

Заключение

**Комитета градостроительной политики Ленинградской области
о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта
капитального строительства «Врачебная амбулатория в пос.
Войсковицы Гатчинского муниципального округа» по адресу:
Ленинградская область, Гатчинский муниципальный округ,
Войсковицкое сельское поселение, пос. Войсковицы, ул. Молодёжная,
уч.7, кадастровый номер земельного участка 47:23:0102003:125 (далее
– объект)**

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования Войсковицкое сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области, утвержденными решением совета депутатов муниципального образования Войсковицкое сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области от 19.12.2012 № 55 (с изменениями) (далее – правила), рассматриваемый земельный участок находится в границах территориальной зоны Ж-2 – Зона застройки малоэтажными жилыми домами (ст. 31.2). Основными видами разрешенного использования земельных участков территориальной зоны Ж-2 предусмотрен вид: «Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры».

В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 08.05.2024 № 66 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования Войсковицкое сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области» земельный участок с кадастровым номером 47:23:0102003:125 расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил **не** предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Архитектурно-градостроительный облик объекта не соответствует требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, утвержденным приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 08.05.2024 № 66 (п. 4, требования приведены для зоны Ж1):

«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:



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



Требования не соблюдены.

Цветовые решения материалов отделки фасадов должны соответствовать п. 1.1, металлических элементов фасадов (кровля, водостоки, ограждения, двери, стековые панели из профилированного металлического листа, импосты витражей, окон, корзин для кондиционеров и т.д.) – п. 1.2. При этом необходимо сохранить соотношение основных пастельных цветов фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада) и дополнительных контрастных цветов декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%).

Следует подобрать визуально близкие к представленным в альбоме фасадным решениям цвета в соответствии с требованиями и откорректировать информацию о цветовых решениях. Например, указать цвет NCS S 1505-G90Y или NCS S 1505-G90Y для светлого материала стен вместо NCS S 0500-N, цвет NCS S 4030-Y30R или NCS S 5030-Y50R для материала отделки входных групп вместо NCS S 3560-Y60R, цвет RAL 9007 для металлических элементов фасада и т.п.

Также стоит учесть, что синий цвет (как в варианте 2) не предусмотрен правилами.

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

Требования частично соблюдены.

Цоколь должен быть визуально выделен на фасаде.

Пояснительную записку необходимо дополнить сведениями об антивандальных свойствах материалов цоколя и первого этажа, а также более развернутой информацией обо всех применяемых и отделочных строительных материалах.

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.

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.

Отсутствуют сведения об организации систем газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха. Необходимо указать соответствующие сведения по каждой системе в пояснительной записке, обозначить расположение отдельных элементов оборудования и систем (например, осветительного оборудования, вентиляционных решеток, корзин для кондиционеров и т.п.) на фасадах с указанием высоты размещения. Если организация какой-либо из систем не предусмотрена, необходимо это прописать.

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

4) К подсветке фасадов объектов капитального строительства

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

– архитектурная подсветка зданий должна включать:

- освещение входных групп жилой и общественной части;
- подсветку информационных знаков и конструкций;

– размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог, территорий общего пользования (для архитектурных доминант, общественно значимых объектов).

Требования не соблюdenы.

Необходимо предусмотреть подсветку фасадов объекта, а именно освещение всех входных групп, подсветку информационных знаков и конструкций и размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог, территорий общего пользования с использованием источников белого цвета. В пояснительной записке представить сведения о принципе размещения осветительного оборудования на фасадах – высоте его установки и величине выступающей от плоскости фасада части (если оборудование не выступает от плоскости фасада, а, например, предусмотрена встроенная подсветка, также указать). 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.

Дополнительно следует представить визуализации в темное время суток с демонстрацией подсветки входных групп, информационных носителей и архитектурной подсветки фасадов.

5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

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

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

- здания необходимо размещать с учетом сложившейся линии застройки улицы (квартала);
- дворы жилых домов не должны выходить на улицу;
- ограждение участка (в случае необходимости его установки) должно выполняться в едином стиле общего архитектурного решения и не должно препятствовать визуальному восприятию фасадов здания со стороны территорий общего пользования;
- если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ лесного массива, парка, водного объекта, индивидуальной, блокированной жилой застройки, территории ведения садоводства (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта; при этом застройка должна по высоте носить ступенчатый характер, повышаясь с удалением от объекта в пределах трех линий застройки, высота зданий, строений, сооружений второй и третьей линии застройки должна быть не более 50 % расстояния до объекта;
- высота отдельно стоящих гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, при их размещении на расстоянии 25 метров и менее от окон жилых помещений не должна превышать 13 метров;
- открытые стоянки (парковки) автомобилей по длинной стороне должны быть разделены пешеходными зонами (дорожками, проходами) с шагом не более 100 метров.

Требования частично не соблюdenы.

Главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети с учетом существующей или планируемой планировочной структуры застройки – ул. Молодежную.

Также необходимо более подробно отобразить на ситуационной схеме окружающую застройку, а именно функциональное назначение объектов на соседних участках. При этом учесть, что, если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ индивидуальной, блокированной жилой застройки, территории ведения садоводства (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта.

Состав и содержание документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства на территории Ленинградской области, установлены Приложением № 1 к Порядку рассмотрения консультативно-экспертным советом по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений

Ленинградской области архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства, принятому решением Совета (далее – Приложение 1). В соответствии с п. 7 Приложения 1, ситуационная схема должна выполняться с показом существующих и планируемых ОКС и УДС, то есть необходимо отобразить на ситуационной схеме планируемое к строительству здание амбулатории. В соответствии с п. 8 Приложения 1, схема планировочной организации земельного участка выполняется на государственной топографической основе. Следует откорректировать схемы согласно соответствующим пунктам Приложения 1. Также на СПОЗУ необходимо отобразить территорию за границами участка, представить схемы движения пешеходов и транспорта, в условных обозначениях на СПОЗУ – обозначения МАФов.

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). В случае если первый этаж жилого дома является не жилым, то высота первого этажа не может быть менее 4 метров. Площадь оконных проемов в нежилых помещениях первого и (или) цокольного этажа жилого дома должна превышать площадь оконных проемов в жилых помещениях более чем на 50%;
 - фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания). При использовании нескольких цветовых/фактурных покрытий на площади одного фасада, такие покрытия должны быть отделены выразительными архитектурными элементами;
 - окна, лоджии, балконы должны быть остеклены в едином стиле;
 - информационные носители: при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов.

Запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.

Требования не соблюдены.

Все входы в здание должны быть оборудованы навесами и организованы в одной отметке с уровнем земли. Не допускается организация входных площадок.

Состав и содержание документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства на территории Ленинградской области, установлены Приложением № 1 к Порядку рассмотрения консультативно-экспертным советом по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства, принятому решением Совета (далее – Приложение 1). В п.п. 4 пункта 11 Приложения 1 указано, что на схемах фасадов указываются отметки: ближайшего проезда, наивысшая отметка верхнего элемента ОКС, наивысшие отметки всех элементов, завершающих ОКС по вертикали, отметки входов, отметка кровли, отметка проектного нуля. Необходимо указать отметки всех входов, а также уровня земли в примыкании к ним для лучшей демонстрации организации входных групп. Схемы разрезов в составе альбома АГО ОКС должны быть оформлены в соответствии с пунктом 15 Приложения 1, в частности, необходимо представить не менее 2 (двух) разрезов (продольного и поперечного) (п.п. 1 п. 15 Приложени 1). Отметки входов и уровня земли в примыкании к ним должны совпадать на развертках фасадов, разрезах, поэтажных планах. Если предусмотрено плавное повышение уровня тротуара в примыкании к входным группам, необходимо четко отобразить это на схемах, дополнительно представить разрезы по входным группам, чтобы избежать возникновения противоречий.

Часть входов со стороны фасада в осях 14-1 и фасада в осях А/1-Г не оснащены навесами – необходимо привести все входные группы, включая служебные и второстепенные, в соответствие с требованиями и оборудовать козырьками.

Цоколь должен быть визуально выделен на фасаде.

Пояснительную записку необходимо дополнить сведениями об антивандальных свойствах материалов цоколя и первого этажа, о положении цоколя относительно плоскости стены (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены), а также более развернутой информацией обо всех применяемых и отделочных строительных материалах.

Фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования в одном цветовом стиле здания (декоративными решетками для наружных блоков кондиционирования).

В пояснительной записке отсутствуют сведения об информационных носителях, при оформлении которых необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов (отображенные на визуализациях вывески соответствуют требованиям). Следует отдельно представить схемы с демонстрацией внешнего вида вывесок, размещаемых на фасадах (в соответствии с представленным на визуализациях).

Не указано место размещения домового знака.

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения в первых этажах (участок 3.1 и 3.2 по ППТ)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, МО «Заневское городское поселение», дер. Новосергиевка, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:81261 (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки МО «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 03.05.2024 № 59 (далее – правила), земельный участок с кадастровым номером 47:07:1044001:81260, находится в границах территориальной зоны ТР.3.05.2 – смешанная зона. Основными видами разрешенного использования данной территориальной зоны предусмотрен вид использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6).

Земельный участок с кадастровым номером 47:07:1044001:81260 расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (ст. 89):

4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (далее - требования).

К объектам торгового назначения (магазины) общей площадью до 1500 кв. м., до 2-х этажей с ограждающими конструкциями из металлических сэндвич-панелей иные и дополнительные требования.

К объектам производственно-складского назначения с ограждающими конструкциями из металлических сэндвич-панелей и вентилируемых фасадов устанавливаются иные и дополнительные требования.

Требования в отношении автозаправочных станций в фирменном стиле не устанавливаются.

4) К цветовым решениям объектов капитального строительства:

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

Цветовое решение (в том числе ограждение территорий в случае необходимости их установки) должно быть обосновано композиционными решениями здания и гармонично сочетаться с окружающей застройкой территории.

Цветовое решение покрытия кровли (кроме плоской кровли) должно быть увязано с общим архитектурным решением здания.

1.1) К отделке фасадов (кроме объектов торгового назначения (магазинов) общей площадью до 1500 кв. м до 2-этажей с ограждающими

конструкциями из металлических сэндвич-панелей, объектов производственно-складского назначения с ограждающими конструкциями из металлических сэндвич-панелей и вентилируемых фасадов):

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

Красная цветовая палитра

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



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

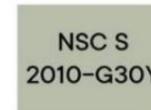
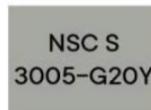
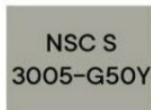


Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Зеленая цветовая палитра

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





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



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

Синяя цветовая палитра

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



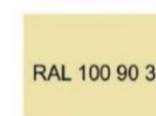
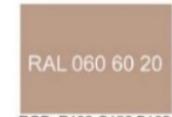
Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



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

Желтая цветовая палитра

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





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



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

Серая цветовая палитра.

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



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, стековые панели из профилированного металлического листа):



1.3) К отделке фасадов объектов торгового назначения (магазинов) общей площадью дом 1500 кв. м. до 2-х этажей с ограждающими конструкциями из металлических сэндвич-панелей;

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



Цвета для металлических элементов отделки фасадов и других материалов с заводским покрытием:

- вся палитра RAL 7xxx, включая темные оттенки:



Дополнительные контрастные цвета к декоративным и акцентным элементам фасадных покрытий (не более 30%) объектов торгового назначения (магазинов) общей площадью до 1500 кв.м до 2-х этажей с ограждающими конструкциями из металлических сэндвич-панелей, в том числе выполненным из натуральных материалов и имитирующих натуральные материалы.

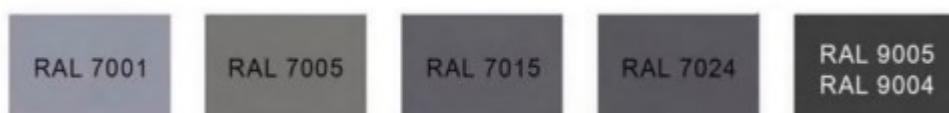
- серая цветовая палитра: RAL classic - всех оттенков 7xxx, 9xxx:



- коричневая (красно-кирпичная) цветовая палитра: RAL classic - всех оттенков 8xxx, RAL 1001, 1002, 1013, 1011, 1014, 1015, 1019, 1024:



Цвета профилей (окон, остекленных дверей, витражей и фасадов):



Имитация дерева – все оттенки:



1.4) К отделке фасадов объектов производственно-складского назначения с ограждающими конструкциями из металлических сэндвич-панелей и вентилируемыми фасадами.

Основные цвета фасадных покрытий:

- RAL 9003, 9010, 9002, RAL всех оттенков 7xxx



На композиционно выделенных участках фасада допускается применять черный цвет: RAL 9004, 9005, 9011, 7021



Дополнительные контрастные цвета к декоративным и акцентным элементам фасадных покрытий объектов производственно-складского назначения с ограждающими конструкциями из металлических сэндвич-панелей и вентилируемыми фасадами (не более 30% плоскости фасада).

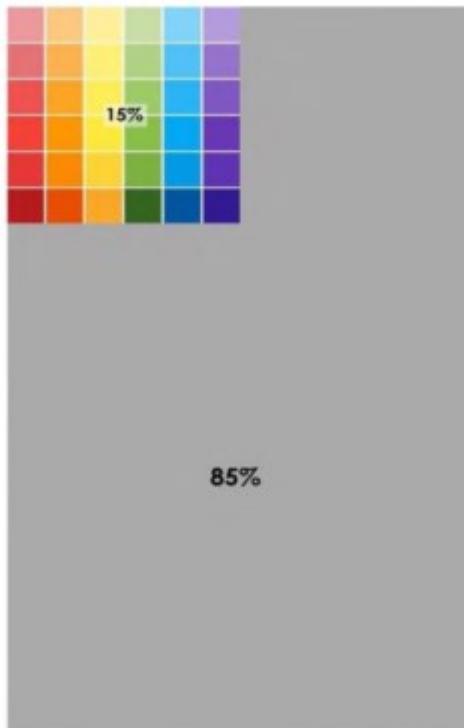
- серая цветовая палитра. RAL classic - всех оттенков 7xxx, 9xxx



- коричневая (красно-кирпичная) цветовая палитра: RAL classic - всех оттенков 8xxx, RAL 1001, 1002, 1013, 1011, 1014, 1015, 1019, 1024:



Допускается применять на акцентных архитектурных элементах, выделенных материалом отделки фасада (за исключением сэндвич-панелей) композиционно и логически, яркие цвета любых оттенков в соответствии с корпоративным стилем организации, располагающейся в здании, либо разработанным фирменным стилем (не более 150 от плоскости фасада, в том числе суперграфика, входные и въездные группы):



Цвета профилей (окон, остекленных дверей, витражей и фасадов):

RAL 7001

RAL 7005

RAL 7015

RAL 7024

RAL 9005
RAL 9004

Требования не соблюdenы.

Цветовые решения фасадных покрытий должны соответствовать требованиям, изложенным в п. 1.1. Цвета NCS - S 7500-N, NCS - S 4030-Y80R, NCS - S 1005-Y60R, NCS - S 3010-Y70R, NCS - S 2005-Y30R, NCS - S 6500-N не соответствуют требованиям. При этом необходимо подготовить сводную таблицу соотношения дополнительных и основных цветов площади фасадов, учитывая площадь фасадов всего объекта (дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий должны занимать не более 30% площади фасадов). При корректировке учесть, что в отношении цветовых решений фасадов жилых домов допускается не более 2-х цветовых палитр, сочетающихся между собой. В качестве дополнительной (третьей) допускается использование серой цветовой палитры.

Цветовые решения металлических элементов фасадов соответствуют требованиям, однако рекомендуется подобрать более подходящие обозначения цветов из перечня, изложенного в п. 1.2 либо предотвратить визуальное искажение оттенка на развертках фасадов.

Не указано цветовое решение кровли, ограждений балконов,

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), бетонных фиброцементных элементов с гидрофобной пропиткой (бетонная цокольная плитка и кирпич, панели из цементных композитов и др.) и другие подобные материалы;

- для объектов торгового назначения (магазинов), 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 сроки 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 необлицованный поверхность для первого и цокольного этажа;
- штукатурный фасад по фасадному утеплению из пенополистирола;
- использование бетонных фиброцементных элементов без гидрофобного покрытия;
- металлические элементы отделки с толщиной менее 0,5 мм;
- металлические оцинкованные элементы без лакокрасочного покрытия (кроме ограждения кровли и элементов фасадов, не выходящих на территории общего пользования);
- размещение декоративных элементов, выполненных из пенополистирола, пенополиуретана, минваты с тонким штукатурным слоем, ниже 2 метров над уровнем земли;
- выполнение больших глухих плоскостей фасада из материалов, имитирующих натуральные, с заметно повторяющимся рисунком;

- отделка фасада керамогранитной глянцевой однотонной плиткой 600x600;
- визуально заметные соединения облицовочных элементов, видимые крепёжные детали фасадных систем (за исключением матовых панелей с неоднородным покрытием);
- использование белых стеклопакетов ПВХ (за исключением объектов, возводимых за счет бюджетного финансирования);
- использование в качестве материалов ограждения территории бетонных плит и бетонных секций, профилированного листа, колючей проволоки (если иное не установлено требованиями технических регламентов);
- использование в качестве отделочных, материалов фасадов объектов капитального строительства:
 - штукатурки (штукатурный фасад допускается применять если окружающая застройка преимущественно выполнена с применением штукатурных фасадов. Работы по выполнению штукатурного фасада должны производиться строго по сертифицированной технологии, должен обеспечиваться длительный срок эксплуатации)
 - пластиковых панелей, сотового поликарбоната,
 - винилового сайдинга (кроме отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места)
 - профилированного металлического листа (кроме объектов торгового назначения (магазинов) общей площадью до 1500 кв.м до 2-х этажей с ограждающими конструкциями из металлических сэндвич-панелей, объектов производственно-складского назначения с ограждающими конструкциями из металлических сэндвич-панелей и вентилируемыми фасадами, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места; для указанных объектов допускается использование профилированного листа за исключением профилированного листа с трапециевидным профилем маркировки С, НС Н). Для холодных складов допускается использование профилированного листа любого профиля;
 - асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани;
 - битумной плитки;
 - 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 соблюdenы.

Не допускается использование бетонных фиброцементных элементов без гидрофобного покрытия. В пояснительной записке представить информацию о гидрофобном покрытии элементов из стеклофибробетона.

Не допускается использование в качестве отделочных, материалов фасадов объектов капитального строительства штукатурки - штукатурный фасад допускается применять, если окружающая застройка преимущественно выполнена с применением штукатурных фасадов. Работы по выполнению штукатурного фасада должны производиться строго по сертифицированной технологии, должен обеспечиваться длительный срок эксплуатации. Необходимо изменить материал отделки фасада выше первого этажа или привести обоснование использования штукатурки в контексте окружающей застройки (графические материалы, пояснительная записка).

Необходимо привести более подробные сведения о применяемых материалах в пояснительной записке, используемой краске (например, для окрашенного металла) для обеспечения соблюдения требований к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства, изложенных в пункте 2.

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).

Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях производственных объектов (за исключением главных фасадов и фасадов, выходящих на территории общего пользования) не устанавливаются.

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. Наружных организованный водосток допускается для объектов (кроме объектов производственно-складского назначения) этажностью не выше 3 этажей и для отвода воды с козырьков над входами; водосточная система должна применяться с подогревом.

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

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

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 (кроме водосточных труб).

Требования частично соблюдены.

На поэтажных планах необходимо обозначить места размещения корзин для наружных блоков системы кондиционирования (в обновленной версии альбома обозначены места для наружных блоков). Также обозначить размещение наружных блоков кондиционирования и корзин для них:

- *на листе 43 для квартир секции 1;*
- *на листе 45 для 3-х студий и двухкомнатной квартиры ЕВРО в секции 7;*
- *на листе 47 – для всех квартир.*

Не допускается размещение наружных блоков кондиционирования на кровле для жилых квартир последних этажей.

На плане кровель представить организацию внутреннего водостока.

На схемах фрагментов фасадов следует продемонстрировать принцип размещения оборудования систем вентиляции и кондиционирования коммерческих помещений. На планах 1 этажей условно отобразить места размещения наружных блоков систем кондиционирования для таких помещений.

Следует дополнить пояснительную записку сведениями о принципе размещения осветительного оборудования – высоте установки и величине выступающей от плоскости фасадов части.

4) К подсветке фасадов объектов капитального строительства

- предусматривать архитектурную подсветку фасадов для подчеркивания выразительности архитектурного облика в темное время суток с использованием источников белого цвета.
- архитектурная подсветка зданий должна включать:
 - освещение входных групп жилой и общественной части;
 - подсветку информационных знаков и конструкций;
 - размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог, территорий общего пользования (для архитектурных доминант, общественно значимых объектов).

Требования частично соблюдены.

Необходимо представить более подробные сведения относительно организации подсветки информационных конструкций (предусмотрена ли встроенная подсветка), а также о принципе размещения осветительного оборудования – высоте установки и величине выступающей от плоскости фасадов части (в т. ч. с указанием на развертках 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.

Дополнительно следует представить визуализацию с подсветкой входных групп и информационных конструкций (на визуализациях в темное время суток подсветка вывесок не отображена).

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 квадратным метров, должны быть не менее 2,2 x 2,2 м;
- 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; за исключением ограждений территорий объектов производственно-складского назначения) должно выполняться в едином стиле общего архитектурного решения и не должно препятствовать визуальному восприятию фасадов здания со стороны территорий общего пользования;
- ограждение территории объекта производственно-складского назначения выше отметки 1,8 метра от уровня земли должно иметь

облегченную светопрозрачную конструкцию (если иное не установлено требованиями технических регламентов);

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

Требования частично не соблюdenы.

Ступенчатость застройки предусмотрена, однако на СПОЗУ необходимо указать расстояние до ближайшего водного объекта. При этом учесть соблюдение требования: если проектируемое в целях строительства здание располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ водного объекта (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.

Необходимо представить план 5 этажа МЖД на участке 3.2, так как он отличается по конфигурации от планов 1-4 этажей и 6-9 этажей. Также при дальнейшей разработке учесть, что не допускается использовать кровлю 4-х этажной части секции 11 дома на участке 3.2 в качестве террасы (в представленном проекте не используется).

Рекомендуется указать ширину открытых стоянок для наглядной демонстрации соблюдения требования к ним: открытые стоянки (парковки) автомобилей по длинной стороне должны быть разделены пешеходными зонами (дорожками, проходами) с шагом не более 100 метров.

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 или заглублены в нишу не менее чем на 60 сантиметров;
 - входы в жилое здание должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли,
 - отметка площадки перед входом в общественное здание должны быть выше отметки тротуара перед входом не менее чем на 0,15 м. Допускается принимать отметку площадки на уровне пола при условии предохранения помещений от попадания осадков;
 - главные 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:
 - должны быть выполнены из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки);
 - высота первого этажа общественных зданий, нежилого этажа жилищного фонда должна быть не менее 4 метра;
 - процентное соотношение остекления оконных проемов в нежилых помещениях первого и (или) цокольного этажа жилого дома должно быть не менее:
 - 80% - вдоль улиц городского и районного значения, площадей;
 - 40 % - 60 % - вдоль улиц в зонах жилой застройки;
 - фасад: при использовании нескольких цветовых/фактурных покрытий на площади одного фасада, такие покрытия должны быть отделены выразительными архитектурными элементами;
 - кровля объектов производственно-складского назначения должна быть плоской;
 - 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.

На схемах фасадов в ортогональной проекции входные группы отображены условно, без обозначения дверей и козырьков, оборудование которых над входными группами обязательно. На визуализациях козырьки также не отображены.

Входы в жилые здания, согласно графическим материалам (разверткам фасадов, визуализациям, разрезам, и т.д.) организованы выше уровня земли, что противоречит требованиям. Состав и содержание документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства на территории Ленинградской области, установлены Приложением № 1 к Порядку рассмотрения консультативно-экспертным советом по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства, принятому решением Совета (далее – Приложение 1). В п.п. 4 пункта 11 Приложения 1 указано, что на схемах фасадов указываются отметки: ближайшего проезда, наивысшая отметка верхнего элемента ОКС, наивысшие отметки всех элементов, завершающих ОКС по вертикали, отметки входов, отметка кровли, отметка проектного нуля. Следует указать отметки всех входов и уровня земли в месте примыкания к ним для лучшей демонстрации организации входных групп, так как входы в здания должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли. На всех разрезах, где представлены входные группы, отметки земли в примыкании к входам и отметки пола входных групп должны совпадать.

Необходимо представить информацию о процентном соотношении остекления оконных проемов в нежилых помещениях первого и (или) цокольного этажа. Учесть, что соотношение остекления оконных проемов в нежилых помещениях первого и (или) цокольного этажа жилого дома должно быть не менее 80% - вдоль улиц городского и районного значения, площадей, не менее 40 % - 60 % - вдоль улиц в зонах жилой застройки.

При оформлении информационных носителей необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов. Стилистическое оформление вывесок противоречит требованиям.

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Хранение автотранспорта» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, п. Пудость, ул. Солнечная, д. 26-а, кадастровый номер земельного участка 47:23:0202001:323 (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования Гатчинский муниципальный округ Ленинградской области применительно к части территории от 14.02.2025 № 11 (далее – Правила), утвержденными приказом Комитета градостроительной политики, рассматриваемый земельный участок находится в границах территориальной зоны ТТ.1 – зона транспортной инфраструктуры (ст. 38 гл. 11, части III). Основными видами разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ТТ.1 предусмотрено «Хранение автотранспорта» (код 2.7.1).

Архитектурный облик объекта **не соответствует** требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:

4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (далее - требования).

Требования в отношении автозаправочных станций в фирменном стиле не устанавливаются.

4.1. 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.

4.1.1. К отделке фасадов:

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.

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



Требования соблюдены с замечанием.

Следует подобрать иное обозначение цвета серых фасадных сэндвич панелей из основных пастельных цветов фасадных покрытий, так как RAL 000 55 00 является слишком темным. Рекомендуется выбрать RAL 000 80 00 как обозначение цветового решения соответствующего материала или иной подходящий цвет на усмотрение автора.

4.2. 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;
- 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 (кроме отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места);
 - асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната;
 - пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона;
 - цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства;
- бетонная необлицованная поверхность для первого и цокольного этажа;
- использование фасадных систем с открытым типом крепления (визуально заметные соединения облицовочных элементов, видимые крепежные детали).

Требования соблюdenы.

В пояснительной записке указать, что для отделки 1 этажа используются антивандальные негорючие материалы.

4.3. 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 технического и инженерного 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 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 водосточных труб).

Требования частично соблюdenы.

В пояснительной записке указано, что проектом предусмотрено скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования, однако на развертках фасадов соответствующие решения не отображены. Если судить по разрезам, установка наружного блока системы кондиционирования предусмотрена на кровле. Следует уточнить соответствующую информацию в пояснительной записке и указать, что устанавливаемое на кровле оборудование не является видимым со стороны территорий общего пользования (в случае, если это соответствует действительности). Если оборудование все же является видимым, необходимо предусмотреть альтернативное решение во избежание этого. На планах кровли также следует подписать элементы водосточной системы.

4.4. 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 соблюdenы с замечанием.

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

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

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

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

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

Требования частично не соблюdenы.

Фасады зданий расположены не параллельно улице Половинкиной, выходящий на Гатчинское шоссе и параллельный ему фасад Е-А не имеет облик главного фасада. Необходимо соблюдение требования о том, что главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети с учетом существующей или планируемой планировочной структуры застройки.

Необходимо представить более расширенную информацию о применяемом ограждении, отдельно представить его вид (вид секции на СПОЗУ).

Развертки по основным элементам УДС должны быть представлены в ортогональной проекции, включая окружение, в том числе с отображением устанавливаемого ограждения.

4.6. 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 здания 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 соблюdenы.

Навесы над входами должны быть не менее 60 см. Организуемый навес над воротами в осях 1-2 не соответствует требованиям; ширина портала, образующего навес над входом в осях 5-6 отображена неверно. Неясно, происходит повышение или понижение уровня тротуара перед входом в осях 5-6, так как развертки фасадов несколько противоречат визуализациям. Следует привести в соответствие СПОЗУ, развертки фасадов и визуализации, на СПОЗУ более четко обозначить соответствующие решения, вынести данные о понижении бортового камня в условные обозначения.

Входы в здание на развертке фасада в осях А-Е расположены выше уровня земли, что противоречит требованиям. Необходимо исправить высоту их расположения или корректно отобразить уровень земли – ровень со входами. Вход в здание КПП, согласно разверткам и визуализациям, также расположен выше уровня земли, что является недопустимым.

При использовании нескольких цветовых/фактурных покрытий на площади одного фасада, такие покрытия должны быть отделены выразительными архитектурными элементами. Элементы фасада, отделанные ламелями, следует сделать более выступающими.

В пояснительной записке отсутствуют сведения об информационных носителях и применяемых в них шрифтах. Учесть, что при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов. Представленное на развертках фасадов решение информационных носителей соответствует требованиям.

Заключение

**Комитета градостроительной политики Ленинградской области о
рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта
капитального строительства «Многоквартирный жилой дом»,
расположенный по адресу: Ленинградская область, г. Кингисепп,
Крикковское шоссе, участок № 67-А, кадастровый номер земельного
участка 47:20:0902003:212 (далее – объект)**

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район», утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 16.07.2025 № 72 (далее – правила), рассматриваемый объект планируется к размещению в границах территориальной зоны ТЖ.3 – Зона застройки многоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (ст. 26). Основными видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на рассматриваемом земельном участке предусмотрено строительство объекта «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», код 2.6.

Правилами в п. 7 ст. 2.6 установлены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (далее - требования):

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства:

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

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

Цветовое решение покрытия кровли (кроме плоской кровли) должно быть увязано с общим архитектурным решением здания.

1.1) К отделке фасадов:

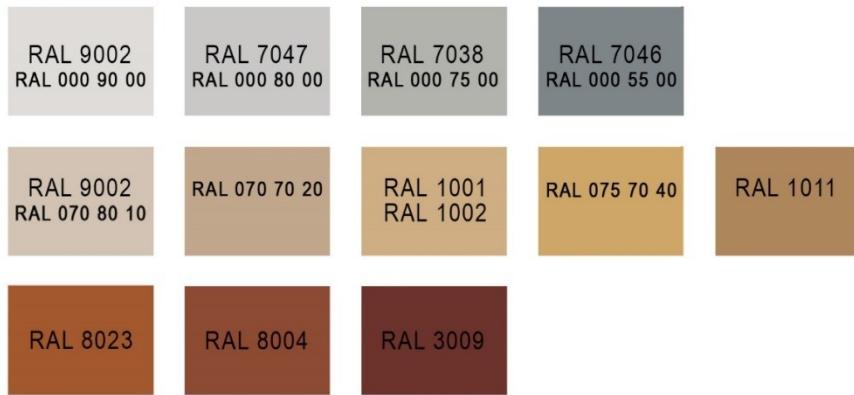


1.2) К металлическим элементам фасадов (кровля, ограждения, двери) (кроме объектов торгового назначения (магазинов):



1.3) К отделке фасадов объектов торгового назначения (магазинов):

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



Цвета для металлических элементов отделки фасадов и других материалов с заводским покрытием:

- вся палитра RAL 7xxx, включая темные оттенки:



Дополнительные контрастные цвета к декоративным и акцентным элементам фасадных покрытий (не более 30%) объектов торгового назначения (магазинов), в том числе выполненным из натуральных материалов и имитирующих натуральные материалы:

- серая цветовая палитра: RAL classic - всех оттенков 7xxx, 9xxx:



- коричневая (красно-кирпичная) цветовая палитра: RAL classic - всех оттенков 8xxx, RAL 1001, 1002, 1013, 1011, 1014, 1015, 1019, 1024:



Цвета профилей (окон, остекленных дверей, витражей и фасадов):



Имитация дерева – все оттенки



Требования частично соблюдены.

Уточнить цветовые решения отдельно окон, дверей, ограждений, вентиляционных решеток, витражных конструкций и т.д. (допускается указать для всех элементов по отдельности соответствующий требованиям цвет RAL 8025, используемый в проекте). Также на развертках фасадов следует отобразить цвет кирпича лицевого полуторного пустотелого М150 (темно-коричневый) более светлым – ближе к заявленному цвету NCS S 5030-Y80R.

Рекомендуется обозначить цвет основной плоскости фасада как NCS S 1030-Y20R, так как в самих правилах цвет отображен некорректно и NCS S 1020-Y70R является светло-розовым.

Следует дополнить пояснительную записку сведениями о цветовых решениях 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), бетонных фиброцементных элементов с гидрофобной пропиткой (бетонная цокольная плитка и кирпич, панели из цементных композитов и др.) и другие подобные материалы;

– для объектов торгового назначения (магазинов), 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 необлицованный поверхность для первого и цокольного этажа;
- штукатурный фасад по фасадному утеплению из пенополистирола;
- использование бетонных фиброцементных элементов без гидрофобного покрытия;
- металлические элементы отделки с толщиной менее 0,5 мм;
- металлические оцинкованные элементы без лакокрасочного покрытия (кроме ограждения кровли и элементов фасадов, не выходящих на территории общего пользования);
- размещение декоративных элементов, выполненных из пенополистирола, пенополиуретана, минваты с тонким штукатурным слоем, ниже 2 метров над уровнем земли;
- выполнение больших глухих плоскостей фасада из материалов, имитирующих натуральные, с заметно повторяющимся рисунком;
- отделка фасада керамогранитной глянцевой однотонной плиткой 600x600 мм;
- визуально заметные соединения облицовочных элементов, видимые крепежные детали фасадных систем (за исключением матовых панелей с неоднородным покрытием);
- использование белых стеклопакетов ПВХ (за исключением объектов, возводимых за счет бюджетного финансирования);
- использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:
 - штукатурки (штукатурный фасад допускается применять, если окружающая застройка преимущественно выполнена с применением

штукатурных фасадов. Работы по выполнению штукатурного фасада должны производиться строго по сертифицированной технологии, должен обеспечиваться длительный срок эксплуатации);

- пластиковых панелей, сотового поликарбоната;
- винилового сайдинга (кроме отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места);
- профилированного металлического листа (кроме объектов торгового назначения (магазинов), отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места; для указанных объектов допускается использование профилированного листа за исключением профилированного листа с трапециевидным профилем маркировки С, НС, Н);
- 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 не соблюdenы.

Цоколь должен выполняться из антивандальных негорючих материалов – природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), бетонных фиброцементных элементов с гидрофобной пропиткой (бетонная цокольная плитка и кирпич, панели из цементных композитов и др.) и другие подобные материалы. Необходимо привести решение относительно материала цоколя в соответствие с требованиями.

Также следует более точно отобразить кирпичную кладку на фасаде: на развертках фасадов и схеме фрагмента фасада из-за неточного представления создается ощущение, что предусмотрена покраска поверх, а не использование кирпича различного цвета (изменение цвета не совпадает с кладкой). При этом на визуализациях отображение является верным.

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. Наружный организованный водосток допускается для объектов этажностью не выше 3 этажей и для отвода воды с козырьков над входами; водосточная система должна применяться с подогревом.

При реконструкции объекта капитального строительства:

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

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

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

Не допускается:

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

Требования частично соблюдены.

Следует уточнить сведения относительно организации системы кондиционирования воздуха. На плане 1-го этажа отобразить декоративные корзины для установки наружных блоков системы кондиционирования (далее – наружных блоков) квартир, не оснащенных лоджиями и балконами (сейчас отражены только места установки кондиционеров). Также необходимо предусмотреть организацию решеток в плоскости глухой части лоджий и балконов в местах установки наружных блоков, показать их на развертках фасадов и схеме фрагмента фасада. Всю информацию об организации системы кондиционирования подробно отобразить в пояснительной записке.

Необходимо дополнить пояснительную записку сведениями об организации систем связи, телекоммуникации, видеонаблюдения (если организация не предусмотрена, также указать), а также о принципе размещения осветительного оборудования на фасадах – высоте его установки и величине выступающей от плоскости фасада части (если оборудование не выступает от плоскости фасада, а, например, предусмотрена встроенная подсветка, также указать). При этом учесть, что не допускается 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).

4) К подсветке фасадов объектов капитального строительства

- предусматривать архитектурную подсветку фасадов для подчеркивания выразительности архитектурного облика в темное время суток с использованием источников белого цвета.
 - архитектурная подсветка зданий должна включать:
 - освещение входных групп;
 - подсветку информационных знаков и конструкций;
 - размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог, территорий общего пользования (для архитектурных доминант, общественно значимых объектов).

Требования частично не соблюdenы.

Пояснительную записку следует дополнить информацией о принципе размещения осветительного оборудования на фасадах – высоте его установки и величине выступающей от плоскости фасада части (если оборудование не выступает от плоскости фасада, а, например, подразумевается встроенная подсветка, также указать). При этом учесть, что:

- архитектурная подсветка должна быть предусмотрена с использованием источников белого цвета;
- не допускается 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).

На развертках фасадов, а также схеме фрагмента фасада необходимо условно показать подсветку информационных конструкций (места размещения домофонов, информационных знаков). Рекомендуется предусмотреть встроенную подсветку информационных знаков и конструкций (также касается адресной таблички).

Дополнительно следует представить визуализации в темное время суток с демонстрацией подсветки входных групп, информационных носителей.

5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

- главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети с учетом существующей или планируемой планировочной структуры застройки;
- размеры входной площадки (ширина x глубина) для объектов общественного назначения, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, должны быть не менее 2,2 x 2,2 м;
- здание или сооружение не должно создавать визуальный дискомфорт, должно органично вписываться в ландшафт и сохранять масштаб и характер существующей застройки;
- здания необходимо размещать с учетом сложившейся линии застройки улицы (квартала);
- дворы жилых домов не должны выходить на улицу;
- ограждение участка (в случае необходимости его установки) должно выполняться в едином стиле общего архитектурного решения и не должно препятствовать визуальному восприятию фасадов здания со стороны территорий общего пользования;
- если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение (за исключением зданий этажностью не выше 3 этажей) 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 (за исключением зданий этажностью не выше 3 этажей) 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 коммерческого назначения, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, приобъектные стоянки автомобилей следует размещать в пределах отведенного земельного участка.

Требования частично не соблюdenы.

Согласно Генеральному плану МО «Кингисеппское городское поселение» (новая редакция), утвержденному постановлением Правительства ЛО от 25.08.2023 года № 593, с западной стороны к участку прилегает зона улично-дорожной сети (Т1-3). Следовательно, дворовое пространство с площадкой для занятий физкультурой обращено в сторону улицы, что не соответствует требованиям. Следует планировочную организацию земельного участка.

Также учесть, что главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети с учетом существующей или планируемой планировочной структуры застройки.

На СПОЗУ следует представить схему движения пешеходов для обозначения основных подходов к зданию.

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 жилое здание должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли;
 - отметка площадки перед входом в общественное здание должна быть выше отметки тротуара перед входом не менее чем на 0,15 м. Допускается принимать отметку площадки на уровне пола при условии предохранения помещений от попадания осадков;
 - главные 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:
 - должны быть выполнены из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки).
 - высота первого этажа общественных зданий, нежилого этажа жилищного фонда должна быть не менее 4 метра;
 - процентное соотношение остекления оконных проемов в нежилых помещениях первого и (или) цокольного этажа жилого дома должно быть не менее:
 - 80 % - вдоль улиц городского и районного значения, площадей;
 - 40 % - 60 % - вдоль улиц в зонах жилой застройки;

Исключение составляют объекты, расположенные в границах подзоны зоны застройки многоэтажными и среднеэтажными жилыми домами в границах ОЗ (ТЖ.3.ОЗ).

– 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 соблюdenы.

Входы в здание, включая служебные и второстепенные, должны быть оборудованы навесами или заглублены в нишу не менее чем на 60 сантиметров, организованы в одной отметке с уровнем земли.

Входы в жилые здания, согласно графическим материалам (разверткам фасадов, визуализациям, разрезам, и т.д.) организованы выше уровня земли, что противоречит требованиям. Состав и содержание документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства на территории Ленинградской области, установлены Приложением № 1 к Порядку рассмотрения консультативно-экспертным советом по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства, принятому решением Совета (далее – Приложение 1). В п.п. 4 пункта 11 Приложения 1 указано, что на схемах фасадов указываются отметки: ближайшего проезда, наивысшая отметка верхнего элемента ОКС, наивысшие отметки всех элементов, завершающих ОКС по вертикали, отметки входов, отметка кровли, отметка проектного нуля. Следует указать отметки всех входов и уровня земли в месте примыкания к ним для лучшей демонстрации организации входных групп, так как входы в здания должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли. На всех разрезах, где представлены входные группы, отметки земли в примыкании к входам и отметки пола входных групп должны совпадать.

Первый и цокольный этаж должны быть выполнены из облицовочного, прочного и антивандального материала (без использования

штукатурки) - природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), бетонных фиброцементных элементов с гидрофобной пропиткой (бетонная цокольная плитка и кирпич, панели из цементных композитов и др.) и другие подобные материалы.

При использовании нескольких цветовых/фактурных покрытий на площади одного фасада необходимо отделить их выразительными архитектурными элементами. Также следует более точно отобразить кирпичную кладку на фасаде: на развертках фасадов и схеме фрагмента фасада из-за неточного представления создается ощущение, что предусмотрена покраска поверх, а не использование кирпича различного цвета (изменение цвета не совпадает с кладкой). При этом на визуализациях отображение является верным.

Все окна, лоджии и балконы должны быть остеклены.

Следует представить схему внешнего облика информационных носителей (предусмотренных к размещению рядом с входными группами).

Заключение

**Комитета градостроительной политики Ленинградской области
(далее Комитет) о рассмотрении архитектурно-градостроительного
облика объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой
дом, корпус 6-1» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский
муниципальный район, Аннинское городское поселение, г. п. Новоселье,
кадастровый номер земельного участка 47:14:0504001:7788 (далее –
объект)**

В соответствии с правилами землепользования и застройки Аннинского городского поселения, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.10.2021 № 139 (ст. 14.5) (с изменениями от 18.08.2023 № 121 (п. 6)), участок расположен в границах территориальной зоны Ж5 – зоны застройки многоэтажными жилыми домами (ст. 14.5). Основными видами разрешенного использования данной территориальной зоны предусмотрен вид использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6).

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, утвержденные приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 18.08.2023 № 121 (ст. 14.5):

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

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

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



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



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

Образцы колеров отделочного кирпича



*допускается кирпич "флэш"

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

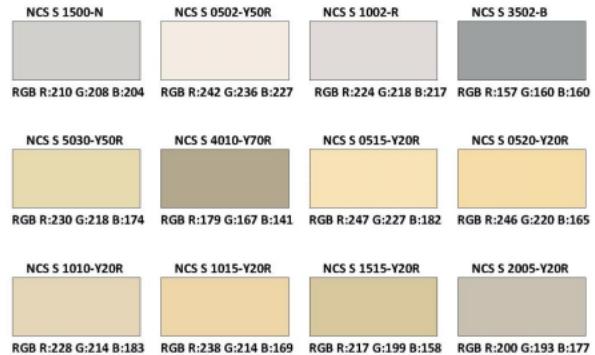


Рис. 16

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



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



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



Рис.18

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

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

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

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



RAL 7009 RAL 7024 RAL 7016 RAL 7015
RGB R:91 G:98 B:89 RGB R:71 G:74 B:80 RGB R:55 G:63 B:67 RGB R:81 G:86 B:92

*Возможны незначительные отклонения от указанных колеров

2.5.8. При установке наружных защитных экранов (рольставней) и жалюзи необходимо использовать системы со скрытыми коробами, не выходящими за пределы фасадной плоскости, или устанавливать их в интерьере за окном.

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



NCS S 5500-N NCS S 6005-G80Y RAL 8014 RAL 8025
RGB R:133 G:133 B:131 RGB R:92 G:91 B:76 RGB R:73 G:57 B:45 RGB R:117 G:92 B:73
NCS S 7010-Y30R RAL 7009 RAL 7016 NCS S 7504-R83B
RGB R:88 G:64 B:37 RGB R:91 G:98 B:89 RGB R:56 G:62 B:66 RGB R:71 G:74 B:80

*Возможны незначительные отклонения от указанных колеров

Рис.20

Рис.21

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

Требования частично соблюдены.

Цветовое решение металлических оконных, дверных заполнений (ограждений балконов, кронштейнов, ламелей, флагодержателей и т.д.) должно соответствовать палитре п. 2.5.8 Дизайн-кода. В перечне допустимых цветов для данных элементов отсутствует RAL 7024, поэтому необходимо указать в качестве их цветового решения только NCS S 7504-R83B (соответствует п. 2.5.8).

В пояснительной записке также указано, что элементы заполнения проемов и профили остекления лоджий и балконов окрашены в цвет NCS S 7504-R89B, который также не предусмотрен требованиями. Необходимо исправить ошибку.

Следует указать цветовые решения ворот, вентиляционных решеток для кондиционеров на балконе/лоджии, элементов информационных конструкций (ламелей), табличек номеров секций здания и нумерации квартир в секции.

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

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

– окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем,

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

- использование пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона,
- использование цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства;

Требования соблюдены с замечанием.

Пояснительную записку необходимо дополнить сведениями об антивандальных свойствах материалов цоколя и первого этажа.

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

- техническое и инженерное оборудование фасадов объектов капитального строительства включает в себя системы газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха,
- техническое и инженерное оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер,
- габариты, форма, цветовое решение технического и инженерного оборудования и декоративных коробов, в которых оно размещается, не должны ухудшать визуальные характеристики объекта,
- не допускается размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, фасадах с отделкой в виде настенной росписи, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства,
- не допускается наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада,
- не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца,
- при проектировании и строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение.
- размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов на просматриваемых с территорий общего пользования (лицевых) фасадах ранее введенных в эксплуатацию многоквартирных жилых домов выше 1 этажа запрещено. Данный запрет не распространяется в случае внутреннего размещения систем (в том числе внутри лоджий) или

предусмотренного проектом/проектом реконструкции здания скрытого размещения (короба/корзины иные защитные конструкции) систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов.

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

Требования частично соблюдены.

В пояснительной записке следует конкретизировать информацию об устройстве системы вентиляции, а также тех систем, устройство которых проводится без размещения оборудования на фасадах – газоснабжения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения. Если какая-либо из систем не предусмотрена, также следует прописать.

Следует представить план кровли с обозначением размещения оборудования и организацией внутреннего водостока.

На поэтажных планах следует отразить размещение наружных блоков кондиционирования для всех квартир и встроенных помещений в декоративных корзинах (корзины также отобразить) и внутри застекленных лоджий и балконов с использованием условных обозначений. В представленном альбоме обозначения наружных блоков на поэтажных планах отсутствуют. Также дополнить пояснительную записку сведениями о том, что наружные блоки кондиционеров для встроенных помещений и квартир без лоджий и балконов размещаются в декоративных корзинах на фасадах здания.

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

В соответствии с п. 4.7. Правила благоустройства предусмотрено:

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

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

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

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

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

В соответствии с дизайн-кодом:

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

- организовываться для всех типов информационных конструкций;
- организовываться без использования светодинамических и мерцающих эффектов;
- иметь внутреннее (встроенное в конструкцию) освещение без использования внешней подсветки посредством выносного освещения (в том числе подсветки фасада за вывеской);
- иметь нейтральное цветовое решение, соответствующее цветовому решению фасада здания, строения, сооружения (допускается использование теплого и холодного белого света);
- иметь электрооборудование (проводы), окрашенные в цвет фасада здания, строения, сооружения;

В случае применения архитектурной подсветки здания необходимо учитывать следующие требования:

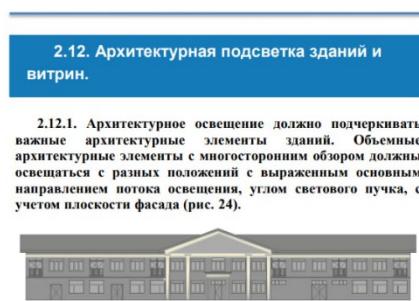


Рис. 24

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

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

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

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

Дизайн - код МО Аннинское городское поселение



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

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

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

2.12.7. Не допускается применение цветной подсветки фасадов и витрин.

2.12.8. Допустимые виды подсветки витрин:

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

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

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

2.13. Праздничная подсветка

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



Требования частично соблюdenы.

Следует представить дополнительную визуализацию в темное время суток для демонстрации подсветки информационных конструкций (номеров подъездов, вывесок).

Рекомендуется предусмотреть архитектурную подсветку фасадов для того, чтобы подчеркнуть облик здания в темное время суток.

5. К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

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

- здание или сооружение не должно наносить визуальный дискомфорт, а именно близко располагаться к окнам жилых домов и общественно-значимых зданий,
- дворы жилых домов не должны выходить на жилую улицу.

Требования соблюdenы.

6. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

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

В соответствии с дизайн-кодом Аннинского городского поселения:

- не допускается размещение вывесок путем непосредственного нанесения на поверхность фасада декоративно-художественного и (или) текстового изображения (методом покраски, наклейки и иными методами) (не относится к муралам и монументальной живописи) (п. 1.3);
- п. 1.5.1 определяет допустимые варианты размещения настенных вывесок.
 - информационные конструкции, размещаемые на фасадах многоквартирных жилых домов должны выполняться в соответствии с

согласованным паспортом фасада (при наличии), размещаться **на подложке из металлических ламелей единообразно для всего здания**. Конструкция подложки для крепления вывесок на многоквартирных жилых домах в границах МО Аннинское городское поселение представлена на рис. 4.

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

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

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

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

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

- установлены требования к оформлению домовых знаков (п 3.1)

Требования частично не соблюдены.

Необходимо уточнить сведения относительно организации входных групп. Состав и содержание документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства на территории Ленинградской области, установлены Приложением № 1 к Порядку рассмотрения консультативно-экспертным советом по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства,

принятому решением Совета (далее – Приложение 1). В п.п. 4 пункта 11 Приложения 1 указано, что на схемах фасадов указываются отметки: ближайшего проезда, наивысшая отметка верхнего элемента ОКС, наивысшие отметки всех элементов, завершающих ОКС по вертикали, отметки входов, отметка кровли, отметка проектного нуля. Следует указать высотные отметки, а также отметки всех входов и уровня земли в месте примыкания к ним на развертках фасадов и схеме фрагмента фасада (л. 26) для лучшей демонстрации организации входных групп, так как входы в здания должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли. Дополнительно следует представить разрез по входной группе.

Ворота одноэтажной пристройки также должны быть оборудованы навесами.

Пояснительную записку необходимо дополнить сведениями об антивандальных свойствах материалов цоколя и первого этажа.

На поэтажных планах отсутствуют условные обозначения декоративных корзин для кондиционеров. Дополнить пояснительную записку сведениями о том, что наружные блоки кондиционеров для встроенных помещений и квартир без лоджий и балконов размещаются в декоративных корзинах на фасадах здания.

В пояснительной записке указано, что рекомендуемые шрифты вывесок – «Calibri» или «Georgia», однако шрифт «Georgia» не соответствует требованиям, так как при оформлении информационных носителей необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов.

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
«Врачебная амбулатория в пос. Войсковицы Гатчинского муниципального округа
Ленинградской области» по адресу:

Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Войсковицкое сельское
поселение, пос. Войсковицы, ул. Молодёжная, уч. 7

Заказчик: Государственное казенное учреждение “Управление строительства
Ленинградской области”

Проектная организация: ООО "Новый город"

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:

- соответствует требованиям задания на проектирование, но вызывает вопрос позиция 1.9., пункт 4. Общая площадь апартаментов квартирного типа - 128, 71 м2. Общая площадь
- состав текстовых и графических материалов не в полной мере соответствует требованиям к АГО.

II. Отмеченные достоинства работы

1. Здание по силуэту, образу и фасадным решениям в целом соответствует параметрам и специфике общественных зданий, внешний вид в целом соответствует функциональному назначению при отсутствии оттенков синего цвета.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Требует серьезной доработки генеральный план участка

1. Требуется доработать СПОЗУ в части благоустройства:

- предложить три уровня озеленения: верхний, средний и нижний ярус;
- разработать современную площадку для отдыха с учетом детского контингента;
- предусмотреть безбарьерный путь от парковки МГН ко входу в амбулаторию (указать с точной привязкой места понижения бордюров при пересечении проезжей части перед входом в здание, либо спроектировать этот участок проезжей части в одном уровне с тротуарами, отделив его визуально иным типом покрытия), рекомендуется перенести ближе ко входу парковку для инвалидов и навес для колясок;

- план СПОЗУ не соответствует визуализациям в части изображения навеса для колясок, необходимо уточнить в проекте внешний вид, количество и привязки МАФов (навеса для колясок, скамеек, светильников, урн)

2. Требуется разработать проект ночной подсветки здания, дополнить проекции фасадов обозначением светильников с указанием их характеристик. Необходимо также указать точное расположение на фасаде адресной таблички с указанием ее характеристик.

3. Требуется уточнение планировочного решения в соответствии с прикрепленным заданием на проектирование

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:

Необходимо уточнение

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):

Необходимо уточнение

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

Необходимо уточнение

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

Необходима доработка решений по освещению фасадов и благоустройству участка.
Благоустройство представлено крайне однообразно и включает необоснованную рядовую посадку кустарников вдоль пешеходных дорожек и отсутствие ландшафтных групп из травянистых. Не представлена информация о включение имеющихся на участке зеленых насаждений или их санации с обоснованием. Считаю целесообразным изменить местоположение навеса для колясок и место парковки инвалидов, перенести ближе ко входу в здание и организовать доступ без пересечения проезжей части. Вызывает сомнение количество парковочных мест на указанное в ТЗ количество посещений, не отражены м/места для скорой помощи

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

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

Рецензент: Перькова М.В.

15.10.2025

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями
нежилого назначения в первых этажах (участок 3.1 и 3.2 по ППТ)»

по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район,
МО «Заневское сельское поселение», дер. Новосергиевка.»

Заказчик:

ООО «УК «Фондовый ДОМ» Д.У. ЗПИФ комбинированный
«Капитал Стим»

Проектная организация: ИП Липгарт С.В.

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

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

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

II. Отмеченные достоинства работы

1. Архитектурные решения выполнены на достаточно высоком уровне. Фасады отличаются гармоничными пропорциями. По материалам, пластике, а также детализации первых этажей, предложенные фасадные решения в целом качественные, имеют черты выразительности.
2. Планировочная организация земельного участка в целом решена удовлетворительно с учетом формирования комфортной среды жизнедеятельности населения.
3. Объемно-планировочное решение зданий предусматривает ряд решений, отвечающих современным требованиям комфортной среды.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Карниз излишне тяжелый, имеет большой вынос и нуждается в пластической проработке в соответствии со стилистическим решением фасада.
2. Ромбовидный элемент, расположенный между полуколоннами на входах в парадные, композиционно не обоснован и не взаимоувязан с полуколоннами. Вызывает сомнение его выполнение в таком варианте. Данное решение нуждается в переработке.
3. Невес над входом в парадную не выполняет в достаточной степени свою утилитарную функцию и композиционно не выявлен на фасаде. Данное решение нуждается в переработке.
4. Юго - восточный фасад (лист 34) имеет резкий перепад в высоте крайней секции. Визуально необходимо снижение на 2-3 этажа еще одной секции. Также это четко видно на представленных визуализациях.
5. Качество визуализаций в части благоустройства достаточно низкое, не отражено благоустройство набережной. Размещение в таком виде стульев и столов в экsterьере неуместно.

- 6. В решении элементов благоустройства спортивные площадки ориентированы на реку. Это нерационально и не снимает предыдущего замечания о необходимости связи с водным объектом. Пешеходные связи также выполнены условно и не в полной мере решают поставленную задачу.
- 7. Согласно требованиям ГПЗУ шрифты, применяемые в информационных носителях, не должны иметь засечек и декоративных элементов, это требование не выполняется в предлагаемых вывесках в уровне 1-го этажа. Требуется предложить стилистически близкий шрифт, не противоречащий требованиям ГПЗУ.

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):

Необходимо уточнить

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

Необходимо уточнить

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

Соответствует частично, требует доработки

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

Не соответствует

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

Рецензент: Перькова М.В.

15.10.2025

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
«Хранение автотранспорта» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район,
п. Пудость, ул. Солнечная, д. 26-а, земельный участок с кадастровым номером
47:23:0202001:323

Заказчик: Рекитянский Владислав Викторович

Проектная организация: ООО «СК-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 **не соответствует** полностью требованиям к АГО

II. Отмеченные достоинства работы

- проектные решения проработаны относительно подробно

III. Отмеченные недостатки работы

1. Изображение на листах 10- и 11 не является разверткой, не позволяют оценить соответствие здания масштабу окружающей застройки. Рекомендуется выполнить развертку панорамы по Гатчинскому шоссе с показом проекций Введенской церкви и храма св. Федора Ушакова, а также развертку по ул. Половинкиной с показом проекции АЗС.
2. Фасад здания по Гатчинскому шоссе требует переработки, не соответствует масштабу окружения, имеет диссонирующий облик (в том числе согласно колористическому решению), нуждается в членении вертикальными элементами. Рекомендуется разработать вариант фасада по Гатчинскому шоссе с сомасштабными членениями, а также рассмотреть вариант цветового решения в синей гамме.
3. 5 фасад представлен условно.
4. Отсутствует генеральный план территории (СПОЗУ), отражающий элементы благоустройства (озеленение, пешеходные дорожки и пр.)
5. Визуализации плохого качества, не отражают элементов благоустройства и озеленения, отмостки.
6. Не предусмотрена разворотная площадка перед мусорными баками, визуально затруднено движение специализированной техники.

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):

Требуется уточнение

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

Требуется уточнение

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

Здание не соответствует масштабу и характеру окружающей застройки, нуждается в переработке с предварительным обоснованием решения с учетом контекста

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 и разработкой благоустройства территории.

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

Рецензент: Перькова М.В.

15.10.2025

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
«Многоквартирный жилой дом», расположенный по адресу:
Ленинградская область, г. Кингисепп, Крикковское шоссе, участок № 67-А,
кадастровый номер земельного участка 47:20:0902003:212

Заказчик: ООО "СЗ "РЕМСТРОЙ"
Проектная организация: ООО "ЖК "Павловский"

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 в целом соответствует требованиям к АГО.

II. Отмеченные достоинства работы

Архитектурное решение выполнено на хорошем уровне, особенно ценно стремление авторов организовать «пропилеи» на въезде в Кингисепп, ответив цветовым решением здания на объем дома 30 на противоположной стороне Крикковского шоссе.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Заявленная в предыдущей версии проекта цветовая гамма основной плоскости фасадов RAL 080 80 40 изменена в актуальной версии на NCS S-1020-Y70R вероятно по ошибке (это темный оттенок розового, а не соломенный желтый), необходимо проверить это решение и вернуться к предложенному рецензентом Бойцовым Д.А. цвету NCS S-1030-Y20R, разрешенному по палитре.

2. Необходимо уточнить расстояние от фасада при размещении парковочных мест.
3. В планировочных решениях присутствуют проходные жилые комнаты (гостиная).

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:

Соответствует

Рекомендуется к согласованию без повторного прохождения процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика, но с учетом корректировки и снятия замечаний.

Рецензент: Перькова М.В.

15.10.2025

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
«Многоквартирный жилой дом», корпус 6–1, расположенный по адресу:
Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение,
г.п. Новоселье, кадастровый номер земельного участка 47:14:0504001:7788
Заказчик: ООО "СЗ "РЕМСТРОЙ"
Проектная организация: ООО "ЖК "Павловский"

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 в целом соответствует требованиям к АГО.

II. Отмеченные достоинства работы

Архитектурное решение по масштабу и стилистике соответствует окружающей застройке, но имеют излишне темные оттенки цветовой палитры.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Не рекомендуется верхние этажи делать в такой темной тональности. Рекомендуется синхронизировать внутренние фасады и внешние по цветовой гамме. Использовать более светлые оттенки. В представленном варианте колористического решения фасадов присутствуют излишне большие плоскости темно-серого оттенка.
2. Одноэтажная пристройка сформировалась как центр композиции (в силу своего расположения по оси дворовой территории и контраста размеров), но ее внешний вид этой роли не соответствует. Технические сооружения на крыше пристройки дополнитель но ухудшают ее визуальные характеристики (нуждаются в минимизации или декоративном ограждении). Фасады пристройки требуют доработки, можно рекомендовать использовать цвета отделки, примененные во внешних фасадах корпуса.
3. Строчные буквы не используются в вывесках.
4. Освещенность входных групп недостаточна, согласно представленным визуализациям
5. Отсутствует световое решение для элементов навигации.

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:

Требует уточнения

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

Требует уточнения

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 частично, требуется доработка фасадов. Требует коллективного решения.

Рекомендуется к согласованию без повторного прохождения процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика, но с учетом корректировки и снятия замечаний.

Рецензент: Перькова М.В.

15.10.2025



АДМИНИСТРАЦИЯ
ЗАНЕВСКОГО
ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ВСЕВОЛОЖСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

д. Заневка, д. 48, Всеволожский район,
Ленинградская область, 195298
телефон: +7 (812) 521-80-03
факс: +7 (812) 521-85-52
e-mail: info@zanevkaorg.ru
<http://www.zanevkaorg.ru>

ОКПО 04184184 ОГРН 1064703001021
ИНН 4703083745, КПП 470301001

14.10.2025 № 5949-02-03
на № 01-51-710/2025 от 14.10.2025
вх. № 7213-02-03 от 14.10.2025

Первому заместителю
председателя комитета
градостроительной политики
Ленинградской области -
главному архитектору
Ленинградской области

Лутченко С.И.

dadaeva.la@grtlo.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика
объекта: «Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-
пристроенными помещениями нежилого назначения в первых этажах (участок
3.1 и 3.2 по ППТ)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский
муниципальный район, МО «Заневское городское поселение», дер.
Новосергиевка, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:81261.

- Материалы, представленные на рассмотрение, не противоречат генеральному плану Заневского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области в части функционального зонирования.
- Материалы, представленные на рассмотрение, не противоречат Правилам землепользования и застройки Заневского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области.
- Материалы, представленные на рассмотрение, не противоречат Правилам благоустройства и санитарного содержания территории МО

«Заневское городское поселение», утвержденных решением совета депутатов от 25.02.2020 № 07 (с изменениями от 19.04.2022 № 08, 18.04.2023 № 25, 20.12.2023 № 115).

Администрация Заневского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области рекомендует к согласованию представленный проект.

Главы администрации

А.В.Гердий



Твалиашвили Нелли Николаевна
400-26-12