



от 20.10.2023 № ГР/904/2023

## **МИНИСТЕРСТВО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

### **П Р И К А З**

19 октября 2023 года № 436  
Калининград

#### **Об утверждении проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах улицы Рабочей в городе Пионерском Калининградской области в целях реализации договора «О комплексном развитии территории жилой застройки улицы Рабочей в г. Пионерском»**

На основании обращения ООО «Специализированный застройщик «СК МакроСтрой» в соответствии со статьями 45, 46, частью 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Калининградской области от 30 ноября 2016 года № 19 «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами государственной власти Калининградской области и органами местного самоуправления муниципальных образований Калининградской области», порядком подготовки документации по планировке территории применительно к территории муниципальных образований Калининградской области, принятия решения об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов, указанных в частях 4.1, 5 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовленной в том числе лицами, указанными в пунктах 3, 4 части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, установленным постановлением Правительства Калининградской области от 13 декабря 2017 года № 667 (с изменениями, внесенными постановлениями Правительства Калининградской области от 24 июня 2019 года № 430, от 06 февраля 2020 года № 57 и от 29 декабря 2021 года № 869), заключением по результатам рассмотрения разработанной в целях комплексного развития территории жилой застройки документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 07 сентября 2023 года № 6382-МГП, с учетом протокола публичных слушаний от 27 сентября 2023 года и заключения о результатах публичных слушаний от 27 сентября 2023 года,  
**п р и к а з ы в а ю:**

1. Утвердить прилагаемые основные части проекта планировки территории с проектом межевания в его составе в границах улицы Рабочей в городе Пионерском Калининградской области в целях реализации договора «О комплексном развитии территории жилой застройки улицы Рабочей в г. Пионерском» (далее – документация по планировке территории).

2. Отделу документации по планировке территории Министерства градостроительной политики Калининградской области (И.А. Марковой):

1) обеспечить хранение документации по планировке территории;

2) в течение семи дней со дня вступления в силу настоящего приказа направить документацию по планировке территории в администрацию муниципального образования «Пионерский городской округ» Калининградской области, применительно к территории которого осуществлялась ее подготовка;

3) в течение пяти дней со дня вступления в силу настоящего приказа разместить документацию по планировке территории в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности и обеспечить размещение документации по планировке территории на интернет-странице Министерства градостроительной политики Калининградской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: [https:// mingrad.gov39.ru](https://mingrad.gov39.ru).

3. Данный нормативный правовой акт подлежит государственной регистрации.

4. Приказ вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

Министр



В.Л. Касьянова

УТВЕРЖДЕН  
приказом Министерства  
градостроительной политики  
Калининградской области  
19 октября 2023 года № 436

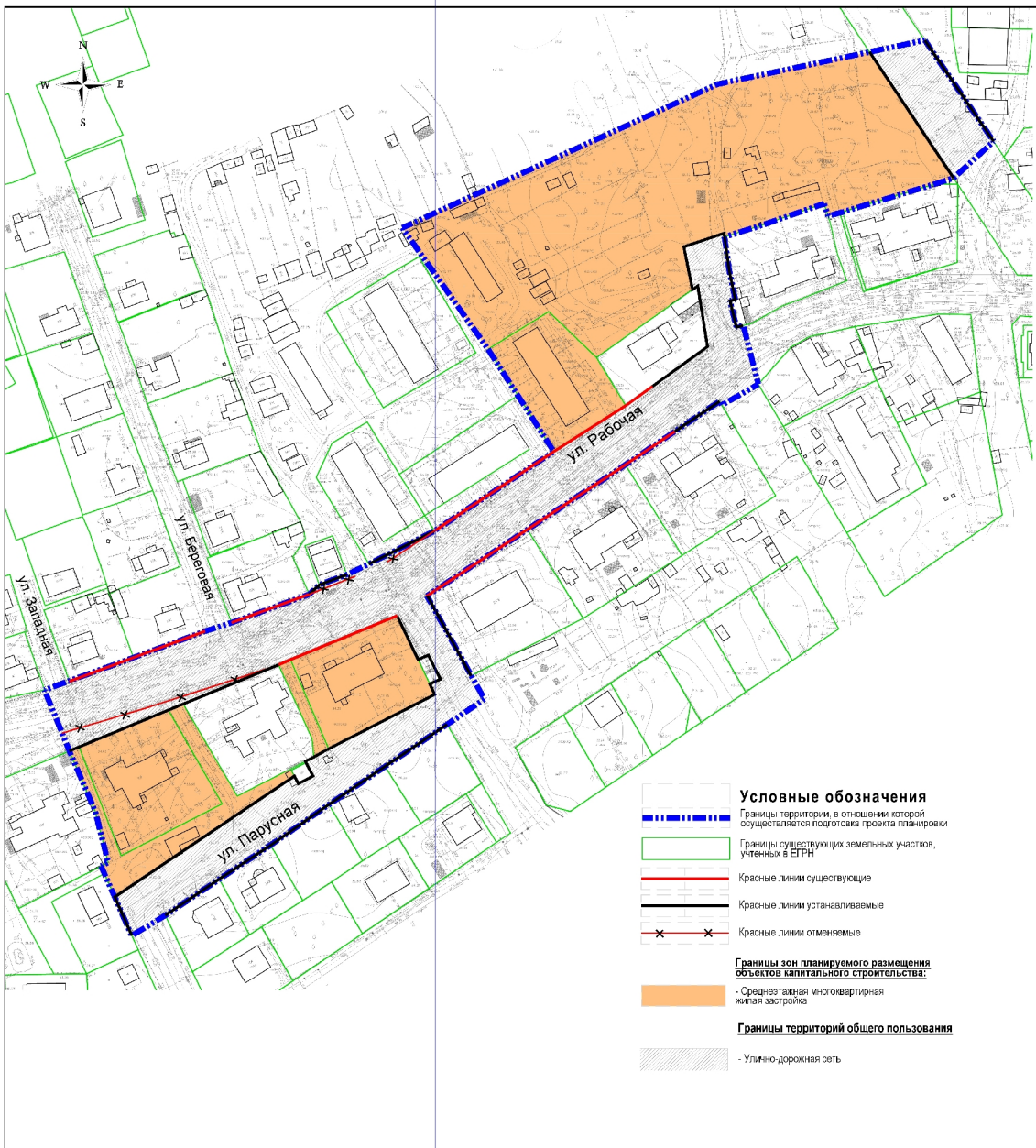
**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ  
РАБОЧЕЙ В ГОРОДЕ ПИОНЕРСКОМ КАЛИНИНГРАДСКОЙ  
ОБЛАСТИ В ЦЕЛЯХ РЕАЛИЗАЦИИ ДОГОВОРА «О КОМПЛЕКСНОМ  
РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ  
УЛИЦЫ РАБОЧЕЙ В Г. ПИОНЕРСКОМ»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ  
РАБОЧЕЙ В ГОРОДЕ ПИОНЕРСКОМ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
В ЦЕЛЯХ РЕАЛИЗАЦИИ ДОГОВОРА «О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ  
ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ  
УЛИЦЫ РАБОЧЕЙ В Г. ПИОНЕРСКОМ»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.  
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ**

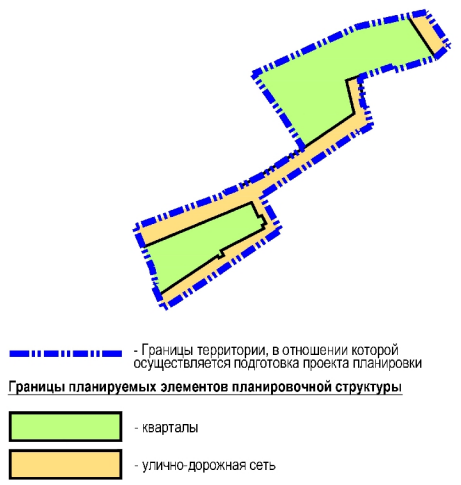
**Раздел 1. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

**ЧЕРТЕЖИ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

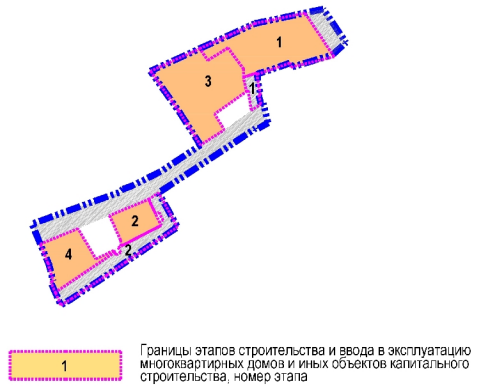


- Условные обозначения**
- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
  - Границы существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН
  - Красные линии существующие
  - Красные линии устанавливаемые
  - Красные линии отменяемые
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:**
- Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка
- Границы территорий общего пользования**
- Улично-дорожная сеть

**Схема границ элементов планировочной структуры**

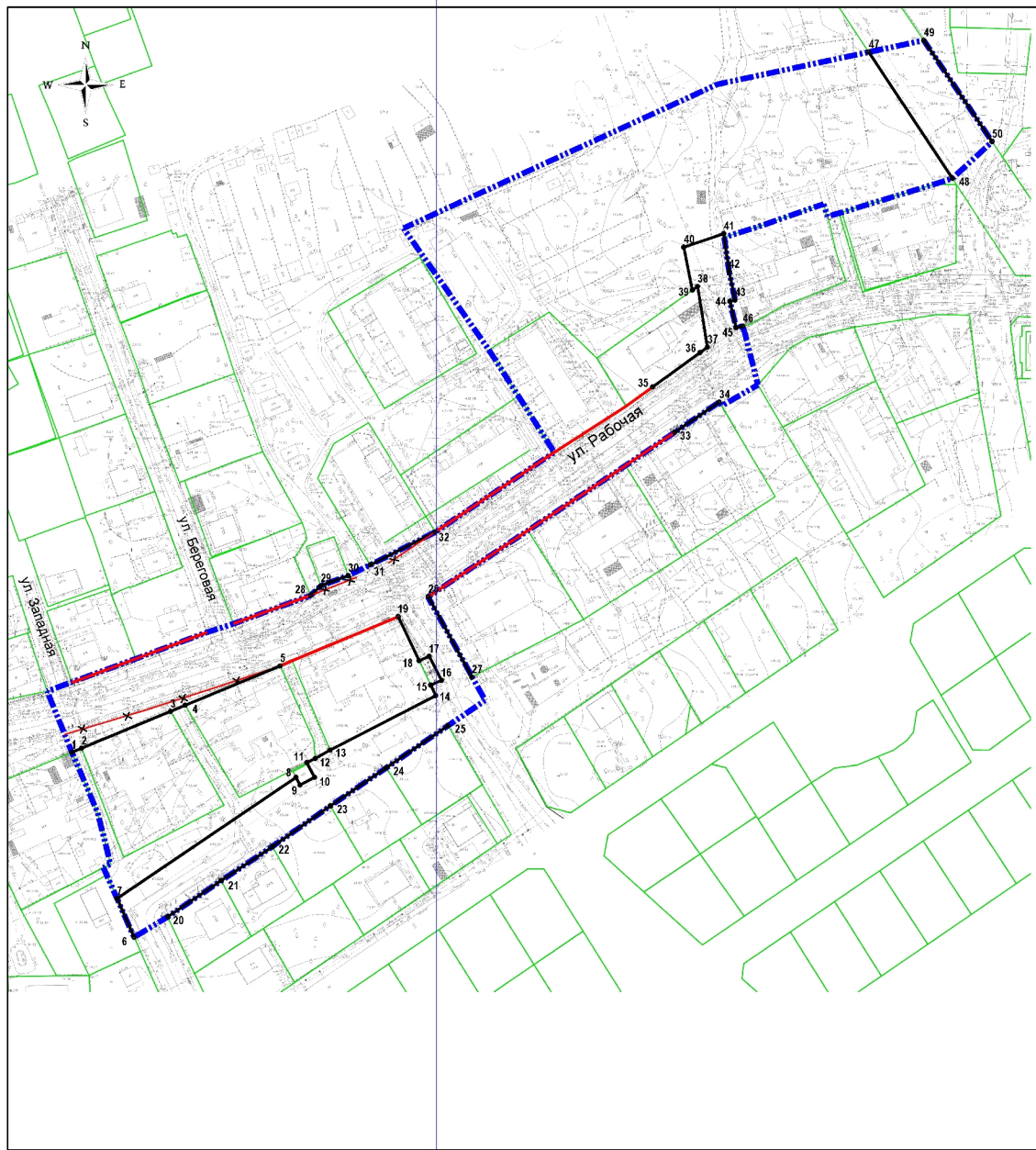


**Схема очередности планируемого развития территории**



Заказчик: ООО "Специализированный застройщик "СК МакроСтрой"			
Год выпуска: 2023		Масштаб: 1:1000	
Долж-ть	Фамилия	Подпись	Дата
Рук. проэк.	Мезей С.В.		
Исполнил	Граф Д.Д.		
Проект планировки территории с проектом застройки в его составе в границах улиц Рабочей в городе Псковском Калининградской области в целях реализации договора "О комплексном развитии территории жилой застройки улицы Рабочей в г. Псковской"		СТАДИЯ	ЛИСТ
Проект планировки территории Основной (уверждаемая) часть Раздел 1. Графическая часть		ПП	1
Чертеж: планировка территории		ООО"НИКОР ПРОЕКТ"	

Формат А2



- Условные обозначения**
- - - - - Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
  - — — — — Границы существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН
  - — — — — Красные линии существующие
  - — — — — Красные линии устанавливаемые
  - X - X - Красные линии отменяемые
  - o 1 Номер характерных точек устанавливаемых красных линий

Примечание:  
 Границы зон планируемого размещения ЛО, в том числе ширина улиц и красных линий, а также границы образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования и в отношении которых производится выделение для государственных или муниципальных нужд, могут быть уточнены при подготовке отдельной ДПТ, проработанной размещении ЛО местного значения, состав и содержание которой определен постановлением, утвержденным постановлением Правительства РФ от 12.05.2017 №664.

Порядок координат характерных точек устанавливаемых красных линий			Порядок координат характерных точек устанавливаемых красных линий			Порядок координат характерных точек устанавливаемых красных линий		
№	X	Y	№	X	Y	№	X	Y
1	381600.38	1170163.85	21	381654.57	1170217.45	41	381785.68	1170397.53
2	381611.86	1170167.32	22	381656.64	1170236.85	42	381772.14	1170398.67
3	381616.01	1170199.23	23	381681.25	1170266.67	43	381781.95	1170401.59
4	381617.21	1170204.59	24	381694.86	1170276.73	44	381781.50	1170400.12
5	381621.22	1170238.64	25	381695.91	1170296.93	45	381782.08	1170402.39
6	381634.33	1170186.21	26	381695.96	1170281.83	46	381783.83	1170404.78
7	381648.15	1170180.07	27	381697.26	1170307.49	47	381885.55	1170450.01
8	381691.42	1170244.31	28	381696.46	1170246.67	48	381805.42	1170408.05
9	381688.70	1170245.74	29	381699.87	1170253.21	49	381854.73	1170469.76
10	381691.43	1170250.57	30	381683.51	1170263.09	50	381815.55	1170484.34
11	381695.67	1170248.21	31	381697.32	1170270.98			
12	381698.22	1170251.26	32	381679.05	1170254.34			
13	381601.17	1170256.57	33	381714.75	1170380.38			
14	381620.62	1170294.52	34	381725.50	1170396.34			
15	381624.39	1170292.72	35	381730.90	1170372.39			
16	381625.09	1170296.58	36	381743.18	1170389.41			
17	381634.70	1170292.16	37	381745.10	1170392.07			
18	381633.11	1170286.55	38	381766.82	1170386.55			
19	381648.83	1170381.33	39	381765.47	1170386.65			
20	381641.58	1170198.17	40	381780.83	1170383.60			

Заказчик: ООО "Специализированный застройщик "СК МакроСтрой"			
Год выпуска: 2023		Масштаб 1:1000	
Должность	Фамилия	Подпись	Дата
Рук. проек.	Мезей С.В.		
Исполнил:	Граф Д.Д.		
Проект планировки территории с проектом размещения в его составе в границах улицы Рабочая в городе Тيومарском Калининградской области в целях реализации договора "О комплексном развитии территории жилой застройки улицы Габриелян в г. Тيومарском"			СТУДИЯ
Проект планировки территории Основная (утвержденная) часть Раздел 1. Графическая часть			ЛИСТ
Чертёж планировки территории. Чертёж красных линий			ЛИСТОВ
			ПП 2
			ООО "НИКОР ПРОЕКТ"
			Формат А2

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ  
РАБОЧЕЙ В ГОРОДЕ ПИОНЕРСКОМ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
В ЦЕЛЯХ РЕАЛИЗАЦИИ ДОГОВОРА «О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ  
ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ  
УЛИЦЫ РАБОЧЕЙ В Г. ПИОНЕРСКОМ»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.  
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ**

**Раздел 2.**

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ  
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.  
ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ  
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

## **1. Положение о характеристиках планируемого развития территории**

### **1.1 Плотность и параметры застройки территории.**

Проект планировки территории выполнен в целях выделения элементов планировочной структуры, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (среднеэтажной жилой застройки), определения характеристик и очередности планируемого развития территории (4 этапа), установления границ территорий общего пользования (улично-дорожной сети), которые закрепляются красными линиями в рамках реализации:

- постановления администрации Пионерского городского округа Калининградской области от 17.01.2022 № 36 «О комплексном развитии территории жилой застройки улицы Рабочей в г. Пионерском»;

- договора о комплексном развитии территории в границах ул. Рабочая в г. Пионерский Калининградской области от 28.10.2022, заключенного между заключенного между ООО «Специализированный застройщик «СК Макрострой» и администрацией Пионерского городского округа;

- решения ООО «Специализированный застройщик «СК Макрострой» от 27.02.2023 о разработке документации по планировке территории: «Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах улицы Рабочей в г. Пионерском Калининградской области в целях реализации договора «О комплексном развитии территории жилой застройки улицы Рабочей в г. Пионерском».

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования «Пионерский городской округ» Калининградской области, утвержденных приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 02.11.2022 № 450 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Пионерский городской округ» Калининградской области территория комплексного развития расположена в территориальной зоне: Ж-2 «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами».

Часть территории комплексного развития расположена в границах территорий общего пользования (улично-дорожная сеть).

Площадь территории, в отношении которой осуществлена подготовка проекта планировки территории, составляет 2,69 га

Предельный параметр разрешенного строительства в части минимального и максимального размера земельного участка для вида разрешённого использования «среднеэтажная жилая застройка» Правилами землепользования и застройки не установлен.

Параметры застройки территории в пределах, установленных градостроительным регламентом, для других объектов капитального строительства установлены Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Пионерский городской округ» Калининградской области, утвержденными приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 02.11.2022 № 450.

Выход общей площади планируемых при комплексном развитии территории квартир в зависимости от комфортности планируемой застройки (принят в расчёт комфорт-класс) составляет ориентировочно 13,45 тыс. кв. м. общей площади жилого



фонда. Расчетное население составит 0,47 тыс. человек, плотность застройки 252 чел/га.

Постановлением администрации Пионерского городского округа Калининградской области от 17.01.2022 № 36 «О комплексном развитии территории жилой застройки улицы Рабочей в г. Пионерском» указаны предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которые включают в себя основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, и которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки ул. Рабочая г. Пионерский.

Данным проектом планировки территории установлены границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства: «Среднеэтажная жилая застройка», размещение многоквартирных домов не выше пяти надземных этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади помещений дома;

- «Улично-дорожная сеть», размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах данного проекта планировки:

N п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3
1	Среднеэтажная жилая застройка	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений: - от красной линии улицы (границ земельного участка, граничащего с улично-дорожной сетью) - 5 м; - от красной линии проездов (границ земельного участка, граничащего с проездом) - 3 м; - до границ земельного участка - 3 м. Предельное количество надземных этажей - 5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%
2	Улично-дорожная сеть	Для линейных объектов расчетные параметры определяются в соответствии с СП 42.13330.2016 «Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для планируемых к размещению объектов в соответствии

с настоящим проектом планировки территории соответствуют установленному градостроительному регламенту Правил землепользования и застройки муниципального образования «Пионерский городской округ» Калининградской области, утвержденным приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 02.11.2022 № 450, и указанным предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в составе постановления администрации Пионерского городского округа Калининградской области от 17.01.2022 №36 «О комплексном развитии территории жилой застройки улицы Рабочей в г. Пионерском».

## **1.2 Характеристики объектов капитального строительства, обеспечения жизнедеятельности граждан объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктурами**

Проектом планировки территории предусмотрено размещение: объектов жилого назначения со встроенными объектами обслуживания; объектов коммунальной (инженерной) инфраструктуры; объектов транспортной инфраструктуры (элементов улично-дорожной сети), благоустройства.

Объекты коммунальной инфраструктуры и транспортной инфраструктуры (улицы, проезды) являются объектами местного значения муниципального образования "Пионерский городской округ».

Данный проект планировки территории предусматривает:

- снос аварийных малоэтажных многоквартирных жилых домов №№11, 34, 38 по ул. Рабочая в г. Пионерский и строительство среднеэтажной жилой застройки;
- формирование системы уличной сети и инженерных коммуникаций для планируемой застройки.

Жилые дома №№9 и 36 по ул. Рабочая, а также Гараж в соответствии с настоящим проектом сохраняются.

### *1.2.1 Объекты жилого назначения*

Проектом планировки территории предусмотрено размещение четырех среднеэтажных жилых домов этажностью 5 этажей строительством в четыре этапа.

Расчетное количество населения 470 чел, 13,45 тыс. кв. м. общей площади жилого фонда.

### *1.2.2 Объекты социальной инфраструктуры*

В границах территории проекта планировки территории в соответствии с материалами Генерального плана муниципального образования «Пионерский городской округ» Калининградской области, утвержденного постановлением Правительства Калининградской области от 10.12.2019 № 824 (с изменением, внесенным Постановлением Правительства Калининградской области от 06.05.2022 № 244), далее – Генеральный план, размещение объектов социального обслуживания не предусмотрено.

Расчётная (нормативная) необходимая вместимость объектов социальной инфраструктуры составляет:

- 1) дошкольные образовательные организации -29 мест;
- 2) общеобразовательная организация – средняя общеобразовательная школа на 48 мест.

Настоящим проектом планировки территории предусмотрено:

- использование планируемой к размещению в соответствии с Генеральным планом школы на 1000 учащихся, предусмотренной в 500 м к западу по ул. Рабочая;
- строительство частного встроенного в планируемый к размещению многоквартирный дом (4 этап строительства) на территории данного проекта планировки детского образовательного дошкольного учреждения на 30 мест.

### *1.2.3. Объекты коммунальной (инженерной) инфраструктуры*

В границах рассматриваемой территории предусмотрены следующие объекты местного (муниципального значения): сети водоснабжения (водопровод), линия эл/передачи 15 кВ, канализация дождевая самотечная закрытая.

### *1.2.4. Развитие инженерной инфраструктуры внутри планируемой территории Электроснабжение*

Расчетная суммарная электрическая нагрузка планируемых к размещению при комплексном развитии рассматриваемой территории жилых домов, приведённая к шинам 0,4 кВ питающих подстанций 15/0,4 кВ, составляет 686,0 кВт суммарно.

Устройство электрических сетей для планируемых к размещению в соответствии с настоящим проектом планировки многоквартирных домов предусматривается подземным способом в границах красных линий улиц (дорог) или территорий общего пользования (коридоров инженерных сетей).

#### *Наружное освещение*

Ориентировочная нагрузка на наружное освещение планируемых к созданию при реализации настоящего проекта планировка элементов улично-дорожной сети составляет 7 кВт.

#### *Теплогазоснабжение*

Существующая жилая застройка получает отопление, горячее теплоснабжение от системы централизованного газоснабжения природным газом.

Отопление, горячее водоснабжение, пищеприготовление планируемых к размещению в соответствии с настоящим проектом планировки многоквартирных домов планируется автономным, электрическим. Настоящим проектом предусматривается возможность изменения системы отопления и горячего водоснабжения на автономное газовое - в случае возобновления выдачи технических условий и подключения многоквартирных домов на территории г. Пионерского к системе централизованного газоснабжения.

Потребность в газе планируемых к размещению в соответствии с настоящим проектом планировки многоквартирных домов на нужды отопления, горячего водоснабжения и на пищеприготовление составляет 492,1 куб. м. /ч.

Прокладка газопроводов для планируемых к размещению в соответствии с настоящим проектом планировки многоквартирных домов предусматривается подземной в границах красных линий улиц (дорог) или территорий общего пользования (коридоров инженерных сетей).

#### *Водоснабжение*

Проектная схема водоснабжения предусматривает обеспечение водой проектной (перспективной) жилой застройки. Водопотребление планируемых к размещению в соответствии с настоящим проектом планировки многоквартирных домов составляет  $Q_{сут.} = 197,9$  м<sup>3</sup>/ч. максимального водопотребления.

Водопроводная сеть объединенная: хозяйственно-питьевая и противопожарная.

Прокладка водопроводов для планируемых к размещению в соответствии с настоящим проектом планировки многоквартирных домов предусматривается

подземной в границах красных линий улиц (дорог) или территорий общего пользования (коридоров инженерных сетей).

#### *Бытовая канализация*

Проектом предусмотрено раздельное канализование бытовых и дождевых стоков.

Расчетный расход бытовых стоков от планируемых к размещению в соответствии с настоящим проектом планировки многоквартирных домов составляет 197,9 м<sup>3</sup>/ч.

Бытовые и ливневые стоки с проектируемой территории собираются самотечными канализационными коллекторами. Коллекторы прокладываются в границах красных линий улиц (дорог) или территорий общего пользования (коридоров инженерных сетей).

#### *Линии связи*

В настоящее время проектируемая территория телефонизирована, обеспечена возможностью подключения к общедоступным телекоммуникационным сетям. Подключение планируемых к размещению в соответствии с настоящим проектом планировки многоквартирных домов возможно от существующих сетей операторов связи. Подключение выполняется по технологии GPON с предоставлением услуг: телефония, интернет, телевидение

#### *1.2.5. Объекты транспортной инфраструктуры*

Расчетные параметры улиц для средних и малых городов принят в соответствии с СП 42.13330.2016, согласно которым ширина улиц районного значения в красных линиях составляют 15-30 метров, а улиц местного значения 10-20 метров. Условие минимальных нормативных параметров элементов уличной сети (размер дорожного полотна - 7,0 метров по одной полосе в каждую сторону 3,5 м каждая, размер тротуара - 2,25м, размер велодорожки с двухсторонним движением - 2,5м) соблюдается.

Настоящим проектом планировки территории в рамках реализации договора о комплексном освоении территории предусмотрено строительство и/или реконструкция местных улиц на границе между существующей и планируемой жилой застройкой:

- строительство отрезка улицы в жилой застройке (фрагмент) - 44 п.м, размер в красных линиях от 11,0м до 15,0м, дорожное полотно 6,0м;
- строительство улицы (проезда) вдоль южной границы территории протяженностью 145 п.м, размер в красных линиях от 11,0м до 15,5 м, дорожное полотно 6,0м.

В границах проектируемой территории комплексного развития на данный момент в завершающей стадии реализации находятся работы, связанные с объектами транспортной

инфраструктуры, реализуемые по ранее утверждённому проекту планировки линейного объекта:

- 1) реконструкция ул. Рабочей - улицы районного значения, (в границах территории комплексного развития - фрагмент 155п.м.);
- 2) строительство велодорожки по ул. Рабочей с двухсторонним движением, (в границах территории комплексного развития - фрагмент 155п.м.).

Линейные объекты инженерной инфраструктуры размещаются в инженерных коридорах. Размер в красных линиях улицы Рабочая -18,0 м;

### *1.2.6. Расчётное количество населения, расчётные характеристики инфраструктурных объектов*

При расчётной плотности населения: 252 чел./га в зоне планируемой среднеэтажной жилой застройки и с учётом проектных границ зон размещения объектов капитального строительства, численность населения на территории в границах проекта планировки составит 0,47 тыс. чел.

Расчётная (нормативная), необходимая вместимость объектов социальной инфраструктуры составляет:

1) дошкольные образовательные организации: 29 мест. Генеральным планом предусмотрен детский сад к западу от границы данного проекта планировки территории на расстоянии 1000 м. Проектом планировки предусмотрено частное детское дошкольное образовательное учреждение на 30 мест встроено-пристроенное в планируемый к размещению при комплексном развитии многоквартирный дом (4 этап);

2) общеобразовательная организация – средняя общеобразовательная школа: 48 мест.

Генеральным планом планируется школа к западу от границы данного проекта планировки на расстоянии нормативного радиуса обслуживания 500 м по ул. Рабочей;

3) объектов здравоохранения техническим заданием на разработку данной документации по планировке территории и Генеральным планом не предусмотрено.

### **1.3. Объекты, включенные в программу комплексного развития системы коммунальной инфраструктуры, программу комплексного развития транспортной инфраструктуры, программу комплексного развития социальной инфраструктуры, необходимые для развития территории в границах элемента планировочной структуры.**

Объекты, включенные в Программу комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры Пионерского муниципального округа в границах данной документации по планировке территории не обозначены.

Объекты, включенные в программу «Комплексного развития систем транспортной инфраструктуры и дорожного хозяйства на территории муниципального образования «Пионерский городской округ» на 2017 -2027 годы, утвержденную Постановлением администрации Пионерского городского округа от 22.06.2017 № 387, в границах данной документации по планировке территории: реконструкция ул. Рабочей, магистральной улицы районного значения (фрагмент), строительство велодорожки по ул. Рабочей (фрагмент), в настоящее время данные объекты в стадии завершения строительства и сдачи в эксплуатацию.

Объекты, включенные в программу комплексного развития социальной инфраструктуры МО «Пионерский городской округ», в границах данной документации по планировке территории не обозначены.

Программа комплексного развития социальной инфраструктуры МО «Пионерский городской округ» отсутствует.

#### **1.4. Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.**

Объекты транспортной инфраструктуры размещены в соответствии с решением Генерального плана. Максимально допустимый уровень удаленности существующих остановочных пунктов общественного транспорта до планируемой в соответствии с настоящим проектом застройки не превышает 500м. Радиус доступности детских садов при среднеэтажной жилой застройке –300м соблюден, радиус доступности школы -500м соблюден. Проектом планировки предусмотрено частное детское дошкольное образовательное учреждение на 30 мест встроено-пристроенное в планируемый к размещению при комплексном развитии многоквартирный дом (4 этап). Планируемая в соответствии с Генеральным планом западнее границы данной документации школа в западном районе г. Пионерский за границей данного проекта планировки территории- в нормативной удаленности от планируемой застройки.

#### **1.5. Положение об очередности планируемого развития территории**

Предельный срок реализации настоящего проекта планировки установлен договором о комплексном развитии территории в границах ул. Рабочая в г. Пионерский Калининградской области от 28.10.2022 года, заключенным между ООО «Специализированный застройщик «СК Макрострой» и администрацией Пионерского городского округа.

Для реализации проекта выделены четыре этапа.

Этапы реализации проекта приведены на Схеме очередности планируемого развития территории (основной чертеж ПП-1).

Этап №1: без сноса существующей застройки, строительство многоквартирного дома площадью 7745 кв. м и общей площадью квартир 5100 кв. м., строительство проезда от ул. Рабочей к планируемому жилому дому. Предельный срок ввода объекта в эксплуатацию 30.10.2026г.

Этап №2: снос существующего жилого дома по ул. Рабочей № 34, строительство многоквартирного дома площадью 1700 кв. м и общей площадью квартир 1200 кв. м; строительство отрезка улицы от ул. Рабочая до южной границы территории КРТ протяженностью 44 п.м, размер в красных линиях от 13м, дорожное полотно 6,0м; строительство улицы (проезда) вдоль южной границы территории КРТ протяженностью 145 п.м, размер в красных линиях 11,0 м, дорожное полотно 6,0м. Предельный срок ввода объекта в эксплуатацию 31.12.2026г.

Этап №3: снос существующей застройки жилой дом по ул. Рабочей №11, строительство многоквартирного дома общей площадью 8700 кв. м и общей площадью квартир 6200 кв. м. Предельный срок ввода объекта в эксплуатацию 30.06.2027г.

Этап №4: снос существующей застройки жилой дом по ул. Рабочей № 38, строительство многоквартирного дома общей площадью 1700 кв. м и общей площадью квартир 950 кв. м; частное детское дошкольное образовательное учреждение на 30 мест; объекты обслуживания населения (аптека, приемный пункт

химчистки). Площадь нежилых помещений 240 кв. м. Предельный срок ввода объекта в эксплуатацию 30.09.2027.

Технико-экономические показатели уточняются при разработке проектной документации.

Срок реализации этапов проекта соответствует общему сроку реализации проекта.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ  
В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ РАБОЧЕЙ В ГОРОДЕ  
ПИОНЕРСКОМ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В ЦЕЛЯХ РЕАЛИЗАЦИИ  
ДОГОВОРА «О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ  
ЗАСТРОЙКИ УЛИЦЫ РАБОЧЕЙ В Г. ПИОНЕРСКОМ»

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.  
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ**

**Раздел 1. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ.**

**ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**



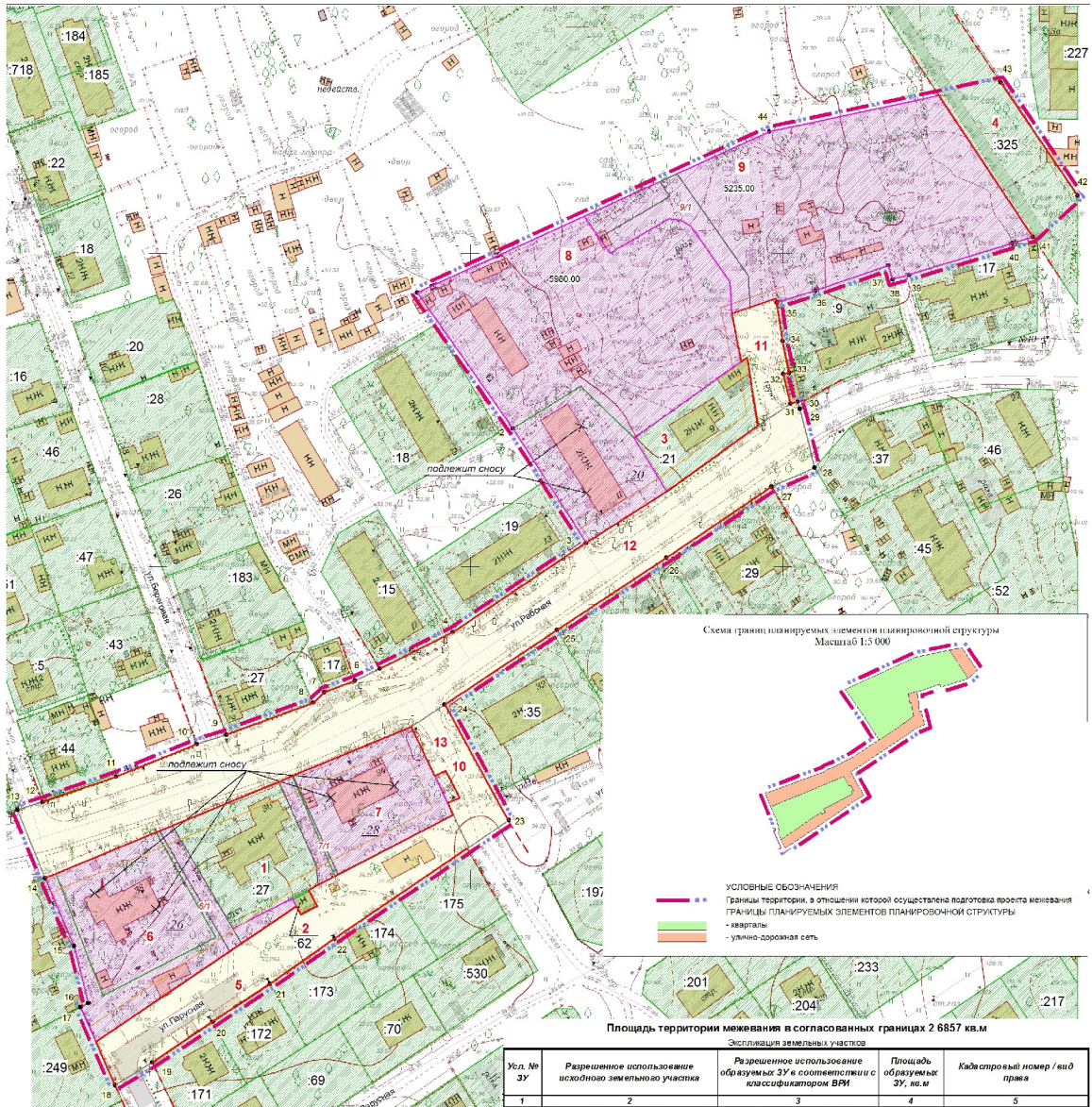


Схема границ планируемых элементов планировочной структуры  
Масштаб 1:5 000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:  
 - границы территории, в отношении которой осуществлена подготовка проекта межевания  
 - кварталы  
 - улично-дорожная сеть

Площадь территории межевания в согласованных границах 2 6857 кв.м

Усл. № ЗУ	Разрешенное использование исходного земельного участка	Разрешенное использование образуемых ЗУ в соответствии с классификатором ВРИ	Площадь образуемых ЗУ, кв.м	Кадастровый номер / вид права
<b>Раннее образованные земельные участки, зарегистрированные в ЕГРН:</b>				
1	для эксплуатации и обслуживания жилого дома	-	1266	39-19-010116-027 (общ. долевая собственность)
2	эксплуатация и обслуживание гаража	-	32	39-19-010116-02 (собственность)
3	эксплуатация и обслуживание многоквартирного жилого дома	-	799	39-19-010108-21 (собственность)
4	для жилищного строительства, по доводам жителя в жилищном районе	-	97810	39-19-000000-325 (общ. долевая собственность)
<b>Всего сохраняемых ранее образованных земельных участков</b>			<b>99907</b>	
<b>в том числе в границах проекта</b>			<b>3025</b>	
<b>Образующие земельные участки:</b>				
5	-	земельные участки (территория) общего пользования (ул. Парусная)	2040	образование из гос.зем.
6	для эксплуатации и обслуживания жилого дома	среднеэтажная жилая застройка	2458	перераспределение ЗУ и гос.зем.
6/1	-	территория	198	перераспределение ЗУ и гос.зем.
7	для эксплуатации и обслуживания жилого дома	среднеэтажная жилая застройка	1541	перераспределение ЗУ и гос.зем.
7/1	-	территория	181	перераспределение ЗУ и гос.зем.
8	эксплуатация и обслуживание многоквартирного жилого дома	среднеэтажная жилая застройка	5980	перераспределение ЗУ и гос.зем.
9	-	среднеэтажная жилая застройка	5235	образование из гос.зем.
9/1	-	проезд	465	образование из гос.зем.
10	-	предоставление коммунальных услуг	39	образование из гос.зем.
11	-	земельные участки (территория) общего пользования	454	образование из гос.зем.
12	-	земельные участки (территория) общего пользования (ул. Рабочей)	5521	образование из гос.зем.
13	-	земельные участки (территория) общего пользования	556	образование из гос.зем.
<b>Всего образуемых земельных участков:</b>			<b>23824</b>	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

--- Граница территории, в отношении которой осуществлена подготовка проекта межевания

Границы ранее образованных земельных участков

Красные линии, установленные проектом планировки

Линия отступа от красных линий

Раннее образованные земельные участки, предлагаемые к перераспределению (изменению)

Характерные точки границы территории, в отношении которой осуществлена подготовка проекта межевания и их номера

ГРАНИЦЫ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

среднеэтажная жилая застройка

предоставление коммунальных услуг (территория) общего пользования

ОБРАЗУЕМЫЕ ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ:

Проезд, пешеходные связи

Имя, Фамилия, Имя, Отчество, Период, и дата, План, шаг, №

Заказчик: ООО "Специализированный застройщик "СК МакроСтрой"  
 Год выпуска: 2023 00434-23-1111

Имя	Колуч.	Ист.	Наим.	Подп.	Дата	Страницы	Лист	Листов
Разработчик	Илья Л.И.	03.23	03.23	МО "Псковский городской округ" Калининградской области	Страницы ПМ	1	3	
Инженер	Черныш Г.В.	03.23		Чертеж межевания территории (основной чертеж), М 1:1000				

© МП "Городской центр геодезии и картографии" Калининградской области

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
С ПРОЕКТОМ МЕЖЕВАНИЯ В ЕГО СОСТАВЕ В ГРАНИЦАХ УЛИЦЫ  
РАБОЧЕЙ В ГОРОДЕ ПИОНЕРСКОМ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
В ЦЕЛЯХ РЕАЛИЗАЦИИ ДОГОВОРА «О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ  
ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ  
УЛИЦЫ РАБОЧЕЙ В Г. ПИОНЕРСКОМ»

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.  
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ**

**Раздел 2. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ**

**1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования**

Проект межевания территории выполнен на основании сведений, полученных из единого государственного реестра недвижимости.

Проектом предлагается образовать 9 земельных участков.

Таблица № 1

<b>Усл. № ЗУ</b>	<b>Разрешенное использование исходного земельного участка</b>	<b>Разрешенное использование образуемых ЗУ в соответствии с классификатором ВРИ</b>	<b>Площадь образуемых ЗУ, кв.м</b>	<b>Способ образования ЗУ</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	-	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Парусная)	<b>2040</b>	<i>образование из гос.зем.</i>
<b>6</b>	для эксплуатации и обслуживания жилого дома	среднеэтажная жилая застройка	<b>2458</b>	<i>перераспределение ЗУ и гос.зем.</i>
<i>6/1</i>	<i>пешеходная связь -</i>		<i>198</i>	
<b>7</b>	для эксплуатации и обслуживания жилого дома	среднеэтажная жилая застройка	<b>1541</b>	<i>перераспределение ЗУ и гос.зем.</i>
<i>7/1</i>	<i>проезд -</i>		<i>181</i>	
<b>8</b>	эксплуатация и обслуживание многоквартирного жилого дома	среднеэтажная жилая застройка	<b>5980</b>	<i>перераспределение ЗУ и гос.зем.</i>
<b>9</b>	-	среднеэтажная жилая застройка	<b>5235</b>	<i>образование из гос.зем.</i>
<i>9/1</i>	<i>проезд -</i>		<i>465</i>	
<b>10</b>	-	предоставление коммунальных услуг	<b>39</b>	<i>образование из гос.зем.</i>
<b>11</b>	-	земельные участки (территории) общего пользования	<b>454</b>	<i>образование из гос.зем.</i>
<b>12</b>	-	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Рабочая)	<b>5521</b>	<i>образование из гос.зем.</i>
<b>13</b>	-	земельные участки (территории) общего пользования	<b>556</b>	<i>образование из гос.зем.</i>

*Сведения о границах земельных участков, содержащие перечень координат  
характерных точек этих границ*

<b>Участок 5</b>		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	381596.67	1170248.21
2	381591.43	1170250.97
3	381588.70	1170245.74
4	381591.40	1170244.27
5	381548.15	1170180.07
6	381534.33	1170186.21
7	381541.57	1170198.17
8	381554.57	1170217.45
9	381560.47	1170226.44
10	381566.64	1170235.85
11	381581.13	1170256.50
12	381581.25	1170256.67
13	381594.85	1170276.74
14	381609.90	1170298.94
15	381610.26	1170299.47
16	381620.62	1170294.52
17	381599.47	1170253.52
18	381598.22	1170251.25
1	381596.67	1170248.21
<b>Участок 6</b>		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	381591.40	1170244.27
2	381593.48	1170243.22
3	381593.99	1170242.96
4	381584.27	1170223.91
5	381617.21	1170204.59
6	381615.49	1170200.38
7	381600.38	1170163.85
8	381578.74	1170173.13
9	381560.47	1170177.67
10	381559.17	1170175.17
11	381548.15	1170180.07
1	381591.40	1170244.27
<b>Участок 7</b>		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y

1	2	3
1	381599.47	1170253.52
2	381620.62	1170294.52
3	381648.83	1170281.03
4	381633.08	1170242.92
5	381631.22	1170238.64
6	381604.79	1170250.62
7	381598.22	1170251.25
1	381599.47	1170253.52
<b>Участок 8</b>		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	381752.69	1170368.62
2	381765.47	1170386.66
3	381780.83	1170383.60
4	381790.88	1170383.10
5	381808.82	1170370.55
6	381810.86	1170366.97
7	381811.08	1170363.34
8	381800.18	1170344.64
9	381811.99	1170336.38
10	381787.60	1170282.92
11	381744.18	1170313.59
12	381727.64	1170324.24
13	381707.55	1170337.08
14	381724.00	1170362.82
15	381741.18	1170352.39
1	381752.69	1170368.62
<b>Участок 9</b>		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	381850.55	1170450.01
2	381839.04	1170395.65
3	381823.05	1170360.60
4	381811.99	1170336.38
5	381800.18	1170344.64
6	381811.08	1170363.34
7	381810.86	1170366.97
8	381808.82	1170370.55
9	381790.88	1170383.10
10	381780.83	1170383.60

11	381785.64	1170397.81
12	381784.38	1170398.12
13	381788.22	1170410.50
14	381796.26	1170433.77
15	381791.83	1170435.16
16	381793.26	1170440.40
17	381803.32	1170473.49
18	381805.42	1170480.06
1	381850.55	1170450.01
<b>Участок 10</b>		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	381634.70	1170292.16
2	381633.11	1170288.55
3	381624.39	1170292.72
4	381626.08	1170296.58
1	381634.70	1170292.16
<b>Участок 11</b>		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	381745.10	1170392.07
2	381752.08	1170402.39
3	381761.50	1170400.12
4	381761.95	1170401.99
5	381772.14	1170399.87
9	381785.64	1170397.81
11	381780.83	1170383.60
12	381765.47	1170386.66
9	381766.82	1170388.56
1	381745.10	1170392.07
<b>Участок 12</b>		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	381750.37	1170405.46
2	381752.68	1170404.77
3	381752.08	1170402.39

4	381745.10	1170392.07
5	381724.00	1170362.82
6	381707.55	1170337.08
7	381679.09	1170294.34
8	381667.32	1170270.98
9	381663.51	1170263.09
10	381659.87	1170253.21
11	381656.49	1170249.67
12	381646.31	1170221.86
13	381643.27	1170212.39
14	381632.87	1170186.57
15	381624.76	1170163.07
16	381622.23	1170154.94
17	381600.38	1170163.85
18	381601.86	1170167.30
19	381615.01	1170199.23
20	381617.21	1170204.59
21	381631.22	1170238.64
22	381633.08	1170242.92
23	381648.83	1170281.03
24	381655.98	1170291.83
25	381679.64	1170327.63
26	381702.82	1170362.68
27	381725.50	1170396.34
28	381731.65	1170410.22
1	381750.37	1170405.46
<b>Участок 13</b>		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	381648.83	1170281.03
2	381633.11	1170288.55
3	381634.70	1170292.16
4	381626.08	1170296.58
5	381624.39	1170292.72
6	381620.62	1170294.52
7	381610.26	1170299.47
8	381618.83	1170312.10
9	381655.98	1170291.83
1	381648.83	1170281.03

**2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе резервируемых и (или) изымаемых для государственных или муниципальных нужд.**

Проектом предлагается образовать 4 земельных участка, которые будут отнесены к территориям общего пользования.

<b>№ п/п</b>	<b>Разрешенное использование в соответствии с классификатором ВРИ</b>	<b>Площадь</b>	<b>Способ образования</b>
<b>5</b>	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Парусная)	<b>2040</b>	<i>образование из гос.зем.</i>
<b>11</b>	земельные участки (территории) общего пользования	<b>454</b>	<i>образование из гос.зем.</i>
<b>12</b>	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Рабочая)	<b>5521</b>	<i>образование из гос.зем.</i>
<b>13</b>	земельные участки (территории) общего пользования	<b>556</b>	<i>образование из гос.зем.</i>

**Изъятие** земельных участков для муниципальных нужд, предлагаемое **установление публичных сервитутов** данным проектом **не предусмотрено.**

### **3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ**

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка указан в столбце 3 Таблицы №1.

### **4. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов**

Территория данного проекта межевания расположена в застроенной части города, в соответствии с этим лесные участки в границах проекта отсутствуют.

### **5. Сведения о границах территории, в отношении которой разрабатывается проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ**

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в северо-восточной части МО «Пионерский городской округ» Калининградской области. Согласно Правилам землепользования и застройки МО «Пионерский городской округ», утверждённых Приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 02.11.2022 № 450, проектируемая территория отнесена к зоне Ж-2 (зона застройки среднеэтажными жилыми домами).

Проект межевания осуществляется с учетом материалов и результатов инженерно-геодезических изысканий 2023 года.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 39:19:010108, 39:19:010116.

На рассматриваемой территории ранее было образовано 7 земельных участков.

Основанием для разработки проекта планировки являются:

- заявление ООО «Специализированный застройщик «СК МакроСтрой»;
- договор о комплексном развитии территории жилой застройки ул. Рабочей в г. Пионерском;
- Решение ООО «СЗ «СК МакроСтрой» о разработке ДПТ «Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в целях комплексного развития территории в границах улицы Рабочей в г. Пионерском Калининградской области»;
- Задание на подготовку ДПТ от 27.02.2023г. (в том числе Задание на выполнение инженерно-геодезических изысканий и техническое задание на выполнение инженерно-геологических изысканий);

*Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории, содержащие перечень координат характерных точек этих границ*

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	381787.60	1170282.92
2	381744.18	1170313.59
3	381707.55	1170337.08
4	381679.09	1170294.34
5	381667.32	1170270.98
6	381663.51	1170263.09
7	381659.87	1170253.21
8	381656.49	1170249.67
9	381646.31	1170221.86
10	381643.27	1170212.39
11	381632.87	1170186.57
12	381624.76	1170163.07
13	381622.23	1170154.94
14	381600.38	1170163.85
15	381578.74	1170173.13
16	381560.47	1170177.67
17	381559.17	1170175.17
18	381534.30	1170186.15
19	381541.57	1170198.17
20	381554.49	1170217.43
21	381566.67	1170235.79

22	381581.13	1170256.50
23	381618.94	1170312.27
24	381655.91	1170291.70
25	381679.64	1170327.63
26	381702.82	1170362.68
27	381725.51	1170396.35
28	381731.65	1170410.22
29	381750.37	1170405.46
30	381752.63	1170404.78
31	381752.08	1170402.39
32	381761.50	1170400.12
33	381761.95	1170401.99
34	381772.14	1170399.87
35	381784.38	1170398.12
36	381788.22	1170410.50
37	381796.26	1170433.77
38	381791.83	1170435.16
39	381793.26	1170440.40
40	381803.32	1170473.49
41	381805.42	1170480.06
42	381818.55	1170494.34
43	381854.73	1170469.78
44	381839.04	1170395.65
1	381787.60	1170282.92