

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями коммерческого назначения, встроенно-пристроенным объектом дошкольного образования, встроенно-пристроенным паркингом. Второй и третий этап строительства: многоэтажные жилые дома с нежилыми помещениями коммерческого назначения и со встроенно-пристроенным подземным паркингом» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, кадастровый номер земельного участка 47:07:1039005:3547 (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки МО «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 26.01.2022 № 7 земельный участок с кадастровым номером 47:07:1302051:3475, расположен в границах территориальной зоны ТЖ4-2 – подзона 2 зоны застройки многоэтажными жилыми домами (ст. 23). Основной вид разрешенного использования земельных участков – Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6).

Архитектурно-градостроительный облик объектов не соответствует требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, утвержденным приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 28.12.2024 № 225 (часть 5 статьи 23 главы 9 части II):

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства:

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

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

1.1) К отделке фасадов:

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

Красная цветовая палитра

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

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 частично не соблюдены.

Цветовые решения частей фасада с облицовкой клинкерной плиткой на клею RAL 110 90 05 и RAL 7044, RAL 7024, а также цветное решение штукатурного фасада NCS S 3010-G50Y, NCS S 3050-Y40R не соответствуют требованиям. Цветовые решения материалов отделки фасадов должны приниматься в соответствии с п. 1.1. Более того, ярко-оранжевый цвет фасада на развертках значительно отличается от его представления в иных графических материалах альбома (визуализациях, развертке по улице).

При корректировке учесть, что в отношении цветовых решений фасадов жилых домов, 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. Также 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%) и указать соответствующие сведения в пояснительной записке.

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

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

– для объектов общественного назначения, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, не менее 20% облицовки фасада должно выполняться из природных материалов или имитирующих природные материалы;

– покрытия, полученные на основе лакокрасочных материалов на водной основе (дисперсионные акриловые краски для фасадных работ, дисперсионные силикатные краски, силиконовые краски, золь-силикатные краски, золь-силикатные краски для бетона, известковые краски), при соблюдении требований нормативно-технической документации на

проведение окрасочных работ должны обеспечивать срок службы не менее 5 лет в условиях умеренного макроклимата при эксплуатации на открытом воздухе с воздействием любых атмосферных факторов (дождь, ливень, снег, пыль при сильном ветре) при максимальной температуре 40° С, минимальной температуре -45° С и относительной влажности в пределах от 40% до 95%.

В течение данного срока должны быть сохранены защитные свойства покрытия: растрескивание, выветривание, отслаивание, сморщивание, образование пузырей - не более 1 балла по ГОСТ 9.407-2015 п. 9.1.2, декоративные свойства (изменение цвета, грязеудержание, меление) - не более 3 баллов по ГОСТ 9.407-2015 п.п. 8.2, 8.3, 8.4;

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

Не допускается:

- окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;
- бетонная необлицованная поверхность для первого и цокольного этажа;
- использование белых стеклопакетов ПВХ (за исключением объектов, возводимых за счет бюджетного финансирования);
- использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:
 - сайдинга (винилового) и(или) профилированного металлического листа (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;
 - фасадных систем с открытым типом крепления (визуально заметные соединения облицовочных элементов, видимые крепежные детали).

Требования частично не соблюдены.

Не допускается использование штукатурки в уровне первого этажа. Цоколь и первый этаж должны быть выполнены из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки). После корректировки обновленные сведения об

антивандалных свойств материалов первого этажа и цоколя необходимо привести в пояснительной записке.

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

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

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

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

При реконструкции объекта капитального строительства:

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

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

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

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

Не допускается:

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

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

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

Требования частично не соблюдены.

Следует представить информацию относительно установки наружных блоков системы кондиционирования помещений первого этажа, соответствующие решения отобразить на поэтажных планах.

Необходимо уточнить информацию относительно организации водостока – предусматривается скрытый или внутренний водосток.

Необходимо уточнить сведения относительно организации системы газоснабжения. В пояснительной записке указано, что сети газоснабжения, проходящие по фасадам, размещаются в коробах в едином цвете с фасадами не выделяются и не ухудшают визуальные характеристики объекта, дополнительно сети газоснабжения среднего давления окрашиваются в едином цвете с фасадами. На развертках фасадов не отражены соответствующие решения, при этом в соответствии с описанием создается ощущение, что предусматривается открытая сети газоснабжения среднего давления, что является недопустимым.

На схеме фрагмента фасада необходимо показать размещение камер видеонаблюдения с указанием высоты.

Необходимо представить более развернутую информацию об организации системы освещения (подробнее в пункте ниже).

4) К подсветке фасадов объектов капитального строительства

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

– архитектурная подсветка зданий должна включать:

- освещение входных групп;
- подсветку информационных знаков и конструкций;
- размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах,

визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог, территорий общего пользования (для архитектурных доминант, общественно значимых объектов).

Требования частично не соблюдены.

Подсветка должна быть предусмотрена для всех входных групп, в том числе для не заглубленных в ниши (оборудованных козырьками), а также для информационных конструкций (вывесок, номеров подъездов, адресных табличек). В пояснительной записке необходимо представить информацию о принципе размещения всего осветительного оборудования – высоте установки и величине выступающей от фасада части (если предусмотрена установка без выступания за плоскость фасадов или встроенное размещение, также указать). При этом учесть, что не допускается размещение оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.

Необходимо предусмотреть архитектурно-художественное освещение на фасадах, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог, территорий общего пользования для архитектурных доминант.

На развертках фасадов отобразить размещение осветительного оборудования (также допускается с использованием условных обозначений, если оборудование не просматривается), указать высотные отметки.

5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

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

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

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

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

– дворы жилых домов не должны выходить на улицу;

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

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

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

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

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

Требования частично соблюдены.

Визуализации в части организации ограждения не соответствуют СПОЗУ. Необходимо устранить несоответствие и продемонстрировать на визуализациях ограждение, так как дворы жилых домов не должны выходить на улицу. Отдельно следует представить внешний вид секции ограждения.

Следует указать размеры открытых парковок по длинной стороне в подтверждение того, что они разделены пешеходными зонами (дорожками, проходами) с шагом не более 100 метров.

Следует представить ситуационную схему с более объемным отображением окружающей территории.

6) К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

– архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению;

– входные группы:

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

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

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

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

– первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки). В случае если первый этаж жилого дома является нежилым, то высота первого этажа не может быть менее 4 метров. 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;

– окна, лоджии, балконы должны быть остеклены. Остекление следует выполнять в едином стиле. Допускается отсутствие остекления

балконов уникальных по характеру размещения на фасадах зданий, в т.ч. по высоте здания (изменяющие тип и конфигурацию плана на отдельных этажах, расположенные дискретно и т.д.), по геометрии элементов (созданные на основе треугольника, круга, трапеции, сложной формы и т.д.);

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

Запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.».

Требования частично не соблюдены.

Необходимо представить также дворовые фасады для оценки организации всех входных групп. На развертках фасадов следует указать отметки входов и отметки земли (тротуара) в примыкании к входам - отметки должны совпадать, так как все входы в здание необходимо организовывать в одной отметке с уровнем земли. Дополнительно следует представить разрезы по типовым входным группам (отметка уровня земли и отметка пола входных групп также должны соответствовать). Необходимо уточнить, организованы ли навесы над воротами (должны быть организованы). Вся информацию развернуто представить в пояснительной записке.

Не допускается использование штукатурки в уровне первого этажа. Цоколь и первый этаж должны быть выполнены из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки).

В пояснительной записке необходимо представить сведения о том, что высота первого этажа составляет более 4 метров, а процентное соотношение остекления оконных проемов в нежилых помещениях первого и (или) цокольного этажа жилого дома составляет не менее:

- 80 % - вдоль улиц городского и районного значения, площадей;
- 40 %-60 % - вдоль улиц в зонах жилой застройки

В материалах альбома не представлен внешний вид вывесок, предполагаемые места их размещения, а также места установки адресных табличек на развертках фасадов. При этом представленные в пояснительной записке сведения соответствуют требованиям.

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Холодный склад», по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Веревское сельское поселение, кадастровый номер земельного участка: 47:23:0248001:343 (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «Веревское сельское поселение», Гатчинский муниципальный район, Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 09.02.2022 № 10 (далее – правила) (с изменениями), рассматриваемый земельный участок находится в границах территориальной зоны ТД.1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения, размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (ст. 22). Основными видами разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ТД.1 предусмотрен вид «Склады», код 6.9.

В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 08.05.2024 № 67 в правила землепользования и застройки образования «Веревское сельское поселение», Гатчинский муниципальный район, Ленинградской области внесены изменения в части отображения на карте градостроительного зонирования территорий, в границах которых установлены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Земельный участок с кадастровым номером 47:23:0248001:343 расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

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

Раздел 6 статьи 22 части III часть 6:

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

Требования в отношении автозаправочных станций в фирменном стиле не устанавливаются.

Требования к отделочным и (или) строительным материалам, размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях, подсветке фасадов, объемно-пространственным характеристикам, архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства в отношении производственных объектов (за исключением фасадов объектов, выходящих на территории общего пользования) не устанавливаются.

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства:

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

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

1.1) К отделке фасадов:

Красная цветовая палитра

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

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

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

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

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

Зеленая цветовая палитра

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

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

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

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

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

Синяя цветовая палитра

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

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

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

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

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

Желтая цветовая палитра

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

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

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

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

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

Серая цветовая палитра.

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

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

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

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

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

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



Требования не соблюдены.

RAL 300 40 05 относится к дополнительным контрастным цветам декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий и не может занимать более 30% площади фасадов. Рекомендуется указать цветовое решение фасадных сэндвич-панелей как RAL 000 75 00 или RAL 100 70 05, так как они относятся к основным пастельным цветам фасадных покрытий серой цветовой палитры.

Необходимо указать цветовое решение цоколя в соответствии с п. 1.1.

Необходимо представить цветовое решение металлических элементов фасадов – окон, ворот, дверей, козырьков, элементов открытой системы водоотведения и иных элементов в соответствии с п. 1.2.

Следует конкретизировать информацию относительно цвета остекления. Если предусматривается прозрачное остекление (без конкретного цветового решения), указать. Если предусмотрено тонированное остекление, его цветовое решение должно соответствовать п. 1.1.

Пояснительную записку также стоит дополнить сведениями о цветовых решениях материалов отделки.

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

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

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

Не допускается:

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

Требования не соблюдены.

Необходимо указать материалы цоколя, козырьков, окон, элементов наружной системы водоотведения. При этом учесть, что 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, без использования штукатурки. Информацию о вышеуказанных материалах необходимо отразить в условных обозначениях на развертках фасадов.

Пояснительную записку следует дополнить подробными сведениями о материалах отделки фасадов и материалах металлических элементов фасадов, об антивандальных свойствах материалов первого этажа и цоколя и толщине материала цоколя, а также о положении цоколя относительно плоскости стены (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены) и толщине его материала.

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 частично не соблюдены.

Отсутствуют сведения об организации систем газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха. Необходимо указать соответствующие сведения по каждой системе в пояснительной записке, обозначить расположение отдельных элементов оборудования и систем (например, осветительного оборудования, вентиляционных решеток и т.п.) на фасадах с указанием высоты размещения (допускается использование условных обозначений, если оборудование не просматривается на развертках, например, является встроенным в горизонтальные поверхности). Если организация какой-либо из систем не

предусмотрена, необходимо это прописать. Сведения о системе водоотведения (водостоке) также представить в пояснительной записке.

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.

Требования распространяются на фасады, выходящие на территорию общего пользования.

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 общественной части;
- подсветку информационных знаков и конструкций;
- размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог, территорий общего пользования (для архитектурных доминант, общественно значимых объектов).

Требования не предъявляются.

Рекомендуется предусмотреть подсветку входных групп, информационных знаков и конструкций с использованием источников белого цвета.

В случае установки осветительного оборудования в пояснительной записке следует представить информацию о принципе его размещения – высоте размещения и величине выступающей части от плоскости фасада (или ином принципе, не предусматривающем выступание за фасад). Следует обозначить расположение элементов оборудования на развертках фасадов с указанием высоты размещения (допускается использование условных обозначений, если оборудование не просматривается на развертках, например, является встроенным в горизонтальные поверхности). При этом учесть, что не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.

5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

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

Требования частично не соблюдены.

Следует представить внешний облик секции ограждения - 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. Сведения об ограждении необходимо также привести в пояснительной записке.

На ситуационной схеме необходимо обозначить (подписать) основные элементы УДС и положение здания на участке, так как главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети с учетом существующей или планируемой планировочной структуры застройки.

6) К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

- архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению;
- входные группы:

- входы в здания должны быть оборудованы навесами и организованы в одной отметке с уровнем земли;
 - входы в общественные здания должны быть ориентированы на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению;
 - цоколь – должен быть визуально выделен на фасаде и подчеркивать внешний вид всего здания (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены);
 - первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки);
 - фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания). При использовании нескольких цветовых/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 частично не соблюдены.

Рекомендуется организовать входы в здание в одной отметке с уровнем земли.

Необходимо указать материал цоколя. При этом учесть, что цоколь и первый этаж должны выполняться из антивандальных негорючих материалов – природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), бетон и другие подобные материалы, без использования штукатурки. В пояснительной записке следует обозначить сведения об антивандальных свойствах материалов первого этажа и цоколя и толщине материала цоколя, о положении цоколя относительно плоскости стены (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены) и толщине его материала.

Необходимо обозначить на развертках фасадов место установки адресной таблички, в пояснительной записке представить сведения об информационных носителях и применяемых в них шрифтах (при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов).

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области по материалам «Малоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями ЖК «Аннино Сити»: корпуса 1, 2, 6 по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, кадастровые номера земельных участков: 47:14:0502016:215, 47:14:0502016:220, 47:14:0502016:221 (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования Аннинское городское поселение Ломоносовского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.10.2021 № 139 (с изменениями), участок расположен в границах территориальной зоны ЖЗ – зоны застройки малоэтажными жилыми домами (ст. 14.3). Основными видами разрешенного использования данной территориальной зоны предусмотрен вид использования: «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1).

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, утвержденные приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 18.08.2023 № 121 (ст. 14.3):

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

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

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

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

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

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

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

Образцы колеров отделочного кирпича



*допускается кирпич "флэш"

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

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

Рис. 16

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

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

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

NCS S 2020-Y50R RGB R:204 G:153 B:119	NCS S 5005-Y50R RGB R:136 G:125 B:116	NCS S 5020-Y50R RGB R:136 G:107 B:87	NCS S 1515-Y60R RGB R:215 G:185 B:165
NCS S 2030-Y60R RGB R:205 G:153 B:123	NCS S 3010-Y60R RGB R:176 G:156 B:140	NCS S 3040-Y60R RGB R:175 G:115 B:85	NCS S 5020-Y60R RGB R:135 G:103 B:85
NCS S 5030-Y60R RGB R:128 G:84 B:62	NCS S 2020-Y70R RGB R:200 G:164 B:147	NCS S 4030-Y70R RGB R:152 G:104 B:87	NCS S 4040-Y70R RGB R:144 G:88 B:70
NCS S 2010-Y80R RGB R:194 G:175 B:166	NCS S 2020-Y80R RGB R:196 G:161 B:151	NCS S 4020-Y80R RGB R:152 G:116 B:107	NCS S 4030-Y80R RGB R:148 G:102 B:93
NCS S 2010-Y90R RGB R:196 G:178 B:172	NCS S2020-Y90R RGB R:201 G:162 B:155	NCS S 3010-Y90R RGB R:174 G:156 B:151	NCS S 5030-Y90R RGB R:119 G:77 B:73
NCS S 3010-R20B RGB R:172 G:156 B:161	NCS S 3010-R70B RGB R:162 G:164 B:175	NCS S 2010-B10G RGB R:176 G:186 B:189	NCS S 2005-B20G RGB R:186 G:194 B:194

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

NCS S3010-B50G RGB R:151 G:166 B:166	NCS S 2005-B80G RGB R:187 G:193 B:190	NCS S 4010-B90G RGB R:133 G:148 B:141	NCS S 5020-B90G RGB R:94 G:119 B:107
NCS S 6020-B90G RGB R:70 G:95 B:85	NCS S 6020-G RGB R:73 G:95 B:79	NCS S 4020-G10Y RGB R:119 G:144 B:117	NCS S6020-G10Y RGB R:76 G:97 B:77
NCS S 2005-G50Y RGB R:191 G:196 B:188	NCS S 2010-G20Y RGB R:180 G:190 B:174	NCS S 4005-G20Y RGB R:146 G:150 B:142	NCS S 3010-G30Y RGB R:165 G:173 B:155
NCS S 2050-G50Y RGB R:193 G:193 B:180	NCS S 4005-G50Y RGB R:149 G:150 B:136	NCS S 2010-G90Y RGB R:197 G:192 B:160	NCS S 6010-G90Y RGB R:111 G:105 B:89

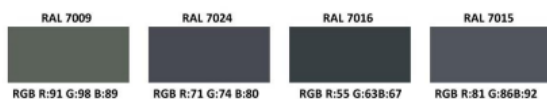
Рис.18

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

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

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

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



*Возможны незначительные отклонения от указанных колеров

Рис.20

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



*Возможны незначительные отклонения от указанных колеров

Рис.21

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

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

Требования частично не соблюдены.

Необходимо указать цветовое решение керамогранитной плитки для отделки цоколя.

Цветовое решение оконных, дверных заполнений (ограждений балконов, кронштейнов, ламелей, флагодержателей и т.д.) должно соответствовать второй палитре п. 2.4.2 Дизайн-кода. Окраска корзин для кондиционеров на уровне 1 этажа в цвет RAL 7024 соответствует требованиям, однако для корзин на уровне 2-4 следует предусмотреть альтернативное цветовое решение в соответствии с п. 2.4.2. Дизайн-кода. В случае необходимости применения альтернативных цветовых решений для корзин следует получить четкое согласование допустимости этого от консультативно-экспертного совета.

Необходимо отдельно представить цветовое решение муралов.

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

- использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства сайдинга (винилового), профилированного металлического листа, асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната, а также устройство вентилируемого фасада с открытыми системами крепления,
- окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем,
- использование пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона,
- использование цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие

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

Требования соблюдены.

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

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

– техническое и инженерное оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер,

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

– не допускается размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, фасадах с отделкой в виде настенной росписи, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства,

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

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

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

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

- в иных случаях при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки и декоративные короба/корзины,

выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства.

Требования частично соблюдены.

Необходимо выносками обозначить решетки в ограждении лоджий для установки наружных блоков сети кондиционирования на развертках фасадов.

Необходимо представить сведения об организации внутреннего или скрытого водостока.

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

В соответствии с п. 4.7. Правила благоустройства предусмотрено:

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

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

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

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

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

В соответствии с дизайн-кодом:

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

- **организовываться для всех типов информационных конструкций;**

- организовываться без использования светодинамических и мерцающих эффектов;

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

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

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

В случае применения архитектурной подсветки здания необходимо учитывать следующие требования:



2.12. Архитектурная подсветка зданий и витрин.

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



Рис. 24

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

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

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

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

коррелированной цветовой температурой (Тс) в диапазоне 2700 – 5000K.

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

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

2.12.7. Не допускается применение цветной подсветки фасадов и витрин.

2.12.8. Допустимые виды подсветки витрин:

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

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

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

2.13. Праздничная подсветка

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

Требования частично соблюдены.

Отсутствует визуализация в темное время суток с более четкой демонстрацией подсветки входных групп и информационных носителей.

Следует предусмотреть архитектурную подсветку фасадов.

5. К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

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

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

– дворы жилых домов не должны выходить на жилую улицу.

Требования частично соблюдены.

На ситуационной схеме и СПОЗУ, а также в пояснительной записке следует более четко представить информацию о том, не выходит ли двор жилого дома на ЗУ 1 на жилую улицу (юго-западная граница участка), так как это является недопустимым в соответствии с требованиями. Необходимо на ситуационной схеме указать расстояние до ближайших объектов индивидуальной жилой застройки (здание или сооружение не должно наносить визуальный дискомфорт, а именно близко располагаться к окнам жилых домов и общественно-значимых зданий).

6. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

– входные группы – входы в здания должны иметь навес в плоскости фасада и должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли,

входные группы в общественные здания должны быть направлены на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению,

- цоколь – должен быть в одной плоскости со стеной зданий, западать или выступать и выполняться из антивандальных негорючих материалов,

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

- фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания),

- окна, лоджии, балконы должны быть остеклены в едином стиле. Проектом многоквартирных жилых домов следует предусматривать остекление всех балконов и лоджий. Остекление лоджий и балконов ранее введенных объектов осуществляется на основании согласованного проекта изменения фасада/проекта реконструкции здания единообразно для всех помещений.

- информационные носители при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов, если муниципальным правовым актом муниципального образования – правилами благоустройства территории, установлены правила оформления информационных носителей и элементов ориентирующей информации такие объекты должны выполняться в соответствии с данным документом.

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

В соответствии с дизайн-кодом Аннинского городского поселения:

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

- п. 1.5.1 определяет допустимые варианты размещения настенных вывесок.

- информационные конструкции, размещаемые на фасадах многоквартирных жилых домов должны выполняться в соответствии с согласованным паспортом фасада (при наличии), размещаться **на подложке из металлических ламелей единообразно для всего здания**. Конструкция подложки для крепления вывесок на многоквартирных жилых домах в границах МО Аннинское городское поселение представлена на рис. 4.

- при проектировании вновь возводимых или реконструируемых объектов (многоэтажных жилых домов и отдельно стоящих зданий, сооружений), расположенных на территориях в границах которых предусматриваются «требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства» в материалы, представленные на согласование, необходимо включать архитектурно-художественную концепцию размещения информационных конструкций и дополнительного

оборудования на фасаде соответствующую настоящему стандарту, при этом рекомендуется увязывать концепцию с фасадными решениями объекта/квартала в части цветового решения подложки из ламелей, допустимых мест размещения информационных конструкций с учетом структуры фасада, унификации типов и размеров шрифтов, рекомендуемых к использованию. (п. 1.5.9)

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

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

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

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

- установлены требования к оформлению домовых знаков (п 3.1)

Требования частично не соблюдены.

Примыкающие к углам входные группы, выходящие во внутренние дворы на фасадах в осях Ж-А и Д-Ж (ЗУ 1), фасадах А-Ж и Ж-А (ЗУ 2), предположительно не оборудованы навесами. Необходимо устранить ошибку.

Не до конца понятен принцип организации входных групп. В пояснительной записке необходимо представить сведения об организации всех входов в здание в одной отметке с уровнем земли. На планах следует представить обозначение разрезов. На разрезах входных групп обозначить высотные отметки так, чтобы отметка тротуара (земли) при входе в здание совпадала с отметкой пола входной группы.

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Среднеэтажные многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г.п. Янино-1, кадастровые номера земельных участков 47:07:1039001:27548, 47:07:1039001:27559, 47:07:1039001:27570 (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки МО «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 03.05.2024 № 59 (далее – правила), рассматриваемый объект планируется к размещению в границах территориальной зоны ТЖ.4.08.2.2 – Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (ст. 50). Основными видами разрешенного использования данной территориальной зоны предусмотрено размещение Среднеэтажной жилой застройки (код 2.5).

Земельные участки с кадастровыми номерами **47:07:1039001:27548, 47:07:1039001:27559, 47:07:1039001:27570** расположены на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил (с изменениями – приказ Комитета от 30.09.2025 № 107) предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Архитектурно-градостроительный облик объекта не соответствует требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства в Заневском городском поселении Всеволожского муниципального района Ленинградской области:

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства:

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

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

1.1) К отделке фасадов:

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

Красная цветовая палитра

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



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



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

Зеленая цветовая палитра

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



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



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

Синяя цветовая палитра

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



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



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

Желтая цветовая палитра

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



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



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

Серая цветовая палитра.

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



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):



Требования соблюдены с замечанием.

Следует указать цветовой решение вывесок.

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

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

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

Не допускается:

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

Требования частично соблюдены.

В пояснительной записке следует представить сведения об антивандальных свойствах материала 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 (за исключением водосточных труб).

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

При реконструкции объекта капитального строительства:

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

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

Требования частично соблюдены.

На поэтажных планах необходимо отобразить установку наружных блоков системы кондиционирования воздуха на балконах или лоджиях для всех квартир, а также для встроенных помещениях с внутренней стороны витража с размещением вентрешеток в составе витражной конструкции.

Следует уточнить высоту установки камер видеонаблюдения.

Также в пояснительной записке необходимо конкретизировать сведения о принципе размещения осветительного оборудования – высоте установки и величине выступающей от фасада части (если предусмотрена установка без выступания за плоскость фасадов или встроенное размещение, также указать). При этом учесть, что не допускается размещение оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.

На схемах архитектурной подсветки необходимо указать высотные отметки установки оборудования.

4) К подсветке фасадов объектов капитального строительства

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

– архитектурная подсветка зданий должна включать:

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

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

Требования частично соблюдены.

В пояснительной записке указано, что предусмотрено размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог, территорий общего пользования, однако соответствующее оборудование не отражено на схемах архитектурной подсветки и визуализации в темное время суток.

Также в пояснительной записке необходимо конкретизировать сведения о принципе размещения осветительного оборудования – высоте установки и величине выступающей от фасада части (если предусмотрена установка без выступа за плоскость фасадов или встроенное размещение, также указать). При этом учесть, что не допускается размещение оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.

На схемах архитектурной подсветки необходимо указать высотные отметки установки оборудования.

5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

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

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

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

– дворы жилых домов не должны выходить на улицу;

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

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

– высота отдельно стоящих гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, при их

размещении на расстоянии 25 метров и менее от окон жилых помещений не должна превышать 13 метров;

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

Требования частично не соблюдены.

Необходимо указать расстояние до лесного массива на северо-востоке. При этом учесть, что если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание 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.

На СПОЗУ следует указать величину открытых парковок по длинной стороне для подтверждения соблюдения требования о том, что открытые стоянки (парковки) автомобилей по длинной стороне должны быть разделены пешеходными зонами (дорожками, проходами) с шагом не более 100 метров.

б) К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

– архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению;

– входные группы:

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

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

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

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

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

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

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

Запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.

Требования не соблюдены.

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

Цоколь визуально не выделен на фасаде.

В пояснительной записке следует представить сведения об антивандальных свойствах материала отделки первого этажа.

В случае если первый этаж жилого дома является не жилым, то высота первого этажа не может быть менее 4 метров.

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Объект дошкольного образования на 170 мест (участок 1.7 по ППТ)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Новосергеевка, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:83580 (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки МО «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 03.05.2024 № 59 (далее – правила), рассматриваемый объект планируется к размещению в границах территориальной зоны ТД.3.05.2. – смешанная зона (ст. 89). Основными видами разрешенного использования данной территориальной зоны предусмотрен вид «Дошкольное, начальное и среднее образование» (код 3.5.1).

Распоряжением Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 16 августа 2023 года № 233 утверждены Методические рекомендации к созданию архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства социально-культурного назначения Ленинградской области (далее – рекомендации). Согласно рекомендациям, при проектировании фасада следует предусматривать использование муралов, которые будут идентифицировать проект. Для сюжетов муралов рекомендуется использовать изображения животных, растений, памятников культуры, символизирующих МО (район) или логотипов учреждения, утвержденных дизайн-кодом. Необходимо представить сведения о размещаемых на фасадах муралах.

Имеется ряд замечаний к альбому. 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 пункте 7 Приложения 1 указаны требования к схеме планировочной организации земельного участка (далее – СПОЗУ). Согласно п.п. 11 п. 7 Приложения 1, СПОЗУ должна содержать сведения о древесно-кустарниковой растительности с указанием возраста и их количества по каждому наименованию в ведомости. Сведения о малых архитектурных формах, элементах освещения, ограждения, оборудовании площадок,

цветниках, урнах, парковочных столбиках с указанием наименований и их количества по каждому виду в ведомости также должны быть представлены на СПОЗУ.

Схемы разверток фасадов по основным улицам (или по фасаду с главным входом) с отображением существующей застройки и элементов природного ландшафта в ортогональной проекции должны быть представлены в альбоме и оформлены в соответствии с п. 10 Приложения 1.

Земельный участок с кадастровым номером 47:07:1044001:83580 расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил (с изменениями – приказ Комитета от 30.09.2025 № 107) предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Архитектурно-градостроительный облик объекта не соответствует требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства в Заневском городском поселении Всеволожского муниципального района Ленинградской области:

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства:

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

Цветовое решение (в том числе ограждений 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-х 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 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
NSC S 5010-Y70R	NSC S 3010-R	NSC S 4030-Y90R	NSC S 4010-Y30R	NSC S 5030-Y50R	NSC S 4010-Y70R	NSC S 5020-Y80R	NSC S 5020-Y30R
NSC S 6010-Y30R	NSC S 3010-Y80R	NSC S 4005-Y20R	NSC S 4020-Y30R	NSC S 5030-Y80R	NSC S 3020-Y70R	NSC S 3020-Y60R	

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

RAL 030 60 50 NCS S 2040-R	RAL 040 40 50 NCS S 3050-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
NSC S 3005-G50Y	NSC S 3005-G20Y	NSC S 4010-G10Y	NSC S 5010-G90Y	NSC S 2010-G30Y	NSC S 1505-Y40R	NSC S 1505-G90Y	

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 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
NSC S 3005-B80G	NSC S 5010-B10G						

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 220 40 25 NCS S 4030-B	RAL 240 40 15 NCS S 5020-B	RAL 270 30 20 NCS S 5020-R80B	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
NSC S 4010-Y10R	NSC S 2040-Y20R	NSC S 2020-Y30R	NSC S 2020-Y40R	NSC S 2020-Y10R	NSC S 2020-Y	NSC S 3005-Y50R	NSC S 1020-Y70R
NSC S 1030-Y20R	NSC S 4020-Y30R	NSC S 2030-Y40R	NSC S 4030-Y30R				

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):



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, ограждения, двери, стеновые панели из профилированного металлического листа) (кроме объектов торгового назначения (магазинов) общей площадью до 1500 кв.м до 2-х этажей с ограждающими конструкциями из металлических сэндвич-панелей, объектов производственно-складского назначения с ограждающими конструкциями из металлических сэндвич-панелей и вентилируемых фасадов):



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

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



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

- вся палитра RAL 7xxx, включая темные оттенки:



Дополнительные контрастные цвета к декоративным и акцентным элементам фасадных покрытий (не более 30%) объектов торгового назначения (магазинов) 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% от плоскости фасада):

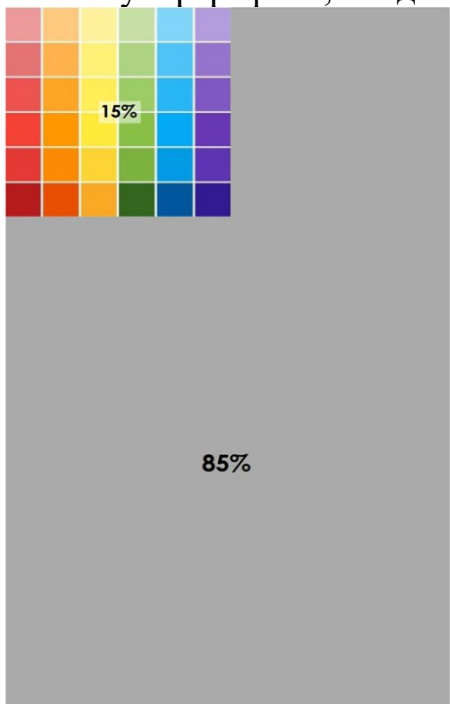
- серая цветовая палитра: RAL classic - всех оттенков 7xxx, 9xxx



- коричневая 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):



Требования частично не соблюдены.

Цветовое решение RAL 090 90 10 не предусмотрено правилами.

Цветовое решение окон и витражей, указанное в пояснительной записке (RAL 000 90 00) не соответствует требованиям. Цветовые решения металлических элементов фасадов (окон, витражей, дверей, декоративных корзин для кондиционеров и т.д.) должны соответствовать требованиям из п. 1.2.

Следует представить сведения о суммарном соотношении основных пастельных цветов фасадных покрытий (не менее 70%) и дополнительных контрастных цветов декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%), среди которых RAL 000 45 00, RAL 050 30 30. При корректировке цветовых решений также учесть, что допускается применение не более 2-х цветовых палитр, сочетающихся между собой, в качестве дополнительной (третьей) допускается использование серой цветовой палитры (в данный момент требования соблюдены).

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

– цоколь должен выполняться из антивандальных негорючих материалов – природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), бетонных фиброцементных элементов с гидрофобной пропиткой (бетонная цокольная плитка и кирпич, панели из цементных композитов и др.) и другие подобные материалы;

– для объектов торгового назначения (магазинов), общественного назначения, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров - не менее 20% облицовки фасада должно выполняться из природных материалов или имитирующих природные материалы;

– покрытия, полученные на основе лакокрасочных материалов на водной основе (дисперсионные акриловые краски для фасадных работ, дисперсионные силикатные краски, силиконовые краски, золь-силикатные краски, золь-силикатные краски для бетона, известковые краски), при соблюдении требований нормативно-технической документации на проведение окрасочных работ должны обеспечивать срок службы не менее 5 лет в условиях умеренного макроклимата при эксплуатации на открытом воздухе с воздействием любых атмосферных факторов (дождь, ливень, снег, пыль при сильном ветре) при максимальной температуре 40° С, минимальной температуре -45° С и относительной влажности в пределах от 40% до 95%.

В течение данного срока должны быть сохранены защитные свойства покрытия: растрескивание выветривание, отслаивание, сморщивание, образование пузырей - не более 1 балла по ГОСТ 9.407-2015 п. 9.1.2, декоративные свойства (изменение цвета, грязеудержание, меление) - не более 3 баллов по ГОСТ 9.407-2015 п.п. 8.2, 8.3, 8.4;

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

Не допускается:

– окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;

– бетонная необлицованная поверхность для первого и цокольного этажа;

- штукатурный фасад по фасадному утеплению из пенополистирола;
- использование бетонных фиброцементных элементов без гидрофобного покрытия;
- металлические элементы отделки с толщиной менее 0,5 мм;
- металлические оцинкованные элементы без лакокрасочного покрытия (кроме ограждения кровли и элементов фасадов, не выходящих на территории общего пользования);
- размещение декоративных элементов, выполненных из пенополистирола, пенополиуретана, минваты с тонким штукатурным слоем, ниже 2 метров над уровнем земли;
- выполнение больших глухих плоскостей фасада из материалов, имитирующих натуральные, с заметно повторяющимся рисунком;
- отделка фасада керамогранитной глянцевой однотонной плиткой 600х600 мм;
- визуально заметные соединения облицовочных элементов, видимые крепежные детали фасадных систем (за исключением матовых панелей с неоднородным покрытием);
- использование белых стеклопакетов ПВХ (за исключением объектов, возводимых за счет бюджетного финансирования);
- использование в качестве материалов ограждения территории бетонных плит и бетонных секций, профилированного листа, колючей проволоки (если иное не установлено требованиями технических регламентов);
- использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:
 - штукатурки (штукатурный фасад допускается применять, если окружающая застройка преимущественно выполнена с применением штукатурных фасадов. Работы по выполнению штукатурного фасада должны производиться строго по сертифицированной технологии, должен обеспечиваться длительный срок эксплуатации);
 - пластиковых панелей, сотового поликарбоната;
 - винилового сайдинга (кроме отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места);
 - профилированного металлического листа (кроме объектов торгового назначения (магазинов) общей площадью до 1500 кв.м до 2-х этажей с ограждающими конструкциями из металлических сэндвич-панелей, объектов производственно-складского назначения с ограждающими конструкциями из металлических сэндвич-панелей и вентилируемыми фасадами, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места; для указанных объектов допускается использование профилированного листа за исключением профилированного листа с трапециевидным профилем

маркировки С, НС, Н). Для холодных складов допускается использование профилированного листа любого профиля;

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

Требования частично соблюдены.

В условных обозначениях на развёртках фасадов следует конкретизировать сведения о том, для каких элементов фасада применяется штукатурка белого цвета, а также о материале козырька. В пояснительной записке представить сведения об антивандалных свойствах материалов цоколя и первого этажа.

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

В пояснительной записке также указано, что основной материал отделки - окрашенная тонкослойная штукатурка по утеплителю пастельных тонов. Следует дать более развернутую информацию о применяемом утеплителе и учесть при этом, что не допускается штукатурный фасад по фасадному утеплению из пенополистирола.

В условных обозначениях указано, что применяется фасадная краска. 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), должны соответствовать требованиям, изложенным в п. 5.2, включая обеспечение срока службы не менее 5 лет с сохранением защитных свойств покрытия и т.д. Соответствующие сведения отразить в пояснительной записке.

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

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

Не допускается:

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

Требования не соблюдены.

Отсутствуют сведения об организации систем связи, телекоммуникации, видеонаблюдения и вентиляции воздуха, скрытой

или внутренней системе водоотведения. 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.) на фасадах с указанием высоты размещения. Если организация какой-либо из систем не предусмотрена, необходимо это прописать.

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.

4) К подсветке фасадов объектов капитального строительства

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

– архитектурная подсветка зданий должна включать:

- освещение входных групп жилой и общественной части;
- подсветку информационных знаков и конструкций;
- размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах,

визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог, территорий общего пользования (для архитектурных доминант, общественно значимых объектов).

Требования не соблюдены.

Необходимо дополнить пояснительную записку сведениями об архитектурной подсветке фасадов с использованием источников света белого цвета. Также необходимо представить информацию о принципе размещения осветительного оборудования – высоте установки и величине выступающей от фасада части (если предусмотрена установка без выступания за плоскость фасадов или встроенное размещение, также указать). При этом учесть, что не допускается размещение оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.

На развертках фасадов отобразить размещение осветительного оборудования (также допускается с использованием условных обозначений, если оборудование не просматривается), указать высотные отметки.

Необходимо предусмотреть подсветку всех входных групп и отразить ее на визуализациях в тёмное время суток (в альбоме отражена подсветка только главного входа).

5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

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

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

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

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

– дворы жилых домов не должны выходить на улицу;

– ограждение участка (в случае необходимости его установки; 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, земельного участка индивидуальной, блокированной жилой застройки, территории ведения садоводства (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта; при этом застройка (за исключением зданий этажностью не выше 4 этажей) должна по высоте носить ступенчатый характер, повышаясь с удалением от объекта в пределах трех линий застройки, высота зданий, строений, сооружений второй и третьей линии застройки должна быть не более 50 % расстояния до объекта;

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

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

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

Требования не соблюдены.

Главный фасад объекта не ориентирован (не параллелен) на основные элементы улично-дорожной сети с учетом существующей или планируемой планировочной структуры застройки.

Рекомендуется отдельно представить схему секции ограждения.

6) К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

– архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению;

– входные группы:

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

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

• отметка площадки перед входом в общественное здание должна быть выше отметки тротуара перед входом не менее чем на 0,15 м. Допускается принимать отметку площадки на уровне пола при условии предохранения помещений от попадания осадков;

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

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

– первый и цокольный этаж:

• должны быть выполнены из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки);

• высота первого этажа общественных зданий, нежилого этажа жилищного фонда должна быть не менее 4 метра;

• процентное соотношение остекления оконных проемов в нежилых помещениях первого и (или) цокольного этажа жилого дома должно быть не менее:

- 80 % - вдоль улиц городского и районного значения, площадей;

- 40 % - 60 % - вдоль улиц в зонах жилой застройки;

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

– кровля объектов производственно-складского назначения должна быть плоской;

– окна, лоджии, балконы должны быть остеклены. Остекление следует выполнять в едином стиле. Допускается отсутствие остекления балконов уникальных по характеру размещения на фасадах зданий, в т.ч. по высоте здания (изменяющие тип и конфигурацию плана на отдельных этажах,

расположенные дискретно и т.д.), по геометрии элементов (созданные на основе треугольника, круга, трапеции, сложной формы и т.д.);

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

Запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.».

Требования не соблюдены.

Требования к организации входных групп предположительно соблюдены, однако следует указать высотные отметки входных площадок, а также отметки тротуара перед входами (отметка площадки перед входом в общественное здание должна быть выше отметки тротуара перед входом не менее чем на 0,15 м).

Главный вход не ориентирован к основному подъезду (подходу) к зданию или сооружению.

Пояснительную записку необходимо дополнить сведениями об антивандальных свойствах материалов цоколя и первого этажа, о положении цоколя относительно плоскости стены (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены).

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенными подземными автостоянками» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, дер. Новосаратовка, к.н. 47:07:0605001:1165 (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки Свердловского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.08.2025 № 94, земельный участок с кадастровым номером 47:07:0605001:1165 расположен в границах территориальной зоны ТЖ-4.3 – подзона 3 зоны ТЖ-4 (зона смешанной застройки многоэтажными жилыми домами) (ст. 24.3). Основным вид разрешенного использования земельных участков – Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)

Архитектурно-градостроительный облик объектов не соответствует требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, утвержденным приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 28.09.2023 № 135 (часть 3 статьи 24.3 главы 9):

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

Решением совета депутатов муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 14.10.2021 № 20 утверждены Правила благоустройства территории муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (с изменениями от 06.04.2023 №9) (далее – Правила благоустройства). В Правилах благоустройства установлены требования к цветовым решениям объектов капитального строительства (глава 3).

– Колористическое решение зданий и сооружений рекомендуется проектировать с учетом концепции общего цветового решения застройки улиц и территорий муниципального образования (п. 3 главы 3).

– Цветовое решение должно соответствовать характеристикам и стилевому решению фасада, функциональному назначению объекта, окружающей среде, архитектурному стилю в границах планировочного элемента (п. 6 главы 3).

– Торцы домов (боковые фасады), просматриваемые с улицы стены и перекрытия арочных проездов полностью окрашиваются в цвет главного фасада (п. 7 главы 3).

– Колористическое решение фасадов зданий, строений, сооружений и их элементов должно осуществляться с учетом общего цветового решения и в соответствии с настоящими Правилами (п. 10 главы 3).

Требования соблюдены.

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

– цоколь – должен выполняться из антивандальных негорючих материалов;

Не допускается:

– использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:

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

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

– окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;

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

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

Требования соблюдены с замечанием.

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

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

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

– техническое и инженерное оборудование должно располагаться с учетом системы композиционных осей фасадов объекта и иметь комплексный характер;

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

– не допускается размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, фасадах с отделкой в виде настенной росписи, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства;

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

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

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

При реконструкции объекта капитального строительства:

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

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

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

Требования не соблюдены.

Отсутствуют сведения об организации систем газоснабжения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения. 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.) на фасадах с указанием высоты размещения. Если организация какой-либо из систем не предусмотрена, необходимо это прописать.

Необходимо уточнить принцип размещения наружных блоков кондиционирования (далее – наружных блоков) для встроенных помещений 1 этажа, отразить на поэтажных планах места установки наружных блоков для всех помещений. В случае установки декоративных корзин для помещений 1 этажа также условно показать их на планах.

Пояснительную записку необходимо дополнить сведениями об организации внутренней системы водоотведения.

В пояснительной записке отсутствуют сведения 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.

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

В Правилах благоустройства установлены требования к подсветке зданий, декоративному освещению территорий, содержанию средств освещения (глава 4):

- Устройство наружного освещения и подсветки, зданий, строений, сооружений и земельных участков на которых они расположены, осуществляется с учетом архитектурно-градостроительного облика здания, строения, сооружения, стилистики окружающих архитектурных объектов, назначения территории, земельного участка. Выделение внутренних границ занимаемого помещения на фасаде многоквартирного жилого дома любыми способами освещения не допускается, за исключением случаев оформления фасадов к праздничным мероприятиям и значимым датам (п. 1 главы 4).

- Физическим, юридическим лицам, иным хозяйствующим субъектам, независимо от их организационно-правовой формы и формы собственности, рекомендуется обеспечить наличие и функционирование архитектурной подсветки зданий, строений, сооружений, находящихся в собственности, владении, пользовании, аренде, а также основных и прилегающих территорий.

- Необходимо в обязательном порядке предусматривать подсветку входных групп, наружное освещение прилегающей территории объекта (зон отдыха, детских и спортивных площадок, путей подхода к объекту).

- Улицы, дороги, площади, пешеходные тротуары, жилые кварталы, дворы, территории предприятий, учреждений, организаций, а также аншлаги и номерные знаки общественных и жилых зданий, дорожные

знаки и указатели, элементы городской информации и витрины рекомендуется освещать в темное время суток.

Требования частично не соблюдены.

Пояснительную записку необходимо дополнить информацией о принципе размещения осветительного оборудования – высоте установки и величине выступающей от фасада части (если предусмотрена установка без выступания за плоскость фасадов или встроенное размещение, также указать). При этом учесть, что не допускается размещение оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.

На развертках фасадов указать высотные отметки осветительного оборудования.

Необходимо уточнить сведения относительно подсветки информационных конструкций (вывесок), на визуализациях в темное время суток более четко отобразить ее.

3.5 К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

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

Требования не соблюдены.

Главные фасады предположительно не ориентированы (не параллельны) на основную магистраль (улицу). На ситуационной схеме необходимо более четко отразить основные элементы улично-дорожной сети.

3.6 К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

- входные группы – входы в здания должны быть оборудованы навесами и должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли, входные группы в общественные здания должны быть направлены на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению;
- цоколь – может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены. При этом выступающая или западающая часть цоколя должна быть шириной не более 5,0 см;
- первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки), в случае если первый этаж жилого дома является не жилым, то высота первого этажа не может быть менее 4 метров, площадь оконных проемов в нежилых

помещениях первого и цокольного этажа жилого дома должна превышать площадь оконных проемов в жилых помещениях первого и цокольного этажа жилого дома более чем на 50%;

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

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

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

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

Требования не соблюдены.

Все входы в здания должны быть оборудованы навесами и должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли. Из-за нечеткого отображения входных групп на развертках фасадов не удастся сделать полноценный вывод о правильности организации входных групп (предположительно требования соблюдены). Следует увеличить разрешение разверток фасадов или продемонстрировать организацию козырьков над всеми входами с помощью условных обозначений, указать отметки входов и тротуара (земли) в примыкании к входам на развертках фасадов или схемах фрагментов фасадов (высотные отметки должны совпадать). На разрезах указать аналогичные отметки. Также информацию об организации всех входных групп, включая служебные и второстепенные, в одной отметке с уровнем земли и оборудовании их козырьками необходимо разместить в пояснительной записке.

Пояснительную записку необходимо дополнить информацией о положении цоколя относительно стены (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены), а также об антивандальных свойствах материалов первого этажа и цоколя.

Пояснительную записку дополнить информацией о том, что площадь оконных проемов в нежилых помещениях первого и цокольного этажа жилого дома превышает площадь оконных проемов в жилых помещениях первого и цокольного этажа жилого дома более чем на 50%.

Все балконы должны быть остеклены.

Пояснительную записку необходимо дополнить информацией об информационных носителях (вывесках, адресной табличке) и применяемых в них шрифтах (при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов). При этом представленный в альбоме внешний вид информационных носителей соответствует требованиям.

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
«Многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями
коммерческого назначения, встроенно-пристроенным объектом дошкольного образования,
встроенно-пристроенным подземным паркингом. Второй и третий этап строительства:
многоэтажные жилые дома с нежилыми помещениями коммерческого назначения и со
встроенно-пристроенным подземным паркингом» по адресу: Ленинградская область,
Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск
Земельный участок с кадастровым номером: 47:07:1039005:3547

Заказчик: ООО «СЗ «М11»

Проектная организации: ООО «ПРОКСИМА»

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

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

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

II. Отмеченные достоинства работы

1. Интересный прием комбинации с башней и разноэтажными корпусами
2. На первом этаже отсутствует жильё

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Инженерное оборудование видно с улицы и не скрыто за парапетом
2. На фасаде между первым и вторым этажом расположены темные корзины на светлом фоне.
3. Отсутствует на разверстках фасадов зоны размещения вывесок

IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

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

Соответствует

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

Соответствует

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

Соответствует

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

благоустройства

Необходима доработка

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

Соответствует

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

Рецензент: Манов О.В.

13.11.2025

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
«Холодный склад» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район,
д. Дони, Киевское шоссе, земельный участок 30. Кадастровый номер участка
47:23:0248001:343

Заказчик: не указано

Проектная организации: ООО «Управляющая компания «БАЛТТЕХСТРОЙ-ЭНЕРГО»

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

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

- **соответствует** требованиям задания на проектирование,
- состав текстовых и графических материалов **не соответствует** требованиям к АГО в части информации по цвету ворот, водостоков, ограждений и дверей.

II. Отмеченные достоинства работы

1. Цвет кровли соответствует рекомендациям колористических палитр
2. Имеются козырьки над воротами

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Не выполнены требования к цвету сэндвич-панелей на фасады. Цвет по RAL 300 40 05 относится к дополнительным контрастным цветам декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий и не может занимать более 30% площади фасадов.
2. Цоколь не может быть из профлистов
3. Не указан ЛЭП на Генплане
4. Отсутствует RAL цвета ворот, водостоков, ограждения, дверей
5. Не указано освещение на фасаде (входная группа, информационные знаков)
6. На разверстках фасада не указаны места расположения информационных вывесок/знаков

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 при условии, что подъезд будет согласован с собственниками соседних участков

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

Соответствует

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

Необходима доработка

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

Необходима доработка

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

Рецензент: Манов О.В.

13.11.2025

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
«Малоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенными помещениями ЖК «Аннино
Сити» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район,
Аннинское городское поселение, корпус 2, кадастровый номер 47:14:0502016:220
Заказчик: ООО «СПЕЦ ТРАНС СЕРВИС СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК»
Проектная организации: ООО «Сотэкс-Проект»

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

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

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

II. Отмеченные достоинства работы

1. Предоставлен СПОЗУ
2. Появилось решение по подсветке фасадов и ночные виды, козырьки над входными группами и корзины для кондиционеров
3. Предоставлены хорошие альтернативные варианты торцов в виде изображений растений и птиц

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Фотофиксацию необходимо делать не ранее, чем за 3 месяца до КЭС.
2. Решения фасадов типовые, воздействует угнетающе
3. Не безопасно и не комфортно для жильцов решен двор, открытый в сторону дороги
4. Подход к коммерции не предусмотрен с оживленной части бульвара, что не логично
5. Глухие торцы домов без окон даже на первых этажах, что также не соответствует основной идее пешеходного бульвара по центру квартала
6. Откосы белого цвета, а не в цвет фасада
7. Вывески над коммерцией выполнены угрожающе больших размеров
8. Декор в виде больших цифр на фасаде создает впечатление информации для слабовидящих или для восприятия с расстояния более, чем 1 км.
9. На визуализации (вид 5) не показано освещение входных групп и информационных табличек

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:

Необходима доработка

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

Необходима доработка

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

Необходима доработка

Не рекомендуется к согласованию без повторного прохождения процедуры КЭС.

Рецензент: Манов О.В.

13.11.2025

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
«Среднеэтажные многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г. п. Янино-1, кад. №47:07:1039001:27548, кад. №47:07:1039001:27559, кад. №47:07:1039001:27570

Заказчик: ООО «ЦДС»

Проектная организации: ООО «АРХ Групп»

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

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

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

II. Отмеченные достоинства работы

1. Запроектирован двор без машин
2. Красивый отступ на последнем этаже с террасами
3. Все фасады очень разные, хорошая посадка
4. Вывески, козырьки и подсветка – всё на своем месте
5. Хорошее ощущение жилого квартала, гармоничное соотношение высоты домов и расстояния между ними

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. На углу интересный прием, но мало оконного пространства
2. Все урбан блоки однотипны, повторяют друг друга, из-за чего создается эффект дежавю

IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

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

Соответствует

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

Соответствует

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

Соответствует

4. **Проработка внешнего вида ОКС (силуэта, стиля, пластики, композиции, деталей и**

элементов, визуально воспринимаемых на фасадах, материалов отделки) и элементов благоустройства

Соответствует

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

Соответствует

Рекомендуется к согласованию без повторного прохождения процедуры КЭС.

Рецензент: Манов О.В.

13.11.2025

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к **повторному** рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:

«Дошкольного образования на 170 мест» по адресу:

Ленинградская обл., Всеволожский район, Заневское городское поселение, дер.

Новосергиевка, уч. 1.7 по ППТ.

Кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:83580.

Заказчик: ООО "УК"Фондовый дом" Д.У. ЗПИФ комбинированный "Капитал Стрим"

Проектная организации: ООО "АМХ"

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

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

- **не соответствует** требованиям задания на проектирование в части состава помещений их площадей. Графическая часть, а именно представленные планы не позволяют определить назначения помещений и их площади.

II. Отмеченные достоинства работы

- фасадные решения выполнены в соответствии с требованиями и в целом выглядят убедительно

- первый этаж выполнен в антивандальном исполнении

- появилась информация по расчету машино-мест, ночные рендеры и отметки на фасадах

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Согласно ПЗЗ «Заневское городское поселение» статья 88; входы в здания должны быть оборудованы навесами и организованы в одной отметке с уровнем земли. В проекте отметка земли на входах ниже на 0,15м (повторно).

Показать расчет озеленения, который также должен соответствовать МНГП п. 2.6.11: не менее 50% от участка (повторно).

Дата произведения съемки должна быть не ранее 3 (трех) месяцев до даты подачи заявления о согласовании АГО ОКС (повторно).

Зеленые насаждения не должны мешать доступу солнечных лучей в здание, поэтому кустарники сажают не ближе 5, а деревья 10м (повторно). Так же это важно с точки зрения пожарных нормативов.

На разрезах отсутствует высотная отметка ближайшего проезда (повторно).

В планировочных решениях отсутствует медблок (повторно).

На фасаде в зоне двухэтажной части карниз между первым и вторым этажом странным образом съехал вниз.

Входная группа не решена, несмотря на большой козырек. Основной вход в здание решен путем прохода людей через лестничную клетку и нет помещения охранника.

IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

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

Соответствует

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

Необходима доработка и указание мест парковки родителей на прилегающей территории

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

Необходима доработка

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

Соответствует

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

Необходима доработка

Учитывая объем уже отработанных замечаний КЭС рекомендуется к доработке без повторного прохождения процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент: Манов О.В.

14.11.2025

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
«Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями,» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Свердловское городское поселение, деревня Новосаратовка, кад. № 47:07:0605001:1165

Заказчик: ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»

Проектная организации: ООО «Архитектурное бюро «А.Лен»

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

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

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

II. Отмеченные достоинства работы

3. Хорошая посадка корпусов на генплане
4. Эффектное объемно-пространственное и цветовое решение корпусов

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

4. Отсутствуют границы участка на генплане
5. Не указаны даты фотофиксации
6. На кровле, фасадах и на разрезах не указано инженерное оборудование
7. На вечерних рендерах выключена подсветка

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:

Соответствуют

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

Соответствуют

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 корректировка

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

Рецензент: Манов О.В.

13.11.2025



**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

13.11.2025 № 7166-02-03

на №	01-51-	от	11.11.2025
	782/2025		
вх. №	7782-02-03	от	11.11.2025

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: «Среднеэтажные многоквартирные жилые дома со встроенно-
пристроенными помещениями» по адресу: Ленинградская область,
Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, г.п.
Янино-1, кадастровые номера земельных участков 47:07:1039001:27548,
47:07:1039001:27559, 47:07:1039001:27570**

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

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

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

Архитектурный облик жилых домов можно охарактеризовать как современное типовое решение. Проект отвечает актуальным требованиям к массовому жилью по эстетике и функциональности, но не демонстрирует архитектурной оригинальности. Комплекс воспринимается как образец аккуратного, технологически корректного, но безлико-унифицированного городского строительства

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

Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика объекта: «Объект дошкольного образования на 170 мест (участок 1.7 по ППТ)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Новосергиевка, кадастровый номер земельного участка 47:07:1044001:83580

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

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

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

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

Замечания к материалам:

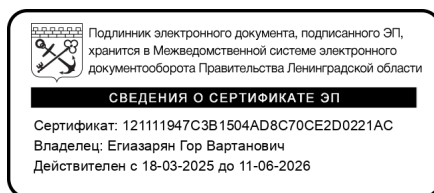
Представленная версия проекта демонстрирует стремление проектировщиков к упрощению и унификации архитектурного образа. По сравнению с предыдущим вариантом устранена избыточная цветовая пестрота, упорядочены фасады, сокращено количество декоративных элементов. Такое решение выглядит более сдержанным и профессиональным.

Пропорции фасадов выверены, ритм оконных проёмов упорядочен, архитектура стала цельной. Вместе с тем облик остаётся достаточно нейтральным, лишённым выразительного архитектурного образа, что делает его близким к административному зданию. В контексте детского сада можно отметить недостаток пластики, мягкости и эмоциональности. Современные подходы к архитектуре детских учреждений предполагают создание более открытых, тёплых, визуально дружелюбных пространств — использование древесных фактур, цветовых акцентов, разнообразия объёмов.

Формирование прилегающей территории выполнено рационально: ограждение, площадки и озеленение поддерживают упорядоченный и безопасный характер пространства. Однако визуальная связь здания с детской площадкой минимальна — фасад остаётся строгим и формальным.

Рекомендуется рассмотреть возможность внедрения элементов, создающих более тёплый, доброжелательный и запоминающийся образ при сохранении достигнутой лаконичности и конструктивной логики, дополнить визуализацию окружающей застройкой.

Заместитель главы
администрации по архитектуре и
земельным вопросам



Г.В. Егиазарян

Исп. К.В. Шумилина
Т.400-26-12