

## Заключение

**Комитета градостроительной политики Ленинградской области (далее  
Комитет) о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика  
объекта капитального строительства «Малоэтажный многоквартирный  
жилой дом», расположенный по адресу: Ленинградская область,  
Всеволожский район, город Всеволожск, Корпуса 8, 9, земельный  
участок с кадастровым номером 47:07:0957004:6111 (далее – объект)**

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования г. Всеволожск Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 26.01.2022 № 7 с изменениями (далее – правила), рассматриваемый объект планируется к размещению в границах территориальной зоны ТЖ2.1 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами (ст. 21.1). Основными видами разрешенного использования данной территориальной зоны предусмотрен вид использования: «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1).

В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области (далее – Комитет) от 16.09.2025 № 100, в правила внесены изменения в части утверждения зоны ТЖ2.1, отображения на карте градостроительного зонирования территорий, в границах которых установлены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, а также утверждены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Не представляется возможным представить заключение на корпус 9 в виду недостатка графических материалов.

Земельный участок с кадастровым номером 47:07:0957004:6111 расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (часть 5 статьи 21.1 главы 9):

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

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства:

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

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

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

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 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

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

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

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-Y60R	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, ограждения, двери, стекловые панели из профилированного металлического листа):



*Требования частично не соблюdenы.*

*В пояснительной записке указано: «В соответствии с требованиями ПЗЗ Всеволожского муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области к архитектурно-градостроительному облику объектов цветовое решение фасадов выполнено в рекомендованной RAL палитре с применением основных пастельных цветов фасадных покрытий RAL 9016 и дополнительных контрастных цветов RAL 7022». Данное предложение противоречит требованиям. RAL 9016 относится к цветам для металлических элементов фасадов, RAL 7022 не представлен в требованиях. Необходимо устранить ошибку и представить корректные сведения о соотношении основных пастельных цветов фасадных покрытий (не менее 70%) и дополнительных контрастных цветов декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%) в соответствии с п. 1.1.*

*Следует указать конкретные цветовые решения для материалов Клинкерная плитка под кирпич (цвет «Терракотовый» и «Серый») в соответствии с красной или желтой и серой палитрами п. 1.1.*

*Цветовое решение серой силикатной штукатурки должно соответствовать п. 1.1, RAL 7022 не соответствует требованиям.*

*Необходимо четко указать цветовые решения витражных конструкций, вывесок, глухой части ограждения лоджий, отделки козырьков, всех декоративных элементов фасада. При этом учесть, что цветовые решения к материалам отделки фасадов должны соответствовать п. 1.1, к металлическим элементам фасадов – п. 1.2.*

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;

– 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 фиброкерамических элементов без гидрофобного покрытия;

– металлические элементы отделки с толщиной менее 0,5 мм;

– металлические оцинкованные элементы без лакокрасочного покрытия (кроме ограждения кровли и элементов фасадов, не выходящих на территории общего пользования);

– размещение декоративных элементов, выполненных из пенополистирола, пенополиуретана, минваты с тонким штукатурным слоем, ниже 2 метров над уровнем земли;

– выполнение больших глухих плоскостей фасада из материалов, имитирующих натуральные, с заметно повторяющимся рисунком;

– отделка фасада керамогранитной глянцевой однотонной плиткой 600x600 мм;

– визуально заметные соединения облицовочных элементов, видимые крепежные детали фасадных систем (за исключением матовых панелей с неоднородным покрытием);

– использование белых стеклопакетов ПВХ (за исключением объектов,озводимых за счет бюджетного финансирования);

– использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:

- штукатурки (штукатурный фасад допускается применять, если окружающая застройка преимущественно выполнена с применением штукатурных фасадов. Работы по выполнению штукатурного фасада должны производиться строго по сертифицированной технологии, должен обеспечиваться длительный срок эксплуатации);
- пластиковых панелей, сотового поликарбоната;
- винилового сайдинга (кроме отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места);
- профилированного металлического листа (кроме отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места; для указанных объектов допускается использование профилированного листа за исключением профилированного листа с трапециевидным профилем маркировки С, НС, Н);
- асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната;
- пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона;
- цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства.

### ***Требования не соблюdenы.***

*Не допускается использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства штукатурки. Следует пересмотреть использование данного материала для отделки фасадов или представить достаточное обоснование для его применения – подробные сведения об окружающей застройке и том, выполнена ли она преимущественно с применением штукатурных фасадов. При этом учесть, что работы по выполнению штукатурного фасада должны производиться строго по сертифицированной технологии, должен обеспечиваться длительный срок эксплуатации.*

*Если все металлические элементы выполнены из окрашенного металла, представить подробные сведения о покрытиях с учетом требуемого срока службы и т.д.*

*Необходимо уточнить, что подразумевается под «металлическими элементами фасада» в ведомости отделки фасадов,*

*Необходимо четко указать, какие материалы применяются для витражных конструкций, вывесок, глухой части ограждения лоджий, отделки козырьков, всех декоративных элементов фасада.*

***В пояснительной записке представить сведения об антивандальных свойствах материала цоколя.***

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

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

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

При строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение (декоративные решетки, короба) наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение. Наружный организованный водосток допускается для объектов этажностью не выше 3 этажей и для отвода воды с козырьков над входами; водосточная система должна применяться с подогревом.

При реконструкции объекта капитального строительства:

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

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

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

**Не допускается:**

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

***Требования частично соблюдены.***

*Необходимо конкретизировать сведения об организации водостока – организован ли внутренний водосток или используется иной принцип (организация скрытого водостока требует установки декоративных коробов для водосточных труб на фасадах). Согласно плану кровли дома 10, в зданиях предусматривается внутренний водосток с кровли. Соответствующую информацию указать в пояснительной записке.*

*Следует представить более развернутую информацию об организации систем вентиляции, телекоммуникации.*

*В пояснительной записке необходимо представить информацию о принципе размещения всего осветительного оборудования на фасадах (включая оборудование для архитектурной подсветки, подсветки информационных знаков) – высоте его установки и величине выступающей от плоскости фасада части (если оборудование не выступает от плоскости фасада, а, например, предусмотрена встроенная подсветка, также указать). На развертках фасадов обозначить высоту установки осветительного оборудования.*

*На поэтажных планах необходимо отобразить места размещения наружных блоков системы кондиционирования, а также декоративных корзин.*

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 соблюdenы.*

*В пояснительной записке отсутствуют сведения о принципе размещения осветительного оборудования архитектурно-художественного освещения фасадов и подсветки информационных конструкций (номеров парадных, домовых знаков, места размещения которых также необходимо отобразить на развертках фасадов) – высоте его установки и величине выступающей от плоскости фасада части (если оборудование не выступает от плоскости фасада, а, например, предусмотрена встроенная подсветка, также указать). Принцип подсветки вывесок указан в пояснительной записке.*

*На развертках фасадов обозначить размещение всего осветительного оборудования, а также указать высоту его установки – если оборудование не является видимым (встроенная подсветка,*

*подсветка входных групп, интегрированная в подшивной потолок козырька), следует использовать условные обозначения.*

5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства

- главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети с учетом существующей или планируемой планировочной структуры застройки;
- размеры входной площадки (ширина x глубина) для объектов общественного назначения, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, должны быть не менее 2,2 x 2,2 м;
- здание или сооружение не должно создавать визуальный дискомфорт, должно органично вписываться в ландшафт и сохранять масштаб и характер существующей застройки;
- здания необходимо размещать с учетом сложившейся линии застройки улицы (квартала);
- ограждение участка (в случае необходимости его установки) должно выполняться в едином стиле общего архитектурного решения и не должно препятствовать визуальному восприятию фасадов здания со стороны территорий общего пользования;
- если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ лесного массива, парка, водного объекта, земельного участка индивидуальной, блокированной жилой застройки, территории ведения садоводства (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта; при этом застройка (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 частично соблюdenы.*

*Необходимо указать величину открытых парковок по длинной стороне. При этом учесть, что открытые стоянки (парковки)*

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

*Необходимо на СПОЗУ отразить схему движения автотранспорта и пешеходов.*

**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;

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

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

Запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.

***Требования не соблюdenы.***

***Необходимо уточнить сведения относительно организации входных групп. Следует указать отметки всех входов и уровня земли в месте примыкания к ним для лучшей демонстрации организации входных групп, так как входы в жилые здания должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли (отметки должны быть идентичны), без организации крылец. Следует также представить разрез по входным группам, где отметки земли (тротуара) в примыкании к входам будут совпадать с отметками пола входных групп. Соответствующие сведения отразить в пояснительной записке.***

***Цоколь и первый этаж должны быть выполнены из облицовочного, прочного и антивандального материала. В пояснительной записке представить сведения об антивандальных свойствах материала цоколя и всех материалов отделки 1 этажа.***

***• В пояснительной записке и на развертках уточнить информацию относительно высоты нежилого этажа дома, которая должна составлять не менее 4 метра, а также о процентном соотношении 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;***

***На развертках фасадов необходимо отобразить место размещения домового знака.***

## Заключение

**Комитета градостроительной политики Ленинградской области (далее  
Комитет) о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика  
объекта капитального строительства «Малоэтажный многоквартирный  
жилой дом», расположенный по адресу: Ленинградская область,  
Всеволожский район, город Всеволожск, Корпуса 10, 11, земельный  
участок с кадастровым номером 47:07:0957004:6097 (далее – объект)**

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования г. Всеволожск Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 26.01.2022 № 7 с изменениями (далее – правила), рассматриваемый объект планируется к размещению в границах территориальной зоны ТЖ2.1 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами (ст. 21.1). Основными видами разрешенного использования данной территориальной зоны предусмотрен вид использования: «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1).

В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области (далее – Комитет) от 16.09.2025 № 100, в правила внесены изменения в части утверждения зоны ТЖ2.1, отображения на карте градостроительного зонирования территорий, в границах которых установлены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, а также утверждены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Не представляется возможным представить заключение на корпус 10 в виду недостатка графических материалов.

Земельный участок с кадастровым номером 47:07:0957004:6097 расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (часть 5 статьи 21.1 главы 9):

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

- 1) К цветовым решениям объектов капитального строительства
- 2) 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.

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

- 1.2) 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 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

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

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

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-Y60R	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, ограждения, двери, стеновые панели из профилированного металлического листа):



*Требования частично не соблюdenы.*

*Цветовое решение покрытия, имитирующего кирпичную кладку, в соответствии с пояснительной запиской (RAL 150 50 20) соответствует требованиям, однако указано неверно. Цвет RAL 150 50 20 – Корейская мята (зеленый), а соответствующие материалы отображены на фасадах как серый и терракотовый. Следует указать конкретные цветовые решения для материалов Клинкерная плитка под кирпич (цвет «Терракотовый» и «Серый») в соответствии с красной или желтой и серой палитрами п. 1.1.*

*Цветовое решение балконных профилей должно соответствовать п. 1.2.*

*Не указаны материалы и цветовые решения белого декоративного короба из ламелей (отображен на л. 40 «Фасад в осях 1-2), декоративных коробов для наружных блоков кондиционирования, вентрешеток, ограждений, элементов осветительного оборудования, элементов нумерации парадных, труб котельной. Цветовые решения должны соответствовать п. 1.2.*

*Отсутствует информация о соотношении основных пастельных цветов фасадных покрытий (не менее 70%) и дополнительных контрастных цветов декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%). Следует привести информацию относительно соотношения всех цветов на плоскости фасадов. Также в пояснительной записке некорректно распределены цвета в соответствии с разделением на основные и дополнительные в соответствии с требованиями: согласно п. 1.1 к основным относятся цвета RAL 000 90 00, к дополнительным – RAL 300 40 05, RAL 000 45 00.*

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;

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

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

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

**Не допускается:**

- окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;
- бетонная необлицованный поверхность для первого и цокольного этажа;
- штукатурный фасад по фасадному утеплению из пенополистирола;
- использование бетонных фиброцементных элементов без гидрофобного покрытия;
- металлические элементы отделки с толщиной менее 0,5 мм;
- металлические оцинкованные элементы без лакокрасочного покрытия (кроме ограждения кровли и элементов фасадов, не выходящих на территории общего пользования);
- размещение декоративных элементов, выполненных из пенополистирола, пенополиуретана, минваты с тонким штукатурным слоем, ниже 2 метров над уровнем земли;
- выполнение больших глухих плоскостей фасада из материалов, имитирующих натуральные, с заметно повторяющимся рисунком;
- отделка фасада керамогранитной глянцевой однотонной плиткой 600x600 мм;
- визуально заметные соединения облицовочных элементов, видимые крепежные детали фасадных систем (за исключением матовых панелей с неоднородным покрытием);

- использование белых стеклопакетов ПВХ (за исключением объектов,озводимых за счет бюджетного финансирования);
- использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:
  - штукатурки (штукатурный фасад допускается применять, если окружающая застройка преимущественно выполнена с применением штукатурных фасадов. Работы по выполнению штукатурного фасада должны производиться строго по сертифицированной технологии, должен обеспечиваться длительный срок эксплуатации);
  - пластиковых панелей, сотового поликарбоната;
  - винилового сайдинга (кроме отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места);
  - профилированного металлического листа (кроме отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места; для указанных объектов допускается использование профилированного листа за исключением профилированного листа с трапециевидным профилем маркировки С, НС, Н);
  - асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната;
  - пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона;
  - цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства.

### ***Требования не соблюdenы.***

***Не допускается использование в качестве отделочных, материалов фасадов объектов капитального строительства штукатурки. Следует пересмотреть использование данного материала для отделки фасадов или представить достаточное обоснование для его применения – подробные сведения об окружающей застройке и том, выполнена ли она преимущественно с применением штукатурных фасадов. При этом учесть, что работы по выполнению штукатурного фасада должны производиться строго по сертифицированной технологии, должен обеспечиваться длительный срок эксплуатации.***

***Следует представить более развернутые сведения о металлических элементах (корзинах под наружные блоки кондиционера, металлические декоративные элементы) с учетом следующего:***

***- 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;*

*- не допускается использование металлических элементов отделки с толщиной менее 0,5 мм и металлических оцинкованных элементов без лакокрасочного покрытия (кроме ограждения кровли и элементов фасадов, не выходящих на территорию общего пользования).*

*Если все металлические элементы выполнены из окрашенного металла, представить подробные сведения о покрытиях с учетом требуемого срока службы и т.д.*

*В пояснительной записке уточнить, что подразумевается под «декоративными металлическими панелями».*

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

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

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

При строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение (декоративные решетки, короба) наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение. Наружный организованный водосток допускается для объектов этажностью не выше 3 этажей и для отвода воды с козырьков над входами; водосточная система должна применяться с подогревом.

При реконструкции объекта капитального строительства:

- размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление;
- при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах

необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства.

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

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

**Не допускается:**

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

***Требования частично соблюдены.***

*Необходимо конкретизировать сведения об организации водостока – организован ли внутренний водосток или используется иной принцип (организация скрытого водостока требует установки декоративных коробов для водосточных труб на фасадах). Согласно плану кровли дома 10, в зданиях предусматривается внутренний водосток с кровли. Соответствующую информацию указать в пояснительной записке.*

*Следует представить более развернутую информацию об организации систем вентиляции, телекоммуникации.*

*В пояснительной записке необходимо представить информацию о принципе размещения всего осветительного оборудования на фасадах (включая оборудование для архитектурной подсветки, подсветки информационных знаков) – высоте его установки и величине выступающей от плоскости фасада части (если оборудование не выступает от плоскости фасада, а, например, предусмотрена встроенная подсветка, также указать). На развертках фасадов обозначить размещение оборудования с указанием высоты.*

*На поэтажных планах необходимо отобразить места размещения наружных блоков системы кондиционирования, а также декоративных корзин.*

**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 соблюдены.***

*В пояснительной записке отсутствуют сведения о принципе размещения осветительного оборудования архитектурно-художественного освещения фасадов и подсветки информационных конструкций (номеров парадных, домовых знаков, места размещения которых также необходимо отобразить на развертках фасадов) – высоте его установки и величине выступающей от плоскости фасада части (если оборудование не выступает от плоскости фасада, а, например, предусмотрена встроенная подсветка, также указать).*

*На развертках фасадов обозначить размещение всего осветительного оборудования, а также указать высоту его установки – если оборудование не является видимым (встроенная подсветка, подсветка входных групп, интегрированная в подшивной потолок козырька), следует использовать условные обозначения.*

**5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства**

- главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети с учетом существующей или планируемой планировочной структуры застройки;
- размеры входной площадки (ширина x глубина) для объектов общественного назначения, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, должны быть не менее 2,2 x 2,2 м;
- здание или сооружение не должно создавать визуальный дискомфорт, должно органично вписываться в ландшафт и сохранять масштаб и характер существующей застройки;
- здания необходимо размещать с учетом сложившейся линии застройки улицы (квартала);
- ограждение участка (в случае необходимости его установки) должно выполняться в едином стиле общего архитектурного решения и не должно препятствовать визуальному восприятию фасадов здания со стороны территорий общего пользования;
- если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ лесного массива, парка, водного объекта, земельного участка индивидуальной, блокированной жилой застройки, территории ведения садоводства (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта; при этом застройка (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 частично соблюdenы.***

***Главный фасад секции 1 и части секции 2 не параллельны улице на севере.***

***Необходимо указать величину открытых парковок по длинной стороне. При этом учесть, что открытые стоянки (парковки) автомобилей по длинной стороне должны быть разделены пешеходными зонами (дорожками, проходами) с шагом не более 100 метров.***

***Необходимо на СПОЗУ отразить схему движения автотранспорта и пешеходов.***

### **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;
  - 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.***

***Необходимо уточнить сведения относительно организации входных групп. Следует указать отметки всех входов и уровня земли в месте примыкания к ним для лучшей демонстрации организации входных групп, так как входы в жилые здания должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли (отметки должны быть идентичны), без организации крылец. Следует также представить разрез по входным группам, где отметки земли (тротуара) в примыкании к входам будут совпадать с отметками пола входных групп.***

***Цоколь и первый этаж должны быть выполнены из облицовочного, прочного и антивандального материала. В пояснительной записке представить информацию об антивандальных свойствах материалов первого этажа и цоколя. Также уточнить на развертках, какой материал используется для глухой части ограждения лоджий, так как визуально он соответствует как материалу балконных профилей, так и штукатурке силикатной серой (применение которой для первых этажей является недопустимым) в ведомости отделки фасадов.***

***На развертках фасадов необходимо отобразить место размещения домового знака.***

## Заключение

**Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Жилой комплекс вторая очередь строительства» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, городской поселок Новоселье, кадастровый номер земельного участка: 47:14:0504001:7767(далее – объект)**

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «Аннинское городское поселение», Ломоносовский муниципальный район, Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.10.2021 № 139 (далее – правила) (с изменениями), рассматриваемый земельный участок находится в границах территориальной зоны Ж5 – зона застройки многоэтажными жилыми домами (ст. 14.5). Основными видами разрешенного использования земельных участков территориальной зоны Ж5 предусмотрен вид «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», код 2.6.

В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 18.08.2023 № 121 в правила землепользования и застройки муниципального образования «Аннинское городское поселение» Ломоносовского муниципального района Ленинградской области внесены изменения в части отображения на карте градостроительного зонирования территорий, в границах которых установлены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Земельный участок с кадастровым номером 47:14:0504001:7767 расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

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

1. В статье 14.5:

6.1. После таблицы 6.2 дополнить текстом следующего содержания:

### **Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства**

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.

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



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



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

Образцы колеров отделочного кирпича



\*допускается кирпич "флэш"

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

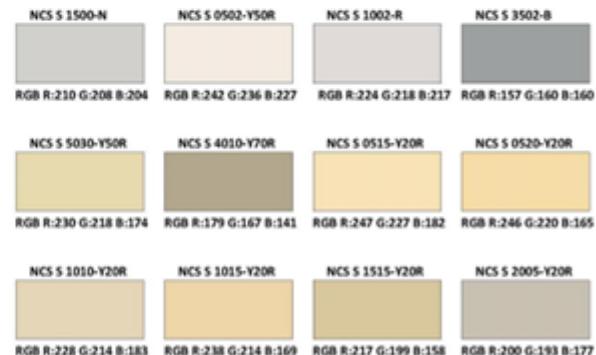


Рис. 16

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



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



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



Рис.18

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

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

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

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



\*Возможны незначительные отклонения от указанных колеров

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

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



\*Возможны незначительные отклонения от указанных колеров

Рис.20

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 соблюдены.**

**Предположительно не соблюдается соотношение основных и дополнительных цветов. Необходимо подготовить сводную таблицу соотношения дополнительных и основных цветов относительно площади фасадов, учитывая площадь фасадов всего объекта. Следует учесть, что дополнительные (NCS S 3010-Y40R, NCS S 7010-Y30R, NCS S 0502-Y50) контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий должны занимать не более 40% площади фасадов.**

**Необходимо представить цветовое решение дверей в соответствии с п. 2.5.8 Дизайн-кода.**

**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.

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

Рис.21

***Требования соблюdenы.***

***В пояснительной записке необходимо представить сведения относительно антивандальных свойств материалов первого этажа.***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

### ***Требования не соблюdenы.***

*В графических материалах необходимо показать места размещения осветительного оборудования и систем видеонаблюдения, с указанием высоты их размещения. Следует учесть, что не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.*

*Необходимо предусмотреть установку наружных блоков кондиционирования для встроенных помещений первого этажа. Соответствующие решения отобразить на плане первого этажа (обозначить места установки наружных блоков), на развертках фасадов или схемах фрагментов фасадов (если установка предусмотрена за вентиляционной решеткой, следует указать с помощью выноски), скорректировать сведения в пояснительной записке.*

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 Аннинского городского поселения:**

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

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

В случае применения архитектурной подсветки здания необходимо учитывать следующие требования:

Дизайн - код МО Аннинское городское поселение



**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 светозащитными устройствами).

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

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

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

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

**2.12.7.** Не допускается применение цветной подсветки фасадов и витрин.

**2.12.8.** Допустимые виды подсветки витрин:

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

**2.12.9.** Осветительные приборы должны быть установлены таким образом, чтобы их выходные отверстия или отраженные от выставленных товаров 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 не соблюдены.**

**Отсутствует информация о подсветке домового знака. Домовые знаки должны иметь внутреннее (встроенное в конструкцию) освещение без использования внешней подсветки посредством выносного освещения (в том числе подсветки фасада за вывеской). В материалах проект необходимо продемонстрировать подсветку домового знака.**

**На развертках фасадов следует обозначить размещение осветительного оборудования с указанием высоты. Допускается использование условных обозначений.**

5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

- здание или сооружение (в новой застройке) должно быть строго ориентировано по красной линии основного подъезда или подхода к нему,
- здание или сооружение не должно наносить визуальный дискомфорт, а именно близко располагаться к окнам жилых домов и общественно-значимых зданий,
- дворы жилых домов не должны выходить на жилую улицу.

***Требования соблюdenы.***

6) К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

- входные группы – входы в здания должны иметь навес в плоскости фасада и должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли, входные группы в общественные здания должны быть направлены на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению,
- цоколь – должен быть в одной плоскости со стеной зданий, западать или выступать и выполнять 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 много квартирных 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 много квартирных 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 не соблюdenы.***

***Необходимо уточнить сведения относительно организации входных групп. Следует указать отметки всех входов и уровня земли в месте примыкания к ним для лучшей демонстрации организации входных групп, так как входы в жилые здания должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли (отметки должны быть идентичны), без организации крылец. Следует также представить разрез по входным группам, где отметки земли (тротуара) в примыкании к входам будут***

*совпадать с отметками пола входных групп. Соответствующие сведения отразить в пояснительной записке.*

*На развертках фасадов необходимо более четко отобразить навесы над входными группами (из-за низкого разрешения изображений не представляется возможным оценить степень соблюдения требования). Предположительно вход в осиах С-М, например, не оборудован навесом.*

*В пояснительной записке необходимо представить сведения об антивандальных свойствах материалов первого этажа, а также о положении цоколя относительно плоскости стены (должен быть в одной плоскости со стеной зданий, западать или выступать). Если плоскость западает или выступает, следует указать величину западания/выступания.*

*Также следует указать цветовые решения рекламно-информационных конструкций в соответствии с Дизайн кодом Аннинского городского поселения (пункт 1.5.3).*