

Заключение

**Комитета градостроительной политики Ленинградской области
о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта
капитального строительства «Многоквартирный жилой дом с
пристроенными помещениями», расположенному по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район,
Колтушское городское поселение, кадастровый номер земельного
участка 47:09:0114001:2541 (далее – объект)**

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования Колтушское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 25.01.2023 № 11 (с изменениями) (далее – правила), рассматриваемый земельный участок находится в границах территориальной зоны ТЖЗ – Зона застройки малоэтажными жилыми домами (ст. 21). Основными видами разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ТЖЗ предусмотрен вид «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», код 2.1.1.

В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 07.11.2025 № 126 в правила землепользования и застройки муниципального образования Колтушское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области внесены изменения в части требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства для зоны ТЖЗ.

Земельный участок с кадастровым номером 47:09:0114001:2541 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 (пункт 4.2 статьи 21 главы 10 части III правил):

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

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

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 (кроме объектов торгового назначения (магазинов):

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-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
-------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	----------------------------------

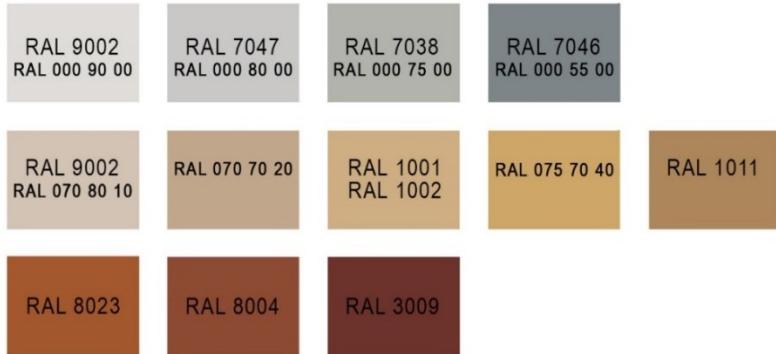
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

1.2) К металлическим элементам фасадов (кровля, ограждения, двери, стеновые панели из профилированного металлического листа) (кроме объектов торгового назначения (магазинов)):



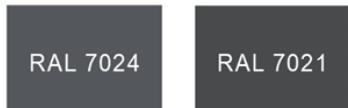
1.3) К отделке фасадов объектов торгового назначения (магазинов):

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



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

- вся палитра RAL 7xxx, включая темные оттенки:



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

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



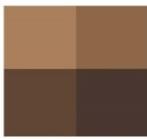
- коричневая (красно-кирпичная) цветовая палитра: RAL classic - всех оттенков 8xxx, RAL 1001, 1002, 1013, 1011, 1014, 1015, 1019, 1024:



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



Имитация дерева – все оттенки



Требования частично не соблюдены.

Необходимо указать цветовое решение материала «Кирпич облицовочный пустотелый типа КЕРМА», а также материала цоколя «Кирпич облицовочный пустотелый типа КЕРМА» и «ж.б. панель» в соответствии с п. 1.1 (конкретный RAL).

Цветовое решение элементов «оконные переплеты, отливы, кровельные фартуки, штрабы на ж.б. панелях, подшивка низа плиты балконов и лоджий», «козырьки встройки: металлические элементы» RAL 7024 противоречит требованиям. Цветовые решения металлических элементов фасадов должны соответствовать п. 1.2.

Цветовое решение элементов «Штрабы на ж.б. панелях заводского изготовления» должно соответствовать п. 1.1, цветовое решение RAL 7024 не соответствует требованиям.

Необходимо указать цветовое решение вентиляционных решеток (решеток для внешних блоков кондиционирования на балконах), а также элементов осветительного оборудования, вывесок в соответствии с п. 1.2.

При корректировке и дополнении данных о цветовых решениях объекта необходимо учесть следующее. 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 третьей, дополнительной – серая палитра). Необходимо в том числе 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%). Соответствующие сведения с конкретно указанным процентным соотношением основных и дополнительных цветов (в соответствии с утвержденными палитрами п. 1.1) следует указать в пояснительной записке. В представленной версии альбома указаны сведения только о цвете RAL 9010, хотя RAL 040 50 40 также относится к основным в соответствии с правилами.

В пояснительной записке необходимо откорректировать сведения относительно неверно указанных цветовых решений, представить сведения о цветовом решении ограждения участка в соответствии с 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;

– 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 600x600 мм;

- визуально заметные соединения облицовочных элементов, видимые крепежные детали фасадных систем (за исключением матовых панелей с неоднородным покрытием);
- использование белых стеклопакетов ПВХ (за исключением объектов, возводимых за счет бюджетного финансирования);
- использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:
 - штукатурки (штукатурный фасад допускается применять, если окружающая застройка преимущественно выполнена с применением штукатурных фасадов. Работы по выполнению штукатурного фасада должны производиться строго по сертифицированной технологии, должен обеспечиваться длительный срок эксплуатации);
 - пластиковых панелей, сотового поликарбоната;
 - винилового сайдинга (кроме отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места);
 - профилированного металлического листа (кроме объектов торгового назначения (магазинов), отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места; для указанных объектов допускается использование профилированного листа за исключением профилированного листа с трапециевидным профилем маркировки С, НС, Н);
 - асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани;
 - 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 соблюdenы.

В пояснительной записке необходимо представить сведения относительно антивандальных свойств материалов цоколя и первого этажа, а также о выступании цоколя относительно плоскости стены (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены).

В пояснительной записке указано, что окраска наружных стен фасадов выполняется фасадной краской. Необходимо представить сведения о применяемой краске. При этом учесть, что к покрытиям, полученным 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) установлены следующие требования:

• 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;

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 (кроме систем газоснабжения домов блокированной застройки этажностью не выше 3 этажей) 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 соблюdenы.

Необходимо представить сведения об организации систем телекоммуникации и видеонаблюдения. Если они не предусматриваются, следует указать в пояснительной записке. Если предусмотрена установка видеокамер на фасадах, следует отобразить места размещения на фасадах с указанием высоты установки (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 поэтажных планах следует указать места размещения кондиционеров на лоджиях. Также необходимо предусмотреть скрытую или внутреннюю установку наружных блоков системы кондиционирования для встроенных помещений первого этажа. Допускается размещение на кровле за парапетом, если обеспечивается отсутствие просматриваемости со стороны территорий общего пользования, но в таком случае необходимо представить места размещения наружных блоков на плане кровли и разрезах.

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). На развертках фасадов и на схемах фрагментов фасадов отобразить все осветительное оборудование, указать высоту его размещения (например, настенных светильников). 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 планах кровли жилых секций следует с помощью выносок подписать элементы оборудования систем вентиляции и внутреннего водостока. В пояснительной записке уточнить, что внутренний водосток предусмотрен с кровли.

4) К подсветке фасадов объектов капитального строительства:

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

- архитектурная подсветка зданий должна включать:
 - освещение входных групп;
 - подсветку информационных знаков и конструкций;
 - размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог, территорий общего пользования (для архитектурных доминант, общественно значимых объектов).

Требования частично не соблюdenы.

Все входные группы должны быть освещены за счет оборудования, в том числе входы в коммерческие помещения (встроенные в витражные конструкции), служебные и второстепенные входы. Также должна быть предусмотрена подсветка всех информационных конструкций, включая номера подъездов и домовой знак (подсветка вывесок продемонстрирована в альбоме).

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).

На развертках фасадов и на схемах фрагментов фасадов отобразить все осветительное оборудование, указать высоту его размещения (также допускается с использованием условных обозначений, если оборудование не просматривается, является встроенным). 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 визуализациях в темное время суток отобразить подсветку входов, домового знака.

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 (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.

На СПОЗУ необходимо отобразить величину открытых стоянок автомобилей по длинной стороне (открытые стоянки (парковки) автомобилей по длинной стороне должны быть разделены пешеходными зонами (дорожками, проходами) с шагом не более 100 метров).

Фрагмент ограждения территории (л. 31) не соответствует визуализациям в части отображения 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 (кроме домов блокированной застройки);

• 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 частично соблюdenы.

Входы в жилое здание должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли. На всех развертках фасадов и схемах фрагментов фасадов (л. 28-29) необходимо указать отметки всех входов, а также земли (тротуара) в примыкании к ним – отметки должны быть одинаковыми.

В соответствии с требованиями, отметка площадки перед входом в общественное здание должна быть выше отметки тротуара перед входом не менее чем на 0,15 м., при этом допускается принимать отметку площадки на уровне пола при условии предохранения помещений от попадания осадков. В пояснительной записке необходимо указать, что встроенные помещения предохраняются от попадания осадков.

На разрезах, где отображаются входные группы, необходимо указать отметки земли (тротуара) в примыкании к входным группам,

а также отметку пола входных групп – отметки должны быть одинаковыми.

Все входные группы должны быть оборудованы козырьками или заглублены в нишу не менее чем на 60 сантиметров. На развертках фасадов условно обозначить, что входная группа в пристроенные помещения в осях 7-11 и 12-15 (л. 9) заглублены в нишу. На развертках фасадов секций 3 и 4 (л. 13 и 14) в осях 1-25 отображены, предположительно, входы без козырьков (ближе к оси 25). Необходимо оборудовать их козырьками или представить выносной соответствующие пояснения, если это не является входами.

Соответствующие сведения об организации входных групп в одной отметке с уровнем земли и оборудовании их входами представить в пояснительной записке.

В пояснительной записке необходимо представить сведения относительно антивандальных свойств материалов цоколя и первого этажа, а также о выступании цоколя относительно плоскости стены (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены).

Высота первого этажа общественных зданий, нежилого этажа жилищного фонда должна быть не менее 4 метра. В пояснительной записке представить сведения о высоте встроенных помещений.

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. Соответствующие сведения представить в пояснительной записке.

В пояснительной записке указать, что в информационных носителях применяются ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов.

Заключение
Комитета градостроительной политики Ленинградской области
о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта
капитального строительства «Магазины оптовой торговли» по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский район, Всеволожское городское
поселение, п. Ковалево, кадастровый номер земельного участка
47:07:1301203:235 (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее – правила), утвержденными приказом Комитета от 26.01.2022 № 7 (с изменениями от 04.09.2023 № 129), рассматриваемый объект находится в границах территориальной зоны ТД-1 – Зона многофункциональной общественно-деловой застройки (ст. 24 правил). Основными видами разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ТД-1 предусмотрен вид «магазины».

В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 28.12.2024 № 225 в правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области внесены изменения в части отображения на карте градостроительного зонирования территорий, в границах которых установлены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Земельный участок с кадастровым номером **47:07:1301203:235** 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:

Часть 5 статьи 18 главы 9 части II изложить в следующей редакции:

«5. Требования к архитектурно-градостроительному облику 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.

1.1) К отделке фасадов:

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%):



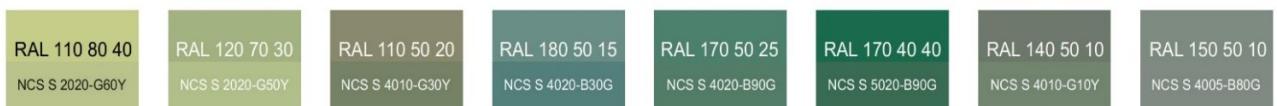
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

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%):



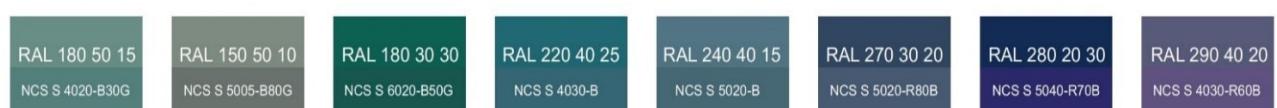
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

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%):



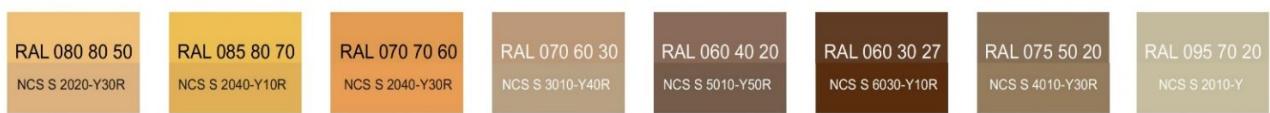
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

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%):



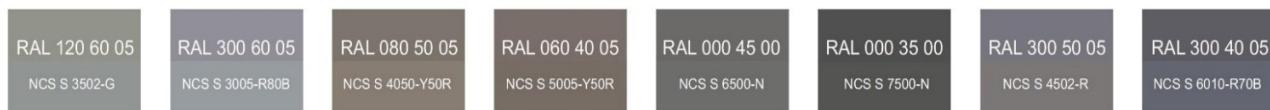
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

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):



Требования не соблюдены.

Цветовые решения материалов отделки фасадов (стеновые сэндвич-панели с закрытыми замками, цоколь с отделкой керамогранитом, отделка козырька из металлических панелей) должны соответствовать п. 1.1, металлических элементов фасадов (кровля, водостоки, ограждения, двери, ворота, стенные панели из профилированного металлического листа, импосты витражей, окон, корзины для кондиционеров и т.д.) – п. 1.2. При этом необходимо сохранить соотношение основных пастельных цветов фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада) и дополнительных контрастных цветов декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%). Следует уточнить цветовые решения всех элементов фасадов. Соответствующие сведения об откорректированном цветовом решении материалов и их процентном соотношении представить 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;
 - 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 соблюdenы.

В пояснительной записке необходимо представить сведения об антивандальных свойствах материалов первого этажа и цоколя, о толщине цоколя (толщина керамогранита - не менее 10 мм).

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 не соблюdenы.

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.

Если организация какой-либо из систем не предусмотрена, необходимо это прописать. В случае, если размещение какого-либо оборудования предусмотрено на кровле здания, следует представить план кровли с отображением данного оборудования и организации отдельных систем (например, элементов системы вентиляции).

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. Открытая система водоотведения допускается для объектов этажностью не выше 3 этажей, однако рекомендуется предусмотреть скрытую или внутреннюю систему водостока. 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;
 - подсветку информационных знаков и конструкций;
 - размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог, территорий общего пользования (для архитектурных доминант, общественно значимых объектов).

Требования не соблюdenы.

Необходимо предусмотреть подсветку фасадов объекта, а именно освещение всех входных групп, подсветку информационных знаков и конструкций, а также размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог, территории общего пользования с использованием источников белого цвета. Дополнить пояснительную записку информацией об организации подсветки, а также принципе размещения осветительного оборудования на фасадах – высоте его установки и величине выступающей от плоскости фасада части (если оборудование не выступает от плоскости фасада, а, например, предусмотрена встроенная подсветка, также указать). При этом учесть, что не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.

На развертках фасадов обозначить размещение оборудования с указанием высоты. Если предусмотрена встроенная подсветка или оборудование не просматривается на развертках (например, встроено в нижнюю плоскость козырька), следует использовать условные обозначения.

Дополнительно следует представить визуализации в темное время суток с демонстрацией подсветки входных групп, информационных носителей, архитектурно-художественного освещения на фасадах.

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 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 не соблюdenы.

Главный фасад здания не ориентирован на шоссе Дорога Жизни, что противоречит требованиям. Также необходимо представить развертку по шоссе для оценки интеграции облика объекта в существующий ландшафт.

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.

Необходимо на ситуационной схеме указать расстояние до лесного массива. При этом учесть, что 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.

На СПОЗУ необходимо указать величину открытых парковок по длинной стороне: открытые стоянки (парковки) автомобилей по длинной стороне должны быть разделены пешеходными зонами (дорожками, проходами) с шагом не более 100 метров.

Необходимо представить вид ограждения участка (секции, отобразить на визуализациях, развертке по шоссе) при наличии.

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 (кроме зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний);

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

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

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

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

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

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

Запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.».

Требования не соблюdenы.

Все входы в здание должны быть оборудованы навесами или заглублены в нишу не менее чем на 60 сантиметров и организованы в одной отметке с уровнем земли. Необходимо оборудовать все входы навесами, на развертках фасадов указать отметки всех входов, а также земли (тротуара) в примыкании к ним – отметки должны совпадать.

Входы в общественные здания должны быть ориентированы на территорию общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению. На СПОЗУ необходимо представить схемы движения транспорта и пешеходов.

В пояснительной записке необходимо представить сведения об антивандальных свойствах материалов первого этажа и цоколя, а также о положении цоколя относительно стены (величине выступающей части).

На развертках фасадов представить вывески, место размещения домового знака. Пояснительную записку дополнить сведениями об информационных носителях - при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов.

Заключение
Комитета градостроительной политики Ленинградской области
о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта
капитального строительства «Детское дошкольное учреждение на 125
мест» по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский
муниципальный район, Кингисеппское городское поселение, г.
Кингисепп, микрорайон «Новый Ямбург»

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район», утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 16.07.2025 № 72 (далее – правила), рассматриваемый объект планируется к размещению в границах территориальной зоны ТЖ.2.1 – Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (ст. 25.1). Основными видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на рассматриваемом земельном участке предусмотрено строительство объекта «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», код 2.1.1.

Земельный участок 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 (часть 4 статьи 25.1 главы 11):

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:



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



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

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 (магазины), в том числе выполненным из натуральных материалов и имитирующих натуральные материалы:

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



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



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



Имитация дерева – все оттенки



Требования частично не соблюdenы.

Цветовое решение цоколя RAL 7024 является недопустимым и должно соответствовать требованиям к цветовым решениям материалов отделки фасадов в п. 1.1.

Цвет NCS S 6010-Y30R не полностью соответствует отображению соответствующего материала на фасадах. Рекомендуется выбрать иное обозначение цвета в соответствии с п. 1.1.

Необходимо указать цветовое решение всех элементов муравла в соответствии с п. 1.1, цветовое решение вывески (в соответствии с п. 1.1 или 1.2 – в зависимости от материала).

Цвет металлических элементов, окон RAL 7024 не соответствует требованиям п. 1.2. Необходимо уточнить цветовое решение дверей, лестниц на фасаде, ограждений, в том числе на кровле. При этом учесть, что цветовое решение металлических элементов фасадов (кровля, ограждения, двери) должно соответствовать п. 1.2.

Сведения о цветовых решениях всех элементов представить на развертках фасадов.

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

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

- для объектов торгового назначения (магазинов), 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 600x600 мм;
- визуально заметные соединения облицовочных элементов, видимые крепежные детали фасадных систем (за исключением матовых панелей с неоднородным покрытием);

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

Требования частично соблюдены.

В пояснительной записке следует представить сведения об антивандальных свойствах материалов первого этажа и цоколя, указать толщину материала цоколя (для керамогранита – не менее 10 мм). Также представить более подробные сведения о материалах отделки фасадов и металлических элементов фасадов в пояснительной записке.

Необходимо представить сведения о материалах мурала, вывескиЮ а также дверей, лестниц, ограждений.

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 (кроме систем газоснабжения домов блокированной застройки этажностью не выше 3 этажей) 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 соблюdenы.

Отсутствуют сведения об организации систем газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха. Необходимо указать соответствующие сведения по каждой системе в пояснительной записке, дополнительно представить информацию о принципе размещения оборудования на фасадах – высоте его установки и величине выступающей от плоскости фасада части (если оборудование не выступает от плоскости фасада, а, например, предусмотрена встроенная подсветка, также

указать). При этом учесть, что не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца. Если организация какой-либо из систем не предусмотрена, необходимо это прописать. Также необходимо обозначить расположение отдельных элементов оборудования и систем (например, осветительного оборудования, вентиляционных решеток и т.п.) на развертках фасадов с указанием высоты размещения.

Отсутствует информация о скрытом или внутреннем водостоке. В случае организации внутренней системы водостока с кровли, следует дополнительно представить план кровли с отображением организации систем водоотведения (водостока), а также отобразить на плане все размещаемое на кровле оборудование. При доработке проекта 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. 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.

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 не соблюdenы.

Необходимо предусмотреть подсветку фасадов объекта, а именно освещение всех входных групп, подсветку информационных знаков и конструкций и размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог, территории общего пользования с использованием источников белого цвета. Дополнить пояснительную записку информацией об организации подсветки, а также 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 учтеть, что не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.

На развертках фасадов обозначить размещение оборудования с указанием высоты. Если предусмотрена встроенная подсветка или оборудование не просматривается на развертках (например, встроено в нижнюю плоскость козырька), следует использовать условные обозначения.

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

5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

- 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;
- ограждение участка (в случае необходимости его установки) должно выполняться в едином стиле общего архитектурного решения и не должно препятствовать визуальному восприятию фасадов здания со стороны территорий общего пользования;
- если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение (за исключением зданий этажностью не выше 3 этажей) располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ лесного массива, парка, водного объекта, земельного участка индивидуальной, блокированной жилой застройки, территории ведения садоводства (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта; при этом застройка (за исключением зданий этажностью не выше 3 этажей) должна по высоте носить ступенчатый характер, повышаясь с удалением от объекта в пределах трех линий застройки, высота зданий, строений, сооружений второй и третьей линии застройки должна быть не более 50 % расстояния до объекта;
- высота отдельно стоящих гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, при их размещении на расстоянии 25 метров и менее от окон жилых помещений не должна превышать 13 метров;
- открытые стоянки (парковки) автомобилей по длинной стороне должны быть разделены пешеходными зонами (дорожками, проходами) с шагом не более 100 метров;
- для объектов коммерческого назначения, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров,

приобъектные стоянки автомобилей следует размещать в пределах отведенного земельного участка.

Требования частично соблюdenы.

Следует представить более подробные сведения об ограждении участка (отобразить отдельную секцию) и указать его цветовое решение в соответствии с пунктом 1.2 требований к цветовым решениям ОКС. Также следует более четко отобразить ограждение участка на развертке по проектируемой улице. При этом учесть, что 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 территории общего пользования.

На СПОЗУ отобразить парковочные места для посетителей и сотрудников.

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 (кроме домов блокированной застройки);
 - 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.

В пояснительной записке указано, что все входы запроектированы с уровня земли, без устройства крылец, однако это противоречит разверткам фасадов, на которых входы организованы с уровня «парящих» площадок, а также разрезам. Необходимо устранить несоответствие. При этом учесть, что 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. Соответствующие сведения об организации входных групп отобразить в пояснительной записке.

Следует исправить ошибку на СПОЗУ в части ориентации главного входа.

В пояснительной записке требуется представить информацию о величине западающей части цоколя, а также антивандальных свойствах цоколя и первого этажа.

Дополнить пояснительную записку сведениями об информационных носителях. При этом учесть, что при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов.

Не указано место размещения домового знака на фасаде.

**Заключение
Комитета градостроительной политики Ленинградской области о
рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта
капитального строительства «Объект начального и среднего
образования на 1325 мест» на земельном участке, ограниченном
береговой линией реки Охта, административной границей деревни
Лаврики, проектируемой магистралью № 6, проектируемой
магистралью № 5, проектируемой магистралью вдоль западной
границы МО «Муринское городское поселение» Всеволожского
муниципального района, Ленинградской области, кадастровый номер
земельного участка 47:07:0722001:28764 (далее – объект)**

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «Муринское городское поселение», Всеволожский муниципальный район, Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 30.12.2020 № 81 (далее – правила) (с изменениями), рассматриваемый земельный участок находится в границах территориальной зоны ТЖ-4 – зона застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами (ст. 20). Основными видами разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ТЖ-4 предусмотрен вид «Дошкольное, начальное и среднее общее образование», код 3.5.1.

В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 18.07.2025 № 77 в правила землепользования и застройки муниципального образования «Муринское городское поселение», Всеволожский 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, а также утверждены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Земельный участок с кадастровым номером 47:07:0722001:28764 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 (часть 6 статьи 20 главы 9):

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

К объектам торгового назначения (магазины) общей площадью до 1500 кв. м., до 2-х этажей с ограждающими конструкциями из

металлических сэндвич-панелей (далее – объекты торгового назначения (магазины) устанавливаются иные и дополнительные требования.

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.

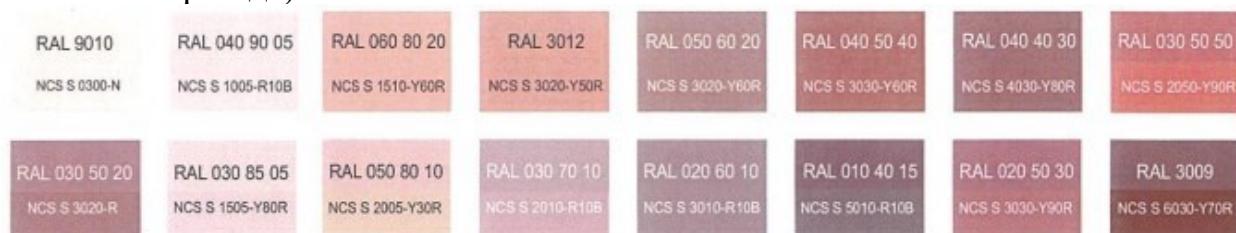
Цветовое решение покрытия кровли (кроме плоской кровли) должно быть увязано с общим архитектурным решением здания.

1.1) К отделке фасадов (кроме объектов торгового назначения (магазинов):

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

Красная цветовая палитра

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



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



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

Зеленая цветовая палитра

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



Дополнительные
более 30%):

NCS S 2020-G60Y	NCS S 2020-G50Y	NCS S 4010-G30Y	NCS S 4020-B30G	NCS S 4020-B90G	NCS S 4010-G10Y	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):

NCS S 1510-B	NCS S 2005-B20G	NCS S 2005-B80G	NCS S 2005-B50G	NCS S 2005-B50G	NCS S 3010-B30G	NCS S 2020-B	NCS S 3020-B10G
NCS S 1510-B	NCS S 1005-R80B	NCS S 2020-R10B	NCS S 2502-B	NCS S 202-R90B	NCS S 3010-R90B	NCS S 4010-R70B	NCS S 4502-B

Дополнительные
более 30%):

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

NCS S 4020-B30G	NCS S 5005-B80G	NCS S 4030-B	NCS S 5020-B	NCS S 5020-R80B	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):

NCS S 1005-R10B	NCS S 1005-Y60R	NCS S 2010-Y40R	NCS S 3010-Y20R	NCS S 5020-Y20R	NCS S 1005-R10B	NCS S 2005-Y30R	NCS S 5010-R10B
NCS S 3010-Y70R	NCS S 5010-Y50R	NCS S 1002-Y	NCS S 2005-Y10R	NCS S 1010-Y20R	NCS S 1015-G60Y	NCS S 2005-Y20R	NCS S 2030-Y20R

Дополнительные
более 30%):

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

NCS S 2020-Y30R	NCS S 2040-Y10R	NCS S 2040-Y30R	NCS S 3010-Y40R	NCS S 5010-Y50R	NCS S 6030-Y10R	NCS S 4010-Y30R	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, стековые панели из профилированного металлического листа) (кроме объектов торгового назначения (магазинов):



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

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



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

- вся палитра RAL 7xxx, включая темные оттенки:



Дополнительные контрастные цвета к декоративным и акцентным элементам фасадных покрытий (не более 30%) объектов торгового

назначения (магазинов), в том числе выполненным из натуральных материалов и имитирующих натуральные материалы.

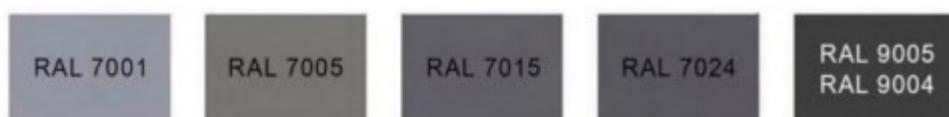
- серая цветовая палитра: RAL classic - всех оттенков 7xxx, 9xxx:



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



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



Имитация дерева – все оттенки:



Требования частично соблюдены.

Цвет материала «Декоративная штукатурка» различно отображен в ведомости отделки фасадов и на развертках фасадов, при этом на визуализациях подобного не наблюдается.

Цвет декоративной штукатурки и материала цоколя (керамогранитной плитки) должен соответствовать п. 1.1 (например RAL 000 35 00), так как RAL 7021 в соответствии с правилами применим только к металлическим элементам фасадов (кровля, ограждения, двери, стенные панели из профилированного металлического листа).

Отсутствуют сведения о цветовом решении информационных конструкций.

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

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

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

- покрытия, полученные на основе лакокрасочных материалов на

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

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

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

Не допускается:

- окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;

- бетонная необлицованная поверхность для первого и цокольного этажа;

- штукатурный фасад по фасадному утеплению из пенополистирола;

- использование бетонных фиброцементных элементов без гидрофобного покрытия;

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

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

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

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

- отделка фасада керамогранитной глянцевой однотонной плиткой 600x600;

- визуально заметные соединения облицовочных элементов, видимые крепёжные детали фасадных систем (за исключением матовых панелей с неоднородным покрытием),

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

- использование качестве отделочных, материалов фасадов объектов капитального строительства:

• штукатурки (штукатурный фасад допускается применять если

окружающая застройка преимущественно выполнена с применением штукатурных фасадов. Работы по выполнению штукатурного фасада должны производиться строго по сертифицированной технологии, должен обеспечиваться длительный срок эксплуатации)

- пластиковых панелей, сотового поликарбоната,
- винилового сайдинга (кроме отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места)
- профилированного металлического листа (кроме объектов торгового назначения (магазины) общей площадью до 1500 кв.м до 2-х этажей с ограждающими конструкциями из металлических сэндвич-панелей, объектов производственно-складского назначения с ограждающими конструкциями из металлических сэндвич-панелей и вентилируемыми фасадами, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места; для указанных объектов допускается использование профилированного листа за исключением профилированного листа с трапециевидным профилем маркировки С, НС Н). asbestos-cementных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната;
- пластика, профилированных металлических листов, asbestos-cementных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона;
- цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства.

Требования не соблюдены.

Не допускается использование в качестве отделочных, материалов фасадов объектов капитального строительства штукатурки. 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.

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

При реконструкции объекта капитального строительства:

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

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

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

Не допускается:

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

Требования не соблюdenы.

Отсутствуют сведения об организации систем газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха, скрытой или внутренней системе водоотведения (водосток). 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 случае, если размещение какого-либо оборудования предусмотрено на кровле здания, следует представить план кровли с отображением данного оборудования и организации отдельных систем (например, системы внутреннего водостока).

Также учесть следующее. При строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение. Не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.

4) К подсветке фасадов объектов капитального строительства:

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

Требования не соблюdenы.

Необходимо предусмотреть подсветку фасадов объекта, а именно освещение всех входных групп, подсветку информационных знаков и конструкций (размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог, территории общего пользования с использованием источников белого цвета предусмотрено в соответствии с визуализациями в темное время суток). Дополнить пояснительную записку информацией об организации подсветки, а также 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 учсть, что не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.

На развертках фасадов обозначить размещение оборудования с указанием высоты. Если предусмотрена встроенная подсветка или оборудование не просматривается на развертках (например, встроено в

нижнюю плоскость козырька), следует использовать условные обозначения.

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

5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

- главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети с учетом существующей или планируемой планировочной структуры застройки;
- размеры входной площадки (ширина x глубина) для объектов общественного назначения, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратным метров, должны быть не менее 2,2 x 2,2 м;
- здание или сооружение не должно наносить визуальный дискомфорт, должно органично вписываться в ландшафт и сохранять масштаб и характер существующей застройки;
- здания необходимо размещать с учетом сложившейся линии застройки улицы (квартала);
- ограждение участка (в случае необходимости его установки; за исключением ограждений территорий объектов производственно-складского назначения) должно выполняться в едином стиле общего архитектурного решения и не должно препятствовать визуальному восприятию фасадов здания со стороны территории общего пользования;
- ограждение территории объекта производственно-складского назначения выше отметки 1,8 метра от уровня земли должно иметь облегченную светопрозрачную конструкцию (если иное не установлено требованиями технических регламентов);
- если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ лесного массива, парка, водного объекта, индивидуальной, блокированной жилой застройки, территории ведения садоводства (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта; при этом застройка должна по высоте носить ступенчатый характер, повышаясь с удалением от объекта в пределах трех линий застройки, высота зданий, строений, сооружений второй и третьей линии застройки должна быть не более 50 % расстояния до объекта;
- высота отдельно стоящих гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, при их размещении на расстоянии 25 метров и менее от окон жилых помещений не должна превышать 13 метров;
- открытые стоянки (парковки) автомобилей по длинной стороне должны быть разделены пешеходными зонами (дорожками,

проходами) с шагом не более 100 метров;

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

Требования частично соблюdenы.

На СПОЗУ следует представить схему движения пешеходов и транспорта.

На развертках фасадов по улицам необходимо более подробно отобразить окружающую застройку (в том числе планируемую к размещению), чтобы продемонстрировать, вписывается ли оно в ландшафт и сохраняет ли масштаб и характер существующей 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 или заглублены в нишу не менее чем на 60 сантиметров;

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

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

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

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

– первый и цокольный этаж:

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

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

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

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

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

– фасад: при использовании нескольких цветовых/фактурных

покрытий на площади одного фасада, такие покрытия должны быть отделены выразительными архитектурными элементами;

– 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.

Из-за низкого разрешения графических материалов (разверток фасадов, визуализаций) не представляется возможным сделать вывод о соблюдении требования об оборудовании всех входных групп навесами. В основном требование соблюдено, но возникает сомнение относительно некоторых фрагментов фасадов. При корректировке альбома учесть, что все входы в здание, включая второстепенные и служебные, должны быть оснащены козырьками или заглублены в нишу не менее чем на 60 сантиметров. Также не допускается схематичность в отображении окон, дверей и иных элементов фасадов. Необходимо визуально четко разграничить на развертках остекление, материал цоколя и декоративную штукатурку темно-серого цвета.

Отметка площадки перед входом в общественное здание должны быть выше отметки тротуара перед входом не менее чем на 0,15 м. Допускается принимать отметку площадки на уровне пола при условии предохранения помещений от попадания осадков. Необходимо откорректировать входные группы в соответствии с требованиями или представить информацию о мерах, предотвращающих попадание осадков в здание. На схемах разверток и фрагментов фасадов, а также разрезах показать отметки входов и отметки тротуара перед входами.

Соответствующие сведения об организации входных групп (отметка входов, оборудование навесами и т.п.) следует отразить в текстовой части альбома.

На развертках фасадов не указано место размещения домового знака.

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
«Многоквартирный жилой дом с пристроенными помещениями» по адресу: Ленинградская
область, муниципальный район Всеволожский, городское поселение Колтушское,

кадастровый номер земельного участка 47:09:0114001:2541

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик
«ДВ Групп Кальтино»

Проектная организация: ООО "Специальное проектно-конструкторское бюро"

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

Состав и содержание проектных и аналитических материалов соответствует требованиям:

- соответствует требованиям задания на проектирование,
- состав текстовых и графических материалов не соответствует требованиям к АГО: визуализации не соответствуют СПОЗУ, отсутствуют развертки, на фасадах нет информации о материале отделки цоколя, на визуализациях нет информации об ограждении территории, на планах отсутствует общая экспликация помещений по этажам с площадью квартир, не представлена спецификация используемых МАФ.

II. Отмеченные достоинства работы

1. Интересное, нетривиальное объемно-пространственное решение комплекса во взаимосвязи с рельефом за счет технических, офисных блоков и жилых секций;
2. Сбалансированное архитектурно-художественное решение фасадов комплекса;
3. Хорошая инсоляция комплекса за счет расположения жилых секций;

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Представленный вариант информационных конструкций не соответствует облику здания;
2. Визуализации не соответствуют СПОЗУ в связи с чем не представляется возможным оценить предлагаемые решения;
3. Отсутствует пожарный проезд у торца центральной дворовой секции (таким образом, не организован общий кольцевой проезд);
4. Узкие уличные коридоры 3,0м ширины между коммерческими объемами для входа на территорию не комфортны;
5. Ограждение показанное на чертеже не соответствует облику здания;
6. Коммерческие помещения на плане отмечены как «офисы», тогда как в ПЗ указана банковская деятельность, а на визуализациях представлены заведения общественного питания. Для общепита необходима зона разгрузки, логистика, а также инженерное оборудование. Если его выводить на кровлю – будет мешать соседним окнам квартир, если на внутренний фасад – будет портить внутренний двор.
7. В целом не хватает одного общего плана первых этажей во взаимоувязке с территорией. Дробная демонстрация по секциям не позволяет в должной мере оценить решения.
8. Для МГН нет ни пандусов ни опусков входных площадок в коммерческие

помещения; входы в парадные имеют порог.

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):

Не 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

В целом 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:

В целом соответствует

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

Рецензент: Заместитель председателя по архитектуре и градостроительству – главный архитектор КУМИГ администрации Выборгского муниципального района Ленинградской области – Светлик Г.И.

10.12.2025

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
«Магазины оптовой торговли» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район,
п. Ковалево, кадастровый номер 47:07:1301203:235

Заказчик: ООО "Роксолан А", Шеин А.Д., Хобин С.Н.

Проектная организация: ООО "Мир"

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

Состав и содержание проектных и аналитических материалов не соответствует требованиям:

- соответствует требованиям задания на проектирование,
- состав текстовых и графических материалов **не соответствует** требованиям к АГО: в пояснительной записке отсутствует общая таблица ТЭП со сведениями в том числе о количестве посетителей, сотрудников, максимальной разнице отметок проезда и наивысшей части здания, кол-ве этажей, общей площади застройки, а также сведения о транспортной доступности ОКС. Отсутствует фотофиксация территории. Отсутствуют развертки по застройке. На СПОЗУ отсутствуют сведения о границах смежных земельных участков, не указан тип покрытия площадок, нет сведений о МАФ. На фасадах нет сведений о размещении кондиционеров, нет места размещения домового знака, отсутствует таблица с параметрами применяемых материалов, на фасадах и разрезе отсутствует указание на габариты применяемого материала для цоколя, отсутствует второй продольный разрез.

II. Отмеченные достоинства работы

4. Не выявлены

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

9. Объект не увязан с существующей УДС, нет информации о планируемой УДС. Въезд на территорию предусмотрен со стороны ЗУ с КН 47:07:0000000:94738 с ВРИ для благоустройства территории. Согласно генеральному плану поселения УДС с южной стороны участка отсутствует.

10. Входы в здания на визуализациях не соответствуют входам на СПОЗУ: встречается газон перед входами. Они также не соответствуют требованиям к АГО к входным группам которые должны быть ориентированы на въезды или основные магистрали.

11. Нет благоустройства для движения пешеходов, мест отдыха.

12. Архитектурно-художественное решение монотонно, входные группы не акцентированы.

13. Тип кровельного покрытия не соответствует требованиям к АГО по ПЗЗ.

14. Не предусмотрена архитектурная подсветка в соответствии с требованиями к АГО по ПЗЗ.

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:

Не 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):

Не соответствует

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

Не соответствует

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

Не 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:

Не соответствует

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

Рецензент: Заместитель председателя по архитектуре и градостроительству – главный архитектор КУМИГ администрации Выборгского муниципального района Ленинградской области – Светник Г.И.

10.12.2025

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
«Детское дошкольное учреждение на 125 мест» по адресу: Ленинградская область,
г.Кингисепп, микрорайон Новый Ямбург

Заказчик: ООО «СЗ Новый Ямбург»

Проектная организация: ООО «ИНТЕРКОЛУМНИУМ»

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

Состав и содержание проектных и аналитических материалов не соответствует требованиям:

- соответствует требованиям задания на проектирование;
- состав текстовых и графических материалов не соответствует требованиям к АГО: сведения о транспортной и пешеходной доступности ОКС, а также сведения об одновременности реализации элементов транспортной инфраструктуры, пешеходной сети, иных элементов благоустройства и ОКС не представлены; при отображении плоскостей фасадов внутренних дворов, а также плоскостей фасадов, закрытых объемом планируемого ОКС, схемы фасадов выполняются совмещенными с условным сечением (заливка серого цвета) без подземной части; на фасадах должны быть отображены места для размещения домовых знаков; таблица по всем примененным на фасаде (визуально воспринимаемым) материалам отделки и декора.

– Визуализации не соответствуют СПОЗУ: здание развернуто на 180 градусов.

II. Отмеченные достоинства работы

5. Цветовое и объемно-пространственное решение объекта взаимосвязано как с существующей застройкой, так и с планируемой жилой застройкой;
6. Мурал отображает флору Ленинградской области;
7. Объемно-пространственное решение компактно;
8. Высокая степень проработки планировочных решений ОКС;

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

15. Визуализации не соответствуют СПОЗУ: здание развернуто на 180 градусов;
16. На визуализациях отображение окружающей УДС не соответствует СПОЗУ: входы на территорию, въезды на территорию, тротуары и пешеходные дорожки отсутствуют;
17. Расположение информационной конструкции выходит во внутренний двор, а не на окружающую застройку, УДС, пешеходные связи;
18. Согласно утвержденному ППТ здание планировалось 4 этажа, что могло бы дать свободу в размещении нормируемых элементов благоустройства;
19. В целом по ППТ отсутствуют пешеходные связи: тротуары должны быть с обоих сторон проезжей части шириной не менее 1.5м в случае организации улицы в жилой застройке. Даже при размещении проезда основного, тротуары размещаются с двух сторон шириной не менее 1,0м.
20. Входы на территорию не логичны, здание развернуто, доступа пешеходов нет.

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):

Не соответствует, требует доработки

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

Не соответствует, требует доработки

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

В целом соответствует

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

Рецензент: Заместитель председателя по архитектуре и градостроительству – главный архитектор КУМИГ администрации Выборгского муниципального района Ленинградской области – Светник Г.И.

10.12.2025

Предложение к фасаду Школы в Лавриках.



РЕЦЕНЗИЯ

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

«ОБЪЕКТ НАЧАЛЬНОГО И СРЕДНЕГО ОБРАЗОВАНИЯ НА 1325 МЕСТ» по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский район, Участок с кадастровым номером
47:07:0722001:28764

Заказчик: Автономное некоммерческая организация
«Дирекция комплексного развития территории Ленинградской области»
(АНО «Дирекция КРТ Ленинградской области»)

Проектная организация: Общество с ограниченной ответственностью
«Северо-Западный Инжиниринговый Центр»

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:

- **не соответствует** требованиям задания на проектирование (не выполнены требования п.37 ТЗ: хозяйственную зону: предусмотреть размещение площадки для твердых бытовых отходов (ТБО) рядом с загрузочной в столовую школы с организацией отдельного въезда и площадки для мусоросборников с учётом требований по организации раздельного сбора отходов; Площадка ТБО размещена со стороны въезда МГН, а не со стороны загрузки столовой.
- **не соответствует** требованиям задания на проектирование количество этажей не соответствует п.12. Зaproектировано 5 этажей вместо 3-4 по ТЗ.
- состав текстовых и графических материалов **не соответствует** требованиям к АГО: (не указаны размеры применяемых материалов – фибропанели, керамогранит; планы не содержат спецификаций с указанием площади помещений, общей площади этажа и т.д.; на разрезах нет отметок потолков; нет документов предусмотренных ПП РФ №857; не указаны на СПОЗУ нависающие части здания, границы проектирования, отсутствует сводная ведомость благоустройства).

II. Отмеченные достоинства работы

1. Выполнена корректировка по замечаниям предыдущего рассмотрения КЭС.
2. В целом представлено нетривиальное решение по расположению здания на участке, объемно-пространственное решение, образ используемой фауны соответствует динамике, ритму, тектонике фасадов, общему объемному решению.
3. Архитектурно-градостроительный облик отсылает к решениям по высшим учебным заведениям и научно-исследовательским институтам.
4. Представлена насыщенная среда для всех возрастных групп учащихся.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

21. Размещение площадки ТБО не соответствует требованиям ТЗ: вместо размещения у загрузки в столовую она размещена у въезда на территорию, что минимизирует движение спецтранспорта по территории, но размещена в непосредственной близости от площадки подвижных игр 1 класса.

22. Размещение парковочных мест для МГН в непосредственной близости от

площадки подвижных игр 1 класса.

23. Цвета по RAL для панелей указанных на фасадах и фрагментах фасадов не соответствует отображению на визуализациях фасадов;

24. Осветительное оборудование на визуализациях не соответствуют указанным в экспликации элементов МАФ;

25. Цвета RAL 7021 указанные для освещения и для ограждения визуально разные;

26. На визуализациях отсутствуют элементы благоустройства: тротуары вдоль пожарного проезда до разворотной площадки;

27. Логистика движения по территории от здания школы к спорт ядру, а также внутри спорт ядра нуждается в доработке: не указаны входы в ядро на СПОЗУ; на визуализациях газоны отделяют площадки друг от друга; стесненные условия внутри спорт-ядра;

28. Логистика движения из здания школы (из помещений для занятий спортом) до спортивного ядра как по школе, по этажам, так и по территории нерациональна. Ближайшие входы и выходы не акцентированы в представленных материалах;

29. Благоустройство в части твердых покрытий скучное: нет сведений о применяемых материалах дорожных покрытий и тротуаров, при этом на СПОЗУ показаны два типа покрытия (плитка большего и меньшего размера);

30. Качество цветопередачи, а также несоответствие показываемых цветов на фасадах и развертках экспликации фасадов и применяемых цветов

31. Не представляется возможным оценить решения по цоколю в связи с отсутствием подробной визуализации.

32. В целом решения по использованию цветных акцентов в виде окрашенных простенков окон, окантовки центрального витража атриума не соответствуют представленному самостоятельному сильному архитектурно-художественному решению ОКС. Данное решение упрощает объект до уровня типового проекта.

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):

В целом 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

Не соответствует

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

Соответствует

Рекомендуется к согласованию без повторного прохождения процедуры КЭС, с учетом доработки фасадных решений в части использования цветных акцентов.

Рецензент: Заместитель председателя по архитектуре и градостроительству – главный архитектор КУМИГ администрации Выборгского муниципального района Ленинградской области – Светник Г.И.

10.12.2025



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
МУРИНСКОЕ
ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
ВСЕВОЛОЖСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
АДМИНИСТРАЦИЯ
ул. Оборонная, д. 32-А,
г. Мурино, Всеволожский район,
Ленинградская область, 188662
kan-murino@yandex.ru
Тел: 8(812) 309-78-12
mo-murino.ru

11.12.2025

№ 8949/01-12

Первому заместителю
Председателя комитета
градостроительной политики
Ленинградской области

Лутченко С.И.

На № 01-51-861/2025 от

10.12.2025

Уважаемый Сергей Иванович!

На ваш запрос исх. № 01-51-861/2025 от 10.12.2025 (вх. № 9315/01-11 от 10.12.2025) о предоставлении информации в комитет градостроительной политики Ленинградской области об участнике заседания № 33 консультативно-экспертного совета по рассмотрению архитектурно-строительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области, которое состоится 12.12.2025 в 10-00 в режиме конференцсвязи и направлении заключения по представленным к совещанию материалам, сообщаем, что участие в работе заседания консультативно-экспертного совета примет начальник отдела архитектуры и градостроительства Борушко Валентин Иванович телефон (812) 309-78-12, добавочный 116; адрес электронной почты: arh@mo-murino.ru.

По результатам рассмотрения представленных материалов архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства «Объект начального и среднего образования на 1325 мест» на земельном участке, ограниченном береговой линией реки Охта, административной границей деревни Лаврики, проектируемой магистралью № 6, проектируемой магистралью № 5, проектируемой магистралью вдоль западной границы МО «Муриńskое городское поселение» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, МО «Муриńskое городское поселение», г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0722001:28764, направляем Вам рецензию на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта по предложенной форме.

Приложение:

- Рецензия на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объектов «Объект начального и среднего образования на 1325 мест» на земельном участке, ограниченном береговой линией реки Охта, административной границей деревни Лаврики, проектируемой магистралью № 6, проектируемой магистралью № 5, проектируемой магистралью вдоль западной границы МО «Муриńskое городское поселение» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, МО «Муриńskое городское поселение», г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0722001:28764 – на 3-х листах.

Первый заместитель главы администрации
Г.А. Застебина
3097812 (доб. 259)

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП, хранится в Межведомственной системе электронного документооборота Правительства Ленинградской области

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00DAC91CCCECD714BA25E2C2D97162A931A
Владелец: Опополь Алексей Викторович
Действителен с 15-04-2025 до 09-07-2026

А.В. Опополь

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
«Объект начального и среднего образования на 1325 мест» на земельном участке, ограниченном береговой линией реки Охта, административной границей деревни Лаврики, проектируемой магистралью № 6, проектируемой магистралью № 5, проектируемой магистралью вдоль западной границы МО «Муринское городское поселение» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, МО «Муринское городское поселение», г. Мурино, кадастровый номер земельного участка 47:07:0722001:28764

Заказчик: АНО «Дирекция комплексного развития территорий Ленинградской области»

Проектная организация: ООО «Северо-Западный Инжиниринговый Центр»

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

II. Отмеченные достоинства работы

Не выявлены

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Согласно приказа комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.12.2023 № 216 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области», см. п. 6.5 (для зоны ТЖ-4) если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ лесного массива, парка, сквера, водного объекта, индивидуальной, блокированной жилой застройки (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта. В представленных к рассмотрению материалах высота планируемого 4-х этажного здания более 18-ти метров. В тоже время, вблизи планируемого здания находится парк Лаврики, расстояние до которого около 20-25-ти метров, в результате чего, высота планируемого к размещению здания не может быть выше 12-13 метров.

2. Согласно представленных вариантов фасада здания, наружной отделки, указанных на стр. 12 «Восточный фасад», декоративная штукатурка с имитацией кирпичной кладки – цвет приближен к RAL 050-40-20, штукатурка – цвет по RAL 000-80-00, штукатурка – цвет по RAL 085-80-70, штукатурка – цвет по RAL 170-50-25, штукатурка – цвет по RAL 170-40-40, штукатурка – цвет по RAL 180-80-15. Цвет штукатурки по RAL 180-80-15 является дополнительным контрастным цветом. В тоже время, приказом комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.12.2023 № 216 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области», в территиориальной зоне ТЖ-4 (зона застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами), согласно ч. 6, п. 6.1.1 данного приказа для зоны ТЖ-4 к цветовым решениям элементов фасадов, в том числе и ограждениям, объектов капитального строительства предусмотрены иные цвета по перечню RAL, предлагаемые в представленном к рассмотрению варианте сочетания цвет по RAL 180-80-15 включен в основные пастельные цвета фасадных покрытий зеленой цветовой палитры (не менее 70% от плоскости фасада) и не включен в перечень дополнительных контрастных цветов декоративных и акцентных

элементов фасадных покрытий, установленными требованиями к архитектурно-градостроительному облику зданий и сооружений приказом комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.12.2023 № 216.

3. Согласно представленных вариантов фасада здания, наружной отделки, указанных на стр. 12 «Восточный фасад», ст. 13 «Западный фасад», основной цвет штукатурки – цвет по RAL 000-80-00. В тоже время, приказом комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.12.2023 № 216 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области», в территориальной зоне ТЖ-4 (зона застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами), согласно ч. 6, п. 6.1.1 данного приказа для зоны ТЖ-4 к цветовым решениям элементов фасадов, в том числе и ограждениям, объектов капитального строительства предусмотрены иные цвета по перечню RAL, предлагаемые в представленном к рассмотрению варианте цвет по RAL 000-80-00 не предусмотрен установленными требованиями к архитектурно-градостроительному облику зданий и сооружений приказом комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.12.2023 № 216.

4. Согласно представленных вариантов фасада здания, наружной отделки, указанных на стр. 32 «Фрагмент фасада», предусмотрена декоративная конструкция – «Мурал-Зимородок», металл – цвет по RAL 9005. В тоже время, приказом комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.12.2023 № 216 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области», в территориальной зоне ТЖ-4 (зона застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами), согласно ч. 6, п. 6.1.1 данного приказа для зоны ТЖ-4 данного приказа для зоны ТЖ-4 к цветовым решениям металлических элементов фасадов, в том числе и ограждениям, объектов капитального строительства предусмотрены иные цвета окрашенного металла по перечню RAL, предлагаемые в представленном к рассмотрению варианте цвет по RAL 9005 не предусмотрен установленными требованиями к архитектурно-градостроительному облику зданий и сооружений приказом комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.12.2023 № 216.

5. Отсутствует информация об устройстве навесов при входе в помещения здания, предусмотренные требованиями п. 6.6 приказа комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.12.2023 № 216 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области», для территориальной зоны ТЖ-4.

6. Согласно представленных вариантов фасада здания, наружной отделки, указанных на стр. 32 «Фрагмент фасада», стр. 33 «Фрагмент фасада» и др., предусмотрена штукатурка – цвет по RAL effect 140-6, облицовка фасадными панелями с имитацией кирпичной кладки – цвет приближен к RAL effect 780-6. В тоже время, приказом комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.12.2023 № 216 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области», в территориальной зоне ТЖ-4 (зона застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами), согласно ч. 6, п. 6.1.1 данного приказа для зоны ТЖ-4 к цветовым решениям элементов фасадов, в том числе и ограждениям, объектов капитального строительства предусмотрены иные цвета по перечню RAL, предлагаемые в представленном к рассмотрению варианте цвет по RAL effect 780-6 не предусмотрен установленными требованиями к архитектурно-градостроительному облику зданий и сооружений приказом

комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.12.2023 № 216.

7. Согласно представленных вариантов фасада здания, наружной отделки, указанных на стр. 33 «Фрагмент фасада» и др., предусмотрены светопрозрачные заполнения, цвет профилей по RAL 9004, декоративные металлические ламели, цвет профилей по RAL 9004. В тоже время, приказом комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.12.2023 № 216 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области», в территориальной зоне ТЖ-4 (зона застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами), согласно ч. 6, п. 6.1.1 данного приказа для зоны ТЖ-4 данного приказа для зоны ТЖ-4 к цветовым решениям, в том числе, металлических элементов фасадов, в том числе и ограждениям, объектов капитального строительства предусмотрены иные цвета окрашенного металла по перечню RAL, предлагаемые в представленном к рассмотрению варианте цвет по RAL 9004 не предусмотрен установленными требованиями к архитектурно-градостроительному облику зданий и сооружений приказом комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.12.2023 № 216.

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:

Не соответствует, необходима доработка

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):

Не соответствует, необходима доработка

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

Не соответствует, необходима доработка

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

Не соответствует, 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:

Не соответствует, необходима доработка

Учитывая степень проработки проекта и расположение объектов рекомендуется к доработке проектных решений в соответствии с требованиями к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства **с повторным прохождением процедуры рассмотрения на комиссии** по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент: начальник отдела архитектуры, строительства и землепользования администрации МО «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области В.Борушко 11.12.2025

11.12.2025