

ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

«УТВЕРЖДАЮ»

Заместитель главы Администрации  
Невского района Санкт-Петербурга  
Д. А. Захаров

5 февраля 2018 года  
Невский район Санкт-Петербурга  
Внутригородское муниципальное образование  
Санкт-Петербурга: муниципальный округ №54

**Полное наименование проекта докумен-  
тации:** внесение изменений в проект плани-  
ровки с проектом межевания территории квар-  
тала 5А севернее улицы Новоселов, ограничен-  
ной продолжением ул. Тельмана, пр. Большо-  
виков, проектируемой улицей №1, проездом  
между кварталами 5 и 5А севернее улицы Ново-  
селов, в Невском районе, утвержденный Поста-  
новлением Правительства Санкт-Петербурга  
№645 от 24.05.2011.

**Заказчик:** ООО «Стайл-Строй».

**Организатор подготовки документации:**  
ООО «АРРТ».

**Перечень поступивших письменных  
обращений физических и юридических  
лиц:** не поступили.

**В период публичных слушаний по доку-  
ментации с 27 декабря 2017 г. по 30 января  
2018 г. проведено:**

- Информирование заинтересованных  
лиц:
  - Публикация в газете «Строительный Еже-  
недельник» – №23 (792) от 27.12.2017 года.
  - Адресная рассылка.
  - Размещение на сайте Администрации  
Невского района Санкт-Петербурга.
- Организация экспозиции документа-  
ции – с 18 января 2018 по 30 января 2018 года  
по адресу: пр. Обуховской Обороны, д. 163,  
в фойе Малого зала здания Администрации  
Невского района.
- Обсуждение документации по проекту  
планировки и проекту межевания территории  
состоялось 30 января 2018 года в 15:00 в Малом  
зале Администрации Невского района (пр. Обу-  
ховской Обороны, д. 163).

**В ходе публичных слушаний по обобщенным материалам могут быть приняты к рассмо-  
трению следующие замечания и предложения:**

| № п./п. | Замечания и предложения                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.      | <i>Е. И. Яковлева:</i> Можно ли более подробно остановиться на помещении амбулаторно-поликлинического обслуживания? Будет ли оно встроенным или отдельно стоящим? Будет ли оно частным или возможен выкуп в собственность Санкт-Петербурга?<br><i>П. С. Большаков:</i> Амбулаторно-поликлиническое помещение, как объект здравоохранения, в соответствии с договоренностями с Администрацией Невского района, был отображен в проекте, как встроенное помещение. В дальнейшем, на этапе проектирования и строительства объекта, по средствам Комитета по здравоохранению город может зарезервировать или включить в бюджет средства на выкуп помещения или арендовать данное помещение для организации в нем исключительно той функции, которая предусмотрена в проекте.<br><i>Е. И. Яковлева:</i> Какая площадь данного помещения?<br><i>П. С. Большаков:</i> 300 кв. м.<br><i>Д. В. Долгов:</i> Также стоит отметить, что проектом предусмотрен отдельный вход с улицы для нивелирования пересечения потоков с посетителями гостиницы.                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2.      | <i>Н. В. Левая:</i> Подскажите, в какие сроки планируется реализовать объект гостиницы и объект спортивного комплекса? Предусмотрен ли детский бассейн?<br><i>Д. В. Долгов:</i> По договору аренды инвестор должен реализовать проект до 2023 года, при этом мы планируем ввести объект в эксплуатацию в 2021 году. В физкультурно-оздоровительном комплексе предусмотрена детская чаша бассейна, габаритами 10 на 6 метров.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 3.      | <i>А. В. Черепенников:</i> Вопрос по инфраструктуре: можете рассказать, на каких этажах будут расположены объекты инфраструктуры и что помимо поликлиники входит в состав встроенных помещений? Какой состав? Будет ли территория благоустроенной?<br><i>П. С. Большаков:</i> Безусловно, проектом предусмотрено благоустройство всего участка. Все встроенные и встроенно-пристроенные помещения инфраструктуры будут расположены на первом этаже гостиницы – рестораны, магазины, кабинет врача общей практики. Что касается объекта спорта, он располагается позади здания гостиницы, при этом он конструктивно с ним связан и будет введен вместе с ним.<br><i>А. В. Черепенников:</i> А как будет организован доступ? Можно ли жителям района пользоваться?<br><i>П. С. Большаков:</i> Мы говорили и подчеркиваем, что доступ во все встроенные и встроенно-пристроенные помещения будет открытым для жителей района. Это социально и это важно для экономики нашего проекта.<br><i>Д. В. Долгов:</i> Также стоит добавить, что на первом этаже будет организовано помещение культурно-досугового назначения, площадью 700 кв. м, для размещения помещений медиатеки, универсального зала для проведения конференций, который также будет доступен по принципу свободного доступа. |

Перечень поступивших письменных обращений физических и юридических лиц:

| № п/п | Замечания и предложения | Принято/Отклонено<br>(Основания для отклонения) |
|-------|-------------------------|-------------------------------------------------|
|       | Не поступили            |                                                 |

Выводы по результатам публичных слушаний:

Проведенные публичные слушания по внесению изменений в проект планировки с проектом межевания территории квартала 5А севернее улицы Новоселов, ограниченной продолжением ул. Тельмана, пр. Большевиков, проектируемой улицей №1, проездом между кварталами 5 и 5А севернее улицы Новоселов, в Невском районе, утвержденный Постановлением Правительства Санкт-Петербурга №645 от 24.05.2011, признать состоявшимися.

*Начальник отдела строительства и землепользования Администрации Невского района Санкт-Петербурга М. В. Цыплухин*

*Главный специалист УЗГ Комитета по градостроительству и архитектуре М. Г. Макуль*

*Заключение составил: главный специалист отдела строительства и землепользования Администрации Невского района Санкт-Петербурга В. Н. Соболева*

Жить в Кудрово будет  
хорошо. К 2025 году



Фото: Игорь Бакустин



Фото: Игорь Бакустин

**Мария Мельникова / Губер-  
натор Ленинградской  
области Александр Дроз-  
денко во время праздни-  
чной церемонии откры-  
тия двух детских садов  
в Кудрово пообещал,  
что основные проблемы  
с транспортной и соци-  
альной инфраструктурой  
деревни будут решены  
к 2025 году.**

Инфраструктурные про-  
блемы в Кудрово были  
всегда, однако особенно  
они обострились во времена  
строительного бума, когда  
жилье строили все, а соцоь-  
екты и дороги – только вла-  
сти. «Теперь нам приходится  
нагонять, и мы нагоним.  
Надеюсь, что к 2025 году мы  
решим все инфраструктур-  
ные проблемы, да так, чтобы  
лет десять об этом можно  
было не думать», – сказал  
Александр Дрозденко на  
праздничной церемонии  
открытия двух детских садов  
в Кудрово.

Сотня  
соцобъектов

Открывал губернатор  
дошкольное отделение Цен-  
тра образования «Кудрово»,  
а также детсадовское отде-  
ление №4 общеобразова-  
тельной школы №1. Оба  
объекта построила компания  
«Полис Групп» в рамках про-  
граммы «Налоги в обмен на  
соцобъекты». Губернатор  
подчеркнул, что это далеко  
не первые, и, что важно, не  
последние соцобъекты, воз-  
веденные «Полис Групп»  
в Кудрово. «За три года мы  
вместе построили уже 6 дет-  
ских садов и 2 школы. И еще  
построим», – заявил Алек-  
сандр Дрозденко.  
Новые детсады губернатору  
понравились. Он нашел  
фасады зданий красивыми

и лично удостоверился  
в том, что застройщик уста-  
новил антивандальные окна.  
«Подумал, что если я не  
смогу мячом разбить окно, то  
и дети не смогут», – пояснил  
губернатор, когда стекла  
устояли, несмотря на прило-  
женные им усилия.  
Конечно, жителям Кудрово  
нужны не только образова-  
тельные учреждения. Губер-  
натор осмотрел участок, на  
котором в 2020 году должен  
появиться медицинский  
комплекс общей площадью  
в 6,5 тыс. кв. м. Учрежде-  
ние сможет принимать по  
650 посетителей в смену.  
Заместитель председа-  
теля Правительства Лен-  
области Михаил Москвин  
напомнил, что в 2018 году  
начнется проектирование  
медкомплекса. Соответст-  
вующий аукцион, стоимостью  
19,4 млн рублей, уже объяв-  
лен. Чиновники уверены, что  
комплекс сможет закрыть все  
медицинские потребности  
жителей Кудрово.  
«За 10 лет мы построим  
здесь больше сотни социаль-  
ных объектов. Даже в совет-  
ское время такими темпами  
инфраструктуру не строили,  
а если и строили, то только  
на комсомольских строй-  
ках», – сказал г-н Дрозденко.

Путь к дорогам

Для повышения уровня  
жизни в Кудрово необхо-  
димо развитие транспортной  
системы, которая сегодня  
оставляет желать лучшего.  
Впрочем, у властей есть план  
по выходу и из этого кри-  
зиса. Так к концу 2018 года  
планируется завершить  
работы по «кольцеванию»  
проспекта Строителей: маги-  
страль соединит северный  
и южный районы деревни.  
В 2019 году начнется рас-  
ширение действующего

железнодорожного переезда  
в створе улицы Дыбенко,  
что позволит запустить  
движение автобусов боль-  
шого класса. По планам  
областного правительства,  
к 2023 году будет построен  
въезд на Восточный скорост-  
ной диаметр и теплотрвод  
в районе магазина IKEA,  
а в 2025-м – заработает  
новая станция метропо-  
литена.  
«А если учесть, что мы уже  
договорились о расширении  
железнодорожного пере-  
езда на дороге от Кудрово  
до Петербурга, а также о том,  
что будет построена Фаян-  
сово-Зольная магистраль, то  
о транспортных проблемах  
деревни можно будет забыть  
лет на 20-30», – уверен  
губернатор.  
«Ленобласть вкладывает  
значительные средства в раз-  
грузку Кудрово от транспорт-  
ных потоков. При этом для  
нас важно, чтобы в развитии  
инфраструктуры участвовал  
и частный капитал», – под-  
черкнул Александр Дроз-  
денко. И слова губернатора  
не расходятся с реальностью:  
IKEA готова вложить 800 млн  
рублей в строительство  
дорожной развязки. К раз-  
витию транспортной сети  
в районе будущего медком-  
плекса уже приложили руку  
компании «Строительный  
Трест» и «Отделстрой»,  
вскоре к ним присоединится  
и «Инвесторг». В итоге за  
счет бюджета будут постро-  
ены только подъезды к буду-  
щему зданию.  
Очевидно, что правитель-  
ство намерено свершить  
инфраструктурное чудо  
в Кудрово руками работаю-  
щих в области бизнесменов.  
И не только в Кудрово.  
Бугры, Мурино и Новое  
Девяткино также на особом  
счете у областного прави-  
тельства.



# Студия как символ эпохи

**Мария Мельникова** / Квартыры-студии, появившиеся в России меньше 30 лет назад, успели пройти путь от «недоквартир» для бедных до комфортных пространств с оригинальной планировкой. «Строительный Еженедельник» выяснял, в каких студиях жить хорошо. ➔

В 1927 году немецкий архитектор-модернист Мис ван дер Роэ представил в Штутгарте революционный проект трехэтажного дома «свободной планировки». Новшество состояло в замене привычных межкомнатных стен на легкие подвижные перегородки. Благодаря этому квартира превращалась в единое просторное пространство, куда легко проникал дневной свет.

А в США впервые дом со свободной планировкой был построен в 1951 году, однако из-за еще более революционной особенности – полностью стеклянных наружных стен – его редко связывают с современными студиями. Здание прозвали «Стеклянным домом Миса».

Тем не менее, идея о просторном жилье пришлась по вкусу творческой интеллигенции и богеме, поэтому студии начали активно распространяться в Европе и США.



Двухуровневая студия Navis Development Group

однако они выглядят более просторными, светлыми и уютными», – рассказала директор по продажам и маркетингу Docklands development Илона Лапинскаяйте.

Площадь современных студий может даже превосходить размеры квартир с одной комнатой, а иногда и с двумя. В частности, в жилом комплексе «Царская столица» компании «Эталон ЛенСпецСМУ» есть студии в 46,5 кв. м. «Квартира-студия, равная по площади «однушке», дает своему владельцу ощущение большего пространства», – рассказал коммерческий директор Группы «Эталон» Андрей Останин. Стоит отметить, застройщик не прогадал: из 273 студий в продаже осталось всего 19.

За последнее десятилетие ответственные застройщики значительно изменили подход и к квартирографии. Пока студии были на пике спроса, появлялись проекты, на 50-80% состоящие исключительно из таких квартир. «Это приводит к формированию определенной социальной среды, многие игроки рынка говорят о геттоизации таких кварталов», – сообщила руководитель аналитического центра ФСК «Лидер» Юлия Голубева. Сегодня доля студий в жилом комплексе чаще всего составляет 35-40%.

## В тесноте, да не в обиде

Ряд экспертов указывают, что спрос на студии медленно, но уверенно снижается. Этому способствуют и затоваривание рынка, и дешевеющая ипотека,



Круговая студия Bonava

зал заместитель генерального директора компании Александр Свинолобов.

Встречаются и совсем оригинальные проекты. В частности, Navis Development Group предлагает своим клиентам двухуровневые студии. «Мы хотим дать нашим покупателям возможность понять, каково это – жить не в квартире, а в доме. Двухуровневые планировки дают такую возможность», – говорят в пресс-службе компании.

Группа компаний Docklands development вывела на рынок апартаменты-студии в своем лофт-квартале «Докландс». «Они выполнены в соответствии с главными

## Свой путь

В России первые студии появились в 90-е годы XX века исключительно как жилье эконом-класса. Тогда строители делали ставку на жителей коммунальных квартир, у которых средств на покупку отдельного жилья не хватало, а жизнь в одной комнате была привычной. Девелоперы сократили площадь студий, что позволило продавать их на 15-30% дешевле однокомнатных квартир, а идея «просторности» Миса была забыта.

В результате в мегаполисах стали появляться студии, площадь которых чаще всего не превышала 25 кв. м. О планировке тогда не думали. Особенно предприимчивые застройщики размещали студии по остаточному принципу, т. е. там, где полноценная квартира не вместились.

Однако в нулевые, благодаря активации жилого строительства, ситуация начала меняться. Из-за растущей конкуренции девелоперы задумались об эргономике студий.

## Комфорт в миниатюре

Главное, чем современные студии отличаются от тех, что строились в пору становления капитализма в России, – продуманные планировки. «Основной тренд сегодня – больше функций на той же площади, поэтому все популярнее становятся европланировки, сочетающие доступную цену и комфортный метраж для жизни», – говорит директор по продажам компании «Главстрой-СПб» Юлия Ружицкая.

Наиболее распространенными и востребованными в Петербурге и Ленинградской области сегодня являются студии прямоугольной формы. «Главное их

преимущество – хорошее зонирование. Здесь есть небольшая прихожая, кухня, гостиная-спальня, в которой одно-два окна, а также выход на балкон», – рассказала Юлия Ружицкая.

Руководитель маркетинга и аналитики «Лаборатории МЕТРОВ» Елизавета Яковлева подчеркнула, что прямоугольник не должен быть похожим на длинный коридор: «Идеальные пропорции небольших студий – 3 на 7 м. При входе в студию обязательно должно быть место под большой шкаф, также необходимо установить вместительные антресоли. Наличие лоджии является огромным плюсом».

Компания «Бонава Санкт-Петербург» сделала ставку на студии с круговой планировкой. «Такая конфигурация позволяет наделить каждый квадратный сантиметр площади функционалом, а также визуально расширить пространство», – расска-

характерными чертами стиля лофт: пространства без лишних перегородок, потолки высотой до 3,6 м, панорамные окна от пола до потолка, стены, декорированные кирпичом. Площадь студий варьируется от 29,5 до 32,7 «квадратов»,



Студия в 46,5 кв. м «Эталон-ЛенСпецСМУ»

Лофт-студия Docklands development



стимулирующая спрос на полноценные квартиры, и снижение инвестиционной привлекательности студий.

«Есть ощущение, что в какой-то момент рынок будет перенасыщен форматом студий и строителям придется придумывать какие-то иные решения в рамках предложения бюджетного жилья», – считает управляющий директор департамента инвестиций в недвижимость Bescar Asset Management Group Катерина Соболева.

Исполнительный директор агентства недвижимости «ДОМПЛЮСОФИС» Юлия Рожнецова полагает, что таким решением могут стать популярные на Западе коливинги. Их часто называют «коммуналками на новый лад», однако это концептуальное решение квартирного вопроса. Коливинг предполагает, что под одной крышей могут жить люди, близкие по духу или профессии.

**35-40% –**

примерная доля студий в новостройках Петербурга



# Цифры и факты

Многостраничные доклады и бесконечные обзоры остались в прошлом. Итоги года в наше стремительное время принято подводить кратко и без пространных комментариев. Мы не остаемся в стороне от общемировых трендов. Рынок недвижимости и строительства Петербурга и Ленобласти в 2017 году – только цифры и факты. ➔

81  
млрд рублей

объем инвестиций в Петербург в рамках открытых в 2017 году инвестиционных проектов. Часть проектов стала результатом соглашений, подписанных на Петербургском международном экономическом форуме.



3,5  
млн кв. м

жилая была введена в Петербурге в 2017 году. В сравнении с 2016 годом объем ввода увеличился на 14%. Рост весьма существенный, так как данный показатель в 2016-м превысил предыдущий год всего лишь на 2,8%.

119  
дорог

отремонтировали дорожники в прошлом году в Петербурге. На эти цели было израсходовано 5,2 млрд рублей. В том числе были отремонтированы крупные участки Московского и Приморского шоссе, Дальневосточного, Лесного, Большого Сампсониевского проспектов и др.



9,5%

сформировавшаяся в 2017 году средняя процентная ставка по ипотечным продуктам в России. По отдельным программам ставка начала составлять 6%. По данным Центробанка, за 11 месяцев прошлого года в Петербурге было выдано кредитов на 110,375 млрд рублей, что на 35,1% больше, чем за тот же период 2016 года.





39 проблемных объектов

достроили в 2017 году в Ленобласти. Квартиры получили 10,9 тыс. человек. В большинстве случаев долгострои были введены в эксплуатацию при поддержке правительства региона. В настоящее время в списке проблемных остаются еще 20 объектов.

33  
долгостроя

ввели в эксплуатацию в Петербурге в 2017 году, общей жилой площадью 540,8 тыс. кв. м (10 602 квартир). Это почти в 7,5 раз больше, чем годом ранее. В частности, ключи получили дольщики нескольких объектов ГК «Город», ГК «Титан» и др.





452  
метра

составила высота строящейся башни «Лахта центр» в декабре 2017 года. В октябре прошлого года она была признана самым высоким зданием в Европе. В конце января 2018-го «Лахта центр» достиг своей максимальной проектной высоты в 462 м.



2,6  
млн кв. м

жилой недвижимости в 2017 году было построено в Ленинградской области. Это новый рекордный показатель в строительстве для 47-го региона. В 2016-м ввод жилья в Ленинградской области составил 2,2 млн «квадратов».

0  
крупных торговых центров

было введено в 2017 году в Петербурге. Такого в Северной столице не было за всю новейшую историю рынка. Эксперты связывают этот показатель с насыщенностью города подобными объектами, замедлением девелоперской активности в торговом сегменте.



25  
социальных объектов

в 2017 году было построено в Петербурге за счет внебюджетных инвестиций. В том числе 2 школы и 18 детских садов. В социнфраструктуру города девелоперы вложили 8,5 млрд рублей.





# ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПУБЛИКАТОР

правовых актов в сфере проектирования,  
реконструкции, строительства, капитального ремонта

## Перечень документов, подлежащих публикации:

- ✓ Постановление Правительства Санкт-Петербурга
- ✓ Акт о выборе земельного участка
- ✓ Информационное сообщение о проведении публичных слушаний
- ✓ Заключение о результатах публичных слушаний
- ✓ Проектная декларация о строительстве
- ✓ Изменения в проектную декларацию
- ✓ Распоряжение Комитета по строительству
- ✓ Любое другое информационное сообщение

## Оперативность размещения гарантируем!



Согласно постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 09.03.2016 № 161 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 29.06.2011 № 865 («О Порядке официального опубликования правовых актов Губернатора Санкт-Петербурга, Правительства Санкт-Петербурга, иных исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга») официальным опубликованием правового акта Губернатора Санкт-Петербурга, Правительства Санкт-Петербурга, иного исполнительного органа в области проектирования, реконструкции, строительства, капитального ремонта считается первая публикация его полного текста в газете «Строительный Еженедельник».

**8 (812) 605-00-50**

**dok@asninfo.ru**

**Издатель и учредитель:** Общество с ограниченной ответственностью «Агентство Строительных Новостей»

**Адрес редакции, издателя и учредителя:**  
Россия, 194100, Санкт-Петербург, Кантемировская ул., 12  
Тел./факс +7 (812) 605-00-50  
E-mail: info@asninfo.ru  
Интернет-портал: www.asninfo.ru



**Генеральный директор:**  
Инга Борисовна Удалова  
E-mail: udalova@asninfo.ru

**Главный редактор:**  
Дарья Борисовна Литвинова  
E-mail: litvinova@asninfo.ru  
Тел. +7 (812) 605-00-50

**Выпускающий редактор:**  
Ольга Зарецкая  
E-mail: zareckaya@asninfo.ru  
Тел. +7 (812) 605-00-50

**Над номером работали:**  
Ирина Журова,  
Никита Крючков,  
Максим Еланский,  
Мария Мельникова

**Директор по PR:** Татьяна Погалога  
E-mail: pr@asninfo.ru

**Технический отдел:** Олег Колмыков  
E-mail: admin@asninfo.ru

**Отдел рекламы:**  
Наталья Белецкая (руководитель),  
Кирилл Кесарев, Валентина Бортникова,  
Елена Савоськина, Майя Сержантова,  
Тел./факс: +7 (812) 605-00-50. E-mail: doc@asninfo.ru



**Отдел распространения:**  
Тел./факс +7 (812) 605-00-50  
E-mail: podpiska@asninfo.ru

Подписной индекс в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – 14221. Подписной индекс в СЗФО – 83723. Распространяется бесплатно на фирменных стойках, в комитетах и госучреждениях, в районных администрациях и деловых центрах.

**Отдел дизайна и верстки:**  
Елена Саркисян

При использовании текстовых и графических материалов газеты полностью или частично ссылка на источник обязательна. Ответственность за достоверность информации в рекламных объявлениях и модулях несет рекламодатель.

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (РОСКОМНАДЗОР) при Министерстве связи и массовых коммуникаций Российской Федерации. **Свидетельство ПИ № ФС 77-53074.** Издаётся с февраля 2002 года. Выходит еженедельно по понедельникам (спецвыпуски – по отдельному графику).

**Типография:** ООО «Техно-Бизнес»  
194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Ломоносова, 113.  
Тираж 1000 экземпляров  
Заказ № 10  
Подписано в печать по графику 07.02.2018 в 12.00  
Подписано в печать фактически 07.02.2018 в 12.00

16+

РЕКЛАМА