

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Общеобразовательная организация на 825 мест» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Лаголовское сельское поселение, 1-й км Гатчинского шоссе, ЗАО «Красносельское», кадастровый номер земельного участка 47:14:1301004:18 (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «Лаголовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденными решением совета депутатов муниципального образования Лаголовское сельское поселение муниципального образования Ломоносовский муниципальный район Ленинградской области от 24.12.2014 № 28 (с изменениями) (далее – правила), рассматриваемый объект планируется к размещению в границах территориальной зоны Ж.4 – зона многоэтажной жилой застройки (ст. 36). Основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено образование и просвещение (код 3.5).

Архитектурно-градостроительный облик объекта не соответствует требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленных в Лаголовском сельском поселении Ломоносовского муниципального района Ленинградской области приказом Комитета от 20.11.2023 № 168 (статья 36 главы 8 часть 4):

4.1. К цветовым решениям объектов капитального строительства:

4.1.1. 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.

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



Требования частично соблюдены.

Уточнить цветовое решение глухих дверей, элементов козырьков (в соответствии с п. 1.2), муралов (в соответствии с п. 1.1).

В пояснительной записке представить информацию о соотношении основных пастельных цветов фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада) и дополнительных контрастных цветов декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%).

4.2. 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.

Необходимо указать цветовое решение и материал муралов.

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

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

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

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

Не допускается:

- размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора, порталах, козырьках, пилонах, консолях, фасадах с отделкой в виде настенной росписи, мозаичного панно, сграффито и иных видов монументального искусства;
- наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада;
- размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.

При строительстве объемно-пластическое решение фасада объекта капитального строительства должно предусматривать скрытое размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов,

скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение.

При реконструкции объекта капитального строительства:

- размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление;
- при открытой прокладке подводящих сетей и иных коммуникаций необходимо располагать их в декоративных коробах, выполненных в цвете фасада. Длина декоративных коробов и их количество на фасаде объекта капитального строительства должны быть минимально возможными, трассировка осуществляться горизонтально, вертикально или параллельно кромке стены;
- при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территорий общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства.

Требования частично соблюдены.

В пояснительной записке уточнить информацию об организации внутреннего водостока – согласно поэтажным планам, внутренние водосток организован на кровле.

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 указать высоту установки оборудования.

На плане кровли необходимо отобразить размещение наружных блоков системы кондиционирования.

4.4. К подсветке фасадов объектов капитального строительства

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

Требования частично соблюдены.

В пояснительной записке уточнить, что предусматривается подсветка всех входных групп, на развертке фасада в осях И-А необходимо отобразить оборудование для подсветки входной группы. (также допускается с использованием условных обозначений, если оборудование не просматривается).

Следует предусмотреть подсветку информационных знаков и конструкций (вывески и домового знака), соответствующее оборудование отобразить на развертках фасадов (также допускается с использованием условных обозначений, если оборудование не просматривается), указать высотные отметки. Соответствующие сведения представить в пояснительной записке. Согласно визуализации в темное время суток, подсветка домового знака предусмотрена, однако это не отображено на развертках фасадов.

Следует представить более четкие сведения о декоративной подсветке фасадов объекта. Размещение оборудования на соответствующих визуализациях в темное время суток, предположительно, частично не соответствует разверткам фасадов. Следует устранить противоречие. Рекомендуется предусмотреть подсветку муралов.

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 указать высоту установки оборудования.

4.5. 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;
- дворы жилых домов не должны выходить на улицу.

Требования частично соблюдены.

На ситуационном плане необходимо отобразить пути движения пешеходов для обоснования ориентации главного фасада. Учесть, что главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети.

4.6. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

входные группы:

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

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

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

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

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

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

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

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

Требования частично не соблюдены.

Все входы в должны быть оборудованы навесами и организованы в одной отметке с уровнем земли. На развертках фасадов необходимо указать отметки входов в здание и земли (тротуара) в примыкании к ним, на разрезах по входным группам – отметки пола входной группы и также земли (тротуара) в примыкании к входам. При этом учесть, что отметки должны совпадать. Соответствующую информацию об организации входов в здания в одной отметке с уровнем земли и оборудованию их навесами необходимо представить в пояснительной записке. Графически уточнить наличие навеса над входом между осями 8-4 на соответствующей развертке фасада (часть фасада находится в тени).

При использовании нескольких цветовых покрытий на площади одного фасада, такие цветовые покрытия должны быть отделены выразительными архитектурными элементами. Необходимо учесть данное требование при формировании мурала, отделке фасада материалами нескольких цветовых решений.

В пояснительной записке представить информацию о применяемых в информационных носителях шрифтах (при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов), на развертках указать место размещения домового знака.

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Здание гаража» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Юкковское сельское поселение, деревня Лупполово, Приозерское шоссе, уч. 24 Г, кадастровый номер земельного участка 47:07:0408004:419 (далее – объект), функциональное назначение – «Гаражи», площадь объекта – 127,9 кв.м, площадь застройки – 135,0 кв.м, этажность объекта – 1

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «Юкковское сельское поселение» Всеволожский муниципальный район Ленинградской области, утвержденными решением Совета депутатов муниципального образования «Юкковское сельское поселение» Всеволожский муниципальный район Ленинградской области от 27.12.2012 № 44 (далее – правила) (с изменениями), рассматриваемый земельный участок находится в границах территориальной зоны Т-1 – зона размещения объектов транспортной инфраструктуры (ст. 6). Основными видами разрешенного использования территориальной зоны Т-1 предусмотрен вид использования «Гаражи» (пункт 1).

В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 15.11.2023 № 166 в правила землепользования и застройки муниципального образования «Юкковское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области внесены изменения в части отображения на карте градостроительного зонирования территорий, в границах которых установлены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Земельный участок с кадастровым номером 47:07:0408004:419 расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

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

1. Градостроительный регламент территориальной зоны с кодом Т – 1 статьи 6 части III дополнить текстом следующего содержания:

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

1.1. К цветовым решениям объектов капитального строительства:

1.1.1. К отделке фасадов:

Красная цветовая палитра

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



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



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

Зеленая цветовая палитра

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



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



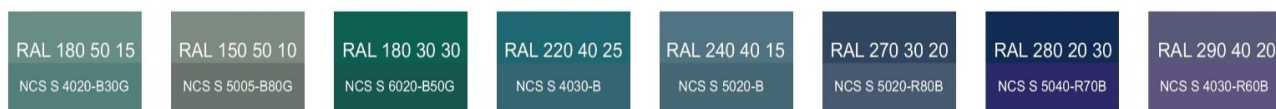
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Синяя цветовая палитра

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



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



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

Желтая цветовая палитра

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



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



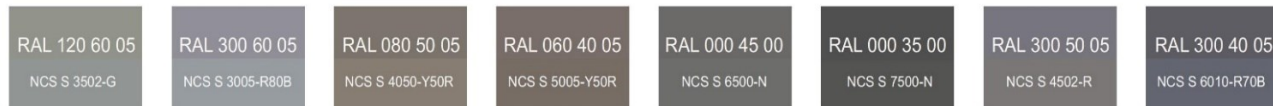
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Серая цветовая палитра.

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



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



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

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



Требования не соблюдены. Цветовое решение нащельников (фасонные элементы Ral 7015) на фасадах принять идентичным колористике основных фасадов здания с целью обеспечения визуальной целостности и гармоничного восприятия объекта.

Цветовое решение кровельных панелей снаружи - NCS S 3000-N не соответствует требованиям. К металлическим элементам фасадов (кровли, водостоков, ограждений, дверей) применяется цветовая палитра из пункта 1.1.2.

Указать в соответствии с пунктом 1.1.2 цветовое решение снегозадержателей, козырьков над входными группами.

Требования частично соблюдены.

Следует указать цветовое решение металлических реек, имитирующих дерево, в соответствии с п. 1.1.1.

В пояснительной записке необходимо представить точные сведения о соотношении основных пастельных цветов фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада в соответствии с требованиями) и дополнительных контрастных цветов декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30% в соответствии с требованиями).

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

– цоколь – должен выполняться из антивандальных негорючих материалов.

Не допускается:

- окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;

- использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:

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

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

- пластика, профилированных металлических листов, асбестоцементных листов (плоские и волнистые), МГЛ-листов для устройства глухой части лоджии или балкона;
- цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства.

Требования соблюдены с замечанием.

В пояснительной записке следует представить информацию об антивандалных свойствах материалов первого этажа.

1.3. 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 соблюдены с замечанием.

На развертке фасада в осях 1-4 необходимо указать высоту установки камер видеонаблюдения.

1.4. 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 соблюдены.

Указать предполагаемое размещение вывески и представить ее облик, предусмотреть подсветку информационной конструкции.

1.5. 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 соблюдены.

1.6. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

– входные группы:

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

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

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

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

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

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

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

Запрещается использовать крышу зданий и сооружений для размещения рекламных конструкций.

Требования частично соблюдены.

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 сведениям из пояснительной записки, требования к организации входных групп, предположительно, соблюдены.

На СПОУЗ и плане первого этажа, предположительно, отображены входные площадки, которые отсутствуют на развертках, визуализациях. Следует устранить несоответствие.

Для обеспечения соблюдения требований отмостка вокруг здания должна быть организована в одной отметке с уровнем земли. Указать соответствующие сведения в пояснительной записке.

В пояснительной записке следует представить информацию об антивандальных свойствах материалов первого этажа.

На развертках фасадов необходимо обозначить места предполагаемого размещения рекламно-информационных носителей, в графических материалах альбома представить их внешний вид, сведения о подсветке. При этом следует учесть, что при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов. Соответствующие сведения представить в пояснительной записке.

Также возникает сомнение относительно места размещения домового знака на козырьке. В случае, если размещение соответствует Правилам благоустройства МО, необходимо привести соответствующие сведения в пояснительной записке с выдержкой из документа, иначе – изменить размещение домового знака.

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области по материалам «Многоэтажный жилой дом со встроенными /встроенно-пристроенными/ общественными помещениями и автостоянкой» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Аннинское городское поселение, г.п. Новоселье, земельный участок 18, кадастровый номер земельного участка 47:14:0504001:7731 (далее – объект)

Согласно карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Аннинского городского поселения, утвержденных приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.10.2021 № 139 (ст. 14.5.3) (с изменениями от 10.12.2025 № 148 (п. 4)), участок расположен в границах территориальной зоны Ж5.3 – «Зона застройки многоэтажными жилыми домами с доминантами до 18 этажей». Основными видами разрешенного использования данной территориальной зоны предусмотрен вид использования: «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6).

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, утвержденные приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 10.12.2025 № 148 (ст. 14.5.3):

3.1. К цветовым решениям объектов капитального строительства.

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

Цветовое решение (в том числе ограждений территорий в случае необходимости их установки) должно быть обосновано композиционными решениями здания и гармонично сочетаться с окружающей застройкой территории.

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

3.1.1. К отделке фасадов.

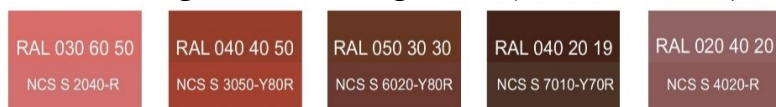
В отношении цветовых решений фасадов жилых домов, административных зданий, объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, амбулаторно-поликлинического обслуживания, бытового обслуживания, общественного питания, отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места и иных объектов, 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.

Желтая цветовая палитра

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



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



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

Серая цветовая палитра.

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



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



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

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



Требования частично соблюдены.

Цветовое решение цветных металлических панелей, применяемых для отделки фасадов, арок, входных групп и т.д., а также декоративных металлических панелей с латунным блеском должно соответствовать требованиям из п. 3.1.1.

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

Также учесть, что при подсчете соотношения основных и дополнительных цветов не учитываются цветовые решения металлических элементов фасадов из п. 3.1.2 (окон, дверей, витражей, решеток для размещения блоков кондиционирования и т.д.)

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

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

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

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

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

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

Не допускается:

– окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;

– бетонная необлицованная поверхность для первого и цокольного этажа;

– штукатурный фасад по фасадному утеплению из пенополистирола;

– использование бетонных фиброцементных элементов без гидрофобного покрытия;

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

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

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

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

– отделка фасада керамогранитной глянцевой однотонной плиткой 600x600 мм;

– визуально заметные соединения облицовочных элементов, видимые крепежные детали фасадных систем (за исключением матовых панелей с неоднородным покрытием);

– использование белых стеклопакетов ПВХ;

– использование в качестве материалов ограждения территории бетонных плит и бетонных секций, профилированного листа, колючей проволоки (если иное не установлено требованиями технических регламентов);

– использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:

- штукатурки (штукатурный фасад допускается применять, если окружающая застройка преимущественно выполнена с применением штукатурных фасадов. Работы по выполнению штукатурного фасада должны производиться строго по сертифицированной технологии, должен обеспечиваться длительный срок эксплуатации);

- пластиковых панелей, сотового поликарбоната;

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

- профилированного металлического листа (кроме отдельно стоящих и пристроенных гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места; для указанных объектов допускается использование профилированного листа за исключением профилированного листа с трапециевидным профилем маркировки С, НС, Н);

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

- битумной плитки;

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

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

Требования частично не соблюдены.

Не допускается использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства: штукатурки (штукатурный фасад допускается применять, если окружающая застройка преимущественно выполнена с применением штукатурных фасадов. Работы по выполнению штукатурного фасада должны производиться строго по сертифицированной технологии, должен обеспечиваться длительный срок эксплуатации). В пояснительной записке необходимо привести обоснование использования штукатурки в качестве материала отделки фасадов в соответствии с окружающей застройкой. В противном случае следует предусмотреть иной материал отделки.

В пояснительной записке необходимо представить сведения об антивандальных свойствах материалов первого этажа, положении цоколя относительно плоскости стены.

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 (далее – оборудование).

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

При реконструкции объекта капитального строительства:

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

– при размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции 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 или в цвет ограждений и оконных заполнений.

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).

Для всех помещений многоквартирных жилых домов, введенных в эксплуатацию, размещение наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов на просматриваемых с территорий общего пользования (лицевых) фасадах, расположенных выше первого этажа запрещено, если иное не предусмотрено проектом жилого дома, проектом реконструкции, проектом комплексного изменения фасада.

Требования частично соблюдены.

Необходимо представить более подробные сведения об организации системы кондиционирования, а именно о принципе размещения наружных блоков системы кондиционирования. В пояснительной записке указано, что для размещения наружных блоков предусмотрены закрытые сплит-шахты, однако, в соответствии с поэтажными планами, возникает сомнение относительно корректности данного решения и обеспеченности всех квартир наружными блоками кондиционирования. Следует привести убедительное обоснование или предусмотреть альтернативное размещение наружных блоков – например, в пространстве остекленных лоджий и балконов. В пояснительной записке указано, что наружные блоки системы кондиционирования не просматриваются со стороны двора, так как размещены в нише и прикрыты частью фасада. На развертках фасадов условными обозначениями обозначить размещение оборудования системы кондиционирования.

Необходимо предусмотреть размещение наружных блоков кондиционирования для встроенных помещений, отобразить их размещение на поэтажных планах, а также на развертках с использованием условных обозначений и указанием высоты (в том числе для корпуса А).

Часть осветительного оборудования не отображена на развертках фасадов. Так в пояснительной записке указано, что для освещения входных групп проектом предусмотрены настенные светильники, размещаемые на высоте 3 м от уровня земли. Необходимо устранить противоречие и обозначить на развертках фасадов размещение всего оборудования, дополнительно предусмотреть подсветку въезда в паркинг. На фасадах указать высоту установки осветительного оборудования. При этом учесть, что не допускается размещение оборудования,

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

В пояснительной записке необходимо представить информацию о внутренней системе водоотведения (в соответствии с планами кровли).

3.4. К подсветке фасадов объектов капитального строительства:

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

– архитектурная подсветка зданий должна включать:

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

Требования частично соблюдены.

Уточнить в пояснительной записке, какое оборудование применяется для подсветки вывесок встроенных помещений, с помощью условных обозначений отобразить подсветку информационных конструкций на фасадах.

В пояснительной записке необходимо уточнить информацию о принципе размещения оборудования декоративной подсветки фасадов - высоте установки и величине выступающей от плоскости фасада части (если предусмотрена установка без выступа за плоскость фасадов или встроенное размещение, четко указать).

Необходимо предусмотреть подсветку всех входных групп, включая второстепенные и служебные. В пояснительной записке указано, что для освещения входных групп проектом предусмотрены настенные светильники, размещаемые на высоте 3 м от уровня земли. Необходимо обозначить на развертках фасадов размещение всего осветительного оборудования (в том числе для корпуса А), дополнительно предусмотреть подсветку въезда в паркинг, указать высоту установки оборудования. 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.

Рекомендуется дополнительно представить визуализацию в темное время суток с демонстрацией декоративной подсветки фасадов.

3.5. 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 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, земельного участка индивидуальной, блокированной жилой застройки, территории ведения садоводства (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта; при этом застройка (за исключением зданий этажностью не выше 4 этажей) должна по высоте носить ступенчатый характер, повышаясь с удалением от объекта в пределах трех линий застройки, высота зданий, строений, сооружений второй и третьей линии застройки должна быть не более 50 % расстояния до объекта;
- высота отдельно стоящих гаражей, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, при их размещении на расстоянии 25 метров и менее от окон жилых помещений не должна превышать 13 метров;
- открытые стоянки (парковки) автомобилей по длинной стороне должны быть разделены пешеходными зонами (дорожками, проходами) с шагом не более 100 метров;
- для объектов коммерческого назначения, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, приобъектные стоянки автомобилей следует размещать в пределах отведенного земельного участка.

Требования частично соблюдены.

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

3.6. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

– архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению;

– входные группы:

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

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

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

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

– цоколь – должен быть 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);

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

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

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

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

– на фасаде 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. Проектом многоквартирного жилого дома следует предусматривать остекление всех балконов и лоджий, за исключением «французских балконов» с вылетом площадки относительно плоскости фасада не более 60 см, являющихся акцентным элементом фасада

– информационные носители: при оформлении необходимо руководствоваться положениями Правил благоустройства МО Аннинское городское поселение.

Запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.

Требования частично соблюдены.

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

Отметка площадки перед входом в общественное здание должна быть выше отметки тротуара перед входом не менее чем на 0,15 м. Допускается принимать отметку площадки на уровне пола при условии предохранения помещений от попадания осадков. Представить соответствующую информацию об организации входов в корпус А - обеспечении предохранения помещений от попадания осадков.

Необходимо дополнительно оборудовать въезд в паркинг навесом, а также организовать навесы над всеми входами в корпус А. При этом учесть, что входы в здание должны быть оборудованы навесами или заглублены в нишу не менее чем на 60 сантиметров.

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

В пояснительной записке необходимо представить сведения об антивандальных свойствах материалов первого этажа, положении цоколей обоих корпусов относительно плоскости стены (может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены).

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. Представить соответствующие сведения в пояснительной записке относительно корпуса Б.

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Крытый футбольный манеж Всеволожской школы олимпийского резерва» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г. Всеволожск, ул. Приютинская, участок № 13 д, кадастровый номер земельного участка 47:07:1301109:131 (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «город Всеволожск», Всеволожский муниципальный район, Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области 26.01.2022 № 7 (далее – правила) (с изменениями), рассматриваемый земельный участок находится в границах территориальной зоны ТД1 – **зона многофункциональной общественно-деловой застройки** (ст. 24). Основными видами разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ТП2 предусмотрен вид «Обеспечение занятий спортом в помещениях», код 5.1.2.

В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 28.12.2024 № 225 в правила землепользования и застройки муниципального образования «город Всеволожск», 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 47:07:1301109:131 расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Архитектурно-градостроительный облик объекта **не соответствует требованиям** к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленных правилами (часть 5 статьи 24 главы 9 части II):

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:

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 частично соблюдены.

Цветовые решения материалов отделки фасадов должны соответствовать п. 1.1, металлических элементов фасадов (кровля, водостоки, ограждения, двери, стеновые панели из профилированного металлического листа, импосты витражей, окон, корзины для кондиционеров и т.д.) – п. 1.2. Необходимо указать цветовое решение металлических элементов, переплетов витражей, окон, дверей, входных дверей из металлического глухого полотна, декоративного элемента входной группы на металлическом каркасе в соответствии с п. 1.2.

Необходимо представить сведения о соотношении основных пастельных цветов фасадных покрытий (не менее 70% от плоскости фасада) и дополнительных контрастных цветов декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%).

Уточнить, что подразумевается под кровельным покрытием. Цветовое решение кровли объектов должно соответствовать п. 1.2.

В пояснительной записке необходимо указать цветовое решение ограждения участка в соответствии с п. 1.2.

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

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

На развертках следует выносками указать, какие материалы применяются для отделки фасадов, так как не представляется возможным соотнести условные обозначения с визуальным отображением на развертках фасадов для части материалов.

Цоколь должен выполняться из антивандальных негорючих материалов, например, керамогранита (толщина не менее 10 мм). В пояснительной записке необходимо представить сведения о толщине керамогранита.

Первый этаж и цоколь должны быть выполнены из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки). Сведения об антивандальных свойствах материалов первого этажа и цоколя представить в пояснительной записке. Если материалы не являются антивандальными, следует предусмотреть альтернативу в соответствии с требованиями.

Скатная кровля выполняется из металла, черепицы (керамической, минеральной, металлической, гибкой или аналога), светопрозрачных конструкций. Уточнить материал скатной кровли крытого манежа.

Необходимо представить сведения о свойствах фасадной краски. При этом учесть, что 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 40о С, минимальной температуре -45о С и относительной влажности в пределах от 40% до 95%.

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.

Необходимо представить сведения об организации систем газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха, скрытой или внутренней системе водоотведения (водосток). 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 необходимо указать высоту установки всего 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 (декоративные решетки, коробка) наружных блоков систем кондиционирования, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение. Открытая система водоотведения допускается для объектов этажностью не выше 3 этажей. Не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.

4) К подсветке фасадов объектов капитального строительства

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

Требования не соблюдены.

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

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

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

5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Требования частично не соблюдены.

Если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ лесного массива, парка (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта. На ситуационной схеме необходимо указать расстояние от здания до границ лесного массива.

В пояснительной записке необходимо указать цветовое решение ограждения участка в соответствии с п. 1.2, т.к. 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.

Дополнительно следует отобразить ограждение, более детально отобразить существующую застройку и ландшафт на развертках по главному фасаду. При это учесть, что здание или сооружение не должно создавать визуальный дискомфорт, должно органично вписываться в ландшафт и сохранять масштаб и характер существующей застройки.

На СПОЗУ необходимо отобразить пути движения пешеходов.

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

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

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

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

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

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

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

Запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.».

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. Над всеми группами, включая второстепенные, необходимо организовать навесы. После корректировки соответствующую информацию об организации входов в здание в одной отметке с уровнем земли и оборудованию их навесами необходимо представить в пояснительной записке.

Первый этаж и цоколь должны быть выполнены из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки). Сведения об антивандальных свойствах материалов первого этажа и цоколя представить в пояснительной записке. Если материалы не являются антивандальными, следует предусмотреть альтернативу в соответствии с требованиями. Также необходимо дополнить пояснительную записку информацией о расположении цоколя относительно плоскости стены – цоколь может быть расположенным в плоскости стены, западающим или выступающим за плоскость стены.

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

Необходимо представить вид информационных конструкций (вывесок, домового знака), обозначить их размещение на фасаде, дополнить пояснительную записку информацией об информационных носителях. При этом учесть, что при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов.

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области (далее Комитет) о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Культурный центр русско-индийской дружбы «Заневка» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, дер. Заневка, кадастровый номер земельного участка 47:07:1001003:76 (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования Заневского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 03.05.2024 № 59 (далее – правила), рассматриваемый объект планируется к размещению в границах территориальной зоны ТЖ.3.02.1 – Зона застройки малоэтажными жилыми домами (ст. 37). **Условно-разрешенными** видами разрешенного использования земельного участка предусмотрен вид «Объекты культурно-досуговой деятельности» (код 3.6.1).

Архитектурно-градостроительный облик объекта не соответствует требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленных в Заневском городском поселении Всеволожского муниципального района Ленинградской области (п. 4 статьи 37 главы 11 части III правил):

4. Требования к архитектурно-градостроительному облику 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.

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%):



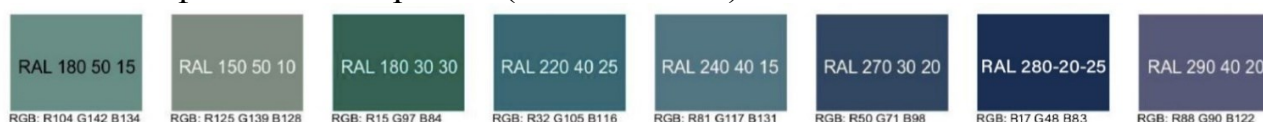
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

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.

Цветовые решения материалов отделки фасадов должны соответствовать п. 1.1, металлических элементов фасадов (кровля, 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%). Соответствующую информацию о процентном соотношении основных и дополнительных цветов представить в пояснительной записке.

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 информацию о цветовых решениях материалов отделки фасадов и металлических элементов фасадов.

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

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

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

Не допускается:

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

Требования 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 подробную информацию обо всех материалах в пояснительной записке и на развертках фасадов, включая материалы металлических элементов фасадов, декоративных элементов и т.д.

При этом учесть, что первый этаж и цоколь должны быть выполнены из облицовочного, прочного и антивандального материала (без применения штукатурки). Информацию об антивандальных свойствах материалов цоколя и первого этажа необходимо представить в пояснительной записке.

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

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

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

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

Не допускается:

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

- наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада;
- размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца (за исключением водосточных труб).

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

При реконструкции объекта капитального строительства:

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

Требования не соблюдены.

Необходимо представить сведения об организации систем газоснабжения, освещения, связи, телекоммуникации, видеонаблюдения, кондиционирования и вентиляции воздуха, скрытой или внутренней системе водоотведения (водосток). 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 необходимо указать высоту установки всего 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, вентиляции и их комплексов, скрытую систему водоотведения, либо предусматривать их внутреннее размещение. Не допускается размещение технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца.

4) К подсветке фасадов объектов капитального строительства

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

– архитектурная подсветка зданий должна включать:

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

Требования не соблюдены.

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

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

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

5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

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

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

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

– дворы жилых домов не должны выходить на улицу;

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

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

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

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

Требования частично соблюдены.

На ситуационной схеме следует уточнить, какие объекты расположены на соседних участках, так как если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ блокированной жилой застройки, территории ведения садоводства (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта. Исходя из данных фотофиксации, требование не нарушается.

На СПОЗУ следует отобразить пути движения транспорта и пешеходов.

На развертках по улицам необходимо более подробно представить окружающую застройку.

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

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

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

Запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.

Требования не соблюдены.

Все входы в 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. Вход в осях 10-11 также необходимо оборудовать навесом. Соответствующую информацию об организации входов в здание в одной отметке с уровнем земли и оборудованию их навесами необходимо представить в пояснительной записке.

Необходимо представить развертку фасада в осях 18-1.

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).

Фасад здания должен быть оборудован скрытыми элементами кондиционирования (в одном цветовом стиле здания – в соответствии с п. 1.2). На развертках фасадов необходимо указать высоту размещения декоративных корзин/решеток для наружных блоков системы кондиционирования. 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. Соответствующую информацию об организации системы кондиционирования, применяемом оборудовании и принципе его размещения представить в пояснительной записке.

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

Не указано место размещения домового знака.

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Склад» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Веревское сельское поселение, д. Вайялово, Красносельское шоссе, земельный участок 45 с кадастровым номером 47:23:0242001:870 (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования Веревское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 09.02.2022 № 10 (с изменениями) (далее – правила), рассматриваемый земельный участок находится в границах территориальной зоны ТД.1 – зоны делового, общественного и коммерческого назначения, размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (ст. 22, раздел 6). Основными видами разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ТД.1 предусмотрен вид «Склад», код 6.9.

В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 08.05.2024 № 67 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования Веревское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области» земельный участок с кадастровым номером 47:23:0242001:870 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, утвержденным приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 08.05.2024 № 67 (п. 7):

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства

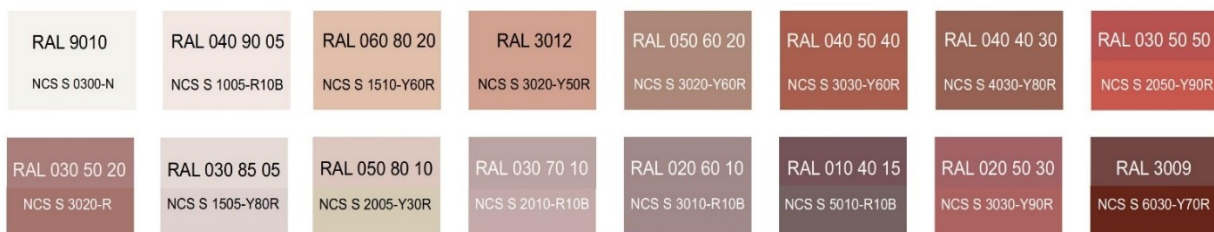
Цветовые решения зданий, строений, сооружений следует принимать в соответствии с рекомендуемыми колористическими палитрами.

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

1.1) К отделке фасадов:

Красная цветовая палитра

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



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



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

Зеленая цветовая палитра

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



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



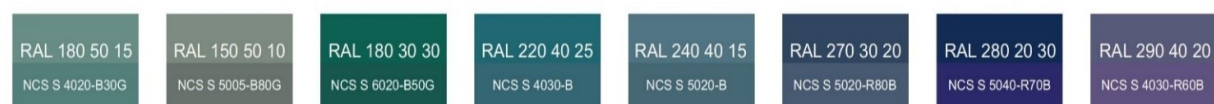
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Синяя цветовая палитра

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



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



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

Желтая цветовая палитра

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



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



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

Серая цветовая палитра.

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



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



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

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



Требования частично соблюдены.

RAL 070 60 30 относится к дополнительным контрастным цветам декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий желтой цветовой палитры. Следует устранить ошибку в ведомости наружной отделки и указать цветовое решение из списка основных пастельных цветов фасадных покрытий, например, RAL 070 70 20, для сохранения соотношения основных и дополнительных цветов.

Цветовое решение корзин для наружных блоков систем кондиционирования должно соответствовать п. 1.2.

Следует представить цветовое решение ограждения участка в соответствии с п. 1.2.

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

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

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

Не допускается:

– окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;

– использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:

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

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

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

• цветного остекления, не соответствующего цветовому решению объекта капитального строительства, искажающего восприятие — архитектурно-градостроительного облика объектов капитального

строительства и окружающего их пространства, включая объекты и элементы благоустройства;

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

Требования частично не соблюдены.

В пояснительной записке следует 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.

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

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

Не допускается:

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

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

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

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

При реконструкции объекта капитального строительства:

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

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

Требования частично соблюдены.

В пояснительной записке необходимо указать высоту размещения корзин для наружных блоков систем кондиционирования.

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.

4) К подсветке фасадов объектов капитального строительства

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

– архитектурная подсветка зданий должна включать:

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

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

Требования частично не соблюдены.

Следует предусмотреть внутреннюю подсветку домового знака.

Архитектурная подсветка фасадов должна быть организована с использованием источников белого цвета - уточнить в пояснительной записке относительно всего осветительного оборудования. 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 для подсветки информационных знаков и конструкций (допускается с использованием условных обозначений, если оборудование не просматривается или является встроенным), указать высотные отметки.

На визуализации в темное время суток необходимо отобразить подсветку информационных знаков и конструкций.

5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

- главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети с учетом существующей или планируемой планировочной структуры застройки;
- здание или сооружение не должно наносить визуальный дискомфорт, должно органично вписываться в ландшафт и сохранять масштаб и характер существующей застройки;
- здания необходимо размещать с учетом сложившейся линии застройки улицы (квартала);
- ограждение участка (в случае необходимости его установки) должно выполняться в едином стиле общего архитектурного решения и не должно препятствовать визуальному восприятию фасадов здания со стороны территорий общего пользования;
- если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ лесного массива, парка, водного объекта, индивидуальной, блокированной жилой застройки, территории ведения садоводства (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта; при этом застройка должна по высоте носить ступенчатый характер, повышаясь с удалением от объекта в пределах трех линий застройки, высота зданий, строений, сооружений второй и третьей линии застройки должна быть не более 50 % расстояния до объекта;
- открытые стоянки (парковки) автомобилей по длинной стороне должны быть разделены пешеходными зонами (дорожками, проходами) с шагом не более 100 метров;

Требования частично соблюдены.

Следует указать расстояние до ближайших объектов ИЖС на ситуационной схеме. При этом учесть, что, если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ лесного индивидуальной жилой застройки (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта.

Также следует представить схемы развертки фасадов по фасаду с главным входом с отображением перспективной застройки земельного участка.

Не представляется возможным оценить влияние внешнего облика здания на окружающую застройку, так как перспективное освоение участка отражено только на СПОЗУ.

6) К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

- архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению;
- входные группы:
 - входы в здания должны быть оборудованы навесами и организованы в одной отметке с уровнем земли;

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

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

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

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

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

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

Запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.

Требования частично соблюдены.

Все входы в должны быть оборудованы навесами и организованы в одной отметке с уровнем земли. Согласно разверткам фасадов, схемам фрагментов фасадов и разрезам, требования к организации входных групп соблюдены. На визуализациях стоит отобразить понижение бортового камня в соответствии со СПОЗУ (за счет понижения бортового камня обеспечивается соблюдение требования). Соответствующую информацию об организации входов в здания в одной отметке с уровнем земли необходимо представить в пояснительной записке.

Вследствие отсутствия отображения падающих теней не представляется возможным установить наличие козырька над входом в осях 4-5 на развертке соответствующего фасада. Следует графически обозначить наличие нависающей части, формирующей козырек.

Входы в общественные здания должны быть ориентированы на территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружению. На СПОЗУ следует отобразить пути движения пешеходов.

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

Цветовое решение корзин для наружных блоков систем кондиционирования должно соответствовать п. 1.2.

Следует представить внешний вид вывески и указать место ее размещения на фасаде.



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

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

ОКПО 04184184 ОГРН 1064703001021

ИНН 4703083745, КПП 470301001

26.02.2026 № 932-02-03

на № 01-51- от 25.02.2026

102/2026

вх. № 1061-02-03 от 25.02.2026

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

С.И. Лутченко

dadaeva.la@grtlo.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

**Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного облика
объекта: «Культурный центр русско-индийской дружбы «Заневка» по
адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район,
Заневское городское поселение, дер. Заневка, кадастровый номер
земельного участка 47:07:1001003:76**

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

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

- Материалы, представленные на рассмотрение, не противоречат
Правилам благоустройства и санитарного содержания территории МО

«Заневское городское поселение», утвержденных решением совета депутатов от 25.02.2020 № 07 (с изменениями от 19.04.2022 № 08, 18.04.2023 № 25, 20.12.2023 № 115).

Администрация Заневского городского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области рекомендует направить на доработку представленный проект.

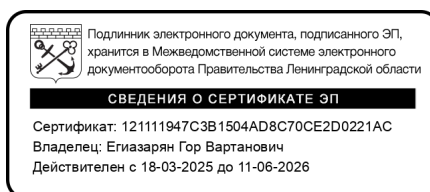
Замечания к материалам:

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

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

3. Архитектурное решение Культурного центра русско-индийской дружбы «Заневка» представляется уместным и обоснованным с учетом его функционального и культурного назначения. В условиях разнородной застройки деревни Заневка, объект формирует собственный узнаваемый образ. Использование купольного завершения оправдано культовой функцией здания и отражает традиции индийской архитектуры.

Заместитель главы
администрации по архитектуре и
земельным вопросам



Г.В. Егиазарян

Исп. К.В. Шумилина
Т.468-79-91



**Российская Федерация
АДМИНИСТРАЦИЯ
ГАТЧИНСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОКРУГА**

Ленинградской области

188300, Ленинградская обл.,
г. Гатчина, ул. К. Маркса, 44
Телефоны 8(81371) 93100, 22806
Факс 8(81371) 94777
E-mail: info@gmolo.ru

Первому заместителю председателя
комитета
градостроительной политики – главному
архитектору
Ленинградской области

Лутченко С.И.

02.03.2026 № ИСХ-1105/2026
На № ВХ-1195/2026 от 25.02.2026

Уважаемый Сергей Иванович!

Администрация Гатчинского муниципального округа Ленинградской области в ответ на письмо от 25.02.2026 года № 01-51-102/2026, сообщает о том, что в заседании консультативно-экспертного совета по рассмотрению архитектурно-градостроительного облика населенных пунктов, зданий, сооружений Ленинградской области (далее – КЭС), состоявшееся 27.02.2026 года приняла участие начальник отдела градостроительного развития территорий комитета по архитектуре и градостроительной деятельности – Перминова Надежда Владимировна.

По итогам КЭС направляем заключение по рассматриваемому вопросу.

Приложение: на 1 л.

Заместитель главы администрации
по территориальному развитию
и градостроительной деятельности



Е.С. Шевырталова

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на материалы рассмотрению архитектурно-градостроительного облика
объекта:

«Склад» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный округ, дер. Вайялово, Красносельское шоссе, з/у 45, КН 47:23:0259004:2253

Заказчик: ООО «Энергия»

Проектная организации: ООО «АрКон Проект»

Замечания:

Согласно генеральному плану Веревского сельского поселения Гатчинского муниципального района (в редакции Постановления Правительства Ленинградской области № 278 от 27.03.2025 «О внесении изменений в Генеральный план муниципального образования Веревское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области»), земельный участок с кадастровым номером 47:23:0259004:2253 расположен в функциональной зоне делового, общественного и коммерческого назначения.

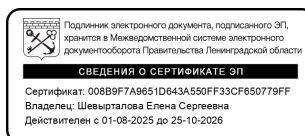
На основании распоряжения комитета градостроительной политики Ленинградской области от 19.06.2026 года № 181 (в редакциях Приказов Комитета градостроительной политики ЛО № 248, 408) ведется подготовка внесения изменений в правила землепользования и застройки Гатчинского муниципального округа применительно к части территории утратившего статус муниципального образования Веревского сельского поселения Гатчинского муниципального района.

Вид разрешенного использования «Склады» не соответствует функциональной зоне делового, общественного и коммерческого назначения генерального плана, в связи с чем, включение данного вида разрешенного использования в регламенты соответствующей территориальной зоны является нецелесообразным, использование земельного участка для размещения складов не представляется возможным.

Объемно-планировочное решение представленного объекта в целом не соответствует его назначению, согласно данным пояснительной записки.

Архитектурно-градостроительный облик объекта «Склады» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный округ, дер. Вайялово, Красносельское шоссе, з/у 45 не рекомендуется к согласованию.

Заместитель главы администрации
по территориальному развитию
и градостроительной деятельности



Е.С. Шевырталова

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