

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Малоэтажные многоквартирные дома» расположенные на участках с кадастровыми номерами по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, кадастровые номера земельных участков 47:07:0713002:8607, 47:07:0713002:3419 (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 29.07.2019 № 49 (далее – правила), рассматриваемый объект планируется к размещению в границах территориальной зоны Ж-3.1 – зона застройки многоквартирными среднеэтажными жилыми домами и объектами необходимой социальной, транспортной и инженерной инфраструктур (ст. 19.1). Основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено размещение среднеэтажной жилой застройки (код 2.5).

Архитектурно-градостроительный облик объекта не соответствует требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленных в Бугровском сельском поселении Всеволожского муниципального района Ленинградской области приказом Комитета от 27.10.2023 № 149 (часть 5 статьи 19.1 главы 9 части II):

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

5.1. К цветовым решениям объектов капитального строительства:

5.1.1. 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).

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

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

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

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

Синяя цветовая палитра.

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

RAL 180 93 05 NCS S 1510-B	RAL 170 85 05 NCS S 2005-B20G	RAL 140 80 05 NCS S 2005-B80G	RAL 180 80 05 NCS S 2005-B50G	RAL 180 80 10 NCS S 2005-B50G	RAL 210 70 10 NCS S 3010-B30G	RAL 220 70 15 NCS S 2020-B	RAL 200 60 15 NCS S 3020-B10G
RAL 220 90 05 NCS S 1510-B	RAL 280 90 05 NCS S 1005-R80B	RAL 260 70 15 NCS S 2020-R80B	RAL 260 70 05 NCS S 2502-B	RAL 240 70 15 NCS S 202-R90B	RAL 250 60 10 NCS S 3010-R90B	RAL 280 50 15 NCS S 4010-R70B	RAL 260 50 05 NCS S 4502-B

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

RAL 180 50 15 NCS S 4020-B30G	RAL 150 50 10 NCS S 5005-B80G	RAL 180 30 30 NCS S 6020-B50G	RAL 220 40 25 NCS S 4030-B	RAL 240 40 15 NCS S 5020-B	RAL 270 30 20 NCS S 5020-R80B	RAL 280 20 30 NCS S 5040-R70B	RAL 290 40 20 NCS S 4030-R60B
----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

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).

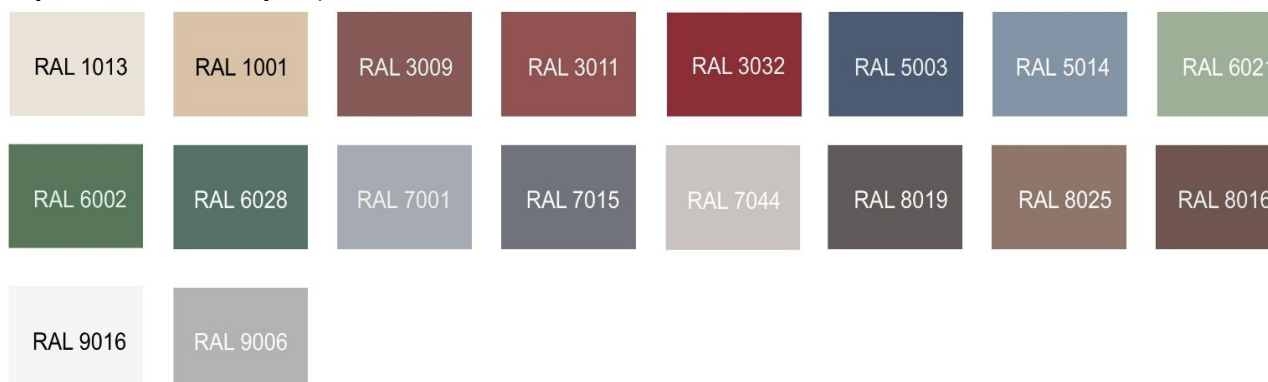


Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%).



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

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



Требования не соблюдены.

RAL 060 30 27 относится к дополнительным контрастным цветам декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий, поэтому должен составлять не более 30% от плоскости фасада. В ведомости материалов указано, что доля данного цвета составляет 37%, что противоречит требованиям.

Цвета металлических элементов фасадов (кровля, водостоки, ограждения, двери, стеновые панели из профилированного металлического листа, импосты витражей, окон, корзины для кондиционеров и т.д.) должны соответствовать п. 5.1.2. RAL 7021 не представляет в допустимом перечне цветов. Необходимо предусмотреть иное цветовое решение в соответствии с правилами.

Указать цветовое решение решеток для кондиционеров в соответствии с п. 1.2.

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

– цоколь – должен выполняться из антивандальных негорючих материалов.

Не допускается:

использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:

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

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

- окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;

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

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

Требования соблюдены.

Пояснительную записку следует дополнить сведениями об антивандальных свойствах материалов цоколя и первого этажа, о положении цоколя относительно плоскости стены (может быть расположенным в плоскости

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

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

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

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

Не допускается:

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

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

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

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

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.

Отсутствуют сведения об организации систем газоснабжения, связи, телекоммуникации (в отношении фасадов объекта). Необходимо указать соответствующие сведения по каждой системе в пояснительной записке, обозначить расположение отдельных элементов оборудования и систем (например, осветительного оборудования,

вентиляционных решеток и т.п.) на фасадах с указанием высоты размещения. Если организация какой-либо из систем не предусмотрена, необходимо это прописать.

На поэтажных планах для нескольких квартир не отображены наружные блоки системы кондиционирования. Представить информацию о скрытом или внутреннем принципе размещения наружных блоков системы кондиционирования для квартир без лоджий, отразить соответствующие сведения в альбоме.

Для всех домов представить планы кровли с отображением размещения на них оборудования (систем водостока, вентиляции, кондиционирования).

5.4. 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.

Необходимо предусмотреть подсветку всех входных групп, включая второстепенные и служебные, отобразить оборудование на фасадах с указанием высоты размещения.

5.5. 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 жилую улицу.

Требования частично не соблюдены.

Возникает сомнение относительно корректности ориентации фасадов зданий, обращенных к Главной улице, а также корпуса 12. Учесть, что главный фасад вновь строящихся зданий должен быть ориентирован на основные элементы улично-дорожной сети

Дворы жилых домов не должны выходить на жилую улицу.

5.6. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

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

территории общего пользования или к основному подъезду к зданию или сооружения;

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

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

Требования частично не соблюдены.

Все входы 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.

Пояснительную записку следует дополнить сведениями об антивандальных свойствах материалов цоколя и первого этажа, о положении цоколя относительно плоскости стены (может быть расположенным в плоскости). При этом требования, согласно ведомости материалов, соблюдены.

На поэтажных планах для нескольких квартир не отображены наружные блоки системы кондиционирования. Представить информацию о скрытом или внутреннем принципе размещения наружных блоков системы кондиционирования для квартир без лоджий, отразить соответствующие сведения в альбоме.

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Ремонтные мастерские и магазин» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, земельный участок с кадастровым номером 47:07:1001001:1125 (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки МО «Заневское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области (далее – Комитет) от 03.05.2024 № 59 (далее – Правила), рассматриваемый объект планируется к размещению в границах территориальной зоны ТД.1.02.1 – зона смешанной застройки малоэтажными жилыми домами (ст. 64). Основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрен вид «Ремонт автомобилей» (код 4.9.1.4) и «Магазины» (код 4.4). Следует исправить ошибку в альбоме в части указания кода для вида использования «Ремонт автомобилей».

Земельный участок с кадастровым номером 47:07:1001001:1125 расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования Правил (с изменениями – приказ Комитета от 30.09.2025 № 107) предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

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

Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта 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):



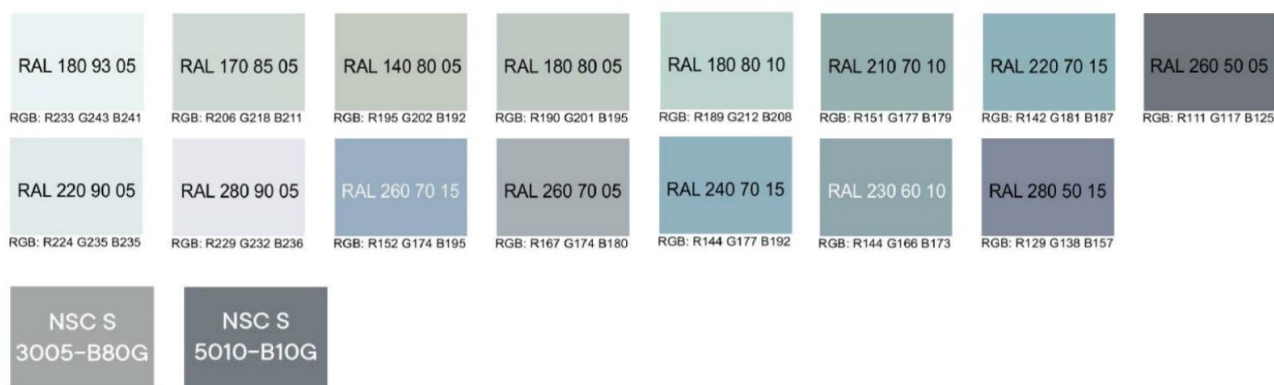
Дополнительные контрастные цвета декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий (не более 30%):



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, стеновые панели из профилированного металлического листа):



Требования частично не соблюдены.

Цветовое решение RAL 000 80 00 не допускается для вентиляционных решеток, цветовое решение RAL 000 35 00 не допускается для дверных металлических блоков и объемных ворот, козырьков из металлического профиля над воротами, импостов оконных и дверных проемов и их обрамления. Цветовые решения металлических элементов фасадов (кровля, водостоки, ограждения, двери, стеновые панели из профилированного металлического листа, импосты витражей, окон, корзины для кондиционеров и т.д.) должны соответствовать требованиям п. 1.2.

Следует представить конкретное процентное отношение каждого материала отделки (с учетом цветового решения) к площади всего фасада. При этом в пояснительной записке указано, что соотношение основных пастельных цветов фасадных покрытий и дополнительных контрастных цветов декоративных и акцентных элементов фасадных

покрытий составляет не менее 70% и не более 30% от плоскости фасада соответственно, что соответствует требованиям.

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

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

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

Не допускается:

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

Требования частично соблюдены.

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

В соответствии с Методическими рекомендациями по формированию архитектурно-градостроительного облика объектов торгового назначения (магазинов) общей площадью до 1500 м², до 2-х этажей (Типовые решения для зданий с ограждающими конструкциями из металлических сэндвич-панелей), утвержденными распоряжением Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 15.05.2025 №139, для объектов, расположенных в черте городских

поселений, не менее 20% облицовки фасада должно выполняться из природных материалов или имитирующих природные материалы. Рекомендуются откорректировать облик объекта в соответствии с методическими указаниями.

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

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

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

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

Не допускается:

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

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

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

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

При реконструкции объекта капитального строительства:

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

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

Требования не соблюдены.

Отсутствуют сведения об организации систем газоснабжения, связи, телекоммуникации. Необходимо указать соответствующие сведения по каждой системе в пояснительной записке. Если организация какой-либо из систем не предусмотрена, необходимо это прописать. Также в пояснительной записке 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 технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца. На развертках фасадов указать высоту установки оборудования.

На плане кровли и разрезах необходимо обозначить места предполагаемого размещения наружных блоков системы кондиционирования. При этом учесть, что они не должны просматриваться со стороны территорий общего пользования, рекомендуется разместить оборудование за парапетом.

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.

В пояснительной записке 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 технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см, на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца. На развертках фасадов указать высоту установки оборудования.

На развертке западного фасада объекта ремонта автомобилей и магазина указать расположение осветительного оборудования.

Необходимо отобразить соответствующие сведения о подсветке домовых знаков в пояснительной записке.

Рекомендуется предусмотреть размещение архитектурно-художественного освещения на фасадах, визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог, территорий общего пользования.

Дополнительно следует представить более качественные визуализации в темное время суток.

5) К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

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

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

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

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

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

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

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

Требования соблюдены с замечанием.

Следует отдельно представить внешний вид секции ограждения и указать его цветовое решение в соответствии с п. 1.2.

б) К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

– архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению;

– входные группы:

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

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

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

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

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

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

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

Запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.

Требования не соблюдены.

Все входы в здания должны быть оборудованы навесами и организованы в одной отметке с уровнем земли. Не допускается организация повышенных входных площадок, вместо организации пандусов следует предусмотреть повышение уровня покрытия перед воротами. На развертках следует отображать понижение тротуара перед входными группами. Необходимо привести организацию входов в соответствие с требованиями, указать отметки входов и земли (тротуара) в примыкании к ним на развертках фасадов и разрезах – отметки должны совпадать.

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

На плане кровли и разрезах необходимо обозначить места предполагаемого размещения наружных блоков системы кондиционирования. При этом учесть, что они не должны просматриваться со стороны территорий общего пользования, рекомендуется разместить оборудование за парапетом.

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Эскизный проект реконструкции нежилого здания с целью регенерации историко-градостроительной среды по объекту «Фабрика Матти» по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, Ленинградский пр., д.3 (кадастровый номер земельного участка 47:01:0107001:2996), Морская набережная, д.18 (кадастровый номер земельного участка 47:01:0000000:26291) (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования Выборгский муниципальный район, город Выборг, Ленинградской области, утвержденными решением совета депутатов Выборгского района Ленинградской области от 23.12.2009 № 27 (с изменениями) (далее – правила), рассматриваемый земельный участок находится в границах территориальной зоны ТЖД-1 – многофункциональная зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Выборга, с включением объектов инженерной инфраструктуры. Основными видами разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ТЖД-1 предусмотрен вид **«историко-культурная деятельность» (код 9.3)**. Участки находятся в зоне регулирования застройки (ЗРЗ).

В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 21.11.2024 № 189 в правила землепользования и застройки муниципального образования Выборгский муниципальный район, город Выборг, 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 47:01:0108003:3051 расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Архитектурно-градостроительный облик объекта не соответствует требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленных правилами (статья 45.1.1, 45.13.4 часть III)

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

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

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

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

1) К цветовым решениям объектов капитального строительства:

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

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

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

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

1.1) К отделке фасадов:

Цветовая палитра 1:



Цветовая палитра 2 (красная цветовая палитра):

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



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



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

Цветовая палитра 3 (зеленая цветовая палитра):

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



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



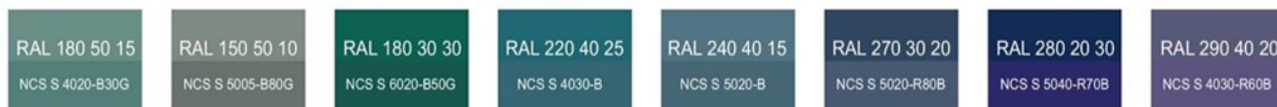
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Цветовая палитра 4 (синяя цветовая палитра):

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



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



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

Цветовая палитра 5 (желтая цветовая палитра):

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



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



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

Цветовая палитра 6 (серая цветовая палитра):

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



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



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

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

RAL 7040 RR 21	RAL 7000 RR 22	RAL 7015 RR 23	RAL 9006 RR 40	RAL 6020 RR 11	RAL 6021 RR 36	RAL 6002 RR 37	RAL 6025 RR 38
RAL 1001 RR 30	RAL 8025 RR 31	RAL 8019 RR 32	RAL 9007 RR 41	RAL Cuprum Steel RR 30	RAL 3011 RR 23	RAL 3009 RR 29	RAL 8004 RR 750
RAL 1013	RAL 3032	RAL 5003	RAL 5014	RAL 7004	RAL 7016	RAL 7021	RAL 7044
RAL 8016	RAL 8017	RAL 7012	RAL 7037	RAL 7042	RAL 7046	RAL 7047	RAL 9002

Требования не соблюдены.

в границах ЗРЗ цветовые решения фасадов зданий, строений, сооружений следует принимать в соответствии с цветовой палитрой 1 п. 1.1, при этом цветовые решения металлических элементов фасадов (крыля, водостоки, ограждения, двери, стеновые панели из профилированного металлического листа, импосты витражей, окон, корзины для кондиционеров и т.д.) должны соответствовать п. 1.2.

Необходимо указать цветовые решения дверей, окон, витражей, козырьков, ограждений и иных металлических элементов фасадов.

Цветовое решение кровли соответствует требованиям.

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

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

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

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

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

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

Не допускается:

– окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;

– бетонная необлицованная поверхность для первого и цокольного этажа;

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

– использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:

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

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

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

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

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

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

– должны применяться традиционные местные строительные материалы;

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



Требования не соблюдены.

Для облицовки цоколя/ цокольного этажа, порталов входов, архитектурных деталей должен использоваться натуральный камень - гранит местных пород (серый, серо-розовый, красный и розовый граниты Выборгского массива. Не допускается использование штукатурки, так как она не относится к антивандальным негорючим материалам.

После корректировки 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).

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

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

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

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

При реконструкции объекта капитального строительства:

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

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

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

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

Не допускается:

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

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

Требования не соблюдены.

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. Размещение дополнительного оборудования должно обеспечивать сохранность отделки фасада либо ее восстановление. При размещении наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции на просматриваемых с территориях общего пользования фасадах необходимо применять защитные декоративные решетки, выполненные с учетом архитектурного решения объекта капитального строительства. 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, сохранять масштаб и характер существующей застройки;

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

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

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

трех линий застройки, высота зданий, строений, сооружений второй и третьей линии застройки должна быть не более 50 % расстояния до объекта;

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

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

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

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

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

Требования соблюдены.

б) К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

– архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическому решению;

– входные группы:

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

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

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

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

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

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

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

– информационные носители:

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

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

• запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.

– в границах ЗРЗ:

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

• застройка должна быть переменной этажности с учетом силуэта и градостроительных доминант окружающей исторической среды;

– входные группы:

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

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

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

– первый и/или цокольный этаж:

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

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

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

Требования частично не соблюдены.

Входы в здание должны быть оборудованы навесами или заглублены в нишу не менее чем на 60 сантиметров, организованы на высотной отметке от уровня тротуара не более:

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

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

Необходимо обеспечить соблюдение требований, на развертках фасадов 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. Соответствующие сведения представить в пояснительной записке.

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

Пояснительную записку необходимо дополнить сведениями об угле наклона скатной крыши (должен составлять от 15 до 45 градусов).

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «Здание автомобильной мойки» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Первомайское сельское поселение, пос. Первомайское, кадастровый номер земельного участка 47:01:1711001:404 (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования «Первомайское сельское поселение» Выборгского района Ленинградской области, утвержденными приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области (далее – Комитет) от 19.11.2021 № 147 (с изменениями) (далее – правила), рассматриваемый земельный участок находится в границах территориальной зоны ТТ-2 – зона объектов транспортной инфраструктуры (ст. 35.1). Условно-разрешенными видами разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ТТ-2 предусмотрен вид «Автомобильные мойки» (код 4.9.1.3). Распоряжением комитета градостроительной политики ЛО от 03.10.2025 №313 было предоставлено условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 47:01:1711001:404.

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

Земельный участок с кадастровым номером **47:01:1711001:404** расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил не предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Заключение

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

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

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

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

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

3.1. К цветовым решениям объектов капитального строительства:

3.1.1. К отделке фасадов:

Красная цветовая палитра

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

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

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



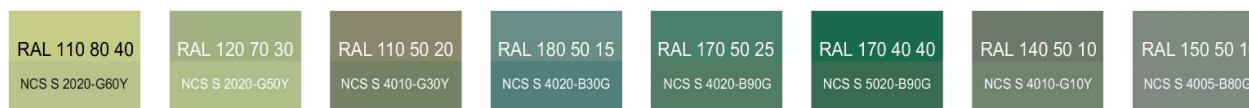
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Зеленая цветовая палитра

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



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



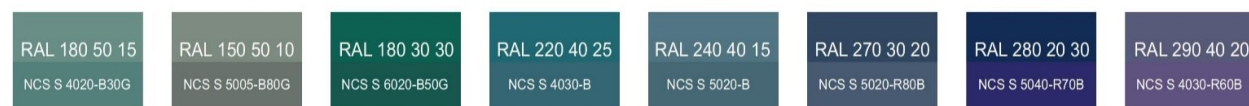
Основные пастельные цвета также применимы для декоративных и акцентных элементов фасадных покрытий.

Синяя цветовая палитра

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



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



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

Желтая цветовая палитра

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



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



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

Серая цветовая палитра.

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



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



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

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



Требования частично соблюдены.

Цветовое решение алюминиевых композитных панелей, применяемых для акцентирования входов, должно соответствовать п. 3.1.1. (соответствует зеленой цветовой палитре).

Необходимо уточнить цветовое решение информационных конструкций (букв) в соответствии с п. 3.1.2.

На стр. 39 указано, что коробка скрытой водосточной системы выполнены из металлических листов цвета RAL 9006, однако на развертках фасадов цвет коробов обозначен как RAL 000 55 00 (данное решение соответствует требованиям). Следует устранить противоречие.

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

– цоколь – должен выполняться из антивандальных негорючих материалов.

Не допускается:

- окраска поверхностей, облицованных натуральным (природным) камнем;

- использование в качестве отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства:

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

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

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

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

Требования соблюдены.

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

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

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

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

Не допускается:

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

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

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

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

При реконструкции объекта капитального строительства:

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

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

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

Требования частично не соблюдены.

В пояснительной записке следует представить информацию о принципе размещения наружных блоков системы кондиционирования – 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. Пояснительную записку необходимо дополнить информацией о принципе размещения светодиодной подсветки.

В пояснительной записке указано, что водосточная система внутренняя, однако, согласно решениям по ее организации, она является

скрытой. Более того, на стр. 39 альбома указано, что предусмотрены короба скрытой водосточной системы. Необходимо устранить противоречие.

Не допускается наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и иных коммуникаций, прокладка сетей с нарушением пластики фасада. Так, водосточная труба посередине на фасадах 7-1 обеих гаражей расположена без учета раскладки сэндвич-панелей (разбивает их). Следует рассмотреть размещение в соответствии с расположением нащельников.

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

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

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

– Физическим, юридическим лицам, иным хозяйствующим субъектам, независимо от их организационно-правовой формы и формы собственности, рекомендуется обеспечить наличие и функционирование архитектурной подсветки зданий, строений, сооружений, находящихся в собственности, владении, пользовании, аренде, а также основных и прилегающих территорий.

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

– Улицы, дороги, площади, пешеходные тротуары, жилые кварталы, дворы, территории предприятий, учреждений, организаций, а

также аншлаги и номерные знаки общественных и жилых зданий, дорожные знаки и указатели, элементы городской информации и витрины рекомендуется освещать в темное время суток.

Требования частично соблюдены.

Пояснительную записку необходимо дополнить информацией о принципе размещения светодиодной подсветки над входами.

На развертках фасадов следует выноской обозначить размещение встроенной подсветки информационных конструкций (номера входов, названия).

На визуализациях в темное время суток следует более четко продемонстрировать подсветку информационных конструкций.

3.5. К объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства:

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

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

Требования не соблюдены.

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

3.6. К архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

– **входные группы:**

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

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

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

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

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

- окна, лоджии, балконы должны быть остеклены в едином стиле;
- информационные носители: при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов.

Запрещается использовать крышу зданий и сооружений для размещения рекламных конструкций.

Требования частично соблюдены.

Рекомендуется представить разрезы по входным группам с демонстрацией организации входов в одной отметке с уровнем земли. На развертках фасадов необходимо более четко обозначить наличие навесов над воротами, так как из-за отсутствия падающих теней на соответствующих развертках не представляется возможным сделать вывод об их наличии. В пояснительной записке следует представить информацию о величине нависающей части над акцентными входами (не менее 60 см).

В пояснительной записке следует представить информацию об используемых в информационных носителях шрифтах: при оформлении необходимо использовать ровные шрифты, без засечек и декоративных элементов.

Заключение

Комитета градостроительной политики Ленинградской области о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства «1 этап строительства производственно-складского комплекса» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Пудостьское сельское поселение, промышленная зона Корпиково, уч.26, кадастровый номер земельного участка 47:23:0257002:686 (далее – объект)

В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования Гатчинский муниципальный округ Ленинградской области применительно к части территории от 14.02.2025 № 11 (далее – Правила), рассматриваемый земельный участок находится в границах территориальной зоны ТП.4 – производственная зона размещения объектов, санитарно-защитная зона которых не превышает размера равного 100 метров (ст. 34). Предусматривается основной вид разрешенного использования земельного участка – «Склад» (код 6.9).

В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 14.05.2025 № 42 в правила землепользования и застройки муниципального образования Гатчинский муниципальный округ Ленинградской области применительно к части территории 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 47:23:0257002:686 расположен на территории, в границах которой картой градостроительного зонирования правил предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Архитектурно-градостроительный облик объекта не соответствует требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленных правилами (часть 4 статьи 34 главы 11):

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

Требования в отношении автозаправочных станций в фирменном стиле не устанавливаются.

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

4.1. 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.

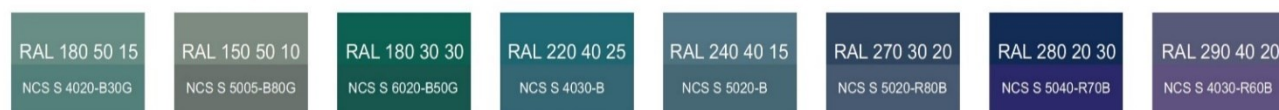
4.1.1. К отделке фасадов:

Синяя цветовая палитра

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



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



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

Серая цветовая палитра.

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



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



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

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



Требования частично соблюдены.

Цветовое решение алюминиевых композитных панелей, применяемых для акцентирования входов, должно соответствовать п. 4.1.1. (можно выбрать близкое цветовое решение из синей цветовой палитры).

Необходимо уточнить цветовое решение информационных конструкций (букв) в соответствии с п. 4.1.2.

Необходимо указать цветовое решение ограждения участка в соответствии с п. 4.1.2.

4.2. 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;

– 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;

– бетонная необлицованная поверхность для первого и цокольного этажа;

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

Требования соблюдены.

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

Требования частично не соблюдены.

Не допускается размещение элементов наружного водостока на фасадах, обращенных в сторону территорий общего пользования.

Следует предусмотреть установку элементов скрытого или внутреннего размещения наружных блоков системы кондиционирования, так как подразумевается нахождение людей в части помещений. Цветовое решение должно соответствовать требованиям из п. 4.1.2.

4.4. К подсветке фасадов объектов капитального строительства

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

пользования (для архитектурных доминант, общественно значимых объектов).

Требования частично соблюдены.

На визуализациях в темное время суток следует более четко продемонстрировать подсветку информационных конструкций (названий).

4.5. 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);

– 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;

– 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 необходимо представить схемы движения пешеходов и транспорта, так как не продемонстрирован подъезд к участку.

Необходимо представить внешний вид секции ограждения, указать цветовое решение в соответствии с п. 4.1.2.

Если проектируемое в целях строительства или реконструкции здание, строение, сооружение располагается на расстоянии 50 метров и менее от границ лесного массива (далее – объект), его высота должна быть не более половины расстояния до объекта. Необходимо указать расстояние до границы территории Гатчинского лесничества.

4.6. 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 здания должны быть организованы в одной отметке с уровнем земли;

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

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

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

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

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

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

Запрещается использовать крышу зданий для размещения рекламных конструкций.

Требования частично не соблюдены.

В пояснительной записке следует представить информацию об организации входов в одной отметке с уровнем земли.

На СПОЗУ необходимо представить пути движения транспорта и пешеходов, обозначить входы в здания.

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
«Малоэтажные многоквартирные дома» расположенные на участках с кадастровыми номерами по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, кадастровые номера земельных участков 47:07:0713002:8607, 47:07:0713002:3419.

Заказчик: ООО «АБК»

Проектная организации: ООО «СТЭП»

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

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

- соответствует требованиям задания на проектирование,
- состав текстовых и графических материалов не соответствует требованиям к АГО: отсутствует общая таблица ТЭП по благоустройству, не представлены разрезы (продольный и поперечный) для всех корпусов, отсутствует градостроительный план ЗУ, визуализации не сопровождаются пометками точек съемки, фотофиксация не последовательна, схемы точек съемки показаны на отдельных слайдах, не представлен утвержденный проект планировки территории, а только его частичные положения, нет отметок проектного нуля и наивысшей точки комплекса на схемах разверток фасадов, не представлены все фасады зданий сложной формы.

II. Отмеченные достоинства работы

- Выдержанные и проработанные фасадные решения.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Выписка из ЕГРН на ЗУ с КН 47:07:0713002:3419 от 2018 года, что не позволяет оценить актуальность содержащихся сведений;
2. ВРИ ЗУ с КН 47:07:0713002:3419 «Строительство, реконструкция и эксплуатация среднеэтажных жилых домов» не соответствует ПЗЗ и классификатору ВРИ. Необходимо привести в соответствие;
3. В ПЗ указано, что вся группа участков ограничена поселковыми дорогами, в то время как согласно НСПД все 4 участка ограничены частными земельными участками, половина из которых имеет ВРИ «Строительство, реконструкция и эксплуатация индивидуальных жилых домов и их частей». В схеме транспортной доступности не указано на то обстоятельство, что доступ осуществляется по чужим землям (сервитут? Общедолевое участие?)
4. Так как отсутствует общий разрез по территории (продольный и поперечный) достаточно сложно судить о корректности принимаемых решений, о посадке зданий на рельеф, рациональности и целесообразности вертикальной планировки территории;
5. Перепад рельефа на топосъемке в ряде случаев на одну секцию составляет 5 метров, в то время как в проектных решениях в корпусах предусмотрены перепады только между секциями. Данное обстоятельство говорит либо о очень существенном изменении рельефа при строительстве или о недостаточно подробной привязке корпусов к рельефу.

6. На листе №17 имеется подложка с топосъемкой и посадкой односекционных зданий. Данное решение более органично интегрируется в холм, за счет периметрального расположения, чем представленное разработчиками, так как расположение корпусов не занимает вершины холма, и не требует значительной работы с ландшафтом, сохраняет ландшафтную доминанту для данного микрорайона.

7. В целом, при довольно качественной проработке облика фасадов корпусов в массе они выглядят однотипно, создавая эффект массовой застройки без учёта ландшафта. Целесообразно предложить дифференцированное решение по фасадам используя в различных пропорциях два основных используемых цвета.

8. Центральная «дорога» или «променада» ведут на вершину, но она заканчивается видом на торец корпуса, дворовой фасад и детскую площадку. У пешеходных маршрутов по территории должна быть сценография движения, сопровождаемая видами на застройку, акцентами, ритмами, и градостроительная композиция, усложненная существующим рельефом.

IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

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

Соответствует

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

Частично соответствует

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

Соответствует

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

Необходима доработка

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

В целом соответствует

Рекомендуется к доработке с учетом представленных замечаний с повторным прохождением процедуры КЭС по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент: Светник Г.И.

05.03.2026

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
«Ремонтные мастерские и магазин» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское городское поселение, кадастровый номер земельного участка 47:07:1001001:1125.

Заказчик: ООО «АФФИТТО-ГРУПП»
Проектная организации: ИП Веселова О.В.

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

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

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

II. Отмеченные достоинства работы

- Представлено последовательная застройка земельного участка, объекты запроектированы в едином ключе.

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Общее качество представленных визуальных материалов, сочетание визуализаций, фотомонтажей, схем, чертежей;
2. Не выполнено требование к АГО указанное в ПЗЗ в отношении ориентации входа здания общественного назначения. Требование АГО имеет приоритет над техническим заданием заказчика. Данное замечание также отражено в заключении прошлого заседания. Целесообразно здание максимально возможно прижать к границам ЗУ с учётом отступов, без установки ограждения, и организовать входы с тротуара. Дополнительные входы могут быть со стороны двора.
3. Отмечено неудобство въезда на территорию. Посетители и сотрудники на автомобилях будут ожидать открытия ворот фактически на полосе движения автомобилей, что небезопасно. Ворота необходимо задвинуть вглубь участка на длину автомобиля (например, эвакуатора).
4. Избыточно крупная «реклама», не ясна дифференциация «вывесок» и «рекламы» и вообще использование «рекламы» на фасадах. Рекомендуется вместо «рекламы» использовать наименование организации, а вместо «вывески» номер корпуса для ориентации посетителей в пространстве.
4. В целом, предложенное решение по использованию двух материалов для отделки фасадов избыточно и не добавляет комплексу дополнительных качеств. Для данного комплекса с учётом окружения достаточно использования сэндвич-панелей с применением двухцветного решения: основного и акцентного, и, возможно, отдельных элементов, акцентирующих входные группы.
5. Не представлены решения по МАФ. Имеются отдельные упоминания в графической части уличных фонарей.
6. Центральный пожарный проезд шириной 12 метров на который ориентированы въезды/выезды для ремонтируемых автомобилей при длине более 50 требует уточнения на

соответствие пожарным нормам, учитывая ширину корпусов. Возможно требуется разворотная площадка в конце или более широкий проезд. Траекторию движения автомобилей на СПОЗУ следует показать с учетом радиусов поворотов.

7. Внутренние проезды не указаны на СПОЗУ в условных обозначениях, а в графической части имеются различные решения (более светлые) и по типу «асфальт». Необходимо уточнение.

8. В целом, решение может быть проще и стильнее одновременно, но пока не найдено.

IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

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

Соответствует

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

Частично соответствует

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

Частично соответствует

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

Необходима доработка

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

Не соответствует в части требования об ориентировании здания на общественные пространства, улицы.

Рекомендуется к доработке с учетом представленных замечаний с повторным прохождением процедуры КЭС по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент: Светник Г.И.

05.03.2026

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
«Эскизный проект реконструкции нежилого здания с целью регенерации историко-градостроительной среды по объекту «Фабрика Матти» по адресу: Ленинградская область, г. Выборг, Ленинградский пр., д.3 (кадастровый номер земельного участка 47:01:0107001:2996), Морская набережная, д.18 (кадастровый номер земельного участка 47:01:0000000:26291)

Заказчик: ИП Бомбусов Сергей Михайлович, ИП Малороссиянцев Никита Петрович
Проектная организации: ИП Елисеев Степан Андреевич, АБ Клаузура

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

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

Соответствует требованиям задания на проектирование;

Состав текстовых и графических материалов не соответствует требованиям к АГО:

- не указаны сведения о применении типовой серии или системы;
- указана этажность, а не количество этажей;
- отсутствуют сведения о транспортной и пешеходной доступности ОКС, а также сведения об одновременности реализации элементов транспортной инфраструктуры, пешеходной сети, иных элементов благоустройства и ОКС;
- отсутствует фотофиксация реконструируемого ОКС не менее 4 (четырёх) фотографий фасадов ОКС с указанием даты произведения съемки;
- нет сведений о местах хранения автотранспорта;
- не указаны малые архитектурные формы, элементы освещения, ограждения, оборудование площадок, цветники, урны, парковочные столбики с указанием наименований и их количества по каждому виду в ведомости;
- для зданий сложной формы, схемы фасадов выполняются по всем плоскостям фасадов. При отображении плоскостей фасадов внутренних дворов, а также плоскостей фасадов, закрытых объемом планируемого ОКС, схемы фасадов выполняются совмещенными с условным сечением (заливка серого цвета) без подземной части;
- при подготовке схем фасадов исключить нанесение на графическое изображение фасадов поясняющих схему надписей, пересечение графического изображения фасадов линиями осей, стрелками и иными указателями, не имеющими отношения к внешнему виду ОКС;
- отсутствуют сводные сведения о МАФ.

II. Отмеченные достоинства работы

- Комплексный подход к развитию квартала за счет объединяющей концепции при работе с внутренним двором;
- Проработка деталей;
- Визуальное качество предоставляемых материалов;

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. В ТЗ на Ленинградский 3 нет сведений о том, что объектом проектирования является предмет охраны исторического поселения федерального значения г.Выборг – исторически

- ценный градоформирующий объект. В ТЗ на Морскую набережную, 18 указана необходимость подготовки раздела по сохранению ОКН, при этом корпус не является ОКН.
2. Объект проектирования Ленинградский пр., 3 находится в защитной зоне объектов культурного наследия окружающих квартал, о чем не представлено сведений, что существенно оказывает влияние на работу с объектом. Так, в границах защитных зон запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади). Проектом предусматривается изменение высоты, количества этажей и площади. При этом, с учётом регенерации историко-культурной среды объекта культурного наследия допустимо воссоздание/восстановление исторического облика до исторических параметров. Однако, предлагаемое решение с остеклением центрального фронтона превышает исторические отметки.
 3. Не представлены сведения о земельном участке под объектом с КН 47:01:0000000:26291, видах разрешенного использования. Вид разрешенного использования земельного участка 47:01:0107001:2996 - «под производственную базу».
 4. Ситуационный план отражает текущую кадастровую ситуацию по земельным участкам, но не по застройке и градостроительной среде.
 5. На ситуационной схеме Ленинградский, 5 отмечен как ОКН местного значения, в то время как это выявленный ОКН.
 6. Благоустройство за границами проектируемого земельного участка не соответствует предмету охраны исторического поселения, а также правилам благоустройства (Приложению 2 - Дизайн-коду) в части применяемых решений и ПЗЗ. В соответствии с ПЗЗ, в зоне регулируемой застройки подлежат охране все элементы исторического культурного городского ландшафта, находящиеся в данной зоне (в том числе мощение улиц).
 7. «Устройство световых проемов (мансардных окон) в покрытии кровли» - не согласовано градостроительным советом Выборгского муниципального района ЛО. (см. протоколы совета от 2025 и 2026 гг).
 8. Расстекловка оконных и дверных заполнений - не согласована градостроительным советом Выборгского муниципального района ЛО. (см. протоколы совета от 2025 и 2026 гг).
 9. Воссоздаваемая часть здания, которая была утрачена (фронтон), согласно представленному альбому, разработчиком предлагается выполнить в технике, позволяющей отличить подлинное историческое от новых включений. Между тем, принцип «подлинности», которому следует разработчик, выполняется не в полном соответствии, а именно: новая часть всегда должна отделяться от старой, то есть должна быть четко выраженная граница/отсечка. Также, если планируется использование кирпича для воссоздаваемой части над первым этажом, то внедрение новых приемов в виде «выступающих» кирпичей – никак не относится к утраченной части зданий с исторической точки зрения. Достаточно было бы выделения за счёт тона кирпича, отличного от сохранившегося на первом этаже. Касательно рисунка заполнения оконных и дверных проемов, протоколом градостроительного совета зафиксирована рекомендация по использованию расстекловки приближенной к исторической. Основываясь на принципе «подлинности», достаточно было бы использовать иной, отличный материал от исторического, но в том же рисунке расстекловки. Необходимо учитывать следующее: историческое поселение – комплексный объект охраны. Основная его смысловая характеристика – это «целостность» исторического поселения. При работе с подобными объектами нужно находить баланс между «подлинностью» при работе с отдельными объектами и сохранением «целостности» общего облика исторического поселения. Игнорировать суть исторического поселения акцентируя внимание включаемых новых (воссоздаваемых) элементах - не корректно.
 10. Внутренние решения по воссоздаваемым частям зданий – аналогично пункту 9.
 11. В целом, воссоздаваемая часть здания создает избыточный акцент по сравнению с ЦГФО и доминирует на развертке по отношению к угловому ОКН. Окна без расстекловки не

соответствуют облику общему облику ЦГФО. Общие для двух объектов решения должны быть соотносимы со всем комплексом, в том числе с части расстекловки, так как рассматривается не просто здание, а исторический квартал, комплекс.

12. В составе ИРД отсутствует Протокол градостроительного совета Выборгского муниципального района ЛО от 08.2025.

IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

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

Соответствует

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

Частично соответствует: не представлены парковки

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

Частично соответствует: за исключением благоустройства за пределами участка.

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

Необходима доработка

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

Соответствует

Рекомендуется к доработке с повторным прохождением процедуры КЭС.

Рецензент: Светник Г.И.

05.03.2026

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
«Здание автомобильной мойки» по адресу: Ленинградская область, Выборгский район,
Первомайское сельское поселение, пос. Первомайское, кадастровый номер земельного
участка 47:01:1711001:404

Заказчик: Гогель О.Ю.

Проектная организации: Ворошилова Е.В.

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

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

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

II. Отмеченные достоинства работы

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

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Нет сведений о наличии примыкания к основной дороге (ТУ);
2. Учитывая состояние облика центральной части поселка (визуально хаотичная и неурегулированная застройка объектами коммерческого назначения), к данному зданию применимы повышенные требования к качеству фасадных решений. Не смотря на достаточно понятное и лаконичное решение, оно может быть улучшено: белые оконные рамы и ворота заменить на темно-графитовое исполнение. Рассмотреть примеры фасадных решений на основе Методических рекомендаций по объектам данного назначения.
3. На ситуационной схеме не указаны соседние и смежные земельные участки.
4. Фотомонтажи искажают масштаб предлагаемого здания (визуально уменьшают).
5. Расстекловку рекомендуется сделать более спокойной.
6. Помещение «офиса» на втором этаже площадью 248 кв.м. не соответствует целевому назначению земельного участка.
7. Планировочное решение первого этажа со входом в холл размером 9 кв.м. при полной загрузке посетителями очень тесное. Необходимо увеличить пространство холла, предусмотрев стойку администратора, комнату или зону отдыха посетителей.
8. Композиция центральной секции с окном и входной дверью необходимо перепроектировать как входную группу. Сейчас внутреннее содержание и наружный облик не совпадают.
9. Не показаны пути движения МГН по территории, нет вертикальной планировки для оценки решений.
10. Нет с/у для МГН.
11. Контурная линейная светодиодная подсветка избыточна.
12. Нет информации по МАФ и благоустройству, в том числе освещению территории.

IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

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

Не соответствует

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

Не соответствует

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

Соответствует

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

Необходима доработка с учетом корректировки фасадных решений.

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

Соответствует

Рекомендуется к доработке с повторным прохождением процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент: Светник Г.И.

05.03.2026

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
«Служебные гаражи» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, д. Новосаратовка, кадастровые номера земельных участков 47:07:0601006:488, 47:07:0601006:489

Заказчик: ООО «Рента 47»

Проектная организации: ООО «Элемент-Бетон Инжиниринг»

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

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

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

II. Отмеченные достоинства работы

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

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Отсутствуют

IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

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

Соответствует

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

Соответствует

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

Соответствует

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

Соответствует

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

Соответствует

Рекомендуется к согласованию архитектурно-градостроительного облика без доработки.

Рецензент: Светник Г.И.

05.03.2026

РЕЦЕНЗИЯ

на материалы рассмотрению архитектурно-градостроительного облика объекта:
«1 этап строительства производственно-складского комплекса» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Пудостьское сельское поселение, промышленная зона Корпиково, уч.26, кадастровый номер земельного участка 47:23:0257002:686

Заказчик: ООО «Производственная компания Денова»
Проектная организации: ООО «Элемент-Бетон Инжиниринг»

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

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

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

II. Отмеченные достоинства работы

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

III. Отмеченные недостатки работы. Замечания по работе

1. Отсутствуют

IV. Заключение по критериям согласно Порядку КЭС

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

Соответствует

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

Соответствует

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

Соответствует

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

Соответствует

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

архитектурных решений ОКС:

Соответствует

Рекомендуется к согласованию архитектурно-градостроительного облика без доработки.

Рецензент: Светник Г.И.

05.03.2026



**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

05.03.2026 № 1075-02-03

на № 01-51- от 04.03.2026

110/2026

вх. № 1235-02-03 от 04.03.2026

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: «Рассмотрение материалов архитектурно-градостроительного
облика объекта: «Ремонтные мастерские и магазин» по адресу:
Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское
городское поселение, кадастровый номер земельного участка
47:07:1001001:1125**

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

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

Замечания к материалам:

1. Ситуационная схема, фотофиксация вид №1, ситуационный план расположения, вид на проектируемые здания с высоты птичьего полета, выполнены неверно, границы участка 47:07:1001001:1125 значительно меньше, чем на отображенных схемах.





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

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

05.03.2026 № 832/02-07

На № _____ от _____

Первому заместителю
председателя комитета-
главный архитектор
Ленинградской области

С.И. Лутченко

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

Уважаемый Сергей Иванович!

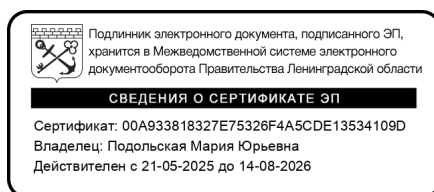
Направляем заключение на представленные материалы архитектурно-градостроительного облика объекта: «Здания нежилого назначения, служебные гаражи» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, деревня Новосаратовка, кадастровые номера земельных участков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

Приложение:

Рецензия на представленные материалы архитектурно-градостроительного облика зданий нежилого назначения, служебные гаражи.

Начальник управления архитектуры,
градостроительства и земельных отношений

М.Ю. Подольская



4. *Отсутствуют элементы благоустройства.*

Соответствует

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

Необходима доработка

Учитывая необходимость корректировки, планировочного решения земельного участка в части общего благоустройства территории и внесение изменений в предложенный план кровли, рекомендуется к доработке без повторного прохождения процедуры КЭС с рассмотрением на комиссии по согласованию архитектурно-градостроительного облика.

Рецензент: Подольская М.Ю.

05.03.2026