

## **Заключение**

**Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Объекты капитального строительства нежилого назначения (магазины, мойка, кафе)» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, Первомайское сельское поселение, 400 м на восток от пос. Огоньки, кадастровые номера земельных участков 47:01:1717001:3323, 47:01:1717001:3324, 47:01:1717001:3325, 47:01:1717001:3326, 47:01:1717001:3327 (далее – объект)**

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «Первомайское сельское поселение» Выборгского района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области (далее – Комитет) от 19.11.2021 № 147 (с изменениями) (далее – правила), рассматриваемый земельный участок находится в границах территориальной зоны ТП-1 – зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности (ст. 32). Основными видами разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ТП-1 предусмотрены виды «Магазины» (код 4.4), «Объекты дорожного сервиса» (4.9.1), что также включает вид «Обеспечение дорожного отдыха» (4.9.1.2), которым предусмотрено размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса.

В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 16.07.2024 № 112 в правила землепользования и застройки муниципального образования «Муринское городское поселение», Всеволожский муниципальный район Ленинградской области внесены изменения, утверждающие требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Земельные участки с кадастровыми номерами **47:01:1717001:3323, 47:01:1717001:3324, 47:01:1717001:3325, 47:01:1717001:3326, 47:01:1717001:3327** расположены 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 (статья 32 глава 10 часть III пункт 5):

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

Требования в отношении автозаправочных станций в фирменном стиле не устанавливаются.

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

### 5.1. 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.

#### 5.1.1. К отделке фасадов:

##### 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%):



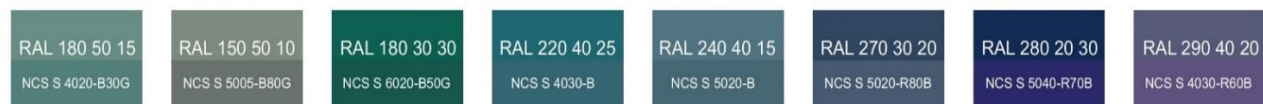
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

##### 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.

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.

5.1.2. К металлическим элементам фасадов (кровли, водостоков, ограждений, дверей, стеновые панели из профилированного металлического листа):



***Требования не соблюдены.***

***Цветовые решения материалов отделки фасадов должны соответствовать п. 5.1.1, металлических элементов фасадов (кровля, водостоки, ограждения, двери, стеновые панели из профилированного металлического листа, импосты витражей, окон, корзины для кондиционеров и т.д.) – п. 5.1.2. 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%).***

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

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

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

Не допускается:

– окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;

– использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:

- сайдинга (винилового) и(или) профилированного металлического листа;

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

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

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

- использование фасадных систем с открытым типом крепления (визуально заметные соединения облицовочных элементов, видимые крепежные детали).

***Требования частично соблюдены.***

***Следует выделить цоколь на фасадах, пояснительную записку дополнить информацией об антивандальных свойствах материалов цоколя и 1 этажа.***

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

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

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

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

Не допускается:

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

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

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

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

При реконструкции объекта капитального строительства:

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

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

***Требования частично соблюдены.***

***На развертках фасадов следует с помощью условных обозначений указать размещение наружных блоков кондиционирования за декоративными поясами для всех зданий. На соответствующих разрезах здания магазина №3, здания мойки (для бытового помещения) и здания кафе указать места установки наружных блоков по аналогии с разрезами магазинов №1 и №2. Также на развертках следует уточнить информацию о месте размещения наружных блоков (во всех альбомах указано, что блоки кондиционеров размещены за декоративным поясом в осях 4-1). При этом сами требования к организации скрытой системы кондиционирования соблюдены.***

***На развертках фасадов графически обозначить места установки камер видеонаблюдения, указать высоту установки. При этом учесть, что не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.***

***Следует представить план кровли с демонстрацией размещения соответствующего оборудования и организации отдельных систем (системы вентиляции воздуха, водостока).***

***Необходимо дополнительно предусмотреть подсветку информационных конструкций (вывесок, домового знака) и обозначить***

*размещение соответствующего оборудования на фасадах с указанием высоты. Так как, согласно визуализации в темное время суток, предусмотрена скрытая подсветка вывесок, размещение оборудования допускается обозначить с помощью условных обозначений (например, пунктиром).*

*Отсутствуют сведения об организации системы газоснабжения, если она не предусмотрена, необходимо указать.*

*Информацию об организации всех систем газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха, а также о принципе размещения оборудования (высоте размещения и величине выступающей от плоскости фасада части) необходимо представить в пояснительной записке.*

#### 5.4. К подсветке фасадов объектов капитального строительства:

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

– архитектурная подсветка зданий должна включать:

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

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

*Требования частично соблюдены.*

*Необходимо дополнительно предусмотреть подсветку информационных конструкций (вывесок, домового знака) и обозначить размещение соответствующего оборудования на фасадах с указанием высоты на развертках фасадов. Так как, согласно визуализации в темное время суток, предусмотрена скрытая подсветка вывесок, размещение оборудования допускается обозначить с помощью условных обозначений (например, пунктиром).*

*Необходимо также предусмотреть подсветку входа в осях 7-6 (здание магазина №1), в осях И-Б, Б-И (здание магазина №2).*

*Сведения об организации архитектурной подсветки зданий (освещении входных групп, подсветке информационных конструкций) следует представить в пояснительной записке.*

#### 5.5. К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

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

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

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

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

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

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

***Требования частично соблюдены.***

***Необходимо указать расстояние от зданий, расположенных вдоль восточной границы участка, до лесного массива на востоке. 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 (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта.***

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

**5.6. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:**

– архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению;

– **входные группы:**

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

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

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

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

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

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

- информационные носители, при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов, а в случае, если муниципальным правовым актом муниципального образования правилами благоустройства территории, установлены правила определения мест для размещения информационных конструкций – такие места должны быть предусмотрены в соответствии с данным документом.

Запрещается использовать крышу, в том числе инженерных сооружений, для размещения рекламных носителей.».

***Требования частично не соблюдены.***

***Все входы в здания должны быть оборудованы навесами и организованы в одной отметке с уровнем земли.***

- ***Вход в осях 7-6 необходимо оборудовать навесом (здание магазина №1);***

- ***Уточнить наличие навесов над входами на фасадах в осях И-А и А-И (здание магазина №2), если навесы не организованы, необходимо оборудовать ими входные группы;***

- ***Необходимо оборудовать навесами входные группы на фасадах в осях А-Д, Д-А, 7-1 (здание магазина №3);***

- ***Необходимо более четко отобразить на развертках навес над входной группой в осях 1-3 (здание кафе), так как демонстрируемые падающие тени от элементов сбивают с толку.***

***На развертках фасадов необходимо указать отметки входов в здания и земли (тротуара) в примыкании к ним, на разрезах по входным группам – отметки пола входной группы и также земли (тротуара) в примыкании к входам. При этом учесть, что отметки должны совпадать.***

***Следует выделить цоколь на фасадах, пояснительную записку дополнить информацией об антивандальных свойствах материалов цоколя и 1 этажа, а также о расположении цоколя относительно***

*плоскости стены (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены).*

## **Заключение**

**Комитета градостроительной политики Ленинградской области (далее – Комитет) о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Жилой комплекс. Корпус 9» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, кадастровый номер земельного участка 47:07:0957004:6108 (далее – объект)**

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

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

Земельный участок с кадастровым номером **47:07:0957004:6108** расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (часть 5 статьи 21.1 главы 9):

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

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства:

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

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

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

1.1) К отделке фасадов:

В отношении цветовых решений фасадов жилых домов, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в

том числе с разделением на машино-места, проектируемых в границах одного квартала, микрорайона, допускается применение не более 2-х цветовых палитр, сочетающихся между собой. В качестве дополнительной (третьей) допускается использование серой цветовой палитры.

### Красная цветовая палитра

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



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%):



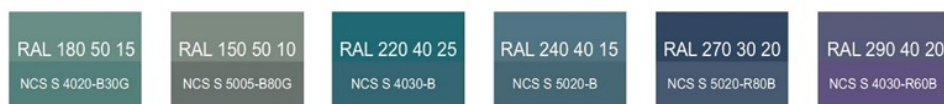
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

### 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, ограждения, двери, стеновые панели из профилированного металлического листа):



***Требования не соблюдены.***

***Сведения о цветовых решениях материалов фасадов, представленные в пояснительной записке, частично противоречат сведениям из ведомости отделки фасадов на развертках фасадов. Необходимо устранить противоречие. При этом все цвета соответствуют требованиям.***

***В ведомости отделки фасадов на развертках фасадов неверно указано цветовое решение металлических реек с термосублимацией под дерево. Необходимо указать соответствующее графическому отображению цветовое решение материала.***

***Необходимо подготовить сводную таблицу соотношения дополнительных и основных цветов в соответствии с п. 1.1 правил относительно площади фасадов, учитывая площадь фасадов всего объекта. Требуемое соотношение основных пастельных цветов фасадных покрытий дополнительных контрастных цветов декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий - не менее 70% и не более 30% соответственно от плоскости фасада. К дополнительным цветам, согласно правилам, относятся (из указанных в ведомости отделки фасадов на развертках фасадов): RAL 140 50 10, RAL 300 40 05.***

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

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

– покрытия, полученные на основе лакокрасочных материалов на водной основе (дисперсионные акриловые краски для фасадных работ, дисперсионные силикатные краски, силиконовые краски, золь-силикатные краски, золь-силикатные краски для бетона, известковые краски), при соблюдении требований нормативно-технической документации на проведение окрасочных работ должны обеспечивать срок службы не менее 5 лет в условиях умеренного макроклимата при эксплуатации на открытом воздухе с воздействием любых атмосферных факторов (дождь, ливень, снег,

пыль при сильном ветре) при максимальной температуре 40° С, минимальной температуре -45° С и относительной влажности в пределах от 40% до 95%.

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

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

Не допускается:

– окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;

– бетонная необлицованная поверхность для первого и цокольного этажа;

– штукатурный фасад по фасадному утеплению из пенополистирола;

– использование бетонных 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 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 соблюдены с замечанием.***

***Цоколь и первый этаж должны быть выполнены из облицовочного, прочного и антивандального материала. В пояснительной записке необходимо представить сведения об антивандальных свойствах материала первого этажа.***

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

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

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

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

При реконструкции объекта капитального строительства:

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

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

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

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

Не допускается:

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

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

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

***Требования частично не соблюдены.***

***Следует уточнить в пояснительной записке сведения относительно организации скрытого водостока – предусмотрен ли внутренний водосток с кровли или организован иным способом.***

***На плане кровли с помощью выносок подписать размещенное на ней инженерное оборудование и иные элементы соответствующих систем (например, водосборные воронки, вентиляционные шахты).***

***В пояснительной записке необходимо конкретизировать сведения относительно организации систем телекоммуникации, вентиляции воздуха.***

***В пояснительной записке указано, что размещение кондиционеров предусмотрено в корзинах-коробах формой прямоугольного параллелепипеда размерами 400 x 700 x 550 (h), окрашенных в цвет RAL 9016. На развертках фасадов не отображена ни одна корзина, однако присутствуют решетки в составе ограждений лоджий. Допускается размещение наружных блоков системы кондиционирования в пространстве лоджий и балконов за подобными решетками, при этом установка декоративных корзин-коробов требуется для квартир без лоджий и балконов. Необходимо откорректировать решения по организации системы кондиционирования, соответствующую информацию представить в пояснительной записке.***

***На поэтажных планах необходимо представить размещение наружных блоков системы кондиционирования, при условии установки декоративных корзин – также отобразить их на планах.***

*На развертках фасадов необходимо отобразить (допускается условно, если оборудование не просматривается со стороны фасадов) размещение оборудования систем освещения (подсветки входных групп, информационных носителей, архитектурной подсветки) и видеонаблюдения с указанием высотных отметок. 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.*

4) К подсветке фасадов объектов капитального строительства

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

– архитектурная подсветка зданий должна включать:

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

*Требования частично соблюдены.*

*На развертках фасадов необходимо отобразить (допускается условно, если оборудование не просматривается со стороны фасадов или является встроенным) размещение оборудования систем освещения с указанием высотных отметок - подсветки входных групп, информационных носителей, архитектурной подсветки фасадов. При этом учесть, что не допускается размещение оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.*

*Необходимо предусмотреть подсветку информационных носителей (номеров подъездов и домовых знаков); допускается устройство встроенной подсветки. Соответствующую информацию об оборудовании представить в пояснительной записке.*

*Пояснительную записку следует дополнить сведениями о принципе размещения на фасадах архитектурной контурной подсветки – выступает ли оборудование за плоскость фасада. Также четко прописать, что вся подсветка (подсветка входных групп, информационных носителей, архитектурная подсветка фасадов) предусмотрена с использованием источников белого цвета.*

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

5) К объемно-пространственным характеристикам объектов  
капитального строительства

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

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

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

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

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

– если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ лесного массива, парка, водного объекта, земельного участка индивидуальной, блокированной жилой застройки, территории ведения садоводства (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта; при этом застройка (за исключением зданий этажностью не выше 4 этажей) должна по высоте носить ступенчатый характер, повышаясь с удалением от объекта в пределах трех линий застройки, высота зданий, строений, сооружений второй и третьей линии застройки должна быть не более 50 % расстояния до объекта;

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

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

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

***Требования частично не соблюдены.***

***На СПОЗУ в составе альбома АГО ОКС необходимо обозначить величину открытых стоянок автомобилей по длинной стороне в подтверждение соблюдения требования: открытые стоянки (парковки) автомобилей по длинной стороне должны быть разделены пешеходными зонами (дорожками, проходами) с шагом не более 100 метров.***

*На ситуационном плане необходимо указать расстояние до зеленых насаждений к югу от участка. 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 (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта.*

б) К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства

– архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению;

– входные группы:

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

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

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

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

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

– первый и цокольный этаж:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.

***Требования частично соблюдены.***

***Все входы в должны быть оборудованы навесами и организованы в одной отметке с уровнем земли. Необходимо уточнить сведения относительно организации входных групп. На развертках фасадов следует указать отметки входов в здание и земли (тротуара) в примыкании к ним, на разрезах по входным группам – отметку пола входной группы и земли (тротуара) в примыкании к входам. При этом учесть, что отметки должны совпадать. Согласно разверткам фасадов и пояснительной записке, требования к организации входных групп, предположительно, соблюдены.***

***На поэтажных планах обозначить места разрезов, устранить отображение входных площадок на плане первого этажа.***

***В пояснительной записке необходимо конкретизировать информацию по цоколю (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены).***

***Цоколь и первый этаж должны быть выполнены из облицовочного, прочного и антивандального материала. В пояснительной записке необходимо представить сведения об антивандальных свойствах материала первого этажа.***

***На развертках фасадов следует указать высоту размещения домовых знаков.***

## **Заключение**

**Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Здания нежилого назначения, служебные гаражи» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, д. Новосаратовка, кадастровые номера земельных участков 47:07:0601006:488 и 47:07:0601006:489 (далее – объект)**

В соответствии с правилами землепользования и застройки Свердловского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 28.05.2025 № 53 (с изменениями), земельный участки с кадастровыми номерами 47:07:0601006:488 и 47:07:0601006:489 расположены в границах территориальной зоны ТД-1.1 – подзона 1 зоны ТД-1 (зона многофункциональной общественно-деловой застройки) (ст. 26.1). Основным видом разрешенного использования земельных участков – «Служебные гаражи» (код 4.9)

Земельные участки с кадастровыми номерами 47:07:0601006:488 и 47:07:0601006:489 расположена на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (с учетом изменений – приказ Комитета от 15.11.2023 № 164).

Архитектурно-градостроительный облик объекта не соответствует требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства в Свердловском городском поселении Всеволожского муниципального района Ленинградской области (часть 3 статьи 26.1 главы 10):

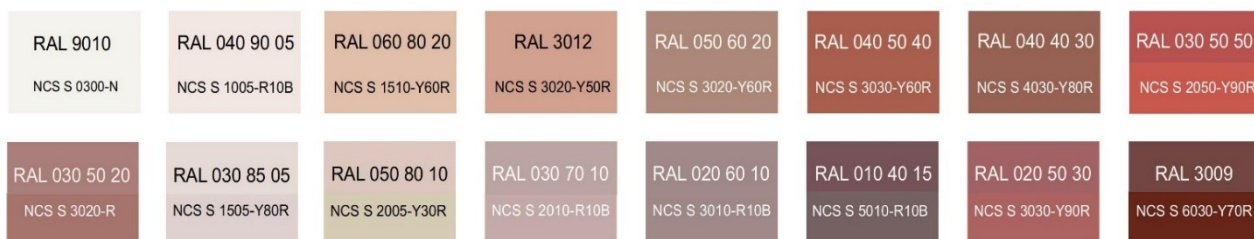
Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (кроме автозаправочных станций в фирменном стиле):

**3.1. К цветовым решениям объектов капитального строительства:**

**3.1.1. 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%):



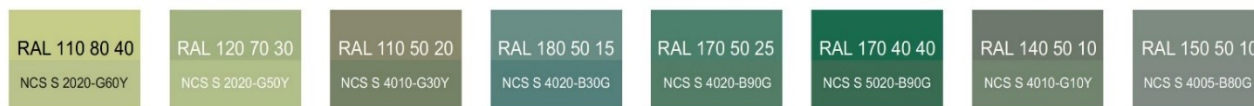
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

### 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%):



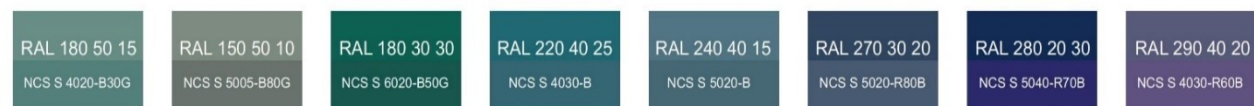
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

### 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.

3.1.2. К металлическим элементам фасадов (кровли, водостоков, ограждений, дверей):



***Требования частично соблюдены.***

***Необходимо представить информацию о соотношении основного цвета RAL 000 55 00 и дополнительного цвета RAL 000 35 00 на фасадах (соотношение основных пастельных цветов фасадных покрытий дополнительных контрастных цветов декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий - не менее 70% и не более 30% соответственно от плоскости фасада и (не более 30%).***

***На развертках фасадов в условных обозначениях следует уточнить цветовое решение ворот и фасадной корзины для размещения наружных блоков кондиционирования.***

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

– цоколь – должен выполняться из антивандальных негорючих материалов.

**Не допускается:**

- окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;

- использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:

- сайдинга (винилового) и(или) профилированного металлического листа (кроме отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места);

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

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

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

***Требования частично соблюдены.***

***В пояснительной записке необходимо представить сведения об антивандальных свойствах материалов первого этажа и цоколя.***

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

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

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

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

**Не допускается:**

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

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

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

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

**При реконструкции объекта капитального строительства:**

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

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

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

**Требования частично не соблюдены.**

**В пояснительной записке следует представить информацию о принципе размещения оборудования – высоте установки и величине выступающей от фасада части (если предусмотрена установка без выступа за плоскость фасадов или встроенное размещение, также указать). При этом учесть, что не допускается размещение оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца. В особенности следует уточнить данные сведения относительно осветительного оборудования, так как, согласно части разверток, оно располагается на высоте 1,95 м.**

**Необходимо указать высоту размещения осветительного оборудования на развертке фасада в осях А-Г служебного гаража № 1.**

**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 организация наружного водостока.**

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

Решением совета депутатов муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 14.10.2021 № 20 утверждены Правила благоустройства территории муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (с изменениями от 06.04.2023 №9) (далее – Правила благоустройства). В Правилах благоустройства установлены требования к подсветке зданий, декоративному освещению территорий, содержанию средств освещения (глава 4):

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

– Физическим, юридическим лицам, иным хозяйствующим субъектам, независимо от их организационно-правовой формы и формы

собственности, рекомендуется обеспечить наличие и функционирование архитектурной подсветки зданий, строений, сооружений, находящихся в собственности, владении, пользовании, аренде, а также основных и прилегающих территорий.

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

– Улицы, дороги, площади, пешеходные тротуары, жилые кварталы, дворы, территории предприятий, учреждений, организаций, а также аншлаги и номерные знаки общественных и жилых зданий, дорожные знаки и указатели, элементы городской информации и витрины рекомендуется освещать в темное время суток.

***Требования частично соблюдены.***

***В пояснительной записке следует представить информацию о принципе размещения осветительного оборудования – высоте установки и величине выступающей от фасада части (если предусмотрена установка без выступа за плоскость фасадов или встроенное размещение, также указать). При этом учесть, что не допускается размещение оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца. В особенности следует уточнить данные сведения относительно осветительного оборудования, так как, согласно части разверток, оно располагается на высоте 1,95 м.***

***Необходимо указать высоту размещения осветительного оборудования на развертке фасада в осях А-Г служебного гаража № 1.***

***На визуализациях в темное время суток следует продемонстрировать подсветку домового знака.***

**3.5. К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:**

– главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети;

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

***Требования не соблюдены.***

***Главный фасад здания на участке 47:07:0601006:489 не ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети (не параллелен основным элементам УДС).***

**3.6. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:**

- входные группы:
    - входы в здания должны быть оборудованы навесами и организованы в одной отметке с уровнем земли;
    - входы в общественные здания должны быть ориентированы на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению;
  - цоколь – должен быть визуально выделен на фасаде и подчеркивать внешний вид всего здания (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены);
  - первый и цокольный этаж должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки);
  - фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания). При использовании нескольких цветовых покрытий на площади одного фасада, такие цветовые покрытия должны быть отделены выразительными архитектурными элементами;
  - окна, лоджии, балконы должны быть остеклены в едином стиле;
  - информационные носители: при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов.
- Запрещается использовать крышу зданий и сооружений для размещения рекламных конструкций.

***Требования частично соблюдены.***

***Все входы в должны быть оборудованы навесами и организованы в одной отметке с уровнем земли. На развертках фасадов необходимо указать отметки входов в здание и земли (тротуара) в примыкании к ним, на разрезах по входным группам – отметки пола входной группы и также земли (тротуара) в примыкании к входам. При этом учесть, что отметки должны совпадать. Согласно разверткам фасадов, требования к организации входных групп, предположительно, соблюдены. Соответствующую информацию об организации входов в здания в одной отметке с уровнем земли и оборудованию их навесами необходимо представить в пояснительной записке.***

***В пояснительной записке необходимо представить сведения об антивандальных свойствах материалов первого этажа и цоколя.***

***В пояснительной записке следует представить информацию об используемых в информационных носителях шрифтах: 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 «Промышленное здание для производства устройств печати, иной радиоэлектронной продукции и объекты сопутствующей инфраструктуры» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Суоранда, Колтушское шоссе, 4 км, земельный участок 2 с кадастровым номером 47:07:1003005:449 (далее – объект)**

В соответствии с правилами землепользования и застройки МО «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 03.05.2024 № 59 (далее – правила), рассматриваемый объект планируется к размещению в границах территориальной зоны ТП.1.06 – Производственная зона (ст. 93). Основными видами разрешенного использования данной территориальной зоны предусмотрен вид «Производственная деятельность» (код 6.0).

Имеется ряд замечаний по альбому АГО ОКС. Альбом, включающий в себя Пояснительную записку с основными сведениями об объекте, должен соответствовать пунктам 5-16 (Приложение 1 к Порядку рассмотрения консультативно-экспертным советом по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области (далее – Совет) архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства, принятому решением Совета (далее – Приложение 1). Порядок листов в альбоме должен соответствовать порядку пунктов в приложении. Альбом должен включать в себя лист «Содержание», отражающий наличие всех требуемых разделов (п. 16 Приложения 1). Таким образом, необходимо сформировать единый альбом и дополнить следующими листами (в дополнение к уже представленным в альбоме): более обширная пояснительная записка с основными сведениями об АГО ОКС из направленных разделов проектной документации, фотофиксация прилегающих к участку проектирования территорий, ситуационная схема, развертка по основным элементам УДС (Колтушскому шоссе, Цетральной ул. с демонстрацией окружающей застройки и природного ландшафта), продольный разрез.

Земельный участок с кадастровым номером 47:07:1003005:449 расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил (с учетом изменений – приказ Комитета от 30.09.2025 № 107) предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

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

Требования в отношении автозаправочных станций в фирменном стиле, производственных объектов (за исключением фасадов объектов, выходящих на территории общего пользования) не устанавливаются.

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства:

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

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

1.1) К отделке фасадов:

Красная цветовая палитра

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



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):





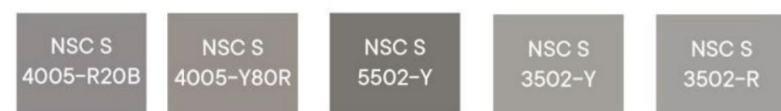
Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



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.*

*Необходимо указать цветовые решения материалов отделки, а также металлических элементов фасадов. Состав и содержание документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства на территории Ленинградской области, установлены Приложением № 1 к Порядку рассмотрения консультативно-экспертным советом по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства, принятому решением Совета (далее – Приложение 1). В соответствии с п.п. 11 пункта 11 Приложения 1, таблица по всем примененным на фасаде (визуально воспринимаемым) материалам отделки и декора (графическое изображение материала, наименование, характеристики) на схемах фасадов в ортогональной проекции должна содержать характеристики для окрашенных в массу, моноцветных материалов, в том числе цвет (по таблице RAL, NCS). Необходимо указать цветовые решения всех материалов отделки, а также металлических элементов фасадов.*

*Цветовые решения материалов отделки фасадов должны соответствовать п. 1.1, металлических элементов фасадов (кровля, водостоки, ограждения, двери, стеновые панели из профилированного металлического листа, импосты витражей, окон, корзины для кондиционеров и т.д.) – п. 1.2. При этом необходимо сохранить соотношение основных пастельных цветов фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада) и дополнительных контрастных цветов декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%). Сведения о соотношении цветов материалов отделки фасадов следует представить в пояснительной записке или на листах с развертками 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), бетон и другие подобные материалы;
- скатная кровля выполняется из металла, черепицы (керамической, минеральной, металлической, гибкой или аналога), светопрозрачных конструкций.

Не допускается:

- окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;
- использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:

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

***Требования частично не соблюдены.***

***Состав и содержание документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства на территории Ленинградской области, установлены Приложением № 1 к Порядку рассмотрения консультативно-экспертным советом по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства, принятому решением Совета (далее – Приложение 1). В соответствии с п.п. 11 пункта 11 Приложения 1, таблица по всем примененным на фасаде (визуально воспринимаемым) материалам отделки и декора (графическое изображение материала, наименование, характеристики) на схемах фасадов в ортогональной проекции должна содержать характеристики для окрашенных в массу, моноцветных материалов: наименование (тип, вид, название при наличии, аналог), габарит облицовочного элемента, цвет (по таблице RAL, NCS), блеск, текстура, фактура. Необходимо представить более подробную информацию обо всех материалах в пояснительной записке и на развертках фасадов, включая материалы металлических элементов фасадов, декоративных элементов и т.д.***

***Цоколь должен выполняться из антивандальных негорючих материалов – природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм), бетон и другие подобные материалы. Сведения об антивандальных свойствах материалов цоколя и первого этажа необходимо представить в пояснительной записке.***

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

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

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

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

Не допускается:

– размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, на настенной росписи, фреске, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства, являющихся частью архитектурного решения фасада;

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

– размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца (за исключением водосточных труб).

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

При реконструкции объекта капитального строительства:

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

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

***Требования не соблюдены.***

***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***

*пояснительной записке следует также представить информацию о принципе размещения осветительного оборудования – высоте установки и величине выступающей от фасада части (если предусмотрена установка без выступания за плоскость фасадов или встроенное размещение, также указать). При 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, территорий общего пользования (для архитектурных доминант, общественно значимых объектов).

*Необходимо предусмотреть подсветку фасадов объекта, а именно освещение всех входных групп, подсветку информационных знаков и конструкций, рекомендуется предусмотреть размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог, территорий общего пользования с использованием источников белого цвета. В пояснительной записке следует представить информацию о принципе размещения осветительного оборудования – высоте установки и величине выступающей от фасада части (если предусмотрена установка без выступания за плоскость фасадов или встроенное размещение, также указать). При этом учесть, что не допускается размещение оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.*

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

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

5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

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

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

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

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

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

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

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

***Требования не соблюдены.***

***Главный фасад не ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети (не параллелен основным элементам УДС).***

***Из –за отсутствия фотофиксации окружающей застройки и разверток по основным элементам УДС не представляется возможным сделать вывод о том, вписывается ли здание в ландшафт и сохраняет ли масштаб и характер существующей застройки.***

***Также следует представить ситуационный план из раздела 2 «Схема планировочной организации земельного участка» в составе альбома АГО ОКС.***

***На СПОЗУ в составе альбома АГО ОКС необходимо обозначить величину открытых стоянок автомобилей по длинной стороне в***

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

б) К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

– архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению;

– входные группы:

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

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

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

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

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

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

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

Запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.

***Требования не соблюдены.***

***Все входы в здания на фасадах, выходящих в сторону территорий общего пользования, включая ворота, должны быть оборудованы навесами и организованы в одной отметке с уровнем земли. На развертках фасадов необходимо указать отметки входов в здание и земли (тротуара) в примыкании к ним, на разрезах по входным группам – отметки пола входной группы и также земли (тротуара) в примыкании к входам. При этом учесть, что отметки должны совпадать. Обратить особое внимание на фасад, обращенный к Колтушскому шоссе – в данный момент требования к организации входных групп практически полностью не соблюдены. Также на развертках фасадов следует обозначить оси для возможности более точной идентификации.***

***Цоколь визуально не выделен на части фасадов, отсутствует информация о его положении относительно плоскости стены - может***

*быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены. Первый этаж и цоколь должны быть выполнены из облицовочного, прочного и антивандального материала – соответствующие сведения представить в пояснительной записке.*

*Фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания).*

*В пояснительной записке отсутствуют сведения об информационных носителях и применяемых в них шрифтах - при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов. Не указано место размещения домового знака.*

*Запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.*

## РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:  
«Проект планировки территории и проект межевания территории, включающей земельный  
участок с кадастровым номером 47:07:0153001:4896, расположенной по адресу:  
Ленинградская область, Всеволожский район, п. Осельки» по адресу:

**Заказчик:** не указан

**Проектная организация:** ООО «ГрадстройПроект»

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

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

- **соответствует** требованиям задания на проектирование,
- состав текстовых и графических материалов **не соответствует** требованиям к АГО - нет ночных видов и материалов фасадов.

### ***II. Отмеченные достоинства работы***

1. Представлено 4 варианта эскиза застройки, из которых основной (1 вар.) предполагает в центре пешеходную зону
2. Логично выглядит расположение ДОО (детского сада) в центре, а не на периферии квартала

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

1. В основном варианте все корпуса одинаковые квадратные, при том, что участки под здания не всегда прямоугольные. Из-за этого появляется множество неиспользуемых «треугольников» и отсутствует разнообразие застройки.
2. Прямоугольники в левой части разной длины, на мой взгляд, не добавляют разнообразия, а наоборот — вносят некий хаос. Лучше их сделать одинаковыми.
3. Фасады довольно странные — слишком много витражей и однотипных решений (стр. 27).

### ***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):*

**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 рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент: Манов О.В.

22.01.2025

## РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта: «Объект капитального строительства торгового назначения (магазины, автомойка, кафе) по адресу: Ленинградское область, Выборгский район, Первомайское сельское поселение, 400 м. на восток от пос. Огоньки, кадастровый номер участка: 47:01:1717001:3323, 47:01:1717001:3324, 47:01:1717001:3325, 47:01:1717001:3326, 47:01:1717001:3327»

**Заказчик:** ООО "ТК ОГОНЬКИ"

**Проектная организации:** ИП ПОТАРАЛОВ ДМИТРИЙ ПАВЛОВИЧ

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

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

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

### ***II. Отмеченные достоинства работы***

3. Полнота проекта: работа выполнена в полном объеме. Аксонометрии и визуализации качественно и подробно отражают всю необходимую информацию.

4. Пешеходная инфраструктура: наличие крытых галерей и благоустроенные пешеходные зоны выгодно отличают этот проект от других со схожей функцией.

5. Масштаб: использование одноэтажных корпусов и соблюдение дистанции между ними создает сомасштабную человеку среду.

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

4. Дефицит деталей: с точки зрения архитектурных деталей есть ощущение их недостатка, особенно на глухих поверхностях фасадов, которые развернуты в сторону центральной парковки (например, стр. 11 — угол здания магазина на севере участка).

5. Пустоты в композиции: в центре композиции между парковками образуется довольно пустое пространство, где сейчас предусмотрено всего несколько скамеек и навес. Рекомендуется: центральное пространство между парковками следует либо дополнительно озеленить, либо насытить большим количеством МАФ-ов (малых архитектурных форм), которые будут полезны гостям разных возрастов.

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

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

**Соответствует**

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

**Соответствует**

3. *Соблюдение сводов правил, региональных и местных нормативов*

*градостроительного проектирования, Правил благоустройства муниципальных образований при создании и развитии элементов благоустройства:*

**Соответствует**

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

**Соответствует**

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

**Соответствует**

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

Рецензент: Манов О.В.

22.01.2025

## РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:  
«Малоэтажный многоквартирный жилой дом 9 в г. Всеволожск.

Объект расположен по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область,  
Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, город  
Всеволожск»

**Заказчик:** ООО «СЗ «СТОУН»

**Проектная организации:** ООО «Глав Проект СПб»

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

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

- **соответствует** требованиям задания на проектирование,
- состав текстовых и графических материалов **не соответствует** требованиям к АГО, отсутствуют ночные виды и не полная информация по благоустройству территории.

### ***II. Отмеченные достоинства работы***

6. Замкнутый со всех сторон двор без машин выглядит довольно безопасным.
7. В фасадах используются долговечные материалы типа клинкерной плитки и керамогранита

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

6. Однообразие фасадных решений со всех сторон, включая двор, создаёт очень мрачную картинку безысходности и отчаяния.

7. Во дворе акцент на лестничных клетках в виде облицовки металлическими рейками под дерево выглядит сомнительным. Рекомендуются: исключить, но при этом сделать не один тип фасадов секций для копирования по всему периметру, а хотя бы три разных варианта, чтобы исключить однообразие. То же самое относится к наружным фасадам

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

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

**Соответствует**

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

**Соответствует**

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

**Соответствует**

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

**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**

**Не рекомендуется** к согласованию без повторного прохождения процедуры КЭС.

Рецензент: Манов О.В.

21.01.2025

## РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:  
«Материалы архитектурно-градостроительного облика зданий нежилого назначения, служебных гаражей», расположенных по адресу:  
Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, д. Новосаратовка, кадастровый номер земельного участка 47:07:0601006:488 и 47:07:0601006:489»

**Заказчик:** не известен

**Проектная организации:** ООО «Элемент-Бетон Инжиниринг»

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

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

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

### *II. Отмеченные достоинства работы*

8. На участке предполагается посадка 9 берез, что положительно отразится на здоровье работников гаража

9. Лаконичное цветовое решение фасадов, включая цвет рам остекления

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

8. Отсутствует решение по забору, в том числе на визуализациях

9. Отсутствует акцент на главном входе

10. Не показаны трубы и инженерное оборудование на кровле

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

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

**Соответствует**

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

**Соответствует**

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

**Соответствует**

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

**Не соответствует, требуется доработка**

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

**Соответствует**

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

Рецензент: Манов О.В.

21.01.2025

## РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:  
«ПРОМЫШЛЕННОЕ ЗДАНИЕ И ОБЪЕКТЫ СОПУТСТВУЮЩЕЙ  
ИНФРАСТРУКТУРЫ ПО ПРОИЗВОДСТВУ УСТРОЙСТВ ПЕЧАТИ  
И ПЕРИФЕРИЙНЫХ УСТРОЙСТВ» по адресу: Россия, Ленинградская область,  
Всеволожский район, Колтушское ш. 4 километр, 2/1, д. Суоранда  
**Заказчик:** ООО «Катюша Принт»  
**Проектная организации:** ООО «СМПпроект»

### *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.

### *II. Отмеченные достоинства работы*

10. У комплекса есть динамичный характер, нашедший отражение в облицовке фасадов.

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

11. Очень ядовитые голубые цвета на фасаде, рекомендуется их успокоить
12. Разбивка на элементы не бьётся с высотой окон
13. Все визуализации, кроме одной, выполнены не с уровня земли, что не соответствует требованиям и составу АГО
14. Отсутствуют ночные виды и решение по подсветке
15. Нет решений по благоустройству, хотя на территории будет работать большое количество работников
16. На кровле не отражено инженерное оборудование
17. Нет ситуационной схемы, необходимо добавить
18. Над главным входом отсутствует козырёк
19. На плане показаны раздвижные двери, а на фасаде распашные, необходимо устранить несоответствие

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

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

**Соответствует**

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

**Соответствует**

3. *Соблюдение сводов правил, региональных и местных нормативов*

*градостроительного проектирования, Правил благоустройства муниципальных образований при создании и развитии элементов благоустройства:*

**Не соответствует, требуется доработка**

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

**Не соответствует, требуется 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, требуется доработка**

**Не рекомендуется к согласованию без повторного прохождения процедуры КЭС.**

Рецензент: Манов О.В.

21.01.2025



**АДМИНИСТРАЦИЯ  
ЗАНЕВСКОГО  
ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ВСЕВОЛОЖСКОГО  
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

д. Заневка, д. 48, Всеволожский район,  
Ленинградская область, 195298  
телефон: +7 (812) 521-80-03  
факс: +7 (812) 521-85-52  
e-mail: info@zanevkaorg.ru  
http://www.zanevkaorg.ru

ОКПО 04184184 ОГРН 1064703001021  
ИНН 4703083745, КПП 470301001  
22.01.2026 № 232-02-03

на №	01-51-39/2026	от	21.01.2026
вх. №	217-02-03	от	21.01.2026

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

С.И. Лутченко

dadaeva.la@grtlo.ru

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

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

**Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика  
объекта: «Промышленное здание для производства устройств печати,  
иной радиоэлектронной продукции и объекты сопутствующей  
инфраструктуры» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский  
муниципальный район, Заневское городское поселение, д. Суоранда,  
Колтушское шоссе, 4 км, земельный участок 2 с кадастровым номером  
47:07:1003005:449**

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

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

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

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

Замечания к материалам:

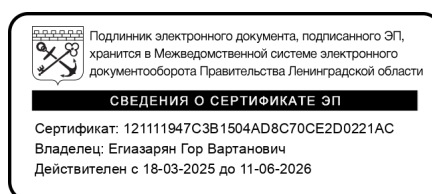
1. Представленные к рассмотрению материалы не соответствуют составу и содержанию документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства на территории Ленинградской области.

2. Цветовые решения фасадов объекта не соответствуют цветовым решениям зданий, строений, сооружений следует принимать в соответствии с рекомендуемыми колористическими палитрами утвержденными Правилами землепользования и застройки Заневского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

3. Крышная вывеска противоречит Правилам благоустройства и санитарного содержания территории МО «Заневское городское поселение», утвержденных решением совета депутатов от 25.02.2020 № 07 (с изменениями от 19.04.2022 № 08, 18.04.2023 № 25, 20.12.2023 № 115).

4. На визуализациях отсутствует окружающая застройка, ввиду чего невозможно оценить принятые архитектурные решения.

Заместитель главы  
администрации по архитектуре и  
земельным вопросам



Г.В. Егиазарян

Исп. К.В. Шумилина  
Т.468-79-91



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

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

23.01.2026 № 175/02-07

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Первому заместителю  
председателя комитета-  
главный архитектор  
Ленинградской области

С.И. Лутченко

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

Уважаемый Сергей Иванович!

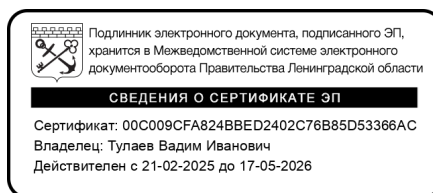
Направляем заключение на представленные материалы архитектурно-градостроительного облика объекта: «Здания нежилого назначения, служебные гаражи» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, деревня Новосаратовка, кадастровые номера земельных участков 47:07:0601006:488 и 47:07:0601006:489.

Приложение:

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

Глава администрации

В.И. Тулаев



## РЕЦЕНЗИЯ

на материалы рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта: «Здания нежилого назначения, служебные гаражи» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, деревня Новосаратовка, кадастровые номера земельных участков 47:07:0601006:488 и 47:07:0601006:489

**Заказчик:** ООО «РЕНТА 47»

**Проектная организации:** ООО «Элемент-Бетон Инжиниринг»

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

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

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

### ***II. Отмеченные достоинства работы***

- общее планировочное решение (размещение объектов капитального строительства в границах земельных участков) учитывает градостроительную ситуацию территории в части прохождения охранной зоны воздушной линии электропередачи (ВЛ 110 кВ).

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

1. Следует предусмотреть пожарный проезд вокруг планируемого к размещению служебного гаража с учетом нормативного отступа от здания до края проезжей части;
2. Отсутствуют парковочные места для работников и посетителей планируемых к размещению объектов;
3. В составе планировочного решения организации земельного участка отсутствует организация хозяйственной зоны и контейнерной площадки ТБО;
4. Предусмотреть разворотные площадки с размерами 15х15 м.
5. Отсутствуют предложения по благоустройству территории с установкой малых архитектурных форм;
6. Общее фасадное решение планируемых к размещению служебных гаражей по своим характеристикам ближе к объектам складского назначения.

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

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

**Необходима доработка с учетом корректировки планировочной организации земельного участка**

2. **Организация пожарного проезда вокруг здания и парковочных мест для работников и посетителей.**

**Соответствует**

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

**Не соответствует**

4. Отсутствуют элементы благоустройства.

**Соответствует**

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

**Необходима доработка**

Учитывая необходимость корректировки, в первую очередь, организации пожарного проезда вокруг здания, проработки пластики решений по благоустройству территории, с сохранением основного архитектурно-планировочных решения, рекомендуется к доработке без повторного прохождения процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент: Подольская М.Ю.

22.01.2026