

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Художественная школа» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, д. Энколово, кадастровый номер земельного участка 47:07:0713003:28436 (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области (далее – Комитет) от 29.07.2019 № 49 (далее – правила), с учетом изменений в правила, утвержденных приказом Комитета от 13.10.2022 № 155, рассматриваемый объект планируется к размещению в границах территориальной зоны Р-4 – Зона туристско-рекреационной деятельности (ст. 32). Основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрен вид «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» (код 3.5.1).

В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 27.10.2023 № 149 в правила землепользования и застройки муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области внесены изменения в части отображения на карте градостроительного зонирования территорий, в границах которых установлены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Земельный участок с кадастровым номером 47:07:0713003:28436 расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

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

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

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

6.1.1. К отделке фасадов:

Красная цветовая палитра.

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

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

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

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

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

Зеленая цветовая палитра.

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

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

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

RAL 110 80 40 NCS S 2020-G60Y	RAL 120 70 30 NCS S 2020-G50Y	RAL 110 50 20 NCS S 4010-G30Y	RAL 180 50 15 NCS S 4020-B30G	RAL 170 50 25 NCS S 4020-B90G	RAL 170 40 40 NCS S 5020-B90G	RAL 140 50 10 NCS S 4010-G10Y	RAL 150 50 10 NCS S 4005-B80G
----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

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

Синяя цветовая палитра.

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

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

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

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

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

Желтая цветовая палитра.

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

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

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

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

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

Серая цветовая палитра.

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

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

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

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

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

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



Требования соблюдены с замечанием.

Следует представить информацию относительно соотношения основных пастельных (не менее 70%) и дополнительных контрастных цветов декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%).

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

– цоколь – должен выполняться из антивандальных негорючих материалов.

Не допускается:

использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:

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

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

- окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;

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

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

Требования частично соблюдены.

Следует представить информацию об антивандальных свойствах материала цоколя и первого этажа в пояснительной записке. Цоколи здания КПП и павильонов не выделены на фасадах, отсутствуют четкие сведения об их устройстве.

Необходимо дополнить альбом информацией о фактуре стеновых сэндвич-панелей (оцинкованный стальной лист с защитно-декоративным покрытием), так как они не должны имитировать фактуру профилированного металлического листа.

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

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

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

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

Не допускается:

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

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

При реконструкции объекта капитального строительства:

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

– при открытой прокладке подводящих сетей и иных коммуникаций необходимо располагать их в декоративных коробах, выполненных в цвете фасада. Длина декоративных коробов и их количество на фасаде объекта капитального строительства должны быть минимально возможными, трассировка осуществляться горизонтально, вертикально или параллельно кромке стены (кроме производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования));

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

Требования частично соблюдены.

Следует уточнить информацию относительно организации систем вентиляции и кондиционирования для здания КПП и павильонов и предусмотреть скрытое размещение ее наружных блоков.

Следует дополнить пояснительную записку информацией о высоте размещения осветительного оборудования. При этом учесть, что не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца (данное требование соблюдено, но не в полной мере отражено в пояснительной записке).

Отсутствует информация об организации системы связи или ее отсутствии.

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

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

Освещение и осветительное оборудование

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- проезжей части улиц в границах жилого сектора населённых пунктов;

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

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

- парковки, автостоянки, тротуары, тротуары - проезды, подъездные пути и пешеходные дорожки, центральные входы, входы в подъезды многоквартирных домов и арки домов, контейнерные площадки для сбора твёрдых бытовых отходов;

- детские и спортивные площадки;
- рекламные щиты, вывески, информационные указатели, номерные знаки

- зданий (допускается их изготовление с использованием светоотражающих материалов без дополнительного освещения);

- витрины, фасады зданий и наружную часть сплошного ограждения производственных и строительных объектов в случае, если данные объекты находятся на расстоянии менее 500 метров от жилых домов. Обустройство вновь вводимых элементов наружного освещения и праздничной иллюминации согласовывается с администрацией и государственной инспекцией по безопасности дорожного движения

Требования частично соблюдены.

Необходимо обеспечить организацию подсветки входных групп трех навильонов круглой формы и представить в пояснительной записке соответствующую информацию.

Следует предусмотреть подсветку с использованием источников света белого цвета.

На визуализациях в темное время суток необходимо демонстрировать подсветку всех входных групп, включая входную группу КПП и дополнительных входов в здание художественной школы.

Рекомендуется предусмотреть подсветку территории.

6.5. К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

— главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети (кроме производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования);

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

Требования не соблюдены.

Главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети, следовательно, необходимо разместить главный фасад параллельно элементам улично-дорожной сети (северной границе участка).

Рекомендуется сместить здание от южной границы участка, уменьшить площадь асфальтового покрытия.

6.6. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

- входные группы – входы в здания должны быть оборудованы навесами и должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли, входные группы в общественные здания должны быть направлены на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружения (кроме производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования));
- цоколь – должен быть визуально выделен на фасаде и подчеркивать внешний вид всего здания (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены);
- первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки). В случае если первый этаж жилого дома является не жилым, то высота первого этажа является не жилым, то высота первого этажа не может быть менее 4 метров. Площадь оконных проёмов в нежилых помещениях первого и цокольного этажа жилого дома должна превышать площадь оконных проёмов в жилых помещениях первого и цокольного этажа жилого дома более чем на 50%;
- фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания). При использовании нескольких цветовых покрытий на площади одного фасада, такие цветовые покрытия должны быть отделены выразительными архитектурными элементами;
- окна, лоджии, балконы должны быть остеклены, в едином стиле;
- информационные носители, при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов;
- запрещается использовать крышу зданий и сооружений для размещения рекламных носителей.

Требования не соблюдены.

Все входы в здания должны быть оборудованы навесами и организованы в одной отметке с уровнем земли, в том числе второстепенные и служебные. На развертках фасадов следует четко отобразить навесы, увеличить разрешение изображения для более явной демонстрации их организации. Также, согласно схемам фасадов в ортогональной проекции, разрезам и визуализациям, часть входных групп организована выше уровня земли, что является недопустимым. Необходимо откорректировать соответствующие материалы, представить дополнительные разрезы по входным группам с демонстрацией соблюдения данного требования (в том числе для здания КПП и павильонов).

Следует визуально выделить цоколь на фасадах здания КПП и павильонов, представить в пояснительной записке сведения об антивандальных свойствах материалов цоколя и первого этажа всех объектов.

При оформлении информационных носителей необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов. Необходимо представить соответствующую информацию в пояснительной записке.

На схемах разверток фасадов следует отобразить размещение адресной таблички.

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области (далее Комитет) о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом», расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, гп. им Свердлова, Щербинка, д. 3, земельный участок с кадастровым номером 47:07:0602019:52 (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования Свердловское городское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 28.05.2021 № 53 с изменениями (далее – правила), рассматриваемый объект планируется к размещению в границах территориальной зоны ТЖ – 4.3. (на карте ТД-2)

Заключение подготовлено в соответствии со статьей 24.3. главы 9 части 3 Территориальная зона ТЖ-4-3 на основании приказа комитета от 28.09.2023 № 135 (изменения) в связи с прохождением процедуры по внесению изменений в правила.

К объекту не установлены требования к АГО.

Архитектурно-градостроительный облик объекта не соответствует требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленных Свердловском городском поселении Всеволожского муниципального района Ленинградской области приказом Комитета (далее – статья 24.3 п. 3):

3. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:

3.1 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.

В соответствии с пунктом 3 – 10 решения Совета депутатов «Свердловское городского поселения» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 06.04.2023 № 9 колористическое решение зданий и сооружений рекомендуется проектировать с учетом концепции общего цветового решения застройки улиц и территорий муниципального образования. Цветовое решение должно соответствовать характеристикам и стилевому решению фасада, функциональному назначению объекта, окружающей среде, архитектурному стилю в границах планировочного элемента.

Торцы домов (боковые фасады), просматриваемые с улицы стены и перекрытия арочных проездов полностью окрашиваются в цвет главного фасада.

Фасады зданий, строений, сооружений не должны иметь видимых повреждений строительной части, декоративной отделки и инженерных элементов и должны поддерживаться в надлежащем эстетическом состоянии.

Изменение цветового тона при эксплуатации здания, сооружения или ремонте осуществляется в соответствии с колерным паспортом после согласования колористического решения с администрацией.

Колористическое решение фасадов зданий, строений, сооружений и их элементов должно осуществляться с учетом общего цветового решения.

Цветовое решение соответствует требованиям.

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

–цоколь – должен выполняться из антивандальных негорючих материалов;

Не допускается:

– использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:

- сайдинга (винилового) и(или) профилированного металлического листа (кроме отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, предусмотренных описанием вида разрешенного использования земельных участков «Хранение автотранспорта» с кодом 2.7.1),

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

- окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;

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

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

Требования соблюдены.

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

При реконструкции объекта капитального строительства:

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

Требования частично соблюдены.

Необходимо прояснить принцип установки наружных блоков систем кондиционирования для квартир без лоджий с отображением

соответствующих решений на поэтажных планах (условные обозначения).

На поэтажных планах отобразить места размещения наружных блоков системы кондиционирования для встраиваемых помещений (ДОО, коммерческих помещений, поликлиники).

Необходимо представить план кровли для демонстрации организации внутреннего водоотвода с кровли и размещения элементов системы вентиляции.

3.4 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.

Требования частично соблюдены.

Следует отобразить на развертках фасадов оборудование для подсветки всех входных групп с указанием высоты размещения оборудования.

Необходимо пояснить принцип организации подсветки информационных конструкций (предусматривается ли внутренняя подсветка).

Следует представить дополнительную визуализацию в темное время суток с демонстрацией подсветки входных групп и информационных конструкций.

3.5 К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

- главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основную магистраль (улицу), бульвар, площадь;
- здание или сооружение не должно наносить визуальный дискомфорт, а именно близко располагаться к окнам жилых домов и общественно-значимых зданий;
- дворы жилых домов не должны выходить на улицу.

Требования соблюдены.

3.6 К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

- входные группы – входы в здания должны быть оборудованы навесами и должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли, входные группы в общественные здания должны быть направлены на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружения;

- цоколь – может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены. При этом выступающая или западающая часть цоколя должна быть шириной не более 5,0 см;
- первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки), в случае если первый этаж жилого дома является не жилым, то высота первого этажа не может быть менее 4 метров, площадь оконных проемов в нежилых помещениях первого и цокольного этажа жилого дома должна превышать площадь оконных проемов в жилых помещениях первого и цокольного этажа жилого дома более чем на 50%;
- фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания), при использовании нескольких цветовых покрытий на площади одного фасада, такие цветовые покрытия должны быть отделены выразительными архитектурными элементами;
- окна, лоджии, балконы должны быть остеклены, в едином стиле;
- информационные носители, при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов;
- запрещается использовать крышу зданий и сооружений для размещения рекламных носителей.

Требования частично не соблюдены.

На развертках фасадов следует указать высотные отметки всех входных групп, а также отметку уровня земли в примыкании к ним для демонстрации соблюдения требования к организации входных групп в одном отметке с уровнем земли.

На поэтажных планах отобразить места размещения наружных блоков системы кондиционирования для встраиваемых помещений (ДОО, коммерческих помещений, поликлиники).

Окна, лоджии, балконы должны быть остеклены, в едином стиле. Проектом предусмотрена организация части балконов без остекления, что противоречит требованиям.

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Многokвартирный 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%):

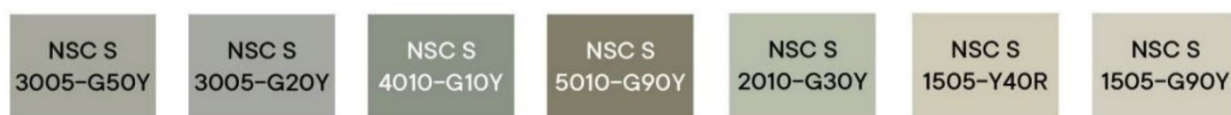


Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

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%):



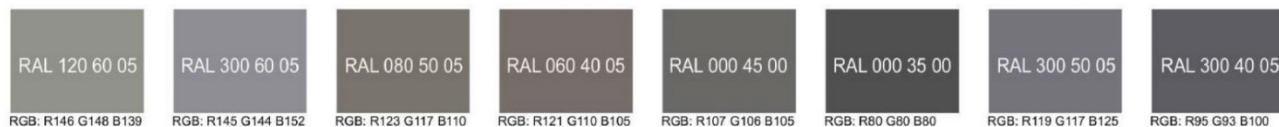
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

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, стеновые панели из профилированного металлического листа):



1.3) К отделке фасадов объектов торгового назначения (магазинов) общей площадью до 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.

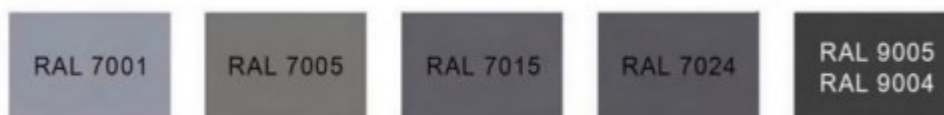
- серая цветовая палитра: RAL classic - всех оттенков 7xxx, 9xxx:



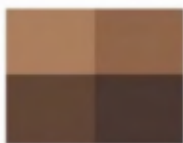
- коричневая (красно-кирпичная) цветовая палитра: RAL classic - всех оттенков 8xxx, RAL 1001, 1002, 1013, 1011, 1014, 1015, 1019, 1024:



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).

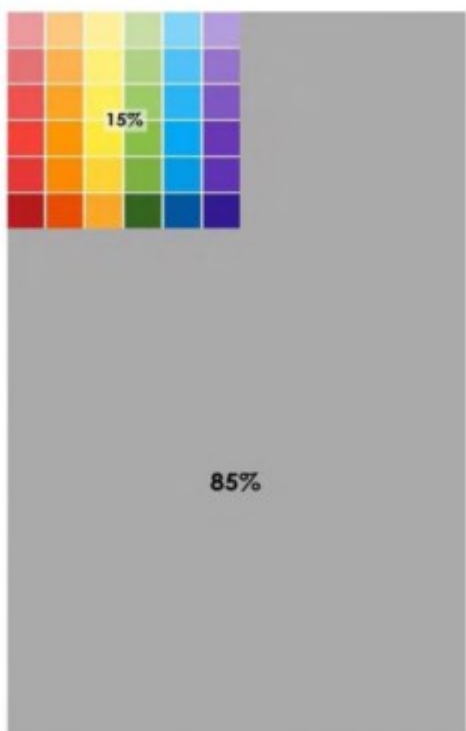
- серая цветовая палитра. RAL classic - всех оттенков 7xxx, 9xxx



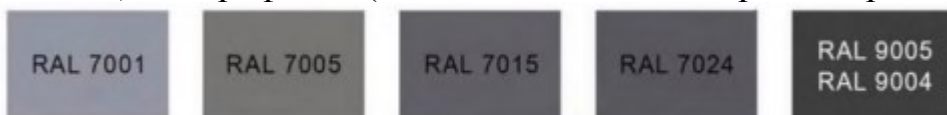
- коричневая (красно-кирпичная) цветовая палитра: RAL classic - всех оттенков 8xxx, RAL 1001, 1002, 1013, 1011, 1014, 1015, 1019, 1024:



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, располагающемся в здании, либо разработанным фирменным стилем (не более 15% от плоскости фасада, в том числе суперграфика, входные и въездные группы):



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



Требования не соблюдены.

Цветовые решения фасадных покрытий должны соответствовать требованиям, изложенным в п. 1.1. При этом необходимо подготовить сводную таблицу соотношения дополнительных и основных цветов площади фасадов, учитывая площадь фасадов всего объекта. Следует учесть, что дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий должны занимать не более 30% площади фасадов. 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 необлицованная 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 600х600;

- 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 соблюдены.

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.

Необходимо привести более подробные сведения о применяемых материалах, используемой краске для обеспечения соблюдения требований к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства, изложенным 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 наружных блоков системы кондиционирования, на схемах фрагментов фасадов – продемонстрировать принцип размещения оборудования систем вентиляции и кондиционирования коммерческих помещений. На плане кровель (представить дополнительно) и разрезах показать размещение наружных блоков системы кондиционирования квартир последних этажей, также организацию внутреннего водостока.

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.

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 не соблюдены.

На СПОЗУ не указано расстояние до ближайшего водного объекта. 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.

б) К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

– архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению;

– входные группы:

- входы в здания должны быть оборудованы навесами 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 жилое здание организованы выше уровня земли, что противоречит требованиям.

Необходимо представить информацию о процентном соотношении остекления оконных проемов в нежилых помещениях первого и (или) цокольного этажа.

Балконы квартир верхних этажей не остеклены, при этом не приведено обоснование, подобного решения в соответствии с требованиями.

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

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
«Художественная школа» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, д. Энколово, кадастровый номер: 47:07:0713003:28436

Заказчик: ИП Панин Александр Викторович
Проектная организации: 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 соответствует требованиям к АГО.

II. Отмеченные достоинства работы

1. Комплекс зданий деликатно вписан в среду. Архитектурный прием с минималистичными решениями по силуэту, образу и фасадным решениям в данном контексте выглядит уместным и гармонично воспринимается как фон в высокоствольном лесу. Здание школы соответствует параметрам и специфике общественных зданий, при этом внешний вид соответствует функциональному назначению.

2. На территории сохранены больше площади общественных пространств, включая площади озеленения.

2. Цветовые решения выдержаны в пастельных тонах, в единой цветовой гамме, соответствуют дизайн-коду согласно Приказу Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 26.12.2024 № 216 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области»

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. В ПЗ указано, что класс функциональной пожарной опасности проектируемого здания Ф 4.1. Соответственно, согласно СП 4.13130 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" п. 8.1.1 в). Подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен по всей длине и со всех сторон.

На схеме СПОЗУ данное требование не отражено.

2. Представленная в схеме планировочной организации земельного участка площадка перед школой спроектирована таким образом, что при ее реализации будет срублено более 6 деревьев (в совокупности вдоль Шоссейной ул. и центрального газона), которые при заявленных лаконичных решениях необходимы для формирования пространственной композиции с фоновым фасадом.

3. На визуализациях фасадная отделка с градиентом, живописная. А в описании – 1 цвет. При использовании одного цвета облик здания будет утилитарным, схожим с промышленным объектом. Для сохранения заявленной идеи при реализации необходимо

дополнение информации по данному вопросу.

4. Целесообразно добавить тамбуры на входах в здание школы с учетом всесезонной эксплуатации.

IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

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

Соответствует

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

Частично соответствует. Требуется доработка.

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

Вывод:

Необходима доработка проекта с учетом всех вышеупомянутых замечаний. При этом, с учетом грамотных и обоснованных основных проектных решений, **рекомендуется к согласованию без повторного прохождения процедуры КЭС** с отработкой рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент: Бойцов Д.А.

17.09.2025

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
«Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенным детским садом и объектом здравоохранения», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский м.р., г.п. им. Свердлова, Щербинка, д.3

Заказчик: ООО «Форум»

Проектная организации: ООО «Архиоптерикс»

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

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

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

II. Отмеченные достоинства работы

1. Полностью отработаны замечания и предложения согласно Протоколу от 06.06.25 по результатам КЭС №10 от 23.05.25:

- исключена необходимость парковаться на примыкающей УДС. В проекте дополнены машино-места в составе подземного паркинга (с 173 до 200м/м),
- в текстовых и графических материалах дополнена информация о скрытом размещении наружных блоков кондиционирования с решетками в витражах, о концепции вывесок в составе витрин и на простенках 1-го этажа,
- дополнена транспортная схема на кадастровой карте с указанием двухполосного подъезда к Октябрьской улице через территорию ИЖС.

2. Замечание о недостатке архитектурных деталей на фасадах отработано. Предложены актуализированные фасадные решения с дополнительной пластикой и цветными вставками. Цвета соответствуют палитре согласно ПЗЗ Свердловского ГП, Приказ №94 от 29.08.2025

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Дополнительных недостатков и замечаний относительно КЭС №10 от 23.05.25 не выявлено.

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.

Рецензент: Бойцов Д.А.

16.09.2025

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 Стрим»

Проектная организации: 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 **соответствует** требованиям:

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

II. Отмеченные достоинства работы

1. Архитектурные решения проработаны подробно. Фасады отличаются индивидуальностью. По материалам, пластике, а также детализации первых этажей, предложенные фасадные решения качественные и выразительные.

2. Планировочная организация земельного участка в целом выполнена корректно и с учетом формирования комфортной среды: организованы дворы без машин, все площадки изолированы от УДС.

3. ОПР зданий предусматривает ряд решений, отвечающих современным требованиям комфортной среды: входы в парадные с уровня земли, лифты МГН с уровня земли.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. По ГПЗУ обоих участков согласно требованиям к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства п.5 «Объемно-пространственные характеристики объектов капитального строительства»: если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ водного объекта, **его высота должна быть не более половины расстояния до объекта.**

В здании на участке «3.1» восьмиэтажная секция (h 27м) расположена в 32м от реки Оккервиль.

В здании на участке «3.2» семиэтажная секция (h 24м) расположена в 38м, а восьмиэтажная (h 27м) – в 33м от реки Оккервиль.

Также стоит отметить, что в обосновывающих материалах ППТ (включенных в альбом АГО), здания на обоих участках указаны с соблюдением данного требования в 50м от реки.

Соответственно, для соблюдения требований ГПЗУ необходимо либо менять конфигурацию зданий (укорачивать или смещать), либо уменьшать высоту крайних секций жилых комплексов на несколько этажей.

2. Вопросы размещения проездов, включая количество и расположение парковочных мест на территории изменится с учетом уменьшения габаритов и площадей зданий. В связи с чем представленные СПОЗУ подлежат корректировке.

3. В текстовой и графической части СПОЗУ отсутствует информация по площади, % озеленения и соответствия данных параметров нормативным. Согласно ППТ, минимальная площадь озеленения для участка 3.1 необходимо 1980м², а для 3.2 – 4305м².

4. Квартирография зданий включает 70% студий и 1к.кв., что в современных условиях не является комфортным жильем.

5. Согласно требованиям ГПЗУ балконы должны быть остеклены. В проекте представлены решения с незастекленными балконами верхних этажей, что в реальных условиях приведет к разнотипному остеклению.

IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

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

Соответствует

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

Частично соответствует

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

Не соответствует с учетом отступлений от требований ГПЗУ

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 корректировке с повторным прохождением процедуры КЭС.

Рецензент: Бойцов Д.А.

17.09.2025



**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
18.09.2025 № 5381-02-03

на №	01-51- 642/2025	от	17.09.2025
вх. №	6531-02-03	от	17.09.2025

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

С.И. Лутченко

dadaeva.la@grtlo.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

**Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика
объекта: «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.

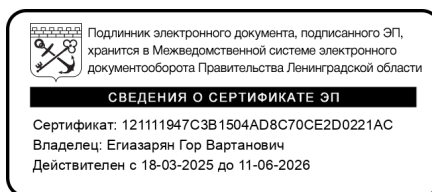
- Материалы, представленные на рассмотрение, не противоречат
Правилам землепользования и застройки Заневского городского поселения
Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

- 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.

Заместитель главы
администрации по архитектуре и
земельным вопросам

Г.В. Егиазарян





**АДМИНИСТРАЦИЯ
Свердловского городского поселения
Всеволожского муниципального района
Ленинградской области**

мкр. 2, д. 5Б, г.п. им. Свердлова,
Всеволожский район,
Ленинградская область, 188682,
тел. 8(813)703-81-50
info@sverdlovo-adm.ru

18.09.2025 № 3862/02-07

На № _____ от _____

Первому заместителю
председателя комитета-
главный архитектор
Ленинградской области

С.И. Лутченко

191023, Санкт-Петербург,
пл. Ломоносова, 1, подъезд 5
тел. (812) 539-46-00
Email: 5711323@mail.ru

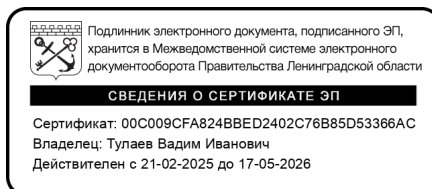
Уважаемый Сергей Иванович!

Направляем заключение на представленные материалы архитектурно-градостроительного облика объекта: «Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенным детским садом и объектом здравоохранения», расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, ул. Щербинка, д.3, кадастровый номер земельного участка 47:07:0602019:52.

Приложение:

Рецензия на представленные материалы архитектурно-градостроительного облика зданий нежилого назначения, магазинов и ресторана.

Глава администрации



В.И. Тулаев

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
«Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенным детским садом и объектом здравоохранения» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, ул. Щербинка, д.3
земельный участок с кадастровым номером 47:07:0602019:52

Заказчик: ООО «Форум»

Проектная организация: ООО «Архиоптерикс»

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

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

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

II. Отмеченные достоинства работы

- общее планировочное решение здания учитывает градостроительную ситуацию территории в части расположения объекта в прибрежной зоне р. Нева с максимальным раскрытием художественно-стилистического образа здания на противоположный берег р. Невы;
- формирование разновысотного пластического объема здания;
- торцевые стены фасада запроектированы под отрицательным углом;
- встроенно-пристроенный детский сад имеет отдельный выделенный объем с двусветными помещениями;
- лучевое расположение секций обеспечивает наибольшему количеству квартир видовые характеристики;
- отсутствуют строго фронтальные точки обзора здания;
- общее решение фасадов здания.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Формирование объема общей максимальной высотой здания 41.400 при том, что смежные территории отнесены к зоне индивидуальной жилой застройки.
2. Организация въезда-выезда с территории земельного участка многоквартирного жилого дома на существующий внутриквартальный проезд, расположенный в массиве сформированной индивидуальной жилой застройки.

IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

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

Необходима доработка с учетом корректировки планировочной организации земельного участка

2. Исключить возможность организации въезда-выезда с территории земельного участка многоэтажного жилого дома на внутриквартальные проезды, расположенные в массиве индивидуальной жилой застройки.

Рассмотреть возможность корректировки этажности проектируемого здания для снижения общей негативной нагрузки на смежные территории индивидуальной жилой застройки при реализации строительства многоэтажного жилого комплекса.

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

Необходима доработка

Учитывая необходимость корректировки, в первую очередь, организации въезда и выезда на территорию земельного участка, снижение этажности проектируемого здания с сохранением основных архитектурно-планировочных решений, рекомендуется к доработке без повторного прохождения процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент: Подольская М.Ю.

18.09.2025