

## Заключение

**Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Магазины» по адресу: Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Павловское городское поселение, г.п. Павлово, Ленинградское шоссе, № 68, № 70, № 72, кадастровые номера земельных участков: 47:16:0335002:21, 47:16:0335002:20, 47:16:0335002:18 (далее – объект)**

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «Павловское городское поселение», Кировский муниципальный район, Ленинградской области, утвержденными решением Совета депутатов Павловского городского поселения Кировского муниципального района Ленинградской области от 26.03.2014 № 12 (далее – правила) (с изменениями), рассматриваемый земельный участок находится в границах территориальной зоны ОЦ – зона многофункциональной общественно-деловой застройки (ст. 68). Основными видами разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ОЦ предусмотрен вид «Магазины», код 4.4.

В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области 08.05.2024 № 64 в правила землепользования и застройки муниципального образования «Павловское городское поселение», Кировский 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.

Земельные участки с кадастровыми номерами **47:16:0335002:21, 47:16:0335002:20, 47:16:0335002:18** 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 (Градостроительный регламент территориальной зоны «**ОЦ зона многофункциональной общественно-деловой застройки**» части 5):

«Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства:

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

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

### 1.1) К отделке фасадов:



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



***Требования частично соблюдены.***

***Следует уточнить цветовое решение и материал козырька над главными входами.***

***Указать цветовые решения домовых знаков и вывесок в соответствии с требованиями.***

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

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

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

Не допускается:

– окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;

– использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:

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

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

***Требования частично соблюдены.***

***Следует уточнить цветовое решение и материал козырьков над главными входами в здания.***

***Пояснительную записку необходимо дополнить сведениями об антивандальных свойствах материалов первого этажа, о положении цоколя относительно плоскости стены (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены).***

***В соответствии с Методическими рекомендациями по формированию архитектурно-градостроительного облика объектов торгового назначения (магазинов) общей площадью до 1500 м<sup>2</sup>, до 2-х этажей (Типовые решения для зданий с ограждающими конструкциями из металлических сэндвич-панелей), утвержденными распоряжением Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 15.05.2025 №139, для объектов, расположенных в черте городских поселений, не менее 20% облицовки фасада должно выполняться из природных материалов или имитирующих природные материалы. Если рекомендации соблюдены, необходимо представить соответствующие сведения в пояснительной записке.***

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

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

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

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

Не допускается:

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

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

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

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

При реконструкции объекта капитального строительства:

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

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

***Требования частично соблюдены.***

***На плане 1 этажа следует отобразить место установки наружных блоков кондиционеров и воздухопроводов в нише, закрытой с наружной стороны жалюзийными решетками.***

***В пояснительной записке стоит указать точную информацию о принципе размещения оборудования систем освещения и видеонаблюдения – 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 технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.***

***На развертках фасадов необходимо отобразить вывески, домовый знак, оборудование систем освещения и видеонаблюдения (также допускается с использованием условных обозначений, если оборудование не***

*просматривается или является встроенным), 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.

– архитектурная подсветка зданий должна включать:

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

*Требования частично соблюдены.*

*В пояснительной записке стоит указать точную 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 технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.*

*На развертках фасадов необходимо отобразить вывески, домовый знак, осветительное оборудование (также допускается с использованием условных обозначений, если оборудование не просматривается или является встроенным), указать высотные отметки.*

*В пояснительной записке уточнить, что вся подсветка предусматривается с использованием источников белого цвета (согласно представленной визуализации в темное время суток).*

*Рекомендуется предусмотреть размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог, территорий общего пользования с использованием источников белого цвета.*

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

***Требования частично не соблюдены.***

***Главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети с учетом существующей или планируемой планировочной структуры застройки. Облик фасадов, обращенных к проезду на северо-западе, откуда осуществляется въезд на участки, не способствуют идентификации объектов с основных направлений движения транспорта. Следует также рассматривать данные фасады как главные и в соответствии с этим доработать.***

***Следует представить развертки по основным элементам УДС с отображением всех трех проектируемых магазинов.***

***На ситуационной схеме необходимо указать расстояние от магазинов до ближайших водоемов. При этом учесть, что, если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ водного объекта (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта.***

6) К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

– архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению;

– входные группы:

- входы в здания должны быть оборудованы навесами и организованы в одной отметке с уровнем земли (кроме домов блокированной застройки);

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

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

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

– фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания). При использовании нескольких цветовых 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 дополнительно указать отметки земли (тротуара) в примыкании к входам, на разрезах по входным группам (следует дополнительно представить) – отметки пола входной группы и также земли (тротуара) в примыкании к входам. При этом учесть, что отметки должны совпадать. Согласно разверткам фасадов, требования к организации входных групп, предположительно, соблюдены. Соответствующую информацию об организации всех входов в здание в одной отметке с необходимо представить в пояснительной записке.***

***Входы в здание должны быть заглублены в нишу не менее чем на 60 сантиметров. Размер нависающей части фасада над эвакуационным входом составляет 50 см. Необходимо откорректировать в соответствии с требованиями.***

*Входы в общественные здания должны быть ориентированы на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению. На СПОЗУ указать пути движения транспорта и пешеходов.*

*Пояснительную записку необходимо дополнить сведениями об антивандальных свойствах материалов первого этажа, о положении цоколя относительно плоскости стены (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены).*

*На развертках фасадов необходимо отобразить вывески, домовый знак. Также следует перенести домовые знаки с торцов зданий на главные фасады. В соответствии с Правилами благоустройства территории муниципального образования Павловское городское поселение Кировского муниципального района Ленинградской области в новой редакции, утвержденными решением Совета депутатов Павловского городского поселения Кировского муниципального района Ленинградской области четвертого созыва от 26.12.2022 №45:*

*12.5. Размещение домовых знаков должно отвечать следующим требованиям:*

*- высота от поверхности земли от 2,5 до 3,5 м (в районах современной застройки - до 5 м);*

*- размещение на участке фасада, свободном от выступающих архитектурных деталей;*

*- привязка к вертикальной оси простенка, архитектурным членениям фасада;*

*- единая вертикальная отметка размещения знаков на соседних фасадах;*

*- отсутствие внешних заслоняющих объектов (деревьев, построек).*

*12.6. Номерные знаки должны быть размещены:*

*- на главном фасаде - в простенке с правой стороны фасада;*

*- на улицах с односторонним движением транспорта - на стороне фасада, ближней по направлению движения транспорта;*

*- у арки или главного входа - с правой стороны или над проемом;*

*- на дворовых фасадах - в простенке со стороны внутриквартального проезда;*

*- при длине фасада более 100 м - на его противоположных сторонах;*

*- на оградах и корпусах промышленных предприятий - справа от главного входа, въезда;*

*- у перекрестка улиц - в простенке на угловом участке фасада;*

*- при размещении рядом с номерным знаком - на единой вертикальной оси.*

## Заключение

**Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Логистический центр» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, дер. Порошкино, кадастровые номера земельных участков 47:07:0719001:48, 47:07:0719001:49, 47:07:000000:92835 (далее – объект)**

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 29 июля 2019 № 49 (далее – правила) (с изменениями), рассматриваемый земельный участок находится в границах территориальной зоны П-1 – зона размещения промышленных, коммунально-складских объектов и производств IV-V класса опасности (ст. 25). Основными видами разрешенного использования земельных участков территориальной зоны П-1 предусмотрены виды «Склады», код 6.9, «Складские площадки», код 6.9.1, «Деловое управление», код 4.1.

В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 27.10.2023 № 149 в правила внесены изменения в части отображения на карте градостроительного зонирования территорий, в границах которых установлены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, а также утверждены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Земельный участок с кадастровым номером 47:07:0722001:511 расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Архитектурно-градостроительный облик объекта не соответствует требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленных правилами (часть 6 статьи 20 главы 9):

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

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%).



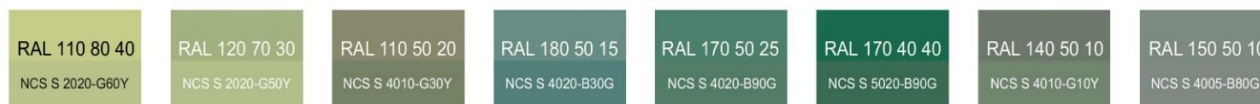
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

### 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%).



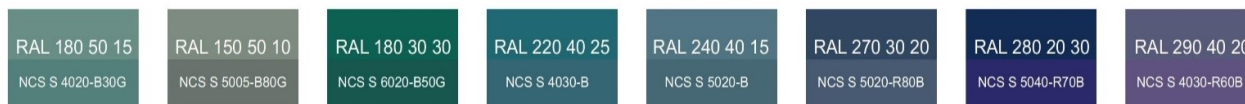
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

### 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, водосточков, ограждений, дверей).



***Требования не соблюдены.***

***Цветовые решения материалов отделки фасадов должны соответствовать п. 6.1.1, металлических элементов фасадов (кровля, водостоки, ограждения, двери, стеновые панели из профилированного металлического листа, импосты витражей, окон, корзины для кондиционеров и т.д.) – п. 6.1.2. При этом необходимо сохранить соотношение основных пастельных цветов фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада) и дополнительных контрастных цветов декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%). Откорректированные сведения о цветовых решениях и соотношении основных и дополнительных цветов в соответствии с п. 1.1 (с указанием конкретных цветов) также представить в пояснительной записке.***

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.***

***Пояснительную записку необходимо дополнить сведениями об антивандалных свойствах материалов цоколя и первого этажа, о положении цоколя относительно плоскости стены (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены).***

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 не соблюдены.***

***Необходимо представить сведения об организации систем газоснабжения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, уточнить сведения о системах освещения, кондиционирования и вентиляции воздуха. Следует указать 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). Соответствующие сведения по каждой системе представить в пояснительной записке. Если организация какой-либо из систем не предусмотрена, необходимо это прописать.***

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

***Также учесть следующее. При строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования (например, в декоративном коробе), вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение. Следует представить план кровли с отображением оборудования и организации отдельных систем (например, внутреннего водостока). Не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.***

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 не соблюдены.***

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

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

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

6.5. К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

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

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

***Требования соблюдены.***

***В пояснительной записке указать, что общая линия застройки параллельна элементам УДС.***

6.6. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

– входные группы – входы в здания должны быть оборудованы навесами и должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли, входные группы в общественные здания должны быть направлены на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружения (кроме производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования));

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

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

– фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания). При использовании нескольких цветовых покрытий на площади одного фасада, такие цветовые покрытия должны быть отделены выразительными архитектурными элементами (кроме производственных объектов (за исключением фасадов зданий, выходящих на территории общего пользования));

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

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

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

***Требования частично не соблюдены.***

***Все входы в должны быть оборудованы навесами и организованы в одной отметке с уровнем земли. На развертках фасадов необходимо указать отметки входов в здание и земли (тротуара) в примыкании к ним, на разрезах по входным группам – отметки пола входной группы и также земли (тротуара) в примыкании к входам. При этом учесть, что отметки должны совпадать. На поэтажных планах не указаны места разрезов, поэтому не представляется возможным сделать вывод о корректности организации входных групп. Однако, как на разрезах, так и на развертках фасадов уровень пола/входных групп и уровень земли, предположительно, не совпадают, что не соответствует требованиям.***

***Также на фасаде корпуса № 4 в осях 1-8 отсутствуют падающие тени, что не позволяет определить, оснащены ли входы навесами. Допускается использование вывесок и условных обозначений для пояснения, если входы в соях 4-5 расположены под переходом между корпусами в уровне 2 этажа. После корректировки соответствующую***

*информацию об организации входов в здания в одной отметке с уровнем земли и оборудованию их навесами необходимо представить в пояснительной записке.*

*Пояснительную записку необходимо дополнить сведениями об антивандальных свойствах материалов цоколя и первого этажа, о положении цоколя относительно плоскости стены (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены).*

*Следует оборудовать фасады скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания – цветовое решение в соответствии с п. 6.1.2)*

*На развертках не указано место размещения адресной таблички. В пояснительной записке отсутствуют сведения об информационных носителях и применяемых в них шрифтах - при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов.*

## Заключение

**Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Магазин», по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, г.п. им. Свердлова, мкрн.2, кадастровый номер земельного участка: 47:07:0000000:94796 (далее – объект)**

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «Свердловское городское поселение», Всеволожский муниципальный район, Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 28.05.2021 № 53 (далее – правила) (с изменениями), рассматриваемый земельный участок находится в границах территориальной зоны ТП-1.3 – многофункциональная зона для размещения объектов производственного (IV-V классов опасности) и складского назначения, подзона 3 (ст. 32.3). Основными видами разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ТП-1.3 предусмотрен вид «Магазины», код 4.4.

В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 28.09.2023 № 135 в правила землепользования и застройки МО «Свердловское 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 47:07:0000000:94796 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 32.3 глава 11 часть 3:

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

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

В соответствии с пунктом 3 – 10 решения Совета депутатов «Свердловское городского поселения» Всеволожского муниципального

района Ленинградской области от 06.04.2023 № 9 колористическое решение зданий и сооружений рекомендуется проектировать с учетом концепции общего цветового решения застройки улиц и территорий муниципального образования. Цветовое решение должно соответствовать характеристикам и стилевому решению фасада, функциональному назначению объекта, окружающей среде, архитектурному стилю в границах планировочного элемента.

Торцы домов (боковые фасады), просматриваемые с улицы стены и перекрытия арочных проездов полностью окрашиваются в цвет главного фасада.

Фасады зданий, строений, сооружений не должны иметь видимых повреждений строительной части, декоративной отделки и инженерных элементов и должны поддерживаться в надлежащем эстетическом состоянии.

Изменение цветового тона при эксплуатации здания, сооружения или ремонте осуществляется в соответствии с колерным паспортом после согласования колористического решения с администрацией.

Колористическое решение фасадов зданий, строений, сооружений и их элементов должно осуществляться с учетом общего цветового решения.

### ***Цветовое решение здания соответствует требованиям.***

#### **3.2 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), профилированного металлического листа, 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.

#### ***Требования соблюдены.***

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

### 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;

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

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

– при 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 соблюдены с замечанием.***

***Часть осветительного оборудования установлена на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца. В пояснительной записке откорректировать сведения о принципе установки осветительного оборудования (высоте размещения и величине выступающей от фасада***

*части). 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.*

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.

*Требования частично соблюдены и соответствуют требованиям главы 4 решения Совета депутатов «Свердловское городского поселения» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 06.04.2023 № 9.*

*Необходимо указать высоту установки осветительного оборудования на развертках фасадов магазина 1 этажа. На развертке фасада магазина 1 этажа в осях В-Г один из входов не обеспечен подсветкой.*

*Часть осветительного оборудования установлена на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца. В пояснительной записке откорректировать сведения о принципе установки осветительного оборудования (высоте размещения и величине выступающей от фасада части). При этом учесть, что не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.*

*На визуализации в темное время суток отображена подсветка вывесок, что соответствует требованиям, однако сведения о подсветке информационных конструкций следует представить в пояснительной записке, графически отобразить на развертках фасадов (допускается использование условных обозначений).*

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 не соблюдены.*

*Возникает сомнение относительно корректности формального соблюдения требования (главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основную магистраль (улицу), бульвар, площадь – параллелен им) за счет установки некапитальных торговых объектов (павильонов) параллельно основной улице. Необходимо представить развертку по улице, параллельной западной границе участка.*

*В пояснительной записке следует обосновать размещение объектов на участке, так как подходы к зданиям от пешеходного перехода и остановки общественного транспорта являются излишне протяженными и более рациональным решением в теории кажется расположение объектов ближе к элементам УДС.*

### 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 – может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены. При этом выступающая или западающая часть цоколя должна быть шириной не более 5,0 см;

– 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 не соблюдены.***

***На развертке фасада магазина 1 этажа в осях В-Г вход и ворота необходимо оборудовать навесом. Ворота зданий автомойки и магазина 3 этажа также необходимо оборудовать навесами.***

***На развертках фасадов необходимо указать отметки входов в здание и земли (тротуара) в примыкании к ним, на разрезах по входным группам – отметки пола входной группы и также земли (тротуара) в примыкании к входам. При этом учесть, что отметки должны совпадать. Согласно разверткам фасадов, требования к организации входных групп, предположительно, соблюдены.***

***В пояснительной записке необходимо представить сведения об антивандальных свойствах материалов первого этажа, а также о величине выступающей части цоколя (выступающая или западающая часть цоколя должна быть шириной не более 5,0 см).***

## **Заключение**

**Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Здание магазина» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Гостилицкое сельское поселение, д. Гостилицы, кадастровый номер земельного участка 47:14:0903044:6 (далее – объект)**

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования Гостилицкое сельское поселение муниципального образования Ломоносовского муниципального района Ленинградской области, утвержденными решением совета депутатов муниципального образования Гостилицкое сельское поселение муниципального образования Ломоносовского муниципального района Ленинградской области от 24.12.2012 № 69 (далее – правила) (с изменениями), рассматриваемый земельный участок находится в границах территориальной зоны ТП – Зона объектов производственного, складского, коммунально-хозяйственного назначения, инженерной инфраструктуры IV-V класса, а также объектов общественно-деловой застройки в границах населенных пунктов (ст. 52.1). Основными видами разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ТЖ-4 предусмотрен вид «размещения объектов розничной торговли». Также земельный участок расположен в границах зоны ЗРЗ 2-2 – «Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности».

В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 22.11.2023 № 172 в правила внесены изменения в части отображения на карте градостроительного зонирования территорий, в границах которых установлены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, а также утверждены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Земельный участок с кадастровым номером 47:14:0903044:6 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 53.2 главы 11 часть IV):

IV. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (далее – требования). Требования в отношении автозаправочных станций в фирменном стиле, производственных объектов (за исключением фасадов объектов, выходящих на территории общего пользования) не устанавливаются.

## 1) К цветовым решениям объектов капитального строительства

### 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%):

RAL 030 60 50 NCS S 2040-R	RAL 040 50 70 NCS S 0570-Y80R	RAL 030 50 60 NCS S 1070-Y80R	RAL 040 40 50 NCS S 3050-Y80R	RAL 040 40 67 NCS S 2070-Y80R	RAL 050 30 30 NCS S 6020-Y80R	RAL 040 20 19 NCS S 7010-Y70R	RAL 020 40 20 NCS S 4020-R
-------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------

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

#### Зеленая цветовая палитра

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

RAL 120 93 05 NCS S 0507-B80G	RAL 130 90 10 NCS S 1005-G20Y	RAL 130 90 20 NCS S 1510-G20Y	RAL 130 85 30 NCS S 2010-G10Y	RAL 110 90 10 NCS S 1005-G40Y	RAL 140 93 05 NCS S 1005-B80G	RAL 120 85 20 NCS S 2010-G30Y	RAL 130 80 20 NCS S 2010-G10Y
RAL 130 70 20 NCS S 3010-G20Y	RAL 140 60 20 NCS S 3020-G	RAL 150 50 20 NCS S 4020-B90G	RAL 180 93 05 NCS S 0907-B80G	RAL 170 90 10 NCS S 1010-B70G	RAL 180 80 10 NCS S 2005-B50G	RAL 140 80 10 NCS S 2005-B80G	RAL 180 80 15 NCS S 2020-B40G

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

RAL 110 80 40 NCS S 2020-G60Y	RAL 120 70 30 NCS S 2020-G50Y	RAL 110 50 20 NCS S 4010-G30Y	RAL 180 50 15 NCS S 4020-B30G	RAL 170 50 25 NCS S 4020-B90G	RAL 170 40 40 NCS S 5020-B90G	RAL 140 50 10 NCS S 4010-G10Y	RAL 150 50 10 NCS S 4005-B80G
----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

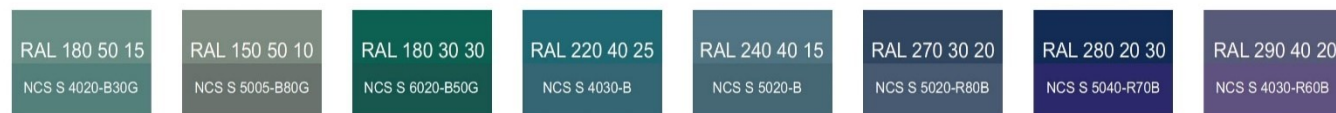
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

#### Синяя цветовая палитра

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



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%):



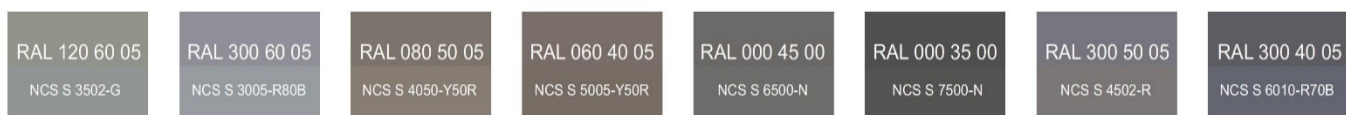
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

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 (кровли, водостоков, ограждений, дверей):



*Требования частично не соблюдены.*

*Цветовые решения материалов «Сэндвич-панели стеновые, имитация керамогранита, фасадная система FRONTTOP» (NCS S 4000-N), «Рамы/металлические элементы» (NCS S 7005-R50B), Металлические элементы (NCS S 4000-N), «Цоколь, керамогранитная плитка» (NCS S 5502-R) не соответствуют требованиям. 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%). Откорректированные сведения о цветовых решениях и соотношении основных и дополнительных цветов в соответствии с п. 1.1 (с указанием конкретных цветов) представить в пояснительной записке.*

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.***

***Пояснительную записку необходимо дополнить сведениями об антивандальных свойствах материалов цоколя и первого этажа, о положении цоколя относительно плоскости стены (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены).***

***В соответствии с Методическими рекомендациями по формированию архитектурно-градостроительного облика объектов торгового назначения (магазинов) общей площадью до 1500 м<sup>2</sup>, до 2-х этажей (Типовые решения для зданий с ограждающими конструкциями из металлических сэндвич-панелей), утвержденными распоряжением Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 15.05.2025 №139, для объектов, расположенных в черте городских поселений, не менее 20% облицовки фасада должно выполняться из природных материалов или имитирующих природные материалы. Рекомендуется откорректировать облик объекта в соответствии с методическими указаниями.***

**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 не соблюдены.***

***Необходимо представить сведения об организации систем газоснабжения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха, скрытой или внутренней системе водоотведения (водосток), уточнить сведения о системе освещения. Следует указать 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). Соответствующие сведения по каждой системе представить в пояснительной записке. Если организация какой-либо из систем не предусмотрена, необходимо это прописать.***

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

*Также учесть следующее. При строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования (например, в декоративном коробе), вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение. Следует представить план кровли с отображением оборудования и организации отдельных систем (например, внутреннего водостока). Не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.*

4) К подсветке фасадов объектов капитального строительства 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 дополнительно предусмотреть освещение всех входных групп, дополнить пояснительную записку сведениями о подсветке информационных знаков и конструкций (вывесок и домового знака – отображено на визуализации в темное время суток), рекомендуется предусмотреть размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог, территорий общего пользования с использованием источников белого цвета. В пояснительной записке следует представить информацию о принципе размещения осветительного оборудования – высоте установки и величине выступающей от фасада части (если предусмотрена установка без выступа за плоскость фасадов или встроенное размещение, также указать). При этом учесть, что не допускается размещение оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.*

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

5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

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

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

***Требования частично соблюдены.***

***Следует доработать фасад в осях А-И, обращенный к Гостилицкому шоссе, так как он не производит впечатление одного из главных фасадов. Фрагмент в осях Г-И отличается монотонностью фасадных решений.***

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

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

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

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

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

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

***Требования частично 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, на разрезах по входным группам – отметки пола входной группы и также земли (тротуара) в примыкании к входам. При этом учесть, что отметки должны совпадать. Согласно разверткам фасадов, требования к организации входных групп, предположительно, соблюдены. Ворота в осях Д-Г также необходимо оборудовать навесом. Соответствующую информацию об организации входов в здания в одной отметке с уровнем***

*земли и оборудованию их навесами необходимо представить в пояснительной записке.*

*Пояснительную записку необходимо дополнить сведениями об антивандальных свойствах материалов цоколя и первого этажа, о положении цоколя относительно плоскости стены (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены).*

*Необходимо оборудовать фасад скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания, цветовое решение – в соответствии с п. 1.2).*

*Пояснительную записку дополнить сведениями о том, что при оформлении информационных носителей используются ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов.*

## **Заключение**

### **Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Здание гаража-стоянки» по адресу: Ленинградская область, Выборгский муниципальный район, г. Выборг, ул. Травяная, д.26, кадастровый номер земельного участка 47:01:0108003:38 (далее – объект)**

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Выборг» Выборгского района Ленинградской области, утвержденными решением Совета депутатов муниципального образования «Выборгское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области от 23.12.2009 № 27 (с изменениями) (далее – правила), рассматриваемый земельный участок находится в границах территориальной зоны ТД-1 – общественно-деловая зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки, с включением объектов инженерной инфраструктуры (ст. 43.13.4). Основными видами разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ТД-1 предусмотрен вид «Хранение автотранспорта», код 2.7.1. (в соответствии с изменениями Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.09.2021 № 124, таблица 43.13.4.14).

В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 21.11.2024 № 189 в правила внесены изменения в части отображения на карте градостроительного зонирования территорий, в границах которых установлены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, а также утверждены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Земельный участок с кадастровым номером 47:01:0108003:38 расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Архитектурно-градостроительный облик объекта не соответствует требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленных правилами (часть 6 статьи 20 главы 9):

1. Требования в отношении автозаправочных станций в фирменном стиле не устанавливаются.

2. 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.

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

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства:

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

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

1.1) К отделке фасадов:

Цветовая палитра 1:



Цветовая палитра 2 (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%):



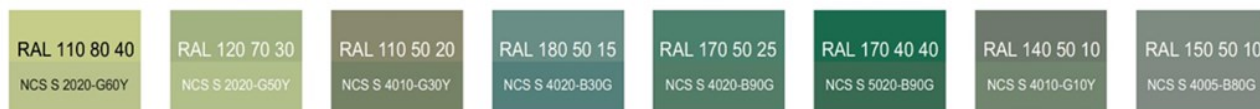
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Цветовая палитра 3 (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%):



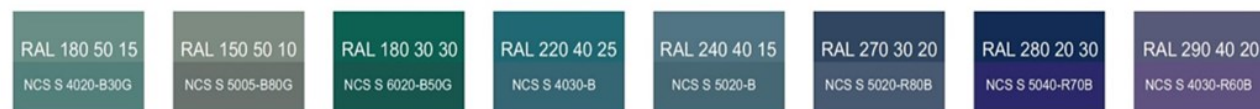
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Цветовая палитра 4 (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.

Цветовая палитра 5 (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.

### Цветовая палитра 6 (серая цветовая палитра):

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



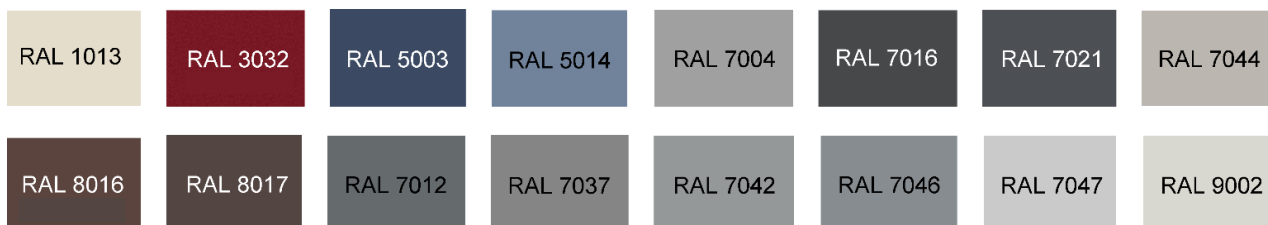
Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



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

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





1.3) В градостроительном регламенте определенной территориальной зоны могут быть установлены иные и/или дополнительные требования.

– в границах ЗРЗ цветовые решения фасадов зданий, строений, сооружений следует принимать в соответствии с цветовой палитрой 1;

– вне границ ЗРЗ в отношении цветовых решений фасадов жилых домов, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, отдельно стоящих гаражей (паркингов), проектируемых в границах одного элемента планировочной структуры (квартала), допускается применение не более двух цветовых палитр, сочетающихся между собой; в качестве дополнительной (третьей) допускается использование серой цветовой палитры.

***Требования соблюдены с замечанием.***

***В ведомости материалов и цветов отделки фасадов в соответствии с требованиями АГО указано, что цветовое решение материала «Фасадная панель из ДПК «Manakara» - (NCS S4050-Y50R) RAL 080 50 05, однако это частично не соответствует отображению материала на разрезках фасадов и визуализациях.***

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 других подобных материалов;

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

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

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

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

Не допускается:

– окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;

– бетонная необлицованная поверхность для первого и цокольного этажа;

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

– использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:

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

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

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

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

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

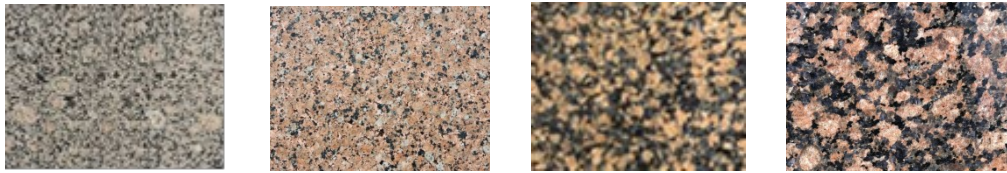
2.1) В градостроительном регламенте определенной территориальной зоны могут быть установлены иные и/или дополнительные требования.

В отделке фасадов в границах ЗРЗ:

– не допускается использование современных отделочных материалов, таких как керамогранит, сайдинг и иных материалов, не отвечающих характеристикам историко-архитектурной среды;

– должны применяться традиционные местные строительные материалы;

– для облицовки цоколя/ цокольного этажа, порталов входов, архитектурных деталей должен использоваться натуральный камень - гранит местных пород (серый, серо-розовый, красный и розовый граниты Выборгского массива):



***Требования соблюдены с замечанием.***

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

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

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

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

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

При реконструкции объекта капитального строительства:

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

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

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

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

Не допускается:

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

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

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

3.1) В градостроительном регламенте определенной территориальной зоны могут быть установлены иные и/или дополнительные требования.

***Требования частично соблюдены.***

***В пояснительной записке необходимо уточнить сведения относительно прокладки систем освещения, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования – предусмотрена ли скрытая прокладка.***

***В пояснительной записке следует указать 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). Соответствующие сведения по каждой системе представить в пояснительной записке. 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. Согласно разверткам фасадов, требования к размещению соблюдены.***

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).

4.1) В градостроительном регламенте определенной территориальной зоны могут быть установлены иные и/или дополнительные требования.

***Требования частично соблюдены.***

***Необходимо предусмотреть подсветку всех входов в здание, а не только главных входных групп.***

***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.***

5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

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

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

– здание или сооружение не должно создавать визуальный дискомфорт, должно органично вписываться в ландшафт, 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, сквера, водного объекта, земельного участка индивидуальной, блокированной жилой застройки, территории ведения садоводства (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта; при этом застройка должна по высоте носить ступенчатый характер, повышаясь с удалением от объекта в пределах трех линий застройки, высота зданий, строений, сооружений второй и третьей линии застройки должна быть не более 50 % расстояния до объекта;

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

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

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

– в границах ЗРЗ здания необходимо размещать с учетом сложившейся линии застройки улицы с сохранением пространственно-планировочных характеристик застройки (этажность, длина фасада по уличному фронту, расстояния между домами);

– дворы жилых домов не должны выходить на улицу, за исключением объемно-планировочных приёмов по типу «курдонер» или «каре», при которых перед зданием формируется парадное пространство за счет компоновки фасада здания с разомкнутым периметром в сторону улицы.

**Требования частично не соблюдены.**

**Главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети (параллелен основным элементам УДС) с учетом существующей или планируемой планировочной структуры застройки.**

**Ширина тротуара, формирующего входную площадку перед входом со стороны восточного фасада, составляет 2,1 м. Следует учесть, что размеры входной площадки (ширина x глубина) для объектов общественного назначения, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, должны быть не менее 2,2 x 2,2 м. Также требуется указать расстояние до окон жилой застройки.**

**На развертках фасадов по основным улицам следует более детально отобразить окружающую застройку и элементы ландшафта.**

**б) К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:**

– архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению;

– входные группы:

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

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

• входы в общественные здания и встроенные помещения общественного назначения должны быть ориентированы на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию;

– 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/или цокольный этаж – должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки);

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

– информационные носители:

- при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов;

- на фасаде здания, при необходимости, должны быть предусмотрены места для размещения информационных конструкций в соответствии с правилами, установленными муниципальным правовым актом и общим стилистическим и композиционным решением фасадов здания;

- запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.

- в границах ЗРЗ:

- угол наклона скатной крыши должен составлять от 15 до 45 градусов;
- при строительстве и реконструкции необходимо сохранять стилистические характеристики окружающей исторической застройки;

- при строительстве и реконструкции необходимо сохранять поквартально-периметральный характер застройки с постановкой домов по красной линии;

- входные группы:

- входы в общественные здания и встроенные нежилые помещения жилых домов, ориентированные на территории общего пользования (кроме зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний), должны быть организованы на высотной отметке от уровня тротуара не более:

- 0,15 м - вдоль улиц городского и районного значения, а также вдоль площадей;

- 0,45 м - улиц в зонах жилой застройки;

- первый и/или цокольный этаж:

- в случае если первый этаж жилого дома является нежилым, то высота первого этажа не может быть менее 3,6 метров. Процентное соотношение остекления фасада первого этажа зданий, примыкающих к красным линиям улиц:

- 60 % – вдоль улиц городского и районного значения, площадей;

- 40 % – вдоль улиц в зонах жилой застройки.».

### ***Требования частично соблюдены.***

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

***На СПОЗУ необходимо отобразить расположение входов в здание в целях подтверждения соблюдения требования: входы в общественные здания и встроенные помещения общественного назначения должны быть ориентированы на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию.***

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

## Заключение

### Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Пристройка к зданию ЛОГБУ «Тосненский СРЦН «Дельфиненок» по адресу: Ленинградская область, Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение, г. Тосно, пр. Ленина, д. 71Б, кадастровый номер земельного участка 47:26:0608006:2697 (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки Тосненского городского поселения Тосненского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 15.12.2017 № 78 (с изменениями) (далее – правила), рассматриваемый объект планируется к размещению в границах территориальной зоны ОД-2 – **Зона учреждений образования** (ст. 60). Основными видами разрешенного использования данной территориальной зоны предусмотрен вид использования «Социальное обслуживание» (код 3.2).

Земельный участок с кадастровым номером **47:26:0608006:2697** расположены на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил (с изменениями – приказ Комитета от 28.12.2024 № 223) предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Архитектурно-градостроительный облик объекта не соответствует требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства в Тосненском городском поселении Тосненского муниципального района Ленинградской области (часть 5 ст. 60 гл. IX раздела III):

#### 1) К цветовым решениям объектов капитального строительства:

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

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

##### 1.1) К отделке фасадов:

В отношении цветовых решений фасадов жилых домов, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, проектируемых в границах одного квартала, микрорайона, допускается применение не более 2-х цветовых палитр, сочетающихся между собой. В качестве дополнительной (третьей) допускается использование серой цветовой палитры.

#### Красная цветовая палитра

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



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



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

### Зеленая цветовая палитра

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



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



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

### Синяя цветовая палитра

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



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



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

#### Желтая цветовая палитра

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



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



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

#### Серая цветовая палитра.

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



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



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

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



*Требования не соблюдены.*

*Состав и содержание документов, обязательных для представления при направлении заявления о согласовании архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства на территории Ленинградской области, установлены Приложением № 1 к Порядку рассмотрения консультативно-экспертным советом по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства, принятому решением Совета (далее – Приложение 1). В соответствии с п.п. 11 пункта 11 Приложения 1, таблица по всем примененным на фасаде (визуально воспринимаемым) материалам отделки и декора (графическое 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, декоративных элементов и т.д., указать конкретные цветовые решения в соответствии с правилами.*

*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%).*

**Для поддержания единого облика существующего здания с пристройкой рекомендуется использовать обозначения цветов зеленой цветовой палитры для материалов отделки фасадов.**

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

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

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

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

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

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

Не допускается:

– окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;

– бетонная необлицованная поверхность для первого и цокольного этажа;

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

– использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:

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

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

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

***Требования частично не соблюдены.***

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

***Цоколь должен выполняться из антивандальных негорючих материалов – природный камень (гранит или аналог), клинкерный кирпич, керамогранит (толщина не менее 10 мм) и другие подобные материалы. Первый этаж также должен быть выполнен из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки). Сведения об антивандальных свойствах материалов цоколя и первого этажа необходимо представить в пояснительной записке.***

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

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

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

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

При реконструкции объекта капитального строительства:

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

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

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

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

Не допускается:

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

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

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

***Требования не 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, представить информацию о принципе размещения отдельных элементов оборудования, (высоте установки и величине выступающей от фасада части), если предусмотрено, в пояснительной записке. Также обозначить расположение отдельных элементов оборудования и систем (например, осветительного оборудования, вентиляционных решеток и т.п.) на фасадах с указанием высоты размещения. Если организация какой-либо из систем не предусмотрена, необходимо это прописать.***

***Следует учесть следующее. При строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования (например, в декоративных корзинах), 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.***

***Согласно визуализациям в темное время суток, предусмотрена подсветка части входных групп, подсветка информационных знаков и конструкций и размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог, территорий общего пользования с использованием источников белого цвета, однако отсутствуют соответствующие сведения в пояснительной записке, часть оборудования не представлена на развертках фасада. Принять во внимание, что необходимо предусмотреть подсветку всех входных групп, а также адресной таблички.***

***Также в пояснительной записке 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 всего осветительного оборудования (также допускается с использованием условных обозначений, если оборудование не просматривается или является встроенным) с указанием высоты установки, представить список условных обозначений.***

5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

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

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

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

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

– дворы жилых домов не должны выходить на улицу;

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

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

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

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

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

***Требования частично соблюдены.***

***На СПОЗУ необходимо обозначить пути движения пешеходов и транспорта, а также оформить в соответствии с п. 8 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, в частности дополнить ведомостями покрытий, озеленения, растительности, МАФов и т.д., визуально отделить существующее здание и планируемую пристройку.*

*Необходимо представить схемы разверток фасадов по основным улицам (или по фасаду с главным входом) с отображением существующей застройки и элементов природного ландшафта в ортогональной проекции.*

б) К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

– архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению;

– входные группы:

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

• входы в здание должны быть 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). В случае если первый этаж жилого дома является нежилым, то высота первого этажа не может быть менее 4 метров. Процентное соотношение остекления оконных проемов в нежилых помещениях первого и (или) цокольного этажа жилого дома должно быть не менее:

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

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

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

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

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

Запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.».

***Требования не соблюдены***

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

***На СПОЗУ следует обозначить основные пути движения пешеходов и транспорта, так как входы в общественные здания должны быть ориентированы на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению.***

***Пояснительную записку необходимо дополнить сведениями об антивандальных свойствах материалов цоколя и первого этажа, о положении цоколя относительно плоскости стены (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены).***

***Необходимо в пояснительной записке представить сведения об информационных носителях и применяемых в них шрифтах (при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов), указать место размещения домового знака. Согласно разверткам фасадов, требования к информационным носителям, предположительно, соблюдены. Если домовой знак установлен на существующем здании, необходимо отобразить на общих развертках.***

## РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:  
«Магазин» по адресу: *Ленинградская область, Кировский муниципальный район,  
Павловское городское поселение, г.п. Павлово, Ленинградское шоссе, №68. Кадастровый  
номер земельного участка 47:16:0335002:21*

**Заказчик:** - отсутствует.

**Проектная организации:** ООО «Маскарон»

### ***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 частично **соответствует** требованиям:

- соответствует требованиям задания на проектирование,
- состав текстовых и графических материалов не соответствует требованиям к АГО: В описательной части отсутствует заказчик, дата произведения съемки должна быть не ранее 3 (трех) месяцев до даты подачи заявления АГО, отсутствует ГПЗУ, ЕГРН выписка, отсутствует на СПОЗУ сведения о планируемой застройке, согласно документации территориального зонирования.

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

- Архитектурно-художественные и цветовые решение фасадов.
- Внешний облик здания гармонично вписывается в окружающую застройку и не нарушает общий стиль.

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

1. На плане первого этажа отсутствуют технические и инженерные помещения, а также принципиальные места расположения оборудования ОВ, ВК.
2. Непонятно как осуществляется эксплуатация скрытой системы водоотведения. Также не понятно куда уводятся сточные воды.
3. Во избежание пересечения технологических потоков (загрузка товаров, покупатели, персонал, вывоз мусора и т.д.) необходимо уточнить, продажа каких именно товаров осуществляется в магазине.
4. На плане первого этажа необходимо указать зонирование в части выделения помещений склада, зон загрузки, зала и т.д.
5. На фасадах отсутствуют отметки установки светильников, вывесок, знаков и систем видеонаблюдения.
6. На фасадах и кровле не учтено размещение оборудования.
7. Перепад высот, судя по отметкам в зоне входных групп, не позволяет беспрепятственно попадать в здание МГН (перепад более 0,014мм).
8. Разворотная площадка для спецтехники должна быть 15x15м.
9. Расстояние от жилого дома менее 50м
10. Показать ведомости с древесно-кустарниковой растительностью с указанием возраста и их количества по каждому наименованию.
11. Показать ведомости малых архитектурных форм, элементы освещения с указанием наименований и их количества по каждому виду.
12. Добавить расчет мест хранения велосипедов и показать на плане.
13. Показать места загрузки-разгрузки товаров магазинов или прописать в текстовой части технологию работы магазина. Представить расчет минимального количества мест на

погрузочно-разгрузочных площадках и количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков.

14. На разрезах отсутствует высотная отметка ближайшего проезда. Показать максимальную разность отметок от поверхности проезжей части, проездов (в т.ч. проезда пожарных машин), прилегающих к зданию, до наивысшей отметки верхнего элемента здания (максимальная высота здания)

15. Не показано ограждение территории и освещение территории.

#### ***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:*

**Необходима доработка**

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:*

**Необходима доработка**

Учитывая значительный объем отработки замечаний КЭС рекомендуется к доработке с повторным прохождением процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент: Кутева Е.А.

18.02.2026

## РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта: «Логистический центр» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское городское поселение, дер. Порошкино. Кадастровые номера земельного участка: 47:07:0719001:48, 47:07:0719001:49, 47:07:000000:92835

**Заказчик:** - ИП Курдюмяков О. С.

**Проектная организации:** ООО «АРКА СП»

### ***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 частично **соответствует** требованиям:

- соответствует требованиям задания на проектирование,
- состав текстовых и графических материалов не соответствует требованиям к АГО: в описательной части отсутствует заказчик, планы корпусов и СПОЗУ отличается от визуализаций, на фасадах отсутствуют указания мест установки осветительного оборудования и подсветки фасадов.

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

- Архитектурно-художественные и цветовые решение фасадов.
- Внешний облик зданий гармонично вписывается в окружающую среду.

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

1. С точки зрения конструктива необходимо проверить наличие или отсутствие деформационного шва в корпусах с разделением складской и офисной частей. Наличие Д.Ш. повлияет на ТЭПы и ОПР зданий.

2. В уровне первого этажа зона атриума, система коридоров и лестницы на второй этаж образуют единое пространство. На втором этаже также атриум, система коридоров и лестницы образуют единое пространство. Получается первый и второй этаж объединены. С точки зрения пожарной безопасности необходимо проверить корректность данного решения. Возможно необходимо предусмотреть двери, разделив коридоры и ЛК.

3. Перепад высот, судя по отметкам в зоне входных групп, не позволяет беспрепятственно попадать в здание МГН (перепад более 0,014мм).

4. Отсутствуют размеры тамбуров. Судя по графике, при входе в здание через главный вход и открытии первых дверей, возникает сложность в открытии внутренних дверей (в части доступа МГН).

5. В связи с наличием МГН на втором этаже и отсутствием лифта для МГН непонятно как они попадают на второй этаж?

6. Отсутствуют размеры ширины коридоров, что не позволяет оценить корректность проектных решений.

7. Проверить соотношение основных цветов более не менее 70% для основных цветов фасадных элементов и дополнительных – не более 30% для дополнительных цветов фасадных элементов, в соответствии с требованиями ПЗЗ

8. Большинство дверей из помещений офисов открываются не по направлению пути эвакуации.

9. В корпусе 1, на втором этаже отсутствует надземный переход в корпус 2. Судя по

визуализациям, он попадает частично в зону склада и частично в помещение офиса. В корпусе 2 отсутствует надземный коридор соединяющий его с корпусом 1. Судя по визуализациям, он попадает частично в ЛК, частично в помещение офиса.

10. Непонятно как соединяется корпус 5 и корпус 6.

11. Необходимо пояснить, почему надземные переходы не отделены противопожарными преградами с противопожарными дверьми?

12. Не указаны габариты и характеристики складских стеллажей, паллетов. В зависимости от этого, необходимо предусмотреть типы погрузчиков с зонами их хранения и зарядки/заправки.

13. Не указаны характеристики складированного товара, отсутствуют предельные параметры хранения. Кол-во единиц хранения, уровни хранения. От этого будет зависеть технологические и инженерные решения, в частности пожаротушение.

14. На планах отсутствуют отметки разрезов.

15. В описательной части отсутствует информация по габаритам здания, степени огнестойкости, класс функциональной пожарной опасности здания и т.д.

16. В экспликации помещений отсутствуют категории помещений.

17. Над входами, зонами загрузки отсутствуют козырьки, навесы.

18. На визуализациях в углах корпусов, в уровне второго этажа присутствуют открытые пространства, которые не отображены на планах. Необходимо привести в соответствие.

19. Отсутствуют планы кровли с инженерными системами и оборудованием.

20. Не указано каким образом можно попасть на кровлю.

21. На разрезах разночтения в отметках и слоях кровельной конструкции. Если сложить толщины слоёв кровли, то они получатся больше, чем указано на отметках.

22. В разрезе не понятен нормативный уклон марша. Необходимо поставить размеры ступеней, высоту ограждений и отметку промежуточной площадки с учётом того, что высота чистого пола 2-го этажа 4,5м.

23. В части генерального плана не указано как осуществляется пожаротушение корпусов. Высота проезда под надземным переходом ниже нормативной для проезда пожарной техники.

24. На схеме организации земельного участка отсутствуют: размеры дорог, отступов. Машиноместа МГН.

25. На топографической съёмке отсутствует штамп с подписями и актуальной датой

26. На «Схеме планировочной организации земельного участка» не представлены:

- Код вида разрешенного использования (текстовая часть);
- Номера точек земельного участка, согласно ГПЗУ;
- Не указаны размеры от зданий до проездов, ширина проездов, ширина тротуаров, расстояния от зданий до других существующих и нормативных объектов, нет возможности оценить нормативные расстояния согласно СП 4.13130.2013г.;

- Не указаны минимальные отступы от границ земельного участка в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства;

- Не указаны охранные зоны согласно Градплану (ЗОУИТ Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - ВЛ-10кв Ф-365-02 Л-ПС-8502);

- Не указаны площадки ТБО;

- Не представлен расчет м/м для автотранспорта сотрудников, посетителей, а также расчет размещения электромобилей и МГН согласно СП 42.13330.2016, МНГП и РНГП Ленинградской области, СП 59.13330.2020г), нет возможности оценить нормативное кол-во м/м;

- Не представлены технико-экономические показатели по каждому участку 47:07:0000000:92835, 47:07:0719001:48, 47:07:0719001:49;

- Отсутствует Градостроительный план земельного участка 47:07:0000000:92835. Согласно кадастровой карте с к.н. 47:07:0719001:937 на участке имеются существующие

сооружения 97,2 кв. м (учтенный).

Размещение вновь проектируемого здания поз.2 на данном участке произведено без минимальных отступов от границ земельного участка;

- Нет возможности оценить место для размещения ТП с охранной зоной в 10м;

- На СПОЗУ не указаны арки соединяющие здания согласно чертежам АР.

- Сквозные проезды (арки) в зданиях и сооружениях должны быть шириной не менее 3,5 м, высотой не менее 4,5 м и располагаться не более чем через каждые 300 м, а в реконструируемых районах при застройке по периметру - не более чем через 180 м, согласно СП 4.13130.2013г п.8.1.10, высота арок согласно чертежам АР 3,930м

- Отсутствует информация о малых архитектурных формах и площадках отдыха СП 403.1325800.2018 п. 5.33-5.40;

- Не указано информация об ограждении земельного участка и КПП (контрольно-пропускной пункт) на въезде на складские территории необходим для обеспечения безопасности, учета транспорта и контроля товарно-материальных ценностей ;

- Отсутствует информация об озеленении земельного участка (посадка кустарников, деревьев) СП 403.1325800.2018 п.5. Приложение Б

#### ***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:*

**Необходима доработка**

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:*

**Необходима доработка**

Учитывая значительный объем отработки замечаний КЭС рекомендуется к доработке с повторным прохождением процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент: Кутева Е.А.

18.02.2026

## РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:  
«Магазин (1 этап).» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, г.п. им. Свердлова, мкрн. 2. кадастровый номер земельного участка 47:07:0000000:94796

**Заказчик:** - Гапин Антон Владимирович.

**Проектная организации:** ИП - Циколенко Иван Александрович

### ***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***

- Архитектурно-художественные и цветовые решение фасадов выполнены в соответствии с рекомендациями.
- Внешний облик здания гармонично вписывается в окружающую застройку и не нарушает общий стиль.

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

1. Дата произведения съемки должна быть не ранее 3 (трех) месяцев до даты подачи заявления АГО.
2. На разрезах отсутствует высотная отметка проезда.
3. Обосновать возможность обеспечения доступа во входы в магазин 1 этапа при посадке здания -0,15 (Схемы фасадов стр 25,26). Согласно ГПЗУ п.3.6 входы в здания должны быть оборудованы навесами и организованы в одной отметке с уровнем земли. Не обеспечен подход МГН.
4. Разделение на этапы строительства показана только выделением 3 этапа. Обоснование этапов не описана в текстовой части проекта.
5. Показать актуальность топографической съемки, штамп с подписями.
6. Вид разрешенного использования на обоих участках согласно выпискам из ЕГРН – магазина, (согласно Пояснительной записке Магазины и Автомобильные мойки).
7. В экспликации отсутствуют категории помещений.
8. Не понятно каким образом попасть на кровлю, не показано оборудование на кровле..
9. Отсутствует план кровли.
10. Необходимо откорректировать Пояснительную записку в альбоме АГО.
11. В помещении для персонала отсутствует естественное освещение. Необходимо указать время прибывания сотрудников в данном помещении.
12. Отсутствует обозначения освещения территории, нет информации о ограждении территории. Обосновать освещение участка только фасадными светильниками.

### ***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:

**Необходима доработка**

Учитывая степень проработки проекта и расположение объектов рекомендуется к доработке проектных решений в рабочем порядке без повторного прохождения процедуры рассмотрения на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент: Кутева Е.А.

18.02.2026

## РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:  
Здание магазина по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район,  
Гостилицкое сельское поселение, д. Гостилицы, кадастровый номер земельного участка  
47:14:0903044:6

Заказчик: Юшков М. В

Проектная организации: ООО «СТРОЙАЛЬЯНС»

### ***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 частично **соответствует** требованиям:

- соответствует требованиям задания на проектирование,
- состав текстовых и графических материалов не соответствует требованиям к АГО: в описательной части отсутствует заказчик, планы корпусов и СПОЗУ отличается от визуализаций, на фасадах отсутствуют указания мест установки осветительного оборудования и подсветки фасадов.

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

- цвета фасадов в том числе с текстурой, имитирующими природные, выполнены в соответствии с требуемой колористической палитрой МО «Гостилицкое сельское поселение».
- входы в здание ориентированы на территорию общего пользования и к основным подъездам к зданию;
- входная зона выделена витражными конструкциями и материалами с текстурой, имитирующий керамогранит

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

- В материалах фотофиксации не указаны даты произведения съемки объекта.
- Необходимо предоставить фотографии окружающей застройки, а при отсутствии застройки – соседних территорий (не менее 4 шт). Фотофиксация участка должна производиться с основных градостроительных направлений и/или перекрестков.
- Благоустройство участка: отсутствует древесно-кустарниковая растительность.
- Благоустройство участка: отсутствуют малые архитектурные формы, элементы освещения, ограждения, оборудование площадок, цветники, урны, парковочные столбики с указанием наименований и их количества по каждому виду в ведомости.
- На листе СПОЗУ в «ведомости зданий и сооружений» указана блочно-модульная котельная, а на панорамах, развертках, планах, фасадах информация отсутствует.
- В юго-западной части участка предусмотрена асфальтированная площадка без указания назначения (слева от стоянки на 11м/м).
- По факту отражено в графической части 42 м/м, в текстовой части проектное количество заявлено 43м/м.
- Расстояние от автомобильной стоянки для посетителей магазина до проектируемого здания менее нормативной (10 метров).

- На плане отсутствуют высотные отметки, что не даёт возможности оценить доступность здания МГН.
- В экспликации помещений отсутствуют категории помещений.
- Отсутствует план кровли. Непонятно каким образом осуществляется доступ на кровлю для обслуживания инженерного оборудования.
- В описательной части отсутствует информация по степени огнестойкости, класс функциональной пожарной опасности здания.
- Не указана принципиальная схема работы магазина, описание товаров, предполагаемых к продаже.
- На фасадах не указаны какие цвета являются основными, какие акцентными и их процентное соотношение в проекте.
- Не выполнено требование ГПЗУ пункта 5: Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории - Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 2-2) объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль», ХУШ-ХІХ вв. (Ленинградская область), включенного в Список всемирного наследия. Строительство и реконструкция зданий, строений, сооружений с применением скатных крыш, с высотными параметрами разрешенного строительства 15 м от уровня земли до верхней отметки кровли (участок ЗРЗ 2-2).

#### ***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:*

**Необходима доработка**

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

**Необходима доработка**

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

**Не соответствует**

Учитывая значительный объем отработки замечаний КЭС рекомендуется к доработке с повторным прохождением процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент: Кутева Е.А.

18.02.2026

## РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства:  
«Здание гаража-стоянки» по адресу:  
РФ, Ленинградская область, Выборгский район, МО «Выборгское городское поселение»,  
г.Выборг, ул. Травяная, 26  
Кадастровый номер земельного участка 47:01:0108003:38  
**Заказчик:** Мартышко Владимир Васильевич  
**Разработчик:** Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурная мастерская Юсупова»

### ***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:

- **отсутствует** Задание на проектирование, отсутствует возможность проверки на соответствие принятые проектные решения.
- несоответствие назначения здания – хранения автотранспорта его названию: «гараж-стоянка» (на планах не указаны помещения хранения автотранспорта и помещения для ремонта, обслуживания автотранспорта);

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

- Архитектурно-художественные и цветовые решение фасадов.
- вертикальное и горизонтальное членение фасадов, акцентное решение входных зон с остеклением
- цветовые решения в том числе с материалами, имитирующими природные, выполнены в соответствии с требуемой колористической палитрой МО «Выборгское городское поселение»

### ***III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе*** - отсутствуют сами места хранения автотранспорта в здании, их количество;

- отсутствуют функциональные назначения помещений, не указана ремонтная зона;
- входы здания не ориентированы на территорию общего пользования или к основным подъездам к зданию;
- отметка пола -0.205 основного помещения №101 ниже планировочных отметок проезда/въездов в здание -0.200;
- не указано расстояние до существующей мусорной площадки;
- на плане земельного участка не показаны элементы благоустройства (МАФы);
- нет решений по сбору мусора;
- на 3Д-визуализации показаны скамьи на проезжей части;
- на планах не указан разрез 2-2;

- несоответствие фасадных решений с пандусами и поручнями с планировочными решениями и их отметками. А так же с текстовой частью, расположения входов, а про вход в осях 1-2/А и наложение на него пандуса в помещении 102 нет ни слова.
- не обеспечено пожаротушение с двух сторон при ширине более 18 м.
- не показано, как решено освещение на участке.
- на разрезах отсутствует высотная отметка проезжей части.
- посадка здания расположена под углом к Круговой улице.

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

1. *Функции 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): **необходима доработка.***

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

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

4.1. *Проработка элементов благоустройства: **необходима доработка.***

5. *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.***

Учитывая незначительный объем замечаний КЭС (оформление материалов и доработка входных зон с благоустройством) рекомендуется к доработке без повторного прохождения процедуры КЭС с рассмотрением комитета по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент: Кутева Е.А.

18.02.2026

## РЕЦЕНЗИЯ

на материалы к рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:  
«Пристройка к зданию ЛОГБУ «Тосненская СРЦН «Дельфиненок»» по адресу:

Ленинградская область,  
Тосненский муниципальный район, Тосненское городское поселение,  
Г. Тосно, пр. Ленина, д. 71Б

**Заказчик:** Государственное казенное учреждение «Управление строительства  
Ленинградской области»

**Проектная организации:** ООО «Главстройпроект»

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

- отсутствует информация за счет чьих средств осуществляется проектирование строительства объекта.

- состав текстовых и графических материалов соответствует требованиям к АГО.

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

- Применение современных материалов – в частности композитные панели

- Цветовые решения пристраиваемой части сочетаются с существующим зданием

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

– В пояснительной записке отражены не все основные сведения об ОКС, например: класс функциональной пожарной опасности; информация о проектировании, и (или) планируемом строительстве, и (или) планируемой эксплуатации за счет бюджетных средств Ленинградской области, бюджетных средств муниципальных образований Ленинградской области;

– Не представлены схемы разверток фасадов по основным улицам (или по фасаду с главным входом) с отображением существующей застройки и элементов природного ландшафта в ортогональной проекции

– На фасадах не представлена информация о материале цоколя

– На фасадах нет информации о цвете металлических элементов

– На фасадах написать материал открытых спусков в подвал

– На фасадах отсутствуют отметки установки светильников, вывесок, знаков

– На фасадах указать цвет материалов по RAL или NCS

– Рекомендуется сделать более интересную входную группу, увязанную с основными фасадными решениями.

– Уточнить соотношение основных пастельных цветов материалов к контрастным

– Рекомендуется сделать фасад менее детальным

– Перспективный вид 5, на углу здания плохо выглядит стыковка цветов материалов.

– Уточнить размещение ИТП в соответствии с СП 124.13330.2012. Может потребоваться

дополнительный вход в подвал

- На входе (либо выходе) в лестницу технологическую (пом. 0.25) следует предусматривать тамбур-шлюз с подачей воздуха при пожаре см. п. 4.18 СП 1.13130.2013
- Рекомендуются убрать колонны из центра залов на 2м этаже, пресмотрев конструктивное решение
- Уточнить состав помещений при бассейне: помещения медсестры
- Уточнить расположение системы вентиляции (предположительно воздухозаборной) показаны на 1 эт в осях Д-Е/1 и В-Е/8. Отдельностоящие воздухозаборные шахты будут высотой не менее 2м до низа вентиляционной решетки, т.о. перекрывает оконные проемы. Предлагается рассмотреть возможность выполнить их встроенными или пристроенными.
- Уточнить эвакуацию со 2го этажа по ЛК в осях А-Г/7-8. В соответствии со ст.89 ФЗ -123 требуется выход непосредственно наружу. Предлагается предусмотреть выход из ЛК наружу
- Добавить второй разрез
- На Ситуационном плане показана лишняя информация, местами не соответствующая «Схема планировочной организации земельного участка»
- На СПОЗУ нет условных обозначения: покрытий, границ участка, границ смежных земельных участков
- В таблице «технико-экономических» показателей площадь застройки - пристройки к зданию ЛГБУ «Тосненская СРЦН «Дельфиненок» 984 кв.м не соответствует текстовой части, где указано 979,9 кв.м.
- не указан минимальный отступ от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов
- нет возможности оценить актуальность топосъемки
- не указано расстояние от площадки ТБО до нормируемых объектов, обоснуйте размещение в охранной зоне теплосети
- На чертеже «Охранные зоны инженерных сетей» не указан вынос, демонтаж сетей из-под пятна застройки, а также в местах благоустройства проездов, тротуаров и площадок;
- не показан проезд спецтехники для пожаротушения, мероприятия по устранению пожара

#### ***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):*

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

**Необходима доработка**

4. *Проработка внешнего вида ОКС (силуэта, стиля, пластики, композиции, деталей и*

элементов, визуально воспринимаемых на фасадах, материалов отделки) и элементов благоустройства

**Необходима доработка**

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

**Необходима доработка**

Учитывая значительный объем отработки замечаний КЭС рекомендуется к доработке с повторным прохождением процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент: Кутева Е.А.

18.02.2026