

## **Заключение**

### **Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Многоквартирные жилые дома» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный округ, деревня Малое Верево, кадастровый номер земельного участка 47:23:0259002:2389 (ЗУ 18 по ППТ) (далее – объект)**

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования Веревское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 09 февраля 2022 года № 10 (с изменениями) (далее – правила), рассматриваемый участок расположен в территориальной зоне «ТЖ.2» – Зона застройки малоэтажными жилыми домами (раздел 4 ст. 22 части III правил). Основными видами разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ТЖ.2 предусмотрен вид «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», код 2.1.1.

В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 08.05.2024 № 67 в правила землепользования и застройки муниципального образования Веревское сельское поселение Гатчинского 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, а также утверждены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Земельный участок с кадастровым номером 47:23:0259002:2389 расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства:

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

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

1.1) К отделке фасадов:

В отношении цветовых решений фасадов жилых домов, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, проектируемых в границах одного квартала, микрорайона, допускается применение не более

2-х цветовых палитр, сочетающихся между собой. В качестве дополнительной (третьей) допускается использование серой цветовой палитры.

### Красная цветовая палитра

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

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

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

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

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

### Зеленая цветовая палитра

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

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

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

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

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

### Синяя цветовая палитра

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

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

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

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

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

### Желтая цветовая палитра

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

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

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

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

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

### Серая цветовая палитра.

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

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

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

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

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

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



*Требования не соблюdenы.*

*Цвета NCS S 4040-Y70R, NCS S 6010-Y50R, NCS S 5030-G10Y, NCS S 4502-Y, NCS S 1500-N, NCS S 7502-Y, NCS S 4030-Y20R, NCS S 7502-Y, NCS S 2020-B90G не соответствуют требованиям.*

*Необходимо указать цветовые решения металлических элементов фасадов - ограждений, дверей, окон, корзин для наружных блоков сети кондиционирования и т.п.*

*Для клинкерного кирпича темного-серого цвета и коричневого клинкерного кирпича указано одинаковое цветовое решение, хотя материалы визуально различаются. Следует устранить ошибку.*

*При корректировке учесть следующее. Цветовые решения материалов отделки фасадов должны соответствовать п. 1.1, металлических элементов фасадов (кровля, водостоки, ограждения, двери, стеновые панели из профилированного металлического листа, импосты витражей, окон, корзины 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%).*

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

– цоколь должен выполняться из антивандальных негорючих материалов – природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), бетон и другие подобные материалы;

– скатная кровля выполняется из металла, черепицы (керамической, минеральной, металлической, гибкой или аналога), светопрозрачных конструкций.

Не допускается:

- окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;
- использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:
  - сайдинга (винилового) и(или) профилированного металлического листа (кроме отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места);
  - асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната;
  - пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона;
  - цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства;
  - использование фасадных систем с открытым типом крепления (визуально заметные соединения облицовочных элементов, видимые крепежные детали).

***Требования не соблюdenы.***

*В пояснительной записке указано, что все фасады в уровне первых этажей облицованы долговечными и износустойчивыми материалами типа клинкерного кирпича, керамогранитных плит, текстурированных хризотилцементных плит, с декоративными вставками в зоне окон в виде штукатурной фасадной системы. Соответствующая информация представлена на развертках фасадов. Первый этаж и цоколь должны быть выполнены из облицовочного, прочного и антивандального материала, поэтому не допускается применение штукатурки в уровне первого этажа.*

*После корректировки в соответствии с требованиями необходимо также дополнить пояснительную записку сведениями об антивандальных свойствах материалов цоколя и отделки 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, 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 соблюdenы.***

*Отсутствуют сведения об организации систем газоснабжения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, вентиляции воздуха. Необходимо указать соответствующие сведения по каждой системе в пояснительной записке, обозначить расположение отдельных элементов оборудования и систем (например, осветительного оборудования, вентиляционных решеток и т.п. при условии соблюдения требований) на фасадах с указанием высоты размещения. Если организация какой-либо из систем не предусмотрена, необходимо это прописать. Информацию относительно организации системы освещения следует конкретизировать и дополнить.*

*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.*

*На поэтажных планах необходимо отобразить размещение наружных блоков системы кондиционирования. Если размещение какого-либо оборудования предусмотрено на кровле здания, следует представить план кровли с соответствующими обозначениями.*

**4) К подсветке фасадов объектов капитального строительства**

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

*Требования частично не соблюdenы.*

*Необходимо также предусмотреть 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 отсутствуют 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.*

*На развертках фасадов необходимо отобразить осветительное оборудование с указанием высоты установки, если подсветка встроенная – отобразить условно.*

*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 соблюdenы.***

- 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 (кроме домов блокированной застройки),
    - 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 соблюdenы.***

*Следует уточнить решения 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 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 разрезах следует представить входные группы, отметки земли в примыкании к входам и отметки пола входных групп должны совпадать.*

*Также необходимо представить развертки дворовых фасадов, визуализаций дворовых пространств для обеспечения оценки правильности организации входных групп.*

*Первый этаж и цоколь должны быть выполнены из облицовочного, прочного и антивандального материала, поэтому не допускается применение штукатурки в уровне первого этажа.*

*Допускается отсутствие остекления у французских балконов, однако на визуализациях (например, на л. 13, л. 17), а также на развертке фасада 8-1 К.1 для секции зеленого цвета, на развертке фасадов 1-10, М-А К.2 для секции из красного кирпича представлены балконы с выносом, визуально превышающим вынос остальных балконов. Следует отобразить на развертках их глубину.*

*Также следует устраниить изображение людей на балконах, так как это влияет на искажение восприятия элементов. Если глубина балконов превышает указанную в пояснительной записке (600 мм) и не позволяет классифицировать их как французские, такие балконы должны быть остеклены.*

*В пояснительной записке отсутствуют сведения об информационных носителях, при оформлении которых необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов.*

*Не указано место размещения домового знака.*

## **Заключение**

### **Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Многоквартирные жилые дома» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный округ, деревня Малое Верево, кадастровый номер земельного участка 47:23:0259002:2390 (ЗУ 19 по ППТ) (далее – объект)**

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования Веревское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 09 февраля 2022 года № 10 (с изменениями) (далее – правила), рассматриваемый участок расположен в территориальной зоне «ТЖ.2» – Зона застройки малоэтажными жилыми домами (раздел 4 ст. 22 части III правил). Основными видами разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ТЖ.2 предусмотрен вид «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», код 2.1.1.

В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 08.05.2024 № 67 в правила землепользования и застройки муниципального образования Веревское сельское поселение Гатчинского 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, а также утверждены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Земельный участок с кадастровым номером 47:23:0259002:2390 расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства:

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

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

1.1) К отделке фасадов:

В отношении цветовых решений фасадов жилых домов, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, проектируемых в границах одного квартала, микрорайона, допускается применение не более

2-х цветовых палитр, сочетающихся между собой. В качестве дополнительной (третьей) допускается использование серой цветовой палитры.

### Красная цветовая палитра

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

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

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

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

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

### Зеленая цветовая палитра

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

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

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

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

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

### Синяя цветовая палитра

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

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

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

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

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

### Желтая цветовая палитра

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

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

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

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

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

### Серая цветовая палитра.

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

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

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

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

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

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



*Требования не соблюdenы.*

*Цвета NCS S 4040-Y70R, NCS S 6010-Y50R, NCS S 5030-G10Y, NCS S 4502-Y, NCS S 1500-N, NCS S 7502-Y, NCS S 4030-Y20R, NCS S 7502-Y, NCS S 2020-B90G не соответствуют требованиям.*

*Необходимо указать цветовые решения металлических элементов фасадов - ограждений, дверей, окон, корзин для наружных блоков сети кондиционирования и т.п.*

*Для клинкерного кирпича темного-серого цвета и коричневого клинкерного кирпича указано одинаковое цветовое решение, хотя материалы визуально различаются. Следует устранить ошибку.*

*При корректировке учесть следующее. Цветовые решения материалов отделки фасадов должны соответствовать п. 1.1, металлических элементов фасадов (кровля, водостоки, ограждения, двери, стеновые панели из профилированного металлического листа, импосты витражей, окон, корзины 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%).*

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

– цоколь должен выполняться из антивандальных негорючих материалов – природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), бетон и другие подобные материалы;

– скатная кровля выполняется из металла, черепицы (керамической, минеральной, металлической, гибкой или аналога), светопрозрачных конструкций.

Не допускается:

- окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;
- использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:
  - сайдинга (винилового) и(или) профилированного металлического листа (кроме отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места);
  - асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната;
  - пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона;
  - цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства;
  - использование фасадных систем с открытым типом крепления (визуально заметные соединения облицовочных элементов, видимые крепежные детали).

***Требования не соблюдены.***

*В пояснительной записке указано, что все фасады в уровне первых этажей облицованы долговечными и износустойчивыми материалами типа клинкерного кирпича, керамогранитных плит, текстурированных хризотилцементных плит, с декоративными вставками в зоне окон в виде штукатурной фасадной системы. Соответствующая информация представлена на развертках фасадов. Первый этаж и цоколь должны быть выполнены из облицовочного, прочного и антивандального материала, поэтому не допускается применение штукатурки в уровне первого этажа.*

*После корректировки в соответствии с требованиями необходимо также дополнить пояснительную записку сведениями об антивандальных свойствах материалов цоколя и отделки 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, 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 соблюdenы.***

*Отсутствуют сведения об организации систем газоснабжения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, вентиляции воздуха. Необходимо указать соответствующие сведения по каждой системе в пояснительной записке, обозначить расположение отдельных элементов оборудования и систем (например, осветительного оборудования, вентиляционных решеток и т.п. при условии соблюдения требований) на фасадах с указанием высоты размещения. Если организация какой-либо из систем не предусмотрена, необходимо это прописать. Информацию относительно организации системы освещения следует конкретизировать и дополнить.*

*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.*

*На поэтажных планах необходимо отобразить размещение наружных блоков системы кондиционирования. Если размещение какого-либо оборудования предусмотрено на кровле здания, следует представить план кровли с соответствующими обозначениями.*

**4) К подсветке фасадов объектов капитального строительства**

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

*Требования частично не соблюdenы.*

*Необходимо также предусмотреть 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 отсутствуют 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.*

*На развертках фасадов необходимо отобразить осветительное оборудование с указанием высоты установки, если подсветка встроенная – отобразить условно.*

*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 соблюdenы.***

#### **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 (кроме домов блокированной застройки),
  - 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 соблюdenы.***

*Следует уточнить решения 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 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 разрезах следует представить входные группы, отметки земли в примыкании к входам и отметки пола входных групп должны совпадать.*

*Также необходимо представить развертки дворовых фасадов, визуализаций дворовых пространств для обеспечения оценки правильности организации входных групп.*

*Первый этаж и цоколь должны быть выполнены из облицовочного, прочного и антивандального материала, поэтому не допускается применение штукатурки в уровне первого этажа.*

*Допускается отсутствие остекления у французских балконов, однако на визуализациях (на л. 13), а также на развертке фасадов 1-6, М-А для секции из коричневого кирпича представлены балконы с выносом, визуально превышающим 600 мм (квадратный угловой балкон). Необходимо отобразить на развертках их глубину.*

*Также следует устраниТЬ изображение людей на балконах, так как это влияет на искажение восприятия элементов. Если глубина балконов превышает указанную в пояснительной записке (600 мм) и не позволяет классифицировать их как французские, такие балконы должны быть остеклены.*

*В пояснительной записке отсутствуют сведения об информационных носителях, при оформлении которых необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов.*

*Не указано место размещения домового знака.*

## **Заключение**

### **Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Многоквартирные жилые дома» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный округ, деревня Малое Верево, кадастровый номер земельного участка 47:23:0259002:2391 (ЗУ 20 по ППТ) (далее – объект)**

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования Веревское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 09 февраля 2022 года № 10 (с изменениями) (далее – правила), рассматриваемый участок расположен в территориальной зоне «ТЖ.2» – Зона застройки малоэтажными жилыми домами (раздел 4 ст. 22 части III правил). Основными видами разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ТЖ.2 предусмотрен вид «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», код 2.1.1.

В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 08.05.2024 № 67 в правила землепользования и застройки муниципального образования Веревское сельское поселение Гатчинского 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, а также утверждены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Земельный участок с кадастровым номером 47:23:0259002:2391 расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства:

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

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

1.1) К отделке фасадов:

В отношении цветовых решений фасадов жилых домов, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, проектируемых в границах одного квартала, микрорайона, допускается применение не более

2-х цветовых палитр, сочетающихся между собой. В качестве дополнительной (третьей) допускается использование серой цветовой палитры.

### Красная цветовая палитра

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

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

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

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

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

### Зеленая цветовая палитра

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

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

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

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

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

### Синяя цветовая палитра

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

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

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

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

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

### Желтая цветовая палитра

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

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

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

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

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

### Серая цветовая палитра.

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

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

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

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

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

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



*Требования не соблюdenы.*

*Цвета NCS S 4040-Y70R, NCS S 6010-Y50R, NCS S 5030-G10Y, NCS S 4502-Y, NCS S 1500-N, NCS S 7502-Y, NCS S 4030-Y20R, NCS S 7502-Y не соответствуют требованиям.*

*Необходимо указать цветовые решения металлических элементов фасадов - ограждений, дверей, окон, корзин для наружных блоков сети кондиционирования и т.п.*

*Для клинкерного кирпича темного-серого цвета и коричневого клинкерного кирпича указано одинаковое цветовое решение, хотя материалы визуально различаются. Следует устранить ошибку.*

*При корректировке учесть следующее. Цветовые решения материалов отделки фасадов должны соответствовать п. 1.1, металлических элементов фасадов (кровля, водостоки, ограждения, двери, стеновые панели из профилированного металлического листа, импосты витражей, окон, корзины 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%).*

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

– цоколь должен выполняться из антивандальных негорючих материалов – природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), бетон и другие подобные материалы;

– скатная кровля выполняется из металла, черепицы (керамической, минеральной, металлической, гибкой или аналога), светопрозрачных конструкций.

Не допускается:

- окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;
- использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:
  - сайдинга (винилового) и(или) профилированного металлического листа (кроме отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места);
  - асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната;
  - пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона;
  - цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства;
  - использование фасадных систем с открытым типом крепления (визуально заметные соединения облицовочных элементов, видимые крепежные детали).

***Требования не соблюдены.***

*В пояснительной записке указано, что все фасады в уровне первых этажей облицованы долговечными и износустойчивыми материалами типа клинкерного кирпича, керамогранитных плит, текстурированных хризотилцементных плит, с декоративными вставками в зоне окон в виде штукатурной фасадной системы. Соответствующая информация представлена на развертках фасадов. Первый этаж и цоколь должны быть выполнены из облицовочного, прочного и антивандального материала, поэтому не допускается применение штукатурки в уровне первого этажа.*

*После корректировки в соответствии с требованиями необходимо также дополнить пояснительную записку сведениями об антивандальных свойствах материалов цоколя и отделки 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, 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 соблюdenы.***

*Отсутствуют сведения об организации систем газоснабжения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, вентиляции воздуха. Необходимо указать соответствующие сведения по каждой системе в пояснительной записке, обозначить расположение отдельных элементов оборудования и систем (например, осветительного оборудования, вентиляционных решеток и т.п. при условии соблюдения требований) на фасадах с указанием высоты размещения. Если организация какой-либо из систем не предусмотрена, необходимо это прописать. Информацию относительно организации системы освещения следует конкретизировать и дополнить.*

*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.*

*На поэтажных планах необходимо отобразить размещение наружных блоков системы кондиционирования. Если размещение какого-либо оборудования предусмотрено на кровле здания, следует представить план кровли с соответствующими обозначениями.*

**4) К подсветке фасадов объектов капитального строительства**

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

*Требования частично не соблюdenы.*

*Необходимо также предусмотреть подсветку информационных знаков и конструкций с использованием источников белого цвета.*

*В пояснительной записке отсутствуют 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.*

*На развертках фасадов необходимо отобразить осветительное оборудование с указанием высоты установки, если подсветка встроенная – отобразить условно.*

*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 не соблюdenы.*

*Восточный фасад не ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети (не расположен параллельно элементам УДС).*

*Необходимо указать величину открытых стоянок автомобилей по длинной стороне, при этом учесть, что они 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 и организованы в одной отметке с уровнем земли (кроме домов блокированной застройки),

- 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 соблюdenы.***

*Следует уточнить решения 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 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 разрезах следует представить входные группы, отметки земли в примыкании к входам и отметки пола входных групп должны совпадать.*

*Также необходимо представить развертки дворовых фасадов, визуализаций дворовых пространств для обеспечения оценки правильности организации входных групп.*

*Первый этаж и цоколь должны быть выполнены из облицовочного, прочного и антивандального материала, поэтому не допускается применение штукатурки в уровне первого этажа.*

*Допускается отсутствие остекления у французских балконов, однако на визуализациях (на л. 15 – угловые балконы секции зеленого цвета), а также на развертке фасадов 1-6, 6-1 А-Н для секций зеленого цвета представлены балконы с выносом, визуально превышающим вынос остальных балконов. Следует отобразить на развертках их глубину.*

*Также следует устраниТЬ изображение людей на балконах, так как это влияет на искажение восприятия элементов. Если глубина балконов превышает указанную в пояснительной записке (600 мм) и не позволяет классифицировать их как французские, такие балконы должны быть остеклены.*

*В пояснительной записке отсутствуют сведения об информационных носителях, при оформлении которых необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов.*

*Не указано место размещения домового знака.*

## **Заключение**

### **Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Многоквартирные жилые дома» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный округ, деревня Малое Верево, кадастровый номер земельного участка 47:23:0259002:2388 (ЗУ 21 по ППТ) (далее – объект)**

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования Веревское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 09 февраля 2022 года № 10 (с изменениями) (далее – правила), рассматриваемый участок расположен в территориальной зоне «ТЖ.2» – Зона застройки малоэтажными жилыми домами (раздел 4 ст. 22 части III правил). Основными видами разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ТЖ.2 предусмотрен вид «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», код 2.1.1.

В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 08.05.2024 № 67 в правила землепользования и застройки муниципального образования Веревское сельское поселение Гатчинского 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, а также утверждены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Земельный участок с кадастровым номером 47:23:0259002:2388 расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства:

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

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

1.1) К отделке фасадов:

В отношении цветовых решений фасадов жилых домов, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, проектируемых в границах одного квартала, микрорайона, допускается применение не более

2-х цветовых палитр, сочетающихся между собой. В качестве дополнительной (третьей) допускается использование серой цветовой палитры.

### Красная цветовая палитра

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

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

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

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

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

### Зеленая цветовая палитра

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

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

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

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

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

### Синяя цветовая палитра

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

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

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

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

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

### Желтая цветовая палитра

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

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

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

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

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

### Серая цветовая палитра.

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

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

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

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

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

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



*Требования не соблюdenы.*

*Цвета NCS S 4040-Y70R, NCS S 6010-Y50R, NCS S 5030-G10Y, NCS S 4502-Y, NCS S 1500-N, NCS S 7502-Y, NCS S 4030-Y20R, NCS S 7502-Y не соответствуют требованиям.*

*Необходимо указать цветовые решения металлических элементов фасадов - ограждений, дверей, окон, корзин для наружных блоков сети кондиционирования и т.п.*

*Для клинкерного кирпича темного-серого цвета и коричневого клинкерного кирпича указано одинаковое цветовое решение, хотя материалы визуально различаются. Следует устранить ошибку.*

*При корректировке учесть следующее. Цветовые решения материалов отделки фасадов должны соответствовать п. 1.1, металлических элементов фасадов (кровля, водостоки, ограждения, двери, стеновые панели из профилированного металлического листа, импосты витражей, окон, корзины 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%).*

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

– цоколь должен выполняться из антивандальных негорючих материалов – природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), бетон и другие подобные материалы;

– скатная кровля выполняется из металла, черепицы (керамической, минеральной, металлической, гибкой или аналога), светопрозрачных конструкций.

Не допускается:

- окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;
- использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:
  - сайдинга (винилового) и(или) профилированного металлического листа (кроме отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места);
  - асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната;
  - пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона;
  - цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства;
  - использование фасадных систем с открытым типом крепления (визуально заметные соединения облицовочных элементов, видимые крепежные детали).

***Требования не соблюdenы.***

*В пояснительной записке указано, что все фасады в уровне первых этажей облицованы долговечными и износустойчивыми материалами типа клинкерного кирпича, керамогранитных плит, текстурированных хризотилцементных плит, с декоративными вставками в зоне окон в виде штукатурной фасадной системы. Соответствующая информация представлена на развертках фасадов. Первый этаж и цоколь должны быть выполнены из облицовочного, прочного и антивандального материала, поэтому не допускается применение штукатурки в уровне первого этажа.*

*После корректировки в соответствии с требованиями необходимо также дополнить пояснительную записку сведениями об антивандальных свойствах материалов цоколя и отделки 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, 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 соблюdenы.***

*Отсутствуют сведения об организации систем газоснабжения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, вентиляции воздуха. Необходимо указать соответствующие сведения по каждой системе в пояснительной записке, обозначить расположение отдельных элементов оборудования и систем (например, осветительного оборудования, вентиляционных решеток и т.п. при условии соблюдения требований) на фасадах с указанием высоты размещения. Если организация какой-либо из систем не предусмотрена, необходимо это прописать. Информацию относительно организации системы освещения следует конкретизировать и дополнить.*

*В пояснительной записке указано: «Применение внешних водосточных труб ограничено водоотводом с террас над первым этажом с высоты не более 6м от уровня земли, цвет водостока принят в соответствии с цветом фасада». Не допускается организация наружных водостоков для объектов этажностью выше 3 этажей.*

*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.*

*На поэтажных планах необходимо отобразить размещение наружных блоков системы кондиционирования. Если размещение какого-либо оборудования предусмотрено на кровле здания, следует представить план кровли с соответствующими обозначениями.*

**4) К подсветке фасадов объектов капитального строительства**

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

***Требования частично не соблюdenы.***

*Необходимо также предусмотреть подсветку информационных знаков и конструкций с использованием источников белого цвета.*

*В пояснительной записке отсутствуют 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.*

*На развертках фасадов необходимо отобразить осветительное оборудование с указанием высоты установки, если подсветка встроенная – отобразить условно.*

*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;
- 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 не соблюdenы.***

***Северные фасады не ориентированы на основные элементы улично-дорожной сети (не расположены параллельно элементам УДС).***

***Необходимо указать величину открытых стоянок автомобилей по длинной стороне, при этом учесть, что они 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 и организованы в одной отметке с уровнем земли (кроме домов блокированной застройки),
  - 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 соблюdenы.***

*Следует уточнить решения 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 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*

*разрезах следует представить входные группы, отметки земли в примыкании к входам и отметки пола входных групп должны совпадать.*

*Также необходимо представить развертки дворовых фасадов, визуализаций дворовых пространств для обеспечения оценки правильности организации входных групп.*

*Первый этаж и цоколь должны быть выполнены из облицовочного, прочного и антивандального материала, поэтому не допускается применение штукатурки в уровне первого этажа.*

*В пояснительной записке необходимо указать, что площадь оконных проемов в нежилых помещениях первого этажа жилого дома должна превышать площадь оконных проемов в жилых помещениях более чем на 50%.*

*Допускается отсутствие остекления у французских балконов, однако на визуализациях (на л. 16, л. 22, л. 23, л. 24 – секции зеленого цвета), а также на развертке фасада 3-1 К.5, на развертке фасадов 1-3, 3-1 К.6, 1-3, 3-1 К.7 для секций зеленого цвета представлены балконы с выносом, визуально превышающим вынос остальных балконов. Следует отобразить на развертках их глубину.*

*Также следует устраниТЬ изображение людей на балконах, так как это влияет на искажение восприятия элементов. Если глубина балконов превышает указанную в пояснительной записке (600 мм) и не позволяет классифицировать их как французские, такие балконы должны быть остеклены.*

*В пояснительной записке отсутствуют сведения об информационных носителях, при оформлении которых необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов.*

*Не указано место размещения домовых знаков.*

## **Заключение**

**Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Общеобразовательная организация на 925 мест» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, деревня Новосергиевка, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:83581 (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 47:07:1044001:83581, находится в границах территориальной зоны ТР.3.05.2 – смешанная зона. Основными видами разрешенного использования данной территориальной зоны предусмотрен вид использования: «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» (код 3.5.1).

Земельный участок с кадастровым номером 47:07:1044001:83581 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%):



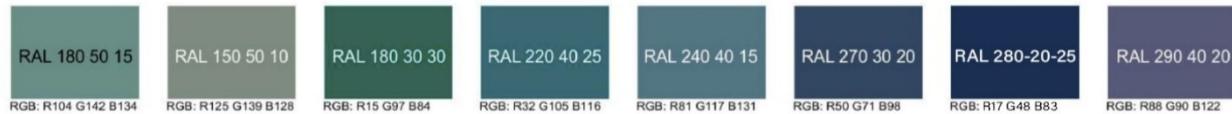
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

### 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%):



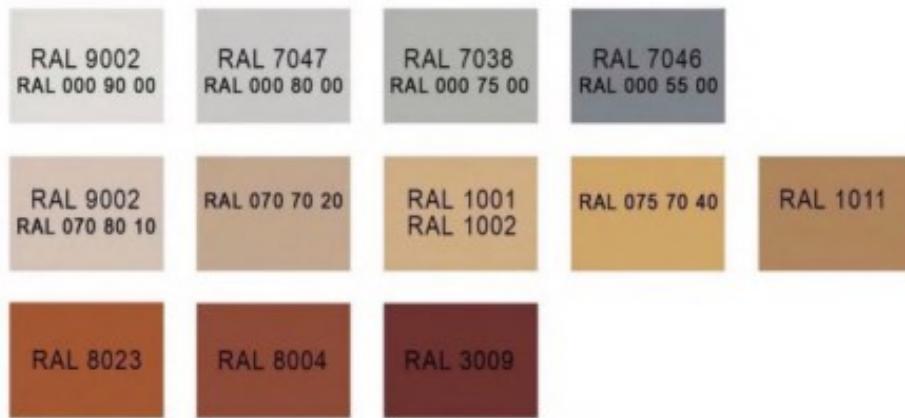
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

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 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.

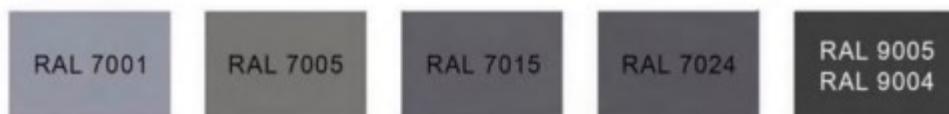
- серая цветовая палитра: RAL classic - всех оттенков 7xxx, 9xxx:



- 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).

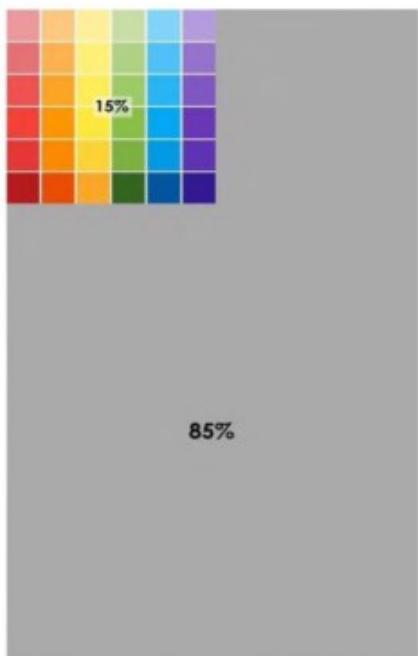
- серая цветовая палитра. RAL classic - всех оттенков 7xxx, 9xxx



- 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 15° 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 частично соблюдены.*

*Следует указать цветовое решение дверей в соответствии с пунктом 1.2, а также цветовое решение и материал мурала.*

*Пояснительную записку следует дополнить информацией о цветовых решениях материалов, а также о соотношении основных пастельных цветов фасадных покрытий (не менее 70%) и дополнительных контрастных цветов декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%).*

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

- цоколь должен выполняться из антивандальных негорючих материалов природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), бетонных фибропементных 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 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,озводимых 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 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 (магазины) 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 частично не соблюdenы.***

***В случае обоснованного в соответствии с вышеизложенным требованием применения штукатурки, следует привести подробные сведения об используемой фасадной краске. При этом учесть, что 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: расстескивание, 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.*

*На листах с развертками фасадов следует привести информацию относительно материалов дверей (наружных и противопожарных) и материала мурала.*

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 не соблюdenы.***

*Отсутствуют сведения об организации систем газоснабжения, связи, телекоммуникации. Необходимо представить соответствующие сведения в пояснительной записке. Если организация какой-либо из систем не предусмотрена, также следует указать.*

*Необходимо конкретизировать сведения относительно организации систем освещения и видеонаблюдения, а именно:*

- отобразить расположение оборудования на развертках фасадов. В случае, если отдельные элементы не просматриваются со стороны фасадов (например, если предусмотрена встроенная подсветка), необходимо показать их с использованием условных обозначений;*
- представить подробную информацию о принципе размещения 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.*

*Следует представить план кровли с отображением размещения на нем оборудования систем вентиляции и кондиционирования воздуха, а также организации отдельных системы внутреннего водостока. Венткамеры рекомендуется также отобразить на разрезах.*

**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 соблюdenы.***

*В пояснительной записке отсутствуют 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.*

*Необходимо отобразить расположение осветительного оборудования для подсветки входных групп, фасадов и информационных конструкций на развертках фасадов. В случае, если отдельные элементы не просматриваются со стороны фасадов (например, если предусмотрена встроенная подсветка), необходимо показать их с использованием условных обозначений.*

*Необходимо в пояснительной записке представить информацию о подсветке информационной конструкции – надписи над муралом.*

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 соблюdenы.***

#### **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 частично не соблюdenы.***

*На фасадах отсутствуют высотные отметки, что не позволяет сделать вывод о правильности организации входных групп. При этом учесть, что 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. Необходимо приставить на развертках фасадов отметки входов и отметки земли (тротуара) в примыкании к входным группам, в пояснительной записке представить более подробные сведения об организации входов и предохранении помещений от попадания осадков.*

*Входы в здания, включая служебные и второстепенные, должны быть оборудованы навесами или заглублены в нишу не менее чем на 60 сантиметров. Встроенные в витражные конструкции входы на фасадах в осях 20-1, в осях П-А также необходимо оснастить навесами (козырьками).*

*В пояснительной записке отсутствует информация о положении цоколя относительно плоскости стены.*

*Следует отдельно представить облик мурава, а также указать информацию о его цветовом решении и применяемых материалах.*

*В пояснительной записке отсутствуют сведения об информационных носителях и применяемых в них шрифтах (при оформлении информационных носителей необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов). При этом облик надписи над муралом соответствует требованиям.*

## РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:  
«Многоквартирные жилые дома» по адресу: ЛО, Гатчинский МО, д. Малое Верево, ЗУ с кн  
47:23:0259002:2389 (У 18 по ППТ)  
**Заказчик:** «СЛОБОДА-ДЕВЕЛОПМЕНТ»  
**Проектная организация:** ООО "Григорьев и партнеры"

### 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:

- в пояснительной записке отсутствуют подтвержденные сведения о транспортной и пешеходной доступности ОКС;
  - отсутствует расчёт минимального озеленения и объектов благоустройства, машиномест для МГН;
  - описание цветов основных материалов отделки фасадов на листах фасадов не соответствует в полной мере рекомендуемым колористическими палитрам, указанным в требованиях к АГО ОКС, приведённым в составе ГПЗУ (не соответствует 10 из 16 приведённых).
- Состав текстовых и графических материалов не в полной мере соответствует требованиям к АГО:
- отсутствуют материалы по архитектурной подсветке фасадов для подчеркивания выразительности архитектурного облика в темное время суток.

### II. Отмеченные достоинства работы

- Фасады объекта разработаны качественно, с индивидуальным подходом и обладают рядом положительных характеристик. Цветовые акценты и балконы создают интересный ритм. Присутствует структурированная пластика. Ступенчатые перепады в силуэте домов, деление на отдельные фасадные модули снижают монотонность застройки. Достаточная степень проработки деталей и элементов фасадов.

### III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Цветовые решения не выполнены в соответствии с требуемой колористической палитрой.
2. Не проработано благоустройство территории со стороны уличных и дворовых фасадов, отсутствует информация по используемым МАФ.
3. Отмечена недостаточно хорошая проработка визуализаций, - отсутствуют домовые знаки, нумерация подъездов, сложно идентифицировать входные группы.
4. В общем ансамбле застройки, который формируют дома участков 18...21 отсутствуют выраженные высотные доминанты.

### 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

**Требует доработки в части благоустройства**

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

**Необходима доработка**

Проект рекомендуется к доработке в части архитектурно-композиционных решений и дополнении недостающими материалами.

*Рекомендовать согласовать с дорожной в коллегии ГП № 10*

Рецензент: Цычин С.В.

22.10.2025

Веревоу, 19 № 1707

## РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:  
«Многоквартирные жилые дома» по адресу: ЛО, Гатчинский МО, д. Малое Верево, ЗУ с кн  
47:23:0259002:2390 (ЗУ 19 по ППТ)  
**Заказчик:** «СЛОБОДА-ДЕВЕЛОПМЕНТ»  
**Проектная организация:** ООО "Григорьев и партнеры"

### 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:

- в пояснительной записке отсутствует подтвержденные сведения о транспортной и пешеходной доступности ОКС;
  - отсутствует расчёт минимального озеленения и объектов благоустройства, машиномест для МГН;
  - описание цветов основных материалов отделки фасадов на листах фасадов не соответствует в полной мере рекомендуемым колористическими палитрам, указанным в требованиях к АГО ОКС, приведённым в составе ГПЗУ (не соответствует 10 из 16 приведённых).
- Состав текстовых и графических материалов не в полной мере соответствует требованиям к АГО:
- отсутствуют материалы по архитектурной подсветке фасадов для подчеркивания выразительности архитектурного облика в темное время суток.

### II. Отмеченные достоинства работы

- Фасады объекта разработаны качественно, с индивидуальным подходом и обладают рядом положительных характеристик. Цветовые акценты и балконы создают интересный ритм. Присутствует структурированная пластика. Ступенчатые перепады в силуэте домов, деление на отдельные фасадные модули снижают монотонность застройки. Достаточная степень проработки деталей и элементов фасадов.

### III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Цветовые решения не выполнены в соответствии с требуемой колористической палитрой.
2. Не проработано благоустройство территории со стороны уличных и дворовых фасадов, отсутствует информация по используемым МАФ.
3. Отмечена недостаточно хорошая проработка визуализаций, - отсутствуют домовые знаки, нумерация подъездов, сложно идентифицировать входные группы.
4. В общем ансамбле застройки, который формируют дома участков 18...21 отсутствуют выраженные высотные доминанты.

### 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

**Требует доработки в части благоустройства**

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

**Необходима доработка**

Проект рекомендуется к доработке в части архитектурно-композиционных решений и дополнении недостающими материалами *Без повторяющейся  
записи Решения Совета, доработки сопроводить в КГПЛО*

Рецензент: Цычин С.В.

22.10.2025

Верево ч1. 20 по ППТ

## РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:  
«Многоквартирные жилые дома» по адресу: ЛО, Гатчинский МО, д. Малое Верево, ЗУ с кн  
47:23:0259002:2391 (ЗУ 20 по ППТ)

**Заказчик:** «СЛОБОДА-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

**Проектная организация:** ООО "Григорьев и партнеры"

### 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:

- в пояснительной записке отсутствует подтвержденные сведения о транспортной и пешеходной доступности ОКС;
  - отсутствует расчёт минимального озеленения и объектов благоустройства, машиномест для МГН;
  - описание цветов основных материалов отделки фасадов на листах фасадов не соответствует в полной мере рекомендуемым колористическими палитрам, указанным в требованиях к АГО ОКС, приведённым в составе ГПЗУ (не соответствует 10 из 16 приведённых).
- Состав текстовых и графических материалов не в полной мере соответствует требованиям к АГО:
- отсутствуют материалы по архитектурной подсветке фасадов для подчёркивания выразительности архитектурного облика в темное время суток.

### II. Отмеченные достоинства работы

- Фасады объекта разработаны качественно, с индивидуальным подходом и обладают рядом положительных характеристик. Цветовые акценты и балконы создают интересный ритм. Присутствует структурированная пластика. Ступенчатые перепады в силуэте домов, деление на отдельные фасадные модули снижают монотонность застройки. Достаточная степень проработки деталей и элементов фасадов.

### III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Цветовые решения не выполнены в соответствии с требуемой колористической палитрой.
2. Не проработано благоустройство территории со стороны уличных и дворовых фасадов, отсутствует информация по используемым МАФ.
3. Отмечена недостаточно хорошая проработка визуализаций, - отсутствуют домовые знаки, нумерация подъездов, сложно идентифицировать входные группы.
4. В общем ансамбле застройки, который формируют дома участков 18...21 отсутствуют выраженные высотные доминанты.

### 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

**Требует доработки в части благоустройства**

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

**Необходима доработка**

Проект рекомендуется к доработке в части архитектурно-композиционных решений и дополнении недостающими материалами.

*Желательно, доработка*

*без избирательного прохождения  
составить в КГПЛО*

Рецензент: Цычин С.В.

22.10.2025

Верево ул. 21  
но ППТ

## РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:  
«Многоквартирные жилые дома» по адресу: ЛО, Гатчинский МО, д. Малое Верево, ЗУ с к.н.  
47:23:0259002:2388 (ЗУ 21 по ППТ)

**Заказчик:** «СЛОБОДА-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

**Проектная организация:** ООО "Григорьев и партнеры"

### 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:

- в пояснительной записке отсутствует подтвержденные сведения о транспортной и пешеходной доступности ОКС;
  - отсутствует расчёт минимального озеленения и объектов благоустройства, машиномест для МГН;
  - описание цветов основных материалов отделки фасадов на листах фасадов не соответствует в полной мере рекомендуемым колористическими палитрам, указанным в требованиях к АГО ОКС, приведённым в составе ГПЗУ (не соответствует 10 из 16 приведённых).
- Состав текстовых и графических материалов не в полной мере соответствует требованиям к АГО:
- отсутствуют материалы по архитектурной подсветке фасадов для подчеркивания выразительности архитектурного облика в темное время суток.

### II. Отмеченные достоинства работы

- Фасады объекта разработаны качественно, с индивидуальным подходом и обладают рядом положительных характеристик. Цветовые акценты и балконы создают интересный ритм. Присутствует структурированная пластика. Ступенчатые перепады в силуэте домов, деление на отдельные фасадные модули снижают монотонность застройки. Достаточная степень проработки деталей и элементов фасадов.

### III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Цветовые решения не выполнены в соответствии с требуемой колористической палитрой.
2. Не проработано благоустройство территории со стороны уличных и дворовых фасадов, отсутствует информация по используемым МАФ.
3. Отмечена недостаточно хорошая проработка визуализаций, - отсутствуют домовые знаки, нумерация подъездов, сложно идентифицировать входные группы.
4. В общем ансамбле застройки, который формируют дома участков 18...21 отсутствуют выраженные высотные доминанты.

### 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

**Требует доработки в части благоустройства**

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

**Необходима доработка**

Проект рекомендуется к доработке в части архитектурно-композиционных решений и дополнении недостающими материалами.

*без повторного прохождения  
Жилищного Совета. Доработка согласовать в КГПЛЮ*

Рецензент: Цычин С.В.

22.10.2025

МКОУ №25м.  
Новосергьевка

## РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:  
**«Общеобразовательная организация на 925мест»** по адресу: РФ, Ленинградская обл.,

Всеволожский муниципальный район,

Заневское городское поселение, деревня Новосергьевка, Кадастровый номер земельного участка: 47:07:1044001:81260, участок 1.6 по ППТ

**Заказчик:** ООО «Специализированный застройщик «M11»

**Проектная организация:** ООО «Специализированный застройщик «M11»

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

1. Совместно с альбомом АГО представлены документы

ППТи ПМТ

- Документация по планировке территории. Проект планировки и проект межевания территории, включающей земельные участки с кадастровыми номерами 47:07:1044001:294, 47:07:1044001:45652, 47:07:1044001:227, 47:07:1044001:122, расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение. Том 1 Основная часть проекта планировки территории

- Задание на проектирование

В данных документах прописано назначение проектируемого сооружения – Общеобразовательная организация на 925 мест

Школа предназначена для обучения учащихся I, II, III ступени:

- начальное образование (1-4 класс)

- основное общее образование (5-9 классы)

- среднее (полное) общее образование (10-11 классы)

Количество классов – 38, в том числе

1-4 – 15 классов

5-9 – 15 классов

10-11 – 8 классов

Наполняемость классов 25 человек

В представленном альбоме, в текстовой части:

Проектом предусмотрено 40 классов, в том числе

1-4 – 16 классов – 23 человека (368чел.)

5-9 – 20 классов – 23 человека (460чел.)

10-11 – 4 класса -24 человека + 1 (97чел.)

Что не соответствует ТЗ (в поэтажных экспликациях наполняемость классов 25чел)

В ЗНП не прописаны требования к функциональным группам, составу и площадям основных помещений.

- нет требований к организации пищеблока

- не прописано наличие или отсутствие бассейна

- в младшей школе отсутствуют кабинеты иностранного языка и информатики

- в младшей школе отсутствует информация о наличии групп продленного дня и спальных мест для 1х классов

- отсутствует информация об наличии отсутствии мастерских – столярных. Слесарных

- отсутствует информация о требованиях наличия лингвофонных кабинетов

- отсутствует требование к количеству классов информатики  
Необходимо внести уточнение в ЗНП, вообще не ясно как и на основе какого технологического задания велось проектирование объекта.  
ЗНП должно быть согласовано с Комитетом по образованию администрации Всеволожского р-на.

## II. Отмеченные достоинства работы

Планировочное решение объекта достаточно компактно

## III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

### 1. Фасады

Высота цоколя крайне низкая – 10см кажется сомнительной, в условиях снежной зимы, процессов замораживания и оттаивания, сезонных дождей кирпичная кладка будет разрушаться.

На 2 этаже из лестничной клетки выполнен выход на козырек гл. входа – ограждение на козырьке отсутствует

Фасад П-А не соответствует планировочному решению

Членения на полукруглых «барабанах» фасадов не соответствуют членению на видах Облицовочный кирпич Krator имеет цвет – черный, коричневый, бежевый и т.д, но не RAL

На кровле должно быть не менее 4 выходов через л.клетки – на фасадах и визуализации представлен 1

### 2. Разрез не соответствует фасаду, на планах нет линии разреза

### 3. Не представлен план подвала с размещением помещений инженерного оборудования

### 4. На планах представлены крайне запутанные экспликации помещений

### 5. Лестничные клетки в осях Б-В и М-Н не соответствуют требованиям к эвакуационным л.клеткам – их длина должна быть не менее 7.50м в осях

бч ио

Лестничная клетка главного входа в осях 9-11, Б-Г в «стеклянном стакане», должна соответствовать предъявляемым к зданиям 1 типа – внутренние стены д.б. - REI 120

### 6. Рекреации школы коридорного типа, на 2-3 этажах не имеют достаточного естественного освещения – освещение в основном в торцевое или в принципе отсутствует на отдельных участках

### 7. По проекту в здании запроектировано масса технических помещений общей площадью порядка 370м2. Зачем!!!

### 8. Пищеблок

- Отсутствует помещение отходов

- Должно быть учтено требование к отсутствию пересечения потоков

- Организация зоны раздаточной крайне мала и должна уточняться в соответствии с требованиями ТХ.

- В обеденном зале отсутствует зона буфета

- Умывальные при зале должны находиться при входе в зал и быть проходными

7. 1-этаж

- Отсутствует ТХ задание на учебные классы, помещения и кабинеты

- Помещение учительской (п.з.112) не имеет естественного освещения

- В раздевалках при спортивном зале младших классов отсутствуют места для детей инвалидов

#### 8. 2-этаж

- Отсутствует ТХ задание на учебные классы, помещения и кабинеты
- В экспликации численность учащихся в классе 25чел, в записке 23чел.
- На козырьке не представлено ограждение
- Из помещения библиотеки (п.2.24) выполнен выход на л.клетку, что запрещено по СП1
- Сплошная путаница в экспликации помещений – отсутствует ряд помещений
- В зоне подсобных помещений актового зала отсутствуют кладовые костюмов и декораций
- Высота актового зала – Зэтажа – 13.0м!!! Зачем?

#### 9. 3-этаж

- Отсутствует ТХ задание на учебные классы, помещения и кабинеты
- Над подсобными актового зала выполнен 2-й свет. Зачем!!!
- В экспликации помещений представлено помещение «Вспомогательное помещение кабинета музыки», отсутствующая на плане, при этом данный кабинет находится на 4 этаже

#### 10. 4-этаж

- Отсутствует ТХ задание на учебные классы, помещения и кабинеты

### **IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС**

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

**Требуется доработка ЗНП и соответственно доработка ОКС по функциональному назначению**

**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:**

**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:**

**Соответствует.**

6. Требуется доработка проектных решений в части соответствия требований к зданиям Образовательных организаций.

*Союз Рекомендую согласовать  
с доработкой в конце ГПЛО*

Рецензент

Член союза СА СПб

*[Signature]*

С.В. Цыцин

21.10.2025



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

23.10.2025 № 6145-02-03  
на № 01-51- от 21.10.2025  
724/2025  
вх. № 7353-02-03 от 21.10.2025

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: «Общеобразовательная организация на 925 мест» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, деревня Новосергиевка, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:83581.**

- 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.

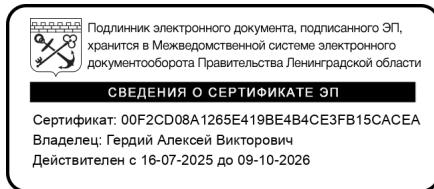
- Материалы, представленные на рассмотрение, нет противоречат Правилам благоустройства и санитарного содержания территории МО «Заневское городское поселение», утвержденных решением совета депутатов от 25.02.2020 № 07 (с изменениями от 19.04.2022 № 08, 18.04.2023 № 25, 20.12.2023 № 115).

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

**Замечания к материалам:**

1. Администрация поддерживает мнение, высказанное на предыдущем рассмотрении материалов архитектурно-градостроительного облика объекта, о целесообразности применения единого материала (кирпича или клинкерной плитки) по всей высоте здания для поддержания монолитности и скульптурности образа.
2. Отделка фасадов на визуализации в варианте 2 выглядит более гармонично, чем в варианте 1.
3. На визуализациях отсутствует окружающая застройка, ввиду чего невозможно оценить принятые архитектурные решения.

Глава администрации



А.В. Гердий

Исп. К.В. Шумилина  
Т.400-26-12