

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Третья очередь складского комплекса «Бугры» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:0713003:16523 (далее – объект),

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «Бугровское городское поселение», Всеволожский муниципальный район, Ленинградской области, утвержденных приказом комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 29.07.2019 № 49 (далее – правила) (с изменениями), рассматриваемый земельный участок находится в границах территориальной зоны П-1 - зона размещения промышленных, коммунально-складских объектов и производств IV-V класса опасности (ст. 25). Условно разрешенными видами использования земельных участков территориальной зоны П-1 предусмотрен вид «Склады», код 6.9.

В соответствии с приказом от 27.10.2023 № 149 в правила землепользования и застройки муниципального образования «Бугровское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области внесены изменения в части установления требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Земельный участок с кадастровым номером **47:07:0713003:16523** расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

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

Статья 16.2 глава 9 часть II:

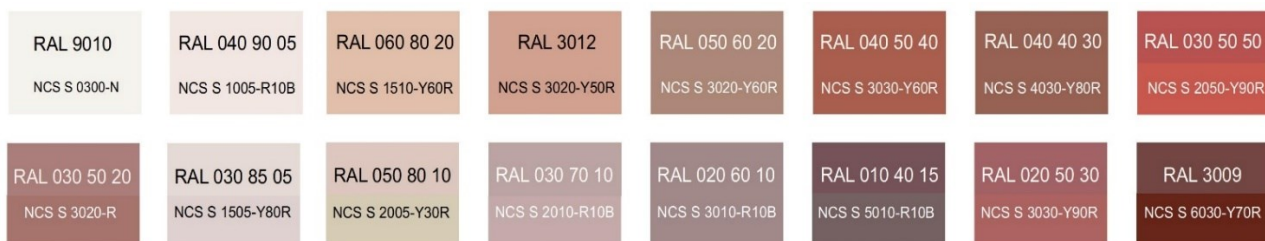
6. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:

6.1. К цветовым решениям объектов капитального строительства (кроме автозаправочных станций в фирменном стиле, производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования):

6.1.1. 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.

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



Требования не соблюдены.

Цветовые решения материалов отделки фасадов должны соответствовать п. 6.1.1, металлических элементов фасадов (кровля, водостоки, ограждения, двери, стеновые панели из профилированного металлического листа, импосты витражей, окон, корзины для кондиционеров, лестниц и т.д.) – п. 6.1.2. 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 всех цветов фасадных покрытий и элементов представить в пояснительной записке или в условных обозначениях на листах с развертками фасадов.

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

– цоколь – должен выполняться из антивандальных негорючих материалов.

Не допускается:

использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:

- сайдинга (винилового) и(или) профилированного металлического листа (кроме отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования);

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

- окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;

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

- использование цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства (кроме производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования)).

Требования частично соблюдены.

Необходимо уточнить материал цоколя, сведения об антивандалных свойствах материалов цоколя и первого этажа представить в пояснительной записке.

6.3. 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 (кроме производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования));

– размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца (кроме производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования)).

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 (кроме производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования)).

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 (кроме производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования));
- 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 (кроме производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования)).

Требования частично соблюдены.

Требования предъявляются к фасадам зданий, выходящим на территории общего пользования.

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

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

Необходимо уточнить сведения относительно организации систем вентиляции и кондиционирования – предусматривается ли скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов (с установкой решеток, декоративных корзин и коробов) или их внутреннее размещение.

Необходимо представить сведения об организации системы водоотведения (водостока) – предусмотрен ли внутренний водосток с кровли или иной принцип организации. Дополнительно представить план кровли с пояснением организации соответствующей системы.

6.4. 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.

Требования предъявляются к фасадам зданий, выходящим на территории общего пользования – фасадам, обращенным к КАД.

Следует дополнить решения по подсветке фасадов объекта, а именно предусмотреть освещение всех входных групп, подсветку информационных знаков и конструкций, 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 выступа за плоскость фасадов или встроенное размещение, также указать). При этом учесть, что не допускается размещение оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.

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

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

6.5. К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

– главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети (кроме производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования));

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

Требования соблюдены.

Главные фасады, обращенные к КАД (территория общего пользования), ориентированы на основные элементы улично-дорожной сети (параллельны КАД).

6.6. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

– входные группы – входы в здания должны быть оборудованы навесами и должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли,

входные группы в общественные здания должны быть направлены на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружения (кроме производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования));

– 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 (кроме производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования));

– окна, лоджии, балконы должны быть остеклены, в едином стиле (кроме производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования));

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

– запрещается использовать крышу зданий и сооружений для размещения рекламных носителей.».

Требования частично не соблюдены.

Требования предъявляются к фасадам зданий, выходящим на территории общего пользования – фасадам, обращенным к КАД.

Все входы в должны быть оборудованы навесами и организованы в одной отметке с уровнем земли. Необходимо привести входные группы, расположенные на фасадах со стороны КАД, в соответствие с требованиями. 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. Соответствующую информацию об организации входов в здания в одной отметке с уровнем земли и оборудованию их навесами необходимо представить в пояснительной записке.

Необходимо уточнить материал цоколя, сведения об антивандальных свойствах материалов цоколя и первого этажа представить в пояснительной записке.

Необходимо уточнить сведения относительно организации системы кондиционирования – предусмотрено ли оборудование фасадов скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания) и т.п.

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области по материалам «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (участок 1)» по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:14:0501006:2231, «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями (участок 6)» по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:14:0501006:2450, «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями (участок 7)» по адресу: Ленинградская обл., Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:14:0501006:3142 (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки Аннинского городского поселения, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.10.2021 № 139 (ст. 14.5) (с изменениями), участок расположен в границах территориальной зоны Ж5 – зоны застройки многоэтажными жилыми домами. Основными видами разрешенного использования данной территориальной зоны предусмотрен вид использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6).

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, утвержденные приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 18.08.2023 № 121 (ст. 14.5):

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

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

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



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



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

Образцы колеров отделочного кирпича



*допускается кирпич "флэш"

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

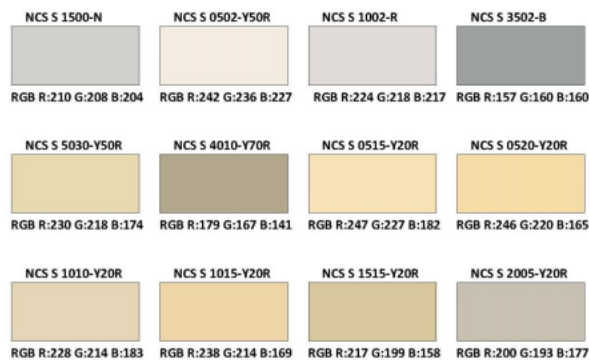


Рис. 16

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



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



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

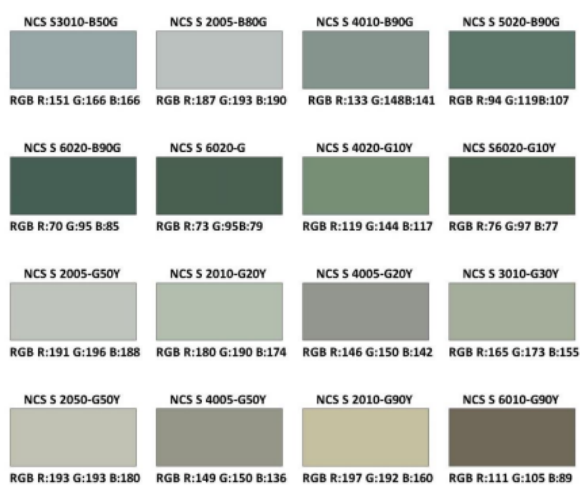


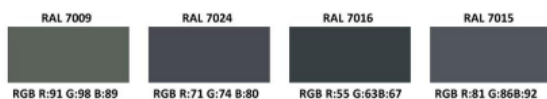
Рис.18

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

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

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

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



*Возможны незначительные отклонения от указанных колеров

Рис.20

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

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



*Возможны незначительные отклонения от указанных колеров

Рис.21

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

Требования частично соблюдены.

В условных обозначениях на развертках фасадов некорректно отображен цвет металлических элементов RAL 7016 (в условных обозначениях – коричневого оттенка).

Необходимо указать процентное соотношение основных и дополнительных цветов и площади фасада (дополнительные цвета должны составлять не более 40% от площади фасада).

Необходимо указать цветовое решение букв вывески (в соответствии с приложенной на развертках фасадов схемой и Дизайн-кодом – RAL 9003).

Участок 22 (многоуровневая парковка):

Необходимо указать процентное соотношение основных и дополнительных цветов и площади фасада (дополнительные цвета должны составлять не более 40% от площади фасада).

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

– использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства сайдинга (винилового), профилированного металлического листа, асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната, а также устройство вентилируемого фасада с открытыми системами крепления,

– окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем,

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

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

Требования соблюдены.

Пояснительную записку следует дополнить сведениями об антивандалных свойствах материала первых этажей зданий.

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

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

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

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

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

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

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

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

– размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов на просматриваемых с территорий общего пользования (лицевых) фасадах ранее введенных в эксплуатацию многоквартирных жилых домов выше 1 этажа запрещено. Данный запрет не распространяется в случае внутреннего размещения систем (в том числе внутри лоджий) или

предусмотренного проектом/проектом реконструкции здания скрытого размещения (короба/корзины иные защитные конструкции) систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов.

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

Требования частично соблюдены.

В пояснительной записке следует конкретизировать сведения относительно организации систем газоснабжения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения и вентиляции воздуха, так как приведены слишком общие фразы, цитирующие требования.

В пояснительных записках следует представить подробную информацию о принципе размещения осветительного оборудования и оборудования системы видеонаблюдения – высоте установки и величине выступающей от фасада части (если предусмотрена установка без выступа за плоскость фасадов или встроенное размещение, также указать). При этом учесть, что не допускается размещение оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.

На развертках фасадов отобразить высоту размещения оборудования – осветительного и системы видеонаблюдения (например, указано, что оно предусмотрено для многоуровневой стоянки).

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

В соответствии с п. 4.7. Правила благоустройства предусмотрено:

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

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

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

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

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

В соответствии с дизайн-кодом:

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


- организовываться для всех типов информационных конструкций;
- организовываться без использования светодинамических и мерцающих эффектов;

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

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

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

В случае применения архитектурной подсветки здания необходимо учитывать следующие требования:

Дизайн - код МО Аннинское городское поселение 

2.12. Архитектурная подсветка зданий и витрин.

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




Рис. 24

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

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

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

2.12.4. Подсветка зданий, строений, сооружений (в том числе витрин) осуществляется белым светом с коррелированной цветовой температурой (Тс) в диапазоне 2700 – 5000К.

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

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

2.12.7. Не допускается применение цветной подсветки фасадов и витрин.

2.12.8. Допустимые виды подсветки витрин:

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

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

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

2.13. Праздничная подсветка

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

Требования частично соблюдены.

Рекомендуется предусмотреть размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог, территорий общего пользования с использованием источников белого цвета, следует уточнить информацию о подсветке всех входных групп. Для многоуровневой стоянки: в пояснительной записке представить более развернутую информацию о различных видах подсветки – входов, информационных носителей, архитектурно-художественном освещении. В пояснительных записках следует представить подробную информацию о принципе размещения всего осветительного оборудования – высоте установки и величине выступающей от фасада части (если предусмотрена установка без выступания за плоскость фасадов или встроенное размещение, также

указать). При этом учесть, что не допускается размещение оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.

На развертках фасадов необходимо дополнительно отобразить размещение осветительного оборудования для подсветки информационных конструкций – настенных вывесок, номерного знака на фасаде (также допускается с использованием условных обозначений, если оборудование не просматривается), для всего осветительного оборудования указать высотные отметки.

5. К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

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

Требования частично соблюдены.

Организация дворовых пространств вызывает вопросы, так как большая их часть отведена под открытые парковки, что не способствует созданию комфортной среды.

Необходимо отобразить сведения обо всех графических обозначениях на СПОЗУ в списке условных обозначений (элементы озеленения, необозначенные покрытия и т.д.)

Участок 6:

Часть двора выходит на Уланскую улицу. Следует предусмотреть ограждение участка со стороны улицы или представить на СПОЗУ сведения о проектных решениях, которые способствуют формированию ограждения.

Здание или сооружение (в новой застройке) должно быть строго ориентировано по красной линии основного подъезда или подхода к нему. Следует откорректировать или обосновать, обозначив на СПОЗУ путь основного подхода или подъезда, решения по посадке здания.

В случае, если к западу от участков 1 и 7 расположен лесной массив, необходимо указать до него расстояние.

6. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

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

территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению,

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

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

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

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

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

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

В соответствии с дизайн-кодом Аннинского городского поселения:

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

- п. 1.5.1 определяет допустимые варианты размещения настенных вывесок.

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

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

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

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

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

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

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

- установлены требования к оформлению домовых знаков (п 3.1)

Требования не соблюдены.

Из-за низкого разрешения разверток фасадов сложно определить корректность организации входных групп. 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. На развертках следует четко обозначить наличие козырьков над всеми входными группами. 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 отсутствуют сведения о положении цоколя относительно плоскости стены. Цоколь должен быть в одной плоскости со стеной зданий, западать или выступать. Если цоколь выступающий/западающий, следует указать величину выступающей/западающей части.

Необходимо представить информацию об антивандальных свойствах материалов первого этажа.

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Приход храма святых первоверховных апостолов Петра и Павла пос. Ропша Гатчинской Епархии Русской Православной Церкви (Московский Патриархат)» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Ропшинское сельское поселение, пос. Ропша, Стрельнинское шоссе, д.4, кадастровый номер земельного участка 47:14:1204020:3 (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования Ропшинское сельское поселение муниципального образования Ломоносовский муниципальный район, Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 15.09.2022 № 133 (далее – правила) (с изменениями), рассматриваемый земельный участок находится в границах территориальной зоны ТД.3 – зона культовых зданий и сооружений (ст. 24). Основными видами разрешенного использования земельных участков территориальной ТД.3 предусмотрен вид «Осуществление религиозных обрядов», код 3.7.1.

В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 26.11.2024 № 192 в правила были внесены изменения в части установления требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, а также утверждены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Земельный участок с кадастровым номером 47:14:1204020:3 расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Архитектурно-градостроительный облик объекта не соответствует требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленных правилами (Часть 5 статьи 24 главы 11 части III):

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

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства:

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

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

1.1) К отделке фасадов:

NSC S 5010-Y70R	NSC S 3010-R	NSC S 4030-Y90R	NSC S 4010-Y30R	NSC S 5030-Y50R	NSC S 4010-Y70R	NSC S 3005-Y50R	NSC S 5020-Y30R
NSC S 4010-Y10R	NSC S 4020-Y30R	NSC S 2020-Y30R	NSC S 2020-Y40R	NSC S 2020-Y10R	NSC S 2020-Y	NSC S 2010-G30Y	NSC S 3005-B80G
NSC S 4005-R20B	NSC S 5010-B10G	NSC S 5030-Y80R	NSC S 3020-Y70R	NSC S 3020-Y60R	NSC S 2030-Y40R	NSC S 4030-Y30R	NSC S 1030-Y20R
NSC S 2040-Y20R	NSC S 4005-Y80R	NSC S 1505-G90Y	NSC S 3010-Y80R	NSC S 3502-Y	NSC S 1505-Y40R	NSC S 3502-R	NSC S 4005-Y20R
NSC S 3005-G50Y	NSC S 3005-G20Y	NSC S 4010-G10Y	NSC S 5010-G90Y	NSC S 5020-Y80R	NSC S 5502-Y	NSC S 6010-Y30R	NSC S 1020-Y70R

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

RAL 6020 RR 11	RAL 6002 RR 37	RAL 6025 RR 38				
RAL 8025 RR 31	RAL 8019 RR 32	RAL 9007 RR 41	RAL Cuprum Steel RR 30	RAL 3011 RR 23	RAL 3009 RR 29	RAL 8004 RR 750

Требования не соблюдены.

Цветовые решения материалов отделки фасадов должны соответствовать п. 1.1, металлических элементов фасадов (кровля, купола, водостоки, ограждения, двери, стеновые панели из профилированного металлического листа, импосты витражей, окон, корзины для кондиционеров и т.д.) – п. 1.2. Следует указать визуально близкие к фасадным решениям цвета в соответствии с требованиями.

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%). Соответствующие сведения представить в пояснительной записке или в ведомости отделки фасада для всех материалов.

Необходимо также указать цветовые решения материалов цоколя, ступеней, отмостки.

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

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

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

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

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

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

Не допускается:

– окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;

– бетонная необлицованная поверхность для первого и цокольного этажа;

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

– использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:

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

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

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

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

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

Требования частично не соблюдены.

Не допускается бетонная необлицованная поверхность для первого и цокольного этажа. Необходимо уточнить сведения относительно материала отделки цоколя и отмостки.

В пояснительной записке необходимо представить сведения об антивандалных свойствах материалов цоколя и 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. Открытая система водоотведения допускается для объектов этажностью не выше 3 этажей.

При реконструкции объекта капитального строительства:

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

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

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

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

Не допускается:

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

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

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

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, в том числе 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). Необходимо 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, следует это прописать.

Также учесть следующее. При строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение (декоративные решетки, коробка) 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. Не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.

4) К подсветке фасадов объектов капитального строительства:

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

– архитектурная подсветка зданий должна включать:

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

Требования не соблюдены.

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 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 должна по высоте носить ступенчатый характер, повышаясь с удалением от объекта в пределах трех линий застройки, высота зданий, строений, сооружений второй и третьей линии застройки должна быть не более 50 % расстояния до объекта;

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

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

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

Требования частично не соблюдены.

На плане 1 этажа необходимо указать размер входной площадки. При этом учесть, что 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. Если требование не соблюдено, необходимо откорректировать проект и привести в соответствие с требованиями.

Рекомендуется предусмотреть стоянки для машин в границах участка.

Необходимо представить развертки по ул. Новостроек и Красносельскому шоссе с отображением окружающей застройки и существующего ландшафта.

На СПОЗУ необходимо представить ведомость покрытий, а также список условных обозначений, предусмотреть установку элементов благоустройства.

Если предусматривается строительство вспомогательных зданий на земельном участке, необходимо также представить их архитектурно-градостроительный облик.

б) К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

– архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению, соответствовать сложившемуся характеру застройки в стиле классицизма и неоклассицизма;

– угол наклона скатной крыши должен составлять от 15 до 45 градусов;

– входные группы:

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

• входы в здание должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли (кроме зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний);

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

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

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

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

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

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

Запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.».

Требования частично соблюдены.

Необходимо представить сведения об угле наклона кровли - угол наклона скатной крыши должен составлять от 15 до 45 градусов.

Не допускается бетонная необлицованная поверхность для первого и цокольного этажа. Необходимо уточнить сведения относительно материала отделки цоколя и отмостки.

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

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области (далее Комитет) о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «ЖК Форест, Янино 13 (Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными или пристроенными помещениями коммерческого назначения, состоящий из нескольких корпусов)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, массив «Ковалево», земельный участок с кадастровым номером 47:07:1039001:20805 (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки МО «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 03.05.2024 № 59 (далее – правила), рассматриваемый объект планируется к размещению в границах территориальной зоны ТЖ.5.08.7 – зона застройки многоэтажными жилыми домами (ст. 61). Основными видами разрешенного использования данной территориальной зоны предусмотрен вид «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6).

Земельный участок с кадастровым номером 47:07:1039001:20805 расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

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

4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства:

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

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

1.1) К отделке фасадов:

В отношении цветовых решений фасадов жилых домов, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, отдельно стоящих

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

Красная цветовая палитра

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



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



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

Зеленая цветовая палитра

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





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



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

Синяя цветовая палитра

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



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



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

Желтая цветовая палитра

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



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



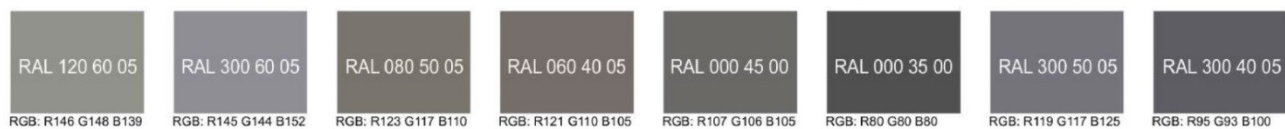
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Серая цветовая палитра.

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



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



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

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



Требования частично не соблюдены.

В отношении цветовых решений фасадов жилых домов допускается применение не более 2-х цветовых палитр, сочетающихся между собой. В качестве дополнительной (третьей) допускается использование серой цветовой палитры.

Цветовое решение оконных профилей, дверей, витражных конструкций и металлических элементов должно соответствовать п. 1.2, RAL 000 35 00 (оконные профили, витражные конструкции и мет. эл-ты) и RAL 000 55 00 (металлическое ограждение за плоскостью парапета, цвет вентиляционной решетки) относятся к цветам, применяемым для материалов отделки фасадов.

На развертках фасадов представлены некорректные сведения о соотношении основных пастельных цветов фасадных покрытий и дополнительных контрастных цветов декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий. Например, для корпуса 1 указано, что дополнительный цвет RAL 270 30 20 материала 3-х слойная панель под высококачественную окраску с барельефом составляет 9,66% от плоскости фасада, однако визуально цвет составляет практически треть. Необходимо представить актуальные процентные соотношения всех цветов, а также суммарные значения основных и дополнительных цветов отдельно для каждого корпуса. Соответствующие сведения откорректировать в пояснительной записке.

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

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

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

Не допускается:

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

Требования частично соблюдены.

Необходимо представить на развёртках фасадов сведения о том, какие материалы применяются для отделки цоколя и первого этажа. В пояснительной записке необходимо представить сведения об антивандалных свойствах материалов цоколя и первого этажа.

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

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

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

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

Не допускается:

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

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

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

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

При реконструкции объекта капитального строительства:

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

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

Требования частично не соблюдены.

Необходимо уточнить сведения относительно организации систем газоснабжения, освещения (в части применяемого оборудования), связи, телекоммуникации, видеонаблюдения и вентиляции воздуха квартир. В пояснительной записке необходимо указать соответствующие сведения по каждой системе, представить информацию о принципе размещения 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. Если организация какой-либо из систем не предусмотрена, необходимо это прописать.

На развертках фасадов отобразить размещение осветительного (и иного предусмотренного к размещению) оборудования (также допускается с использованием условных обозначений, если оборудование не просматривается), указать высоту установки.

На планах 1 этажей корпусов необходимо показать размещение наружных блоков систем кондиционирования для встроенных помещений (за декоративными решетками или иным способом).

4) К подсветке фасадов объектов капитального строительства

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

– архитектурная подсветка зданий должна включать:

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

Требования частично не соблюдены.

Необходимо предусмотреть подсветку фасадов объекта, а именно освещение всех входных групп, размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах (уточнить решения), визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог, территорий общего пользования с использованием источников белого цвета подсветку (подсветка информационных знаков и конструкций предусмотрена). В пояснительной записке следует представить четкую 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.

На развертках фасадов отобразить размещение осветительного оборудования (также допускается с использованием условных

обозначений, если оборудование не просматривается), указать высотные отметки.

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

5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

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

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

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

– дворы жилых домов не должны выходить на улицу;

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

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

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

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

Требования частично соблюдены.

На СПОЗУ необходимо указать размер открытых парковок по длинной стороне (открытые стоянки (парковки) автомобилей по длинной

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

б) К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

– архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению;

– входные группы:

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

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

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

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

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

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

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

Запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.

Требования 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 и сведениям из

пояснительной записки, требования к организации входных групп, предположительно, соблюдены. Необходимо также отобразить на развертках фасадов козырьки над всеми входными группами корпуса 5 (фасад в осях 1-34), более четко обозначить наличие козырьков над входами, расположенными в тени (допускается использование условных обозначений).

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

На развертках фасадов следует отобразить высоту первого этажа каждого корпуса. При этом учесть, что в случае, если первый этаж жилого дома является не жилым, то его высота не может быть менее 4 метров.

Площадь оконных проемов в нежилых помещениях первого и (или) цокольного этажа жилого дома должна превышать площадь оконных проемов в жилых помещениях более чем на 50%. Необходимо представить в пояснительной записке соответствующие сведения.

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

Не указано место размещения домового знака.

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
Третья очередь складского комплекса "Бугры", расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский м.р., Бугровское г.п., земельный участок с к.н. 47:07:0713003:16523

Заказчик: ООО «Совенго Плюс»

Проектная организации: ООО «Аргентум»

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

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

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

II. Отмеченные достоинства работы

1. Расположение участка лимитирует компоновку складских производственного здания вдоль КАД. Соответственно корпуса расположены строго вдоль трассы, что воспринимается логично и обоснованно. Проектные здания закрывают собой яркие цветные фасады складов, расположенных за ними.

2. Цвета нейтральные фоновые, не диссонирующие в данной локации.

3. Минимализм фасадов, обращенных к КАД, с учетом перекрытия их кустарниками и деревьями на половину высоты, приемлем, поскольку представленное решение идентично шумозащитным экранам вдоль скоростных трасс.

4. Вопросы организация движения транспорта по территории, включая подъездные пути решены за счет примыкающих соседних участков данного собственника, которые имеют связь с УДС и включают разворотные и накопительные зоны для грузовых автомобилей.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Торцевые фасады складов (северный фасад корпуса «С» и южный фасад корпуса «D») обозреваются с удаленных точек КАД. Данные фасады протяженные (70 и 100м) и их аскетичное утилитарное решение воспринимается излишне упрощенным и однообразным.

2. Цветовая палитра аналогична, но не из перечня цветов согласно ГПЗУ. Соответственно, необходимо подтверждение максимально близких аналогов.

3. Активный контрастный цветовой акцент на фасадах, обращенных к КАД, в виде горизонтальной полосы расположен выше линии горизонта, привлекая к себе внимание, что для фонового объекта не логично.

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

С учетом соответствия основных параметров нормам и исходным данным, а также нейтральному облику объектов исходя из окружающего контекста, **рекомендуется** к доработке без повторного прохождения процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент: Бойцов Д.А., канд.арх., член правления СА,
27.01.2025

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта: «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (участок 1, 6, 7, 22)» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский м.р., Аннинское г.п., земельный участок с к.н. 47:14:0501006:2231, 47:14:0501006:2450, 47:14:0501006:3142, 47:14:0501006:3141

Заказчик: ООО «Специализированный застройщик «Ливада»

Проектная организации: ООО «Капитель»

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

5. Часть замечаний предыдущего рассмотрения отработана, представлены разъяснения и дополнительные графические и текстовые материалы, включая:

- получены согласования собственников участков дорог,
- добавлена информация об этапности строительства,
- по фасадным решениям ряд небольших дополнений.

2. Альбом дополнен проектными материалами по многоуровневому паркингу на участке №22. Паркинг учтен в этапности строительства.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Общие замечания:

1. Не решены вопросы организации комфортных дворов без машин.

2. На планах этажей указаны все балконы без ограждающих конструкций с перпендикулярным фасаду расположением всех блоков кондиционирования. Это не соответствует фасадам, на которых вместо балконов эркеры на всю высоту зданий и ризалиты. На фасадах и фрагментах в составе остекления отсутствуют решетки, обеспечивающие воздухообмен для блоков кондиционирования. Представленные небольшие решетчатые фрагменты существенно меньше расчетных параметров, обеспечивающих работу оборудования. В боковых плоскостях эркеров и ризалитов на перспективных видах также нет решеток или какой-либо перфорации.

Замечания по участку №1: На СПОЗУ расположение машино-мест на дворовой территории и площадок по аналогии с предыдущим рассмотрением КЭС разработано с учетом благоустройства примыкающей территории вместо создания многоуровневого паркинга.

При этом в проекте не обосновано исключение из проекта многоуровневого паркинга на участке 23. Тезисы о его исключении, представленные в обновленной ПЗ на листе 27 не являются градостроительным обоснованием, поскольку они констатируют факт и перечисляют гипотезы развития территории, а не предлагают проектные решения, создающие комфортную среду, равнозначную или улучшающую проектные решения ППТ.

Замечания по участку №6: избыточное количество автомобильных проездов по территории. На СПОЗУ указано 4 проезда для стыковки с северным участком, при этом в ППТ был 1 проезд. Соответственно, площадки для отдыха не систематизированы и отделены от дома излишним количеством проездов. Расположение дома сохранено с учетом, что на участке

№23 паркинга не будет.

Замечания по участку №7: не отработаны замечания и предложения экспертов предыдущего рассмотрения КЭС в части выноса машино-мест из дворовых пространств, перекомпоновки расположения здания и парковочных мест, включая предложение расположить парковочные места вдоль УДС.

Замечания по участку №22:

1. Цветовые решения паркинга с контрастным сочетанием активных тонов (черный с желтым и медно-коричневый) делают здание излишне акцентным в среде.

2. По паркингу необходимы корректировки в соответствии с современными нормами. Например, согласно СП 32.13330.2023 п. 5.34. при стоянках автомобилей постоянного хранения (кроме размещаемых под жилыми домами), рассчитанный на более чем 200 машино-мест, необходима мойка автомобилей с очистными сооружениями и оборотной системой водоснабжения. Необходим технологический блок со вспомогательными помещениями.

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):*

Частично соответствует, требуется дополнительное обоснование

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*

Частично соответствует, требуется корректировка

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:*

Частично соответствует, требуется корректировка

Вывод: ключевые замечания предыдущего КЭС, за исключением дополнения паркинга на участке 22, не отработаны. Решения СПОЗУ по всем трем участкам (1,6,7) нуждаются в доработке. **Рекомендуется корректировка представленных решений по участкам 1,6,7 с повторным прохождением процедуры КЭС.**

По участку №22 рекомендуется согласовать с корректировками без повторного прохождения КЭС.

Рецензент: Бойцов Д.А., канд.арх., член правления СА,
27.01.2025

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
«Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями (участок 1, 6, 7, 22)" по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский м.р., Аннинское г.п., земельный участок с к.н. 47:14:0501006:2231, 47:14:0501006:2450, 47:14:0501006:3142, 47:14:0501006:3141

Заказчик: Православная местная религиозная организация, Приход храма святых первоверховных апостолов Петра и Павла пос. Ропша Гатчинской Епархии Русской Православной Церкви (Московский Патриархат)

Проектная организация: ООО «Проект Е111»

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

6. Объект не является диссонирующим в среде
7. Фасадный материал – натуральное дерево (блокхаус), что является уместным для создания ретроспективного образа сруба

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. По генплану: на схеме не указаны места остановок автотранспорта перед церковью, в том числе для МГН. В экспликации есть информация о 2 местах, из них 1 для МГН. В проекте нет разъяснений по приятному количеству мест.

2. Цветовые решения не соответствуют требованиям ГПЗУ.

3. Представлен тип клетской церкви. При этом есть отступления от традиционных правил. Нет характерной трехчастности объемов, включающей центральную возвышенную часть, алтарь и притвор. Обобщенный упрощенный объем под единой кровлей создает образ жилого или общественного здания, трапезной или аналогов, но не храма.

4. По ГПЗУ для данного участка даны параметры для объектов 3.7.1 (объекты религиозных обрядов) до 30м. В представленном проекте - 7,5м до конька, 1м до верха креста. Допустимые параметры не нашли отражение в проекте.

5. Здание расположено на перекрестке и обозревается с подходов, подъездных путей с удаленных точек, до 300м. Для таких точек обзора очень важен силуэт здания, в особенности культового объекта. Однако в представленном варианте выразительный силуэт отсутствует. Соответственно, объект не отражает функцию, не решает градостроительной задачи выявления общественного здания в среде, имеет образ рядовой застройки по аналогии с объектами ИЖС.

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):

Частично соответствует, требуется дополнительное обоснование

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

Частично соответствует, требуется корректировка

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:

Частично соответствует, требуется корректировка

Рекомендуется корректировка представленных решений и повторное прохождение процедуры КЭС.

Рецензент: Бойцов Д.А., канд.арх., член правления СА,
27.01.2025

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
ЖК Форест, Янино 13 (Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными или пристроенными помещениями коммерческого назначения, состоящий из нескольких корпусов, по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, массив «Ковалево», земельный участок с кадастровым номером 47:07:1039001:20805

Заказчик: ООО «Специализированный застройщик ЛСТ «Девелопмент»

Проектная организации: ООО «МПИ Девелопмент»

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. Замечания предыдущего рассмотрения КЭС в большей части отработаны.

9. Корпус №5 существенно переработан:

- уменьшена высота и этажность угловой секции, что исключило высотный акцент во внутридворовой территории,
- все парадные сделаны проходные, что позволяет эксплуатировать дворовое пространство без машин.

3. Озеленение дополнено деревьями на СПОЗУ и визуализациях

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Новых замечаний относительно ранее указанных на предыдущем рассмотрении КЭС не выявлено

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

С учетом соответствия основных параметров нормам и исходным данным, а также с учетом исправления ряда ключевых замечаний, **рекомендуется к согласованию** без повторного прохождения процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент: Бойцов Д.А., канд.арх., член правления СА,
27.01.2025