

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Производственный цех № 1 и холодный склад» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный округ, кадастровые номера земельных участков участка 47:23:0259004:2253, 47:23:0259004:2254

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования Веревское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 09 февраля 2022 года № 10 (с изменениями) (далее – правила), рассматриваемый участок расположен в территориальной зоне «ТП.1» – производственная зона. Вид разрешенного использования – «Производственная деятельность» (код 6.0), «Склад» (код 6.9).

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

Земельные участки с кадастровыми номерами 47:23:0259004:2253, 47:23:0259004:2254 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 (часть 6 раздела «**13. Градостроительный регламент производственной зоны**» статьи 22 части III правил):

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

Требования в отношении автозаправочных станций в фирменном стиле не устанавливаются.

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

исключением фасадов объектов, выходящих на территории общего пользования) не устанавливаются.

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства:

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

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

1.1) К отделке фасадов:

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.

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



Требования частично соблюдены.

В пояснительной записке указано, что коробка для возможного размещения кондиционеров окрашены в цвет фасада RAL 000 75 00, однако цветовое решение декоративных корзин для кондиционеров должно соответствовать требованиям к цветовым решениям металлических элементов фасадов из пункта 1.2. Рекомендуется указать цвет RAL 7001, так как визуально он близок к RAL 000 75 00.

Рекомендуется учесть нащельники при расчёте соотношения основных и дополнительных цветов (RAL 000 55 00 относится к основным пастельным цветам фасадных покрытий).

Следует изменить цветовое решение ограждения, чтобы оно соответствовало общей палитре зданий.

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

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

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

Не допускается:

– окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;

– использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:

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

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

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

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

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

Требования частично соблюдены.

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

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

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

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

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

Не допускается:

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

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

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

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

При реконструкции объекта капитального строительства:

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

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

Требования частично соблюдены.

Отсутствуют сведения об организации систем газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации. Необходимо указать соответствующие сведения по каждой системе в пояснительной записке. Если организация какой-либо из систем не предусмотрена, необходимо это прописать.

В пояснительной записке следует 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.

4) К подсветке фасадов объектов капитального строительства

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

– архитектурная подсветка зданий должна включать:

- освещение входных групп общественной части;

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

Требования частично соблюдены.

Необходимо предусмотреть встроенную подсветку адресной таблички, соответствующие сведения представить в пояснительной записке.

На визуализациях в темное время суток необходимо отобразить подсветку входных групп, адресной таблички, вывесок.

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.

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 частично соблюдены.

Следует отдельно представить вид секции ограждения, указать цветовое решение. Рекомендуются изменить цвет на более нейтральный, так как в представленных решениях здания и ограждения решены в разных цветовых палитрах. При этом учесть, что ограждение участка (в случае необходимости его установки) должно выполняться в едином стиле общего архитектурного решения и не должно препятствовать визуальному восприятию фасадов здания со стороны территорий общего пользования;

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 частично соблюдены.

Входы в здания должны быть оборудованы навесами и организованы в одной отметке с уровнем земли. На разрезе 1-1 необходимо обозначить отметку входной группы. Также указано, что отметка уровня земли - 0,150, и фактически решения по организации входных групп противоречат требованиям. Следует указать (и подписать) отметки покрытий в примыкании к входам, в пояснительной записке привести подробное обоснование принятых решений по организации въездов в здания.

В пояснительной записке необходимо представить сведения об антивандальных свойствах материалов цоколя и первого этажа, величине выступающей от плоскости стены части цоколя, толщине материала цоколя.

Необходимо представить внешний вид вывесок, обозначить размещение на фасадах.

В адресных табличках применен наклонный шрифт, что противоречит требованиям.

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Комплекс зданий по ремонту автомобилей и деловое обслуживание: здание 1 (первая очередь строительства) и здание 2 (вторая очередь строительства)» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:0713003:31147 (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 ОД-1 - зона делового, общественного, административного, научного и торгового назначения (ст. 22). Условно разрешенными видами использования земельных участков территориальной зоны ОД-1 предусмотрен вид «Ремонт автомобилей», код 4.9.1.4, «Деловое управление», код 4.1.

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 отображения на карте градостроительного зонирования территорий, в границах которых установлены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Земельный участок с кадастровым номером 47:07:0713003:31147 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 22 главы 9 части 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%).



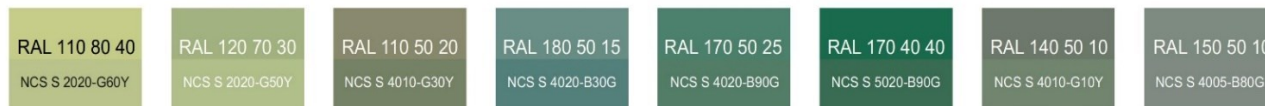
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

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. 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%). Исходя из представленных материалов, практически весь фасад выполнен в дополнительном контрастном цвете декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий RAL 000 35 00, что противоречит правилам.

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 отображение 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 (окон, дверей, витражей, ворот, козырьков, декоративных корзин для кондиционирования и т.п.), декоративных элементов, вывесок и т.д.

Сведения о цветовых решениях откорректировать в пояснительной записке (сведения противоречат разверткам и не соответствуют объекту).

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.

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). Сведения о толщине материала, величине выступающей/западающей части цоколя, а также о его антивандальных свойствах необходимо представить в пояснительной записке.

Уточнить материал информационного щита. При этом учесть, что не допускается использование асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната.

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.

Необходимо представить план кровли с отображением размещения внешних блоков системы кондиционирования на кровле в специально отведенной зоне и организации внутреннего водостока с кровли.

На развертках фасадов указать высоту установки всего оборудования.

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 частично соблюдены.

Следует предусмотреть подсветку всех входных групп, представить соответствующие сведения в пояснительной записке (в том числе о величине выступающей от плоскости фасадов части и высоте установки) и обозначить размещение оборудования для подсветки входов на развертках фасадов с указанием высоты. 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 (кроме производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования)).

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 не соблюдены.

Главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети (параллелен основным элементам улично-дорожной сети). Следует привести обоснование посадки зданий на участке в соответствии с правилами.

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.».

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, не соблюдены. Также на планах первых этажей зданий необходимо указать, на сколько мм входы и въезды без стеклянных козырьков западают в плоскость фасада (величина заглубления должна быть не менее 600 мм). Соответствующую информацию об организации входов в здания в одной отметке с уровнем земли и оборудованию их навесами необходимо представить в пояснительной записке.

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). Сведения о

толщине материала, величине выступающей/западающей части цоколя, а также о его антивандальных свойствах необходимо представить в пояснительной записке.

Необходимо представить план кровли с отображением размещения внешних блоков системы кондиционирования на кровле в специально отведенной зоне.

Следует представить стандартный вид вывески, так как обозначения на развертках фасадов не позволяют сделать вывод об их внешнем облике и применяемой подсветке.

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Детское дошкольное учреждение на 255 мест» по адресу: Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, г. Мурино, проспект Ручьевский, кадастровый номер земельного участка 47:07:0722001:28765 (далее – объект)

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

В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.12.2023 № 216 в правила землепользования и застройки муниципального образования «Муринское городское поселение», Всеволожский муниципальный район Ленинградской области внесены изменения в части отображения на карте градостроительного зонирования территорий, в границах которых установлены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Земельный участок с кадастровым номером 47:07:0722001:28765 расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

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

1. Статья 20 глава 9 часть 6:

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

6.1. К цветовым решениям объектов капитального строительства:

6.1.1. К отделке фасадов:

Красная цветовая палитра

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

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

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



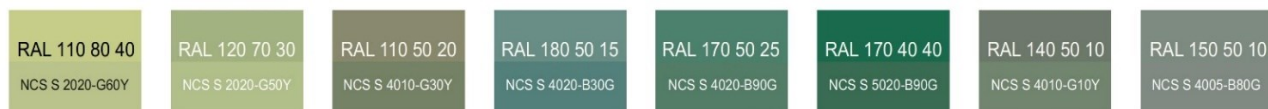
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

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 (кровля, водостоки, ограждения, двери):



Требования не соблюдены.

Визуально нарушено соотношение основных пастельных цветов фасадных покрытий (RAL 000 90 00, RAL 060 60 10) и дополнительных контрастных цветов декоративных и акцентных элементов фасадных

покрытий (RAL 030 50 60, RAL 000 45 00). Требуемое соотношение: не менее 70% основных цветов от плоскости фасада и не более 30% дополнительных. Рекомендуется заменить RAL 000 45 00 на аналогичный RAL 000 55 00.

Цветовое решение профиля оконных и дверных заполнений, ограждений RAL 7024 не соответствует требованиям. Цветовое решение металлических элементов фасадов (кровля, водостоки, ограждения, двери и т.д.) должно соответствовать п. 6.1.2.

Необходимо указать цветовое решение и материал цоколя.

6.2. 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;

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

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

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

Требования не соблюдены.

Первый и цокольный этаж должны быть выполнены из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки). Применение штукатурки в уровне первого этажа, в том числе для отделки колонн, декоративных элементов противоречит правилам.

Необходимо указать цветовое решение и материал цоколя.

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;

– 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.

Необходимо представить сведения об организации системы кондиционирования воздуха, уточнить (конкретизировать) информацию об организации систем газоснабжения, связи, телекоммуникации и вентиляции. Соответствующие сведения по каждой системе указать в пояснительной записке. Если организация какой-либо из систем не предусмотрена, необходимо это прописать.

В пояснительной записке следует представить точную 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).

На развертках фасадов необходимо указать высоту установки всего оборудования, отобразить оборудование системы видеонаблюдения.

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

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 частично соблюдены.

В пояснительной записке следует представить точную информацию о принципе размещения осветительного оборудования (в том числе для подсветки информационных носителей) – высоте установки и величине выступающей от фасада части (если предусмотрена установка без выступа за плоскость фасадов или встроенное размещение, также указать). Для контурной подсветки и оборудования подсветки входных групп указать высоту размещения, так как оборудование не выступает за плоскость фасада.

На развертках фасадов следует указать высоту установки оборудования, отобразить решения по подсветке информационных носителей (номерного знака).

На развертках не отображена подсветка части входных групп – на фасадах в осях 1-16 (крайний вход справа), 16-1 (крайний вход справа), П-В.

6.5. 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;

– двory жилых домов не должны выходить на улицу;

– если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ лесного массива, парка, сквера, водного объекта, индивидуальной, блокированной жилой застройки (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта.

– высота отдельно стоящих гаражей (паркингов) 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 соблюдены.

Дополнительно следует представить вид секции ограждения, указать цветное решение в соответствии с п. 6.1.2.

6.6. 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), в случае если первый этаж жилого дома является не жилым, то высота первого этажа не может быть менее 4 метров, площадь оконных проемов в нежилых помещениях первого и цокольного этажа жилого дома должна превышать площадь оконных проемов в жилых помещениях первого и цокольного этажа жилого дома более чем на 50%;

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

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

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

Запрещается использовать крышу зданий и сооружений для размещения рекламных конструкций.».

Требования частично не 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, представить разрезы 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.

В пояснительной записке указать величину западающей части цоколя.

Первый и цокольный этаж должны быть выполнены из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки). Применение штукатурки в уровне первого этажа, в том числе для отделки колонн, декоративных элементов противоречит правилам. Необходимо указать цветовое решение и материал цоколя.

Представить сведения об организации системы кондиционирования. Фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания).

Следует представить внешний вид вывески (с указанием в пояснительной записке типа подсветки), указать место размещения номерного знака.

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

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Здания нежилого назначения» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:0601035:427 (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области (далее – Комитет) от 29.05.2021 № 53, с учетом приказа Комитета от 29.08.2025 №94 «Об утверждении правил землепользования и застройки Свердловского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области применительно к части территории» (далее – Правила), рассматриваемый объект планируется к размещению в границах территориальной зоны ТД-1 – зона смешанной застройки малоэтажными жилыми домами (ст. 26). Основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрен вид «Магазины» (код 4.4), «Общественное питание» (код 4.6).

Земельный участок с кадастровым номером 47:07:0601035:427 расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования Правил (с изменениями – приказ Комитета от 28.09.2023 № 135) предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Архитектурно-градостроительный облик объекта не соответствует требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленных в Свердловском городском поселении Всеволожского муниципального района Ленинградской области приказом Комитета от 15.11.2023 № 164 (п. 3 ст. 26 гл. 10):

Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства:

3.1 К цветовым решениям объектов капитального строительства:

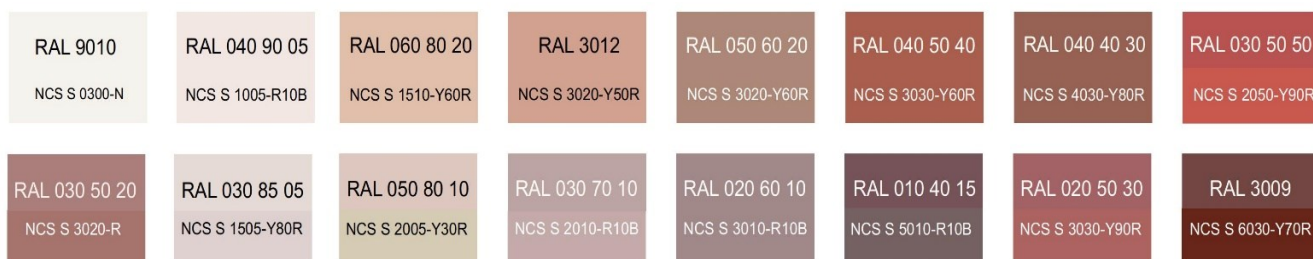
Цветовые решения зданий, строений, сооружений следует принимать в соответствии с рекомендуемыми колористическими палитрами.

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

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%).



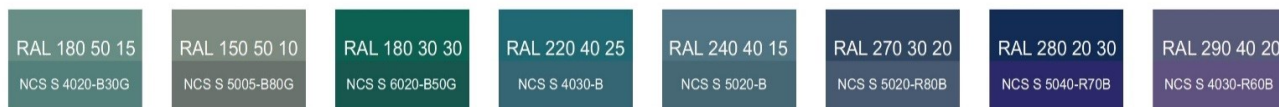
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

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.

Для материала «Керамогранит Конпер Блэк» рекомендуется указать цветовое решение, более точно соответствующее отображению на развертках фасадов и визуализациях (материал имеет красноватый оттенок, в то время как цвет RAL 050 40 20 ближе к коричневому). Альтернатива - RAL 040 40 30 или RAL 030 50 20 (основные цвета фасадных покрытий красной цветовой палитры).

Необходимо также указать цветовое решение вывесок в соответствии с пунктом 3.1.2.

В пояснительной записке следует исправить ошибку (л. 5): в соответствии с правилами, цвет RAL 050 40 20 относится к основным пастельным цветам фасадных покрытий желтой цветовой палитры, поэтому суммарно основные цвета составляют 87% от плоскости фасадов. За исключением данной неточности требования соблюдены.

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 соблюдены с замечанием.

Согласно Методическим рекомендациям по формированию архитектурно-градостроительного облика объектов торгового назначения (магазинов) общей площадью до 1500 м², до 2-х этажей, утвержденных распоряжением Комитета градостроительной политики Ленинградской области № 139 от 15.05.2025 (далее – методические указания), для объектов, расположенных в черте городских поселений, не менее 20% облицовки фасада должно выполняться из природных материалов или имитирующих природные материалы. Рекомендуются учесть при формировании фасадных решений, а также указать в пояснительной записке, какую часть отделки фасада занимает отделка коричневым и серым гранитом.

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 соблюдены.

В пояснительной записке следует уточнить принцип установки линейных осветительных приборов (не выступают от плоскости фасадов, расположены на нижней плоскости выступающей части кровли).

3.4. К подсветке фасадов объектов капитального строительства

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

Решение Совета депутатов муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области о внесении изменения в Правила благоустройства от 14.10.2021 № 20.

Раздел II, глава 4:

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

4. 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.

8. Архитектурное освещение

1. К временным установкам архитектурного освещения относится праздничная иллюминация: световые гирлянды, сетки, светографические

элементы, панно и объемные композиции из ламп накаливания, разрядных, светодиодов, световодов, световые проекции, лазерные рисунки и т.п.

2. Виды архитектурного освещения объектов и элементов благоустройства, зданий, территорий, применяемые в обязательном порядке в соответствии с проектом благоустройства, согласованным в установленном порядке:

- заливающая архитектурная подсветка (подсветка прожекторами);
- контурная подсветка (светодиодные и неоновые ленты, подчеркивающие контуры фасадов зданий); силуэтная подсветка (освещение задним фоном зданию, сооружению);
- цветодинамическая подсветка (изменение яркости света, оттенка палитры, а также эффекта световых пятен и теней при помощи прожекторов, светильников и светодиодных лент);
- декоративная подсветка (деревьев, кустов и других объектов, которые находятся на прилегающей территории).

3. В целях архитектурного освещения могут использоваться также установки ФО - для монтажа прожекторов, нацеливаемых на фасады зданий, сооружений, зеленых насаждений, для иллюминации, световой информации и рекламы, элементы которых могут крепиться на опорах уличных светильников.

9. Световая информация (далее - СИ), в том числе, световая реклама, должна помогать ориентации пешеходов и водителей автотранспорта и участвовать в решении светокомпозиционных задач. Следует учитывать размещение, габариты, формы и цветоцветовые параметры элементов такой информации, обеспечивающие четкость восприятия с расчетных расстояний и гармоничность светового ансамбля, не противоречащую действующим правилам дорожного движения, не нарушающую комфортность проживания населения

10. Источники света

1. В стационарных установках функционального и архитектурного освещения следует применять энергоэффективные источники света, эффективные осветительные приборы и системы, качественные по дизайну и эксплуатационным характеристикам изделия и материалы: опоры, кронштейны, защитные решетки, экраны и конструктивные элементы, отвечающие требованиям действующих национальных стандартов.

2. Источники света в установках функционального освещения следует выбирать с учетом требований, улучшения ориентации, формирования благоприятных зрительных условий, а также, в случае необходимости, цветоцветового зонирования.

3. В установках архитектурного освещения и световой информации следует использовать источники белого света и различного хроматического спектра, в том числе изменяющегося (цветодинамического), с учетом формируемых условий световой и цветовой адаптации и суммарного зрительного эффекта, создаваемого совместным действием осветительных

установок всех групп, особенно с хроматическим светом, функционирующих в конкретном пространстве населенного пункта или световом ансамбле.

Также следует принять во внимание, что в Методических рекомендациях приведены рекомендации к подсветке фасадов зданий, строений и сооружений объектов спорта (стр. 154):

- Следует обеспечивать равномерное освещение по всему фасаду;
- Освещение может быть спроектировано таким образом, чтобы подчёркивать основные декоративные элементы фасада;
- Дополнительное освещение может быть использовано для акцента на входной группе;
- Возможно применение медиафасадов с интегрированной подсветкой;
- Рекомендуется дублирование подсветкой витражей на фасаде, которые создают акценты, чтобы в темное время суток не терялись особенности здания в виде витражей;
- Если на фасаде имеются перфорированные панели, то их можно наполнить подсветкой изнутри, также для сохранения облика здания и в темное время суток;
- Следует минимизировать воздействие внешней подсветки фасада на интерьер объекта в зданиях, где это оказывает влияние на деятельность людей.

В частности, предусмотрены рекомендации к подсветке фасадов физкультурно-оздоровительных комплексов (стр. 162):

- В большепролетных сооружениях следует предусматривать световые карманы для естественного освещения;
- Также для акцента на входной группе, либо выступающем элементе здания, возможно использование дополнительного архитектурного освещения; - Светодиодные прожекторы могут помочь в создании заливного освещения, чтобы в темное время суток можно было также наслаждаться красотой здания.

Требования частично соблюдены.

В пояснительной записке следует уточнить принцип установки линейных осветительных приборов (не выступают от плоскости фасадов, расположены на нижней плоскости выступающей части кровли).

3.5. К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

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

Требования соблюдены.

3.6. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

- **входные группы:**
 - входы в здания должны быть оборудованы навесами и должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли;
 - входные группы в общественные здания должны быть направлены на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружения;
 - **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 носителей.

Требования частично соблюдены.

Следует представить разрез по основной входной группе, указать отметку пола входной группы и земли в примыкании к входу – отметки должны совпадать. На схеме фрагмента фасада с входной группой также указать отметку входа. В пояснительной записке указать, что все входы в здания оборудованы навесами и организованы в одной отметке с уровнем земли.

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Здания нежилого назначения, магазины» по адресу: Выборгский муниципальный район, Рощинское городское поселение, г.п. Рошино, ул. Железнодорожная, земельный участок 43 с кадастровым номером 47:01:0701003:3176 (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «Рощинское городское поселение» Выборгского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области (далее – Комитет) от 21.12.2021 № 213 (далее – Правила), рассматриваемый объект планируется к размещению в границах территориальной зоны О1 – многофункциональная общественно-деловая зона (ст. 21). Основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрен вид «Магазины» (код 4.4).

Земельный участок с кадастровым номером 47:01:0701003:3176 расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования Правил (с изменениями – приказ Комитета от 29.02.2024 № 22) предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Архитектурно-градостроительный облик объекта не соответствует требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленных в Правилах (раздел 4.1 ст. 21):

«Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (далее - требования). Требования в отношении автозаправочных станций в фирменном стиле не устанавливаются.

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства

1.1) К отделке фасадов:

В отношении цветовых решений фасадных покрытий отдельно стоящих гаражей (паркингов), проектируемых в границах одного квартала, 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%):



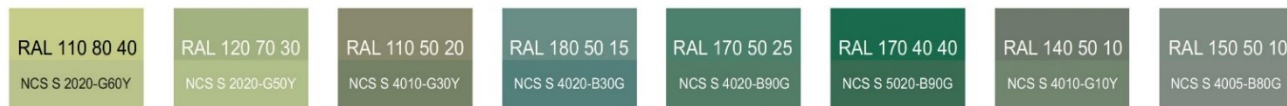
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

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%):



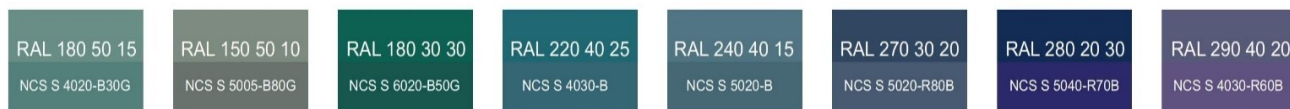
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

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 соблюдены.

Цветовое решение алюминиевых композитных панелей должно соответствовать п. 1.1, RAL 9016 и RAL 7021 не соответствует требованиям. Цветовые решения из пункта 1.2 применяются для кровли, ограждений, дверей, окон, витражей, металлических козырьков, декоративных элементов фасадов (декоративные решетки для кондиционеров и т.д.), ламелей для установки вывесок и иных металлических элементов, не относящихся к материалам отделки здания (металлические тросы и т.п.).

Необходимо указать цветовое решение витражей, металлических навесов в соответствии с п. 1.2, цветовое решение вывесок (букв) – в соответствии с п. 1.1.

В пояснительной записке откорректировать сведения о соотношении основных и дополнительных цветов в соответствии с правилами (цвета только из п. 1.1). Учесть, что цвета металлических элементов фасадов (п. 1.2), не относятся к основным или дополнительным.

Сведения на л. 35 альбома АГО ОКС противоречат информации о цветовых решениях объекта в остальной части альбома.

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 антивандалных свойствах материала цоколя.

Согласно Методическим рекомендациям по формированию архитектурно-градостроительного облика объектов торгового назначения (магазинов) общей площадью до 1500 м², до 2-х этажей, утвержденных распоряжением Комитета градостроительной политики Ленинградской области № 139 от 15.05.2025 (далее – методические указания), для объектов, расположенных в черте городских поселений, не менее 20% облицовки фасада должно выполняться из природных материалов или имитирующих природные материалы. Рекомендуются учесть при формировании фасадных решений, а также указать в пояснительной записке, какую часть отделки фасада занимает соответствующий материал.

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 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.

Не допускается организация наружной системы водоотведения. Необходимо предусмотреть внутренний водосток с кровли. Соответствующие сведения представить в пояснительной записке.

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.

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

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.

Требования частично не соблюдены.

Необходимо предусмотреть подсветку информационных конструкций (вывесок, адресной таблички). В пояснительной записке указано, что подсветка рекламно-информационных носителей осуществляется контражурной за самой вывеской, однако это не отражено на визуализациях в темное время суток. Устранить противоречие.

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 всего осветительного оборудования (также допускается с использованием условных обозначений, если оборудование не просматривается), указать высотные отметки (например, высотные отметки не указаны для настенных светильников на фрагменте фасада магазина №1 в осях Га-Да, для осветительного оборудования служебных входов). Если судить по визуализациям в темное время суток, не совсем ясен принцип декоративной подсветки – предусматривается ли декоративная подсветка наклонных декоративных элементов фасадов. На развертках фасадов рекомендуется отобразить линейную подсветку и подсветку вывесок не выносками, а графически (например, пунктиром).

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;

– если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ лесного массива, парка, сквера, водного объекта, индивидуальной, блокированной жилой застройки, территории ведения садоводства (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта; при проектировании застройки со стороны объекта должен применяться принцип переменной высотности (этажности) в пределах трех линий застройки, при этом высота зданий, строений, сооружений второй и третьей линии застройки должна быть не более 50 % расстояния до объекта;

– высота отдельно стоящих гаражей (паркингов) 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.

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; при проектировании застройки со стороны объекта должен применяться принцип переменной высотности (этажности) в пределах трех линий застройки, при этом высота зданий, строений, сооружений второй и третьей линии застройки должна быть не более 50 % расстояния до объекта.

На СПОЗУ отобразить величину открытых стоянок 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:

- 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 визуальным 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 цветов для оформления оштукатуренного фасада здания, каждый цвет должен быть отделён 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.

Необходимо предусмотреть и указать на СПОЗУ понижение бортового камня при входах в здание для обеспечения соблюдения требований к организации входных групп в одной отметке с уровнем земли.

На разрезе 2-2 по входной группе необходимо указать отметку пола входной группы и земли в примыкании к входу – отметки должны

совпадать. На схеме фрагмента фасада с входной группой также указать отметку земли. В пояснительной записке указать, что все входы в здания оборудованы навесами и организованы в одной отметке с уровнем земли.

Уточнить наличие козырьков над входами, встроенными в витражи, на развертках. Отобразить графически (допускается использование условных обозначений). Величина нависающей части фасада, формирующей навесы над входами, должна быть не менее 600 мм, иначе необходимо предусмотреть организацию козырьков. Соответствующие сведения об организации входных групп в одной отметке с уровнем земли и оборудовании их навесами представить в пояснительной записке.

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). Сведения о цоколе (положении цоколя относительно стены, величине выступающей/западающей части, если предусмотрена), а также об антивандальных свойствах его материала необходимо представить в пояснительной записке.

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Торговый центр» по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район, г. Кингисепп, микрорайон «Новый Ямбург», кадастровый номер земельного участка - 47:20:0909005:432 (далее – объект).

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «Кингисеппское городское поселение» муниципального образования «Кингисеппский муниципальный район», утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 16.07.2025 № 72 (далее – правила), рассматриваемый объект планируется к размещению в границах территориальной зоны ТД.1.1 – многофункциональная общественно-деловая зона (ст. 27.1), ТИ.1 – зона инженерной инфраструктуры (ст. 32), ТЖ.2.1 – зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (ст. 25.1). Основными видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на рассматриваемом земельном участке предусмотрен вид «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))», код 4.2 (ТД.1.1). Для зоны ТЖ.2.1 предусмотрен условно-разрешенный вид использования «Стоянка транспортных средств», код 4.9.2, для зоны ТЖ.2.1 предусмотрен основной вид разрешенного использования «Стоянка транспортных средств», код 4.9.2. Согласно ППТ (распоряжение КГП ЛО от 21.10.2025 № 326), участок 23 предусматривается для размещения торгового центра, участок 26 – для размещения стоянки транспортных средств, участок 27 – земельный участок общего пользования. Возникает сомнение относительно отведения участка 27 под стоянку транспортных средств, так как это не предусмотрено ни ПЗЗ, ни ППТ.

Земельный участок расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Архитектурно-градостроительный облик объекта не соответствует требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленных правилами (часть 4 статьи 25.1 главы 11):

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

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

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства:

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

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

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

1.1) К отделке фасадов:



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



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

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



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

- вся палитра RAL 7xxx, включая темные оттенки:



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

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



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



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



Имитация дерева – все оттенки



Требования не соблюдены.

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%). Цвет материала цоколя соответствует требованиям.

Следует указать цветовое решение витражей, дверей, ворот в соответствии с п. 1.2.

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

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

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

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

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

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

Не допускается:

– окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;

– бетонная необлицованная поверхность для первого и цокольного этажа;

– штукатурный фасад по фасадному утеплению из пенополистирола;

– использование бетонных фиброцементных элементов без гидрофобного покрытия;

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

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

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

- выполнение больших глухих плоскостей фасада из материалов, имитирующих натуральные, с заметно повторяющимся рисунком;
- отделка фасада керамогранитной глянцевой однотонной плиткой 600х600 мм;
- визуально заметные соединения облицовочных элементов, видимые крепежные детали фасадных систем (за исключением матовых панелей с неоднородным покрытием);
- использование белых стеклопакетов ПВХ (за исключением объектов, возводимых за счет бюджетного финансирования);
- использование в качестве 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);
 - винилового сайдинга;
 - профилированного металлического листа (кроме объектов торгового назначения (магазинов); для указанных объектов допускается использование профилированного листа за исключением профилированного листа с трапецевидным профилем маркировки С, НС, Н);
 - асбестоцементных листов, самоклеящейся пленки, баннерной ткани, сотового поликарбоната;
 - пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона;
 - цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства.

Требования частично соблюдены.

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

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 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. Если организация какой-либо из систем не предусмотрена, необходимо это прописать.

В пояснительной записке следует представить точную 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).

На развертках фасадов необходимо указать высоту установки всего оборудования.

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. 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 частично не соблюдены.

В пояснительной записке следует:

• *представить сведения о применяемом осветительном оборудовании и принципе организации архитектурной подсветки фасадов, а также указать, подразумевается ли освещение всех входных групп за счет оборудования в нижней плоскости выступающего объема фасада (2-3 этажи) и встроенная подсветка информационных носителей (вывесок, домового знака);*

• *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 для подсветки вывесок (также допускается с использованием условных обозначений, если оборудование не просматривается или подсветка является встроенной), указать высотные отметки.

На визуализации в темное время суток необходимо отобразить подсветку домового знака.

5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

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

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

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

– если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение (за исключением зданий этажностью не выше 3 этажей) располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ лесного массива, парка, водного объекта, земельного участка индивидуальной, блокированной жилой застройки, территории ведения садоводства (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта; при этом застройка (за исключением зданий этажностью не выше 3 этажей) должна по высоте носить ступенчатый характер, повышаясь с удалением от объекта в пределах трех линий застройки, высота зданий, строений, сооружений второй и третьей линии застройки должна быть не более 50 % расстояния до объекта;

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

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

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

– 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;

Требования 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.

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;

• 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 должна быть не менее 4 метра.

– 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;

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

Запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.

Требования частично соблюдены.

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. 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 (в случае организации

входов в одной отметке с уровнем земли). Соответствующую информацию об организации всех входов в здание в одной отметке с уровнем земли (предположительно) и оборудованию их навесами, а также о предохранения помещений от попадания осадков необходимо представить в пояснительной записке.

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

В пояснительной записке отсутствуют сведения об информационных носителях и применяемых в них шрифтах - при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов.

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
Производственный цех № 1, расположенного по адресу: Ленинградская область,
Гатчинский муниципальный округ, кадастровый номер участка 47:23:0259004:2253

Заказчик: ООО «Победастрой»

Проектная организация: ООО «АрКон Проект»

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

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

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

II. Отмеченные достоинства работы

1. Удачное расположение производственного здания вдоль Киевского шоссе – здание расположено ниже проезжей части шоссе и с транзитных подъездных путей обозревается только серая кровля из сэндвич-панелей.

2. Цветовые решения основных и дополнительных цветов соответствуют палитре рекомендуемых цветов, указанной в ГПЗУ

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. На СПОЗУ указана зона открытого складирования (2я очередь) площадью ок. 1500м.кв., а на развертках и перспективных видах данный объект указан как здание идентичных размеров. Данного объекта нет в ТЗ. Соответственно, в проекте необходима расшифровка и уточнение будет ли это открытая территория складирования и сооружение под крышей. В случае отсутствия сооружения (здания или навеса) над зоной складирования, с учетом что данный участок просматривается сверху с Киевского шоссе, данная зона будет восприниматься как диссонирующая с учетом обзора с этой же точки монумента в д. Зайцево.

2. На СПОЗУ в качестве подъездной дороги указана временная дорога с южной стороны. Согласно кадастровой карте с юга по всей длине примыкает чужой участок (кадастровый номер участка 47:23:0259004:2266). Соответственно информация о наличии дороги в данном месте в будущем недостоверна.

3. В ПЗ п.4.5 «Транспортная и пешеходная доступность» указано, что подъезд на территорию через соседний восточный участок того же собственника. Однако, согласно кадастровой карте, данный участок также не имеет стыковок с перспективной УДС, а примыкает по всей длине к чужим участкам (кадастровые номера участков 47:23:0259004:2266 и 47:23:0259004:2258). Информация о наличии сервитутов на данных участках отсутствует.

4. С запада участок имеет связи с территорией отвода УДС Киевского шоссе, на которой может быть организован подъезд к территории. Соответственно, с учетом данной информации необходимы уточнения и разъяснения о транспортной доступности, а при невозможности обоснования – корректировка проектных решений.

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):

Требуется доработка/корректировка

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

При решении вопросов с обеспечением подъездов к участку, а также решения вопросов с участком складирования, **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

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
Холодный склад, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский
муниципальный округ, кадастровый номер участка 47:23:0259004:2254

Заказчик: ООО «Победастрой»

Проектная организация: ООО «АрКон Проект»

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

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

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

II. Отмеченные достоинства работы

3. Удачное расположение производственного здания вдоль Киевского шоссе – здание расположено ниже проезжей части шоссе и с транзитных подъездных путей обозревается только серая кровля из сэндвич-панелей.

4. Цветовые решения основных и дополнительных цветов соответствуют палитре рекомендуемых цветов, указанной в ГПЗУ

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Замечания идентичны соседнему участку кадастровый номер участка 47:23:0259004:2253:

5. На СПОЗУ указана зона открытого складирования (2я очередь) площадью ок. 1500м.кв., а на развертках и перспективных видах данный объект указан как здание идентичных размеров. Данного объекта нет в ТЗ. Соответственно, в проекте необходима расшифровка и уточнение будет ли это открытая территория складирования и сооружение под крышей. В случае отсутствия сооружения (здания или навеса) над зоной складирования, с учетом что данный участок просматривается сверху с Киевского шоссе, данная зона будет восприниматься как диссонирующая с учетом обзора с этой же точки монумента в д. Зайцево.

6. В ПЗ п.4.5 «Транспортная и пешеходная доступность» указано, что подъезд на территорию с восточной стороны. Однако, согласно кадастровой карте, данный участок также не имеет стыковок с перспективной УДС, а примыкает по всей длине к чужим участкам (кадастровые номера участков 47:23:0259004:2266 и 47:23:0259004:2258). Информация о наличии сервитутов на данных участках отсутствует.

7. С запада участок имеет связи с территорией отвода УДС Киевского шоссе, на которой может быть организован подъезд к территории. Соответственно, с учетом данной информации необходимы уточнения и разъяснения о транспортной доступности, а при невозможности обоснования – корректировка проектных решений.

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):

Требуется доработка/корректировка

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

При решении вопросов с обеспечением подъездов к участку, а также решения вопросов с участком складирования, **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

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
«Объекты Делового Управления (КОД 4.1) с Ремонт Автомобилей (КОД 4.9.1.4)» по
адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Бугровское городское поселение,
земельный участок с кадастровым номером 47:07:0713003:31147.

Заказчик: Кусов А.А

Проектная организации: ООО "АРК - ПРОЕКТ"

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

- отсутствует задание на проектирование.
- в текстовых материалах отсутствует информация о расчётном количестве работающих и посетителей.
- состав графических материалов соответствует требованиям к АГО.

II. Отмеченные достоинства работы

- проектные решения описаны и проработаны детально и подробно, чертежи и визуализации соответствуют необходимым требованиям. Найдено современное стилистическое решение, отражающее назначение объекта. Здания удачно вписаны в участок сложной формы.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

- невозможно оценить соответствие объекта заданию на проектирование ввиду его отсутствия.
- невозможно оценить правильность площадей санитарно-бытовых помещений и, соответственно, показателей здания из-за отсутствия информации о требуемом количестве работающих и посетителей.

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:***

Необходимо дополнить представленные материалы заданием на проектирование и отразить в текстовой части соответствие проекта заданным в задании на проектирование параметрам.

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 доработке в рабочем порядке без повторного прохождением процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент: Цыцин С.В.

04.02.2026

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
«Детское дошкольное учреждение на 255 мест» по адресу: Ленинградская область,
Всеволожский муниципальный район, г. Мурино, проспект Ручьевский, кадастровый номер
земельного участка №47:07:0722001:28765)

Заказчик: ООО «Меридиан»

Проектная организации: ООО «ТКС»

Исполнитель: ООО «АРХИОПТЕРИКС»

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

1. Совместно с альбомом АГО представлены документы

- Градостроительный план участка
- Задание на проектирование
- Проект планировки территории. Постановление №200

2. Необходимо:

Дооформить альбом АГО, в соответствии с требованиями Комитета градостроительной политики Ленинградской области.

Доработать пояснительную записку в соответствии с требованиями Комитета.

В задании на проектирование ОКС представлен как ДООУ – Детское образовательное учреждение, в АГО Объект капитального строительства представлен как ДОО – Детская образовательная организация – необходимо принять решение по обозначению объекта.

II. Отмеченные достоинства работы

Достаточно подробная проработка планов ОКС,

Фасадные решения соответствуют назначению здания и вписываются в окружающую застройку.

Хорошо представлены основные перспективные виды,

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

По генплану участка:

Участок под строительство ДООУ расположен внутри квартала перспективной застройки.

На генплане не показана окружающая перспективная застройка, представленная на листах Фасадов и Перспективных видов.

Представленный участок расположен меридианально. При этом детские площадки расположены на Севере, а хозяйственные площадки на Юге участка.

Навес для хранения колясок, санок, велопарковка запроектированы с торца здания, в отрыве от главного входа (вестибюль, помещение охраны).

Количество машиномест необходимо уточнить расчетом

По планировочным решениям:

На планах отсутствуют помещения администрации – кабинет заведующего, кабинет

завхоза, бухгалтерия и т.д.

Отсутствуют санузлы персонала.

Отсутствует размещение сан.технического оборудования в туалетных

Нет решения по размещению МГН в группах – оборудование туалетных (туалетные д.быть мин. На 10м2 больше)

Сомнения вызывает запроектированные узкие окна в игровых и спальнях с тчк зрения инсоляции и КЕО

Выходы из помещений с детьми должны быть выделены в отдельные отсеки эвакуационных коридоров

Как решается выход на кровлю?

1. Подвал

- На плане не представлены инженерные помещения

- Не обозначены приемки спусков в подвал.

2. План 1 этажа

- В экспликации помещений не представлены возрастные характеристики групп

- Обозначение «ясли» на сегодняшний день заменено на обозначение «группа раннего развития»

- Вход в группы раннего возраста осуществляется через общий тамбур, что приведет к определенным сложностям в случае карантина.

- Туалетные групповых должны иметь естественное освещение.

- Блок постирочной – как в нее попасть – через кладовки?

- Блок пищеблока – для проектирования необходимо разработать технологическое задание для блока помещений пищеблока – отсутствуют – помещение пщевых отходов, помещение хранения и мойки тары, помещение персонала.

- В раздаточной отсутствует подъемник раздаточной. Подъем готовых блюд общим лифтом может вызвать вопросы Роспотребнадзора.

- Вызывает сомнение решение оконных проемов практически в уровень пола в игровых и спальнях, а так же витражное остекление помещения охраны.

2. План 2 этаж

3. План 3 этаж

- Помещение Венткамеры расположено над помещением преподавателя и кабинетом психолога (медицина)

- Помещение серверной запроектировано над раздевальной блока игровой.

4. Фасады

- «Кривые» колонны под навесающим 2 этажем выбиваются из четкого геометрического решения фасада.

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:*

Требует доработки

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):*

Обеспечивается, количество машиномест необходимо уточнить расчетом.

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

развитии элементов благоустройства:

АГО доработать в соответствии с требованиями Комитета градостроительной политики Ленинградской области. Уточнить технологическое задание для пищеблока.

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

Достаточно проработано

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 доработке и повторному прохождению согласования архитектурно-градостроительного облика по результатам отработки представленных замечаний.

Рецензент

Генеральный директор
ООО «АМЦ-ПРОЕКТ»

_____ Цыцин С.В.

03.02.2026г.

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
«Здания нежилого назначения, магазины», расположенные по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Свердловское городское поселение, кадастровый номер 47:07:0601035:427

Заказчик: ООО «БРАНДЕНБУРГ ЭНД КОМПАНИ»
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

- Правильно выбран пространственный масштаб зданий. Фасадные решения соответствуют современным требованиям для зданий торгового назначения.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. В задании на проектирование и текстовой части отсутствует информация о количестве работающих, посетителей и, соответственно, обоснование площадей санитарно-бытовых помещений.

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:**

Необходимо дополнить задание на проектирование и текстовую часть информацией о количестве работающих и обоснование площадей санитарно-бытовых помещений.

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 доработке в рабочем порядке без повторного прохождения процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент: Цыцин С.В.

04.02.2026

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
«Здания нежилого назначения, магазины», расположенные по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, городское поселение Рощино, ул. Железнодорожная, земельный участок 43, кадастровый номер 47:01:0701003:3176

Заказчик: ООО "К-ДЕВЕЛОПМЕНТ"

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

- отсутствует задание на проектирование.
- в текстовых материалах отсутствует информация о расчётном количестве работающих и посетителей.
- состав графических материалов соответствует требованиям к АГО..

II. Отмеченные достоинства работы

- Правильно выбран пространственный масштаб зданий. Фасадные решения соответствуют современным требованиям для зданий торгового назначения

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

- невозможно оценить соответствие объекта заданию на проектирование ввиду его отсутствия.
- невозможно оценить правильность площадей санитарно-бытовых помещений и, соответственно, показателей здания из-за отсутствия информации о требуемом количестве работающих и посетителей

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:*

Необходимо дополнить представленные материалы заданием на проектирование и отразить в текстовой части соответствие проекта заданным в задании на проектирование параметрам.

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 доработке в рабочем порядке без повторного прохождения процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент: Цыцин С.В.

04.02.2026

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
«Торговый центр» по адресу: Ленинградская область, Кингисеппский муниципальный район,
г. Кингисепп, микрорайон «Новый Ямбург»

47:20:0909005:432

Заказчик: ООО «СЗ «Новый Ямбург»

Проектная организация: ООО "INTERCOLUMNIUM"

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

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

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

- Фасады объекта разработаны качественно, с индивидуальным подходом и обладают рядом положительных характеристик. Декоративные ламели создают интересное графическое решение основного объема. Структурированной пластикой подчеркнута входная группа. Присутствует ступенчатый перепад в силуэте здания. Достаточная степень проработки деталей и элементов фасадов.

- Проектные решения проработаны детально и подробно, чертежи и визуализации отражают всю необходимую информацию.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

Возможно, требуется консультация со стороны специалиста по ПБ в части достаточного обеспечения доступа к окнам для пожарных подразделений со стороны пожарных проездов в связи с частым расположением декоративных ламелей на фасаде.

Серьёзных замечаний по проделанной работе 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

Проект рекомендуется к согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент: Цыцин С.В.

05.02.2026



**Российская Федерация
АДМИНИСТРАЦИЯ
ГАТЧИНСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОКРУГА
Ленинградской области**
188300, Ленинградская обл.,
г. Гатчина, ул. К. Маркса, 44
Телефоны 8(81371) 93100, 22806
Факс 8(81371) 94777
E-mail: info@gmolo.ru

Первому заместителю председателя
комитета
градостроительной политики – главному
архитектору
Ленинградской области

Лутченко С.М.

10.02.2026 № ИСХ-736/2026

Уважаемый Сергей Михайлович!

Администрация Гатчинского муниципального округа Ленинградской области в ответ на письмо от 03.02.2026 года № 01-51-71/2026, сообщает о том, что в заседании консультативно-экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области (далее – КЭС), состоявшееся 06.02.2026 года приняла участие заместитель главы администрации Гатчинского муниципального округа по территориальному развитию и градостроительной деятельности – Шевырталова Елена Сергеевна.

По итогам КЭС направляем заключения по рассматриваемым вопросам.

Приложение: на 2 л.

Заместитель главы администрации
по территориальному развитию
и градостроительной деятельности



Е.С.Шевырталова

Перминова Надежда Владимировна, т.: +7(813-71)7-64-00

1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на материалы рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:

«Производственный цех» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный округ, дер. Коммолово, земельный участок с кадастровым номером 47:23:0259004:2253, Заказчик: ООО «ПобедаСтрой»

Проектная организации: ООО «АрКон Проект»

Замечания:

1. В пояснительной записке проекта присутствует информация о категории проектируемого здания – производственно складской, однако в текстовой части не содержится информация о ключевых характеристиках объекта, а основании которых возможно было бы понять особенности конструкции, нагрузки и ее назначение. Техническое задание также не отражает данную информацию. Отсутствует информация об устанавливаемой санитарно-защитной зоне.

2. Согласно ГП и ПЗЗ Вереvского сельского поселения Гатчинского муниципального района ВРИ земельного участка соответствует действующей градостроительной документации, существенные ограничения размещения объекта отсутствуют, установлен % застройки, а также минимальные отступы от границ ЗУ, заявленное проектное решение им соответствует. Правилами землепользования и застройки Гатчинского муниципального округа (далее – правила) применительно к части территории установлено требование к АГО. Цветовые решения фасадов соответствуют установленным правилами.

3. В пояснительной записке содержится информация об обеспечении доступа за счет смежного участка, при этом отсутствует информация об организации съезда с автомобильной дороги общего пользования. Оценить транспортную доступность не представляется возможным.

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

2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на материалы рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:

«Производственный цех» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный округ, дер. Коммолово, земельный участок с кадастровым номером 47:23:0259004:2254, Заказчик: ООО «ПобедаСтрой»

Проектная организации: ООО «АрКон Проект»

Замечания:

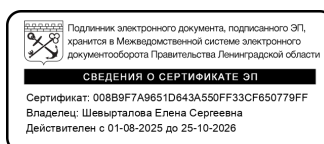
1. В пояснительной записке проекта присутствует информация о категории проектируемого здания – производственно складской, однако в текстовой части не содержится информация о ключевых характеристиках объекта, а основании которых возможно было бы понять особенности конструкции, нагрузки и ее назначение. Техническое задание также не отражает данную информацию. Отсутствует информация об устанавливаемой санитарно-защитной зоне.

2. Согласно ГП и ПЗЗ Вереvского сельского поселения Гатчинского муниципального района ВРИ земельного участка соответствует действующей градостроительной документации, существенные ограничения размещения объекта отсутствуют, установлен % застройки, а также минимальные отступы от границ ЗУ, заявленное проектное решение им соответствует. Правилами землепользования и застройки Гатчинского муниципального округа применительно к части территории установлено требование к АГО. Цветовые решения фасадов соответствуют установленным требованиям.

3. В пояснительной записке содержится информация об обеспечении доступа за счет смежного участка, при этом отсутствует информация об организации съезда с автомобильной дороги общего пользования. Оценить транспортную доступность не представляется возможным.

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

Заместитель главы администрации
по территориальному развитию
и градостроительной деятельности



Е.С.Шевырталова

Перминова Надежда Владимировна, т.: +7(813-71)7-64-00