



Государственная регистрация
от 18.04.2024 № ГР/328/2024

МИНИСТЕРСТВО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р И К А З

16 апреля 2024 г. № 129
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», с учетом протокола публичных слушаний от 27 сентября 2023 года и заключения о результатах публичных слушаний от 27 сентября 2023 года, в соответствии с заключением по результатам проверки доработанной документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 27 марта 2024 года № 2263-МГП, **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 сайте Министерства градостроительной политики Калининградской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://mingrad.gov39.ru>.

3. Данный нормативный правовой акт подлежит государственной регистрации.

4. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Министр



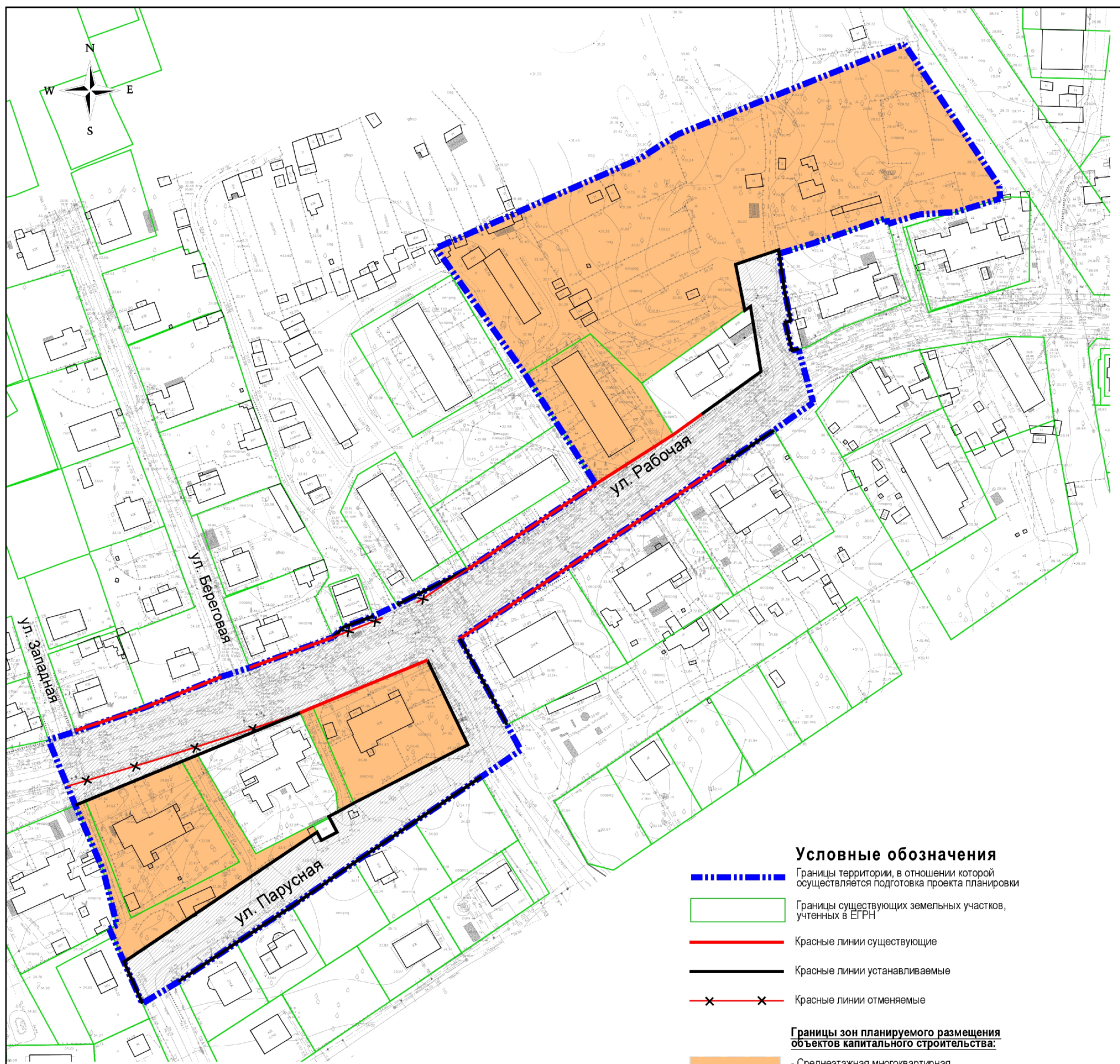
В.Л. Касьянова

УТВЕРЖДЕН
приказом Министерства
градостроительной политики
Калининградской области
от 16 апреля 2024 г. № 129

**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»**

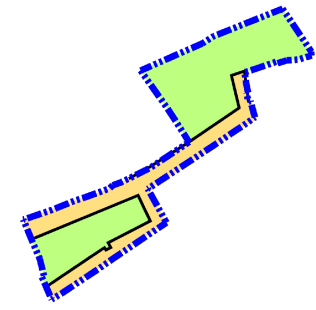
**1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.**

**РАЗДЕЛ 1 «ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ»**



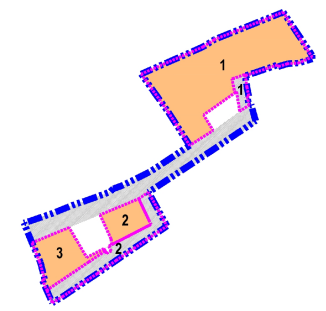
- Условные обозначения**
- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
 - Границы существующих земельных участков, учтенных в ЕГРН
 - Красные линии существующие
 - Красные линии устанавливаемые
 - Красные линии отменяемые
- Границы зон планируемого размещения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

Схема границ элементов планировочной структуры



- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- Границы планируемых элементов планировочной структуры**
- кварталы
 - улично-дорожная сеть

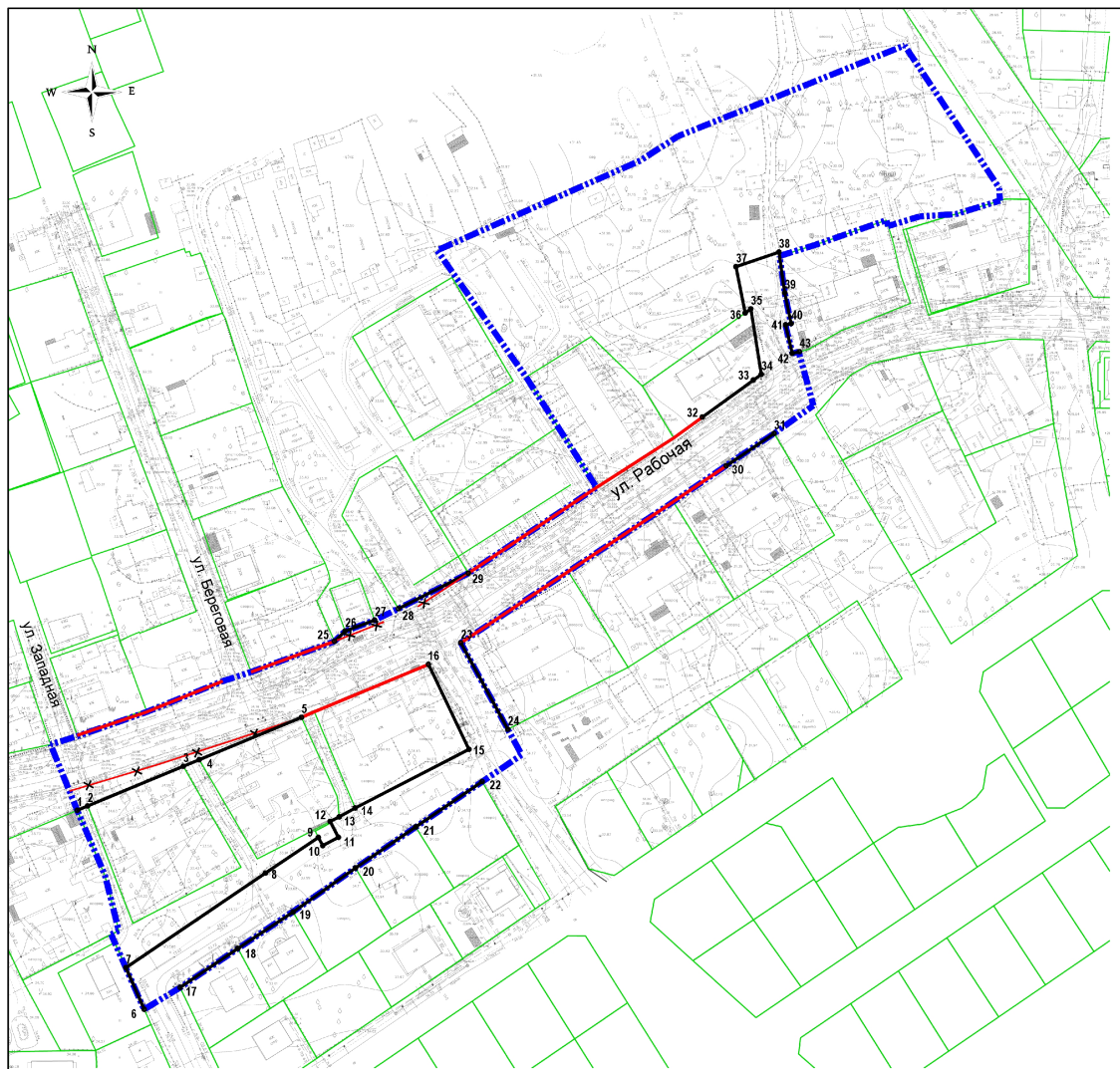
Схема очередности планируемого развития территории



- Границы этапов строительства и ввода в эксплуатацию многоквартирных домов и иных объектов капитального строительства, номер этапа

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 Основная (утверждаемая) часть Раздел 1. Графическая часть			СТАДИЯ ПП ЛИСТ 1
Чертеж планировки 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 - Красные линии отменяемые
 - o1 Номер характерных точек устанавливаемых красных линий

Примечание: Границы зон планируемого размещения ЛО, в том числе ширина улиц в красных линиях, а также границы образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования и в отношении которых предполагается изыскание для государственных или муниципальных нужд, могут быть уточнены при подготовке отдельной ДПТ, градостроительской документации ЛО местного значения, состав и содержание которой определен постановлением, утвержденным постановлением Правительства РФ от 12.05.2017 №824.

Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий		
№	X	Y
1	381600.38	1170163.85
2	381601.66	1170167.30
3	381615.01	1170199.23
4	381617.21	1170204.59
5	381631.22	1170238.64
6	381634.33	1170188.21
7	381548.15	1170180.07
8	381579.57	1170226.66
9	381591.40	1170244.27
10	381588.70	1170246.74
11	381591.43	1170250.97
12	381596.67	1170248.21
13	381598.22	1170251.25
14	381601.17	1170256.57
15	381620.62	1170294.52
16	381648.83	1170281.03
17	381541.58	1170198.17
18	381554.57	1170217.45
19	381566.64	1170235.85
20	381581.25	1170256.67

Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий		
№	X	Y
21	381584.68	1170276.73
22	381609.91	1170298.63
23	381626.96	1170291.63
24	381627.29	1170307.45
25	381656.48	1170249.67
26	381669.67	1170263.21
27	381663.51	1170263.09
28	381667.32	1170270.96
29	381676.09	1170294.34
30	381714.76	1170300.36
31	381725.50	1170306.34
32	381730.50	1170372.39
33	381743.18	1170388.41
34	381745.10	1170392.07
35	381766.62	1170388.56
36	381765.47	1170388.66
37	381780.63	1170383.60
38	381788.68	1170397.93
39	381772.14	1170399.67
40	381761.95	1170401.59

Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий		
№	X	Y
41	381761.50	1170400.12
42	381762.08	1170402.36
43	381762.63	1170404.78

Заказчик: ООО "Специализированный застройщик "СК МакроСтрой"					
Год выпуска: 2023				Масштаб: 1:1000	
Должность	Фамилия	Подпись	Дата	Проект планировки территории с проектом использования в его составе в границах улицы Рабочей в городе Псковской Калининградской области и целью реализации договора "о комплексном развитии территории жилой застройки улицы Рабочей в г. Псковской"	
Рук. проек.	Мезей О.В.			Проект планировки территории Основная (утвержденная) часть Раздел 1. Графическая часть	СТADIЯ ЛИСТ ЛИСТОВ
Исполнил	Граф Д.Д.			ПП	2
				Чертеж планировки территории. Чертеж красных линий	ООО"НИКО ПРОЕКТ"
Формат А2					

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

Подготовка проекта планировки территории 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 – проект планировки территории) осуществлена для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории в рамках реализации:

- постановления администрации Пионерского городского округа Калининградской области от 17 января 2022 года № 36 «О комплексном развитии территории жилой застройки улицы Рабочей в г. Пионерском»;

- договора о комплексном развитии территории жилой застройки улицы Рабочей в г. Пионерском от 28 октября 2022 года, заключенного между ООО «Специализированный застройщик «СК Макрострой» и администрацией Пионерского городского округа Калининградской области;

- решения ООО «Специализированный застройщик «СК Макрострой» от 27 февраля 2023 года 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», принятого самостоятельно в соответствии с требованиями части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проектом планировки территории уточнены (установлены) границы зон планируемого размещения среднеэтажной многоквартирной жилой застройки.

Выход общей площади планируемых при комплексном развитии территории квартир в зависимости от комфортности планируемой застройки (принят в расчет комфорт-класс) составляет ориентировочно 13,45 тыс. м² общей площади жилого фонда. Расчетное население составит 0,47 тыс. человек, плотность застройки 252 чел/га.

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 ноября 2022 года № 450 (далее – ПЗиЗ), территория комплексного развития, в отношении которой осуществлена подготовка проекта планировки территории, расположена в территориальной зоне застройки среднеэтажными жилыми домами («Ж-2»).

Площадь территории, в отношении которой осуществлена подготовка проекта планировки территории, составляет 2,536 га.

Размер земельных участков для вида разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» согласно ПЗиЗ установлен настоящей документацией по планировке территории.

Предельные параметры застройки территории в пределах территориальной зоны Ж-2 установлены градостроительным регламентом ПЗиЗ и в соответствии с постановлением администрации Пионерского городского округа Калининградской области от 17 января 2022 года № 36 «О комплексном развитии территории жилой застройки улицы Рабочей в г. Пионерском», которые включают в себя перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки ул. Рабочая г. Пионерский.

Проектом планировки территории установлены границы зон планируемого размещения среднеэтажных жилых домов предельным количеством надземных этажей не выше пяти. В границы земельных участков, предназначенных для размещения среднеэтажных жилых домов, входят территории благоустройства и озеленения, 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.

Проектом планировки территории установлены границы территорий общего пользования «Улично-дорожная сеть», обозначенные красными линиями.

Предельные параметры разрешенного строительства капитального строительства в границах данного проекта планировки:

Таблица № 1

№ 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 определены в соответствии с таблицей 11.2а СП 42.13330.2016 «Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»

1.2. Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Материалами генерального плана, утвержденного решением окружного Совета депутатов муниципального образования «Пионерский городской округ» от 10 декабря 2019 года № 824 (в последующих изменениях, далее – Генеральный план) в границах территории, в отношении которой осуществлена подготовка проекта планировки территории, отнесенной к функциональной зоне застройки среднеэтажными жилыми домами, размещение объектов капитального строительства не планируется, за исключением линейных объектов (улично-дорожной сети).

Проектом планировки территории предусмотрено размещение объектов жилого назначения со встроенными объектами обслуживания четырех среднеэтажных жилых домов этажностью 5 этажей в три этажа, объектов транспортной инфраструктуры (элементов улично-дорожной сети), являющихся объектами местного значения муниципального образования «Пионерский городской округ».

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 планировки территории сохраняются.

1.2.1. Объекты жилого назначения

Проектом планировки предусмотрено размещение четырех среднеэтажных жилых домов этажностью 5 этажей в три этажа.

Расчетное количество населения – 470 чел., общая площадь жилого фонда – 13,45 тыс. м².

1.2.2. Объекты социальной инфраструктуры

Материалами Генерального плана в границах территории, в отношении которой осуществлена подготовка проекта планировки территории, размещение объектов социального обслуживания не планируется, поэтому информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам фактических показателей обеспеченности территории объектами социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения не указывается.

Расчетная (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 (3 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.

Развитие инженерной инфраструктуры внутри планируемой территории Электроснабжение

Расчетная суммарная электрическая нагрузка планируемых к размещению при комплексном развитии рассматриваемой территории жилых домов 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 планировки 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 $Q_{сут.}=197,9 \text{ м}^3/\text{ч}$. 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 $197,9 \text{ м}^3/\text{ч}$.

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

1.2.4. Объекты транспортной инфраструктуры

Расчетные параметры улиц для средних и малых городов приняты в соответствии с СП 42.13330.2016, согласно которым ширина улиц районного значения в красных линиях составляют 15-30 метров, улиц местного значения 10-20 метров. Условие минимальных нормативных параметров элементов уличной сети (размер дорожного полотна – 7,0 м по одной полосе в каждую сторону 3,5 м каждая, размер тротуара – 2,25 м, размер велодорожки с двухсторонним движением – 2,5 м) по ул. Рабочей 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 11,0 м до 15,0 м, дорожное полотно – 6,0 м;

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

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

транспортной инфраструктуры, реализуемые по ранее утвержденной документации планировки территории, предусматривающей размещение линейных объектов:

1) реконструкция ул. Рабочей – улицы районного значения (в границах территории комплексного развития – фрагмент 155 п.м.);

2) строительство велодорожки по ул. Рабочей с двухсторонним движением, (в границах территории комплексного развития – фрагмент 155 п.м.).

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

1.2.5. Расчетное количество населения, расчетные характеристики инфраструктурных объектов

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

Расчетная (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 1000м. Проектом планировки предусмотрено детское дошкольное образовательное учреждение на 30 мест встроено-пристроенное в планируемый к размещению при комплексном развитии многоквартирный дом (3 этап);

2) общеобразовательная организация – средняя общеобразовательная школа на 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 июня 2017 года № 387, в границах территории, в отношении которой осуществлена подготовка проекта планировки территории, а именно реконструкция ул. Рабочей, магистральной улицы районного значения (фрагмент) и строительство

велодорожки по ул. Рабочей (фрагмент), в настоящее время находятся в стадии завершения строительства и сдачи в эксплуатацию.

Объекты, включенные в программу комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования «Пионерский городской округ», в территории, в отношении которой осуществлена подготовка проекта планировки территории, не обозначены.

Программа комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования «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 500 м. Радиус доступности детских садов при среднеэтажной жилой застройке – 300 м соблюден, радиус доступности школы – 500 м соблюден. Проектом планировки предусмотрено детское дошкольное образовательное учреждение на 30 мест встроенно-пристроенное в планируемый к размещению при комплексном развитии многоквартирный дом (3 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.

2. Положение об очередности планируемого развития территории

Предельный срок реализации настоящего проекта планировки территории установлен договором о комплексном развитии территории жилой застройки улицы Рабочей в г. Пионерском от 28 октября 2022 года, заключенным между ООО «Специализированный застройщик «СК Макрострой» и администрацией Пионерского городского округа Калининградской области.

Для реализации проекта планировки территории выделены три этапа.

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

Этап № 1: снос существующей застройки жилой дом по ул. Рабочей № 11, строительство многоквартирного дома площадью 7745 м² и общей площадью квартир 5100 м², строительство многоквартирного дома общей площадью 8700 м² и общей площадью квартир 6200 м², строительство проезда от ул. Рабочей к планируемым жилым домам. Предельный срок ввода объекта в эксплуатацию 30 октября 2026 года.

Этап № 2: снос существующего жилого дома по ул. Рабочей № 34, строительство многоквартирного дома площадью 1700 м² и общей площадью квартир 1200 м²; строительство отрезка улицы от ул. Рабочая до южной границы территории комплексного развития территории протяженностью 44 п.м, размер в красных линиях от 13 м, дорожное полотно 6,0 м; строительство улицы (проезда) вдоль южной

границы территории комплексного развития территории протяженностью 145 п.м, размер в красных линиях 11,0 м, дорожное полотно 6,0 м.

Предельный срок ввода объекта в эксплуатацию – 31 декабря 2026 года.

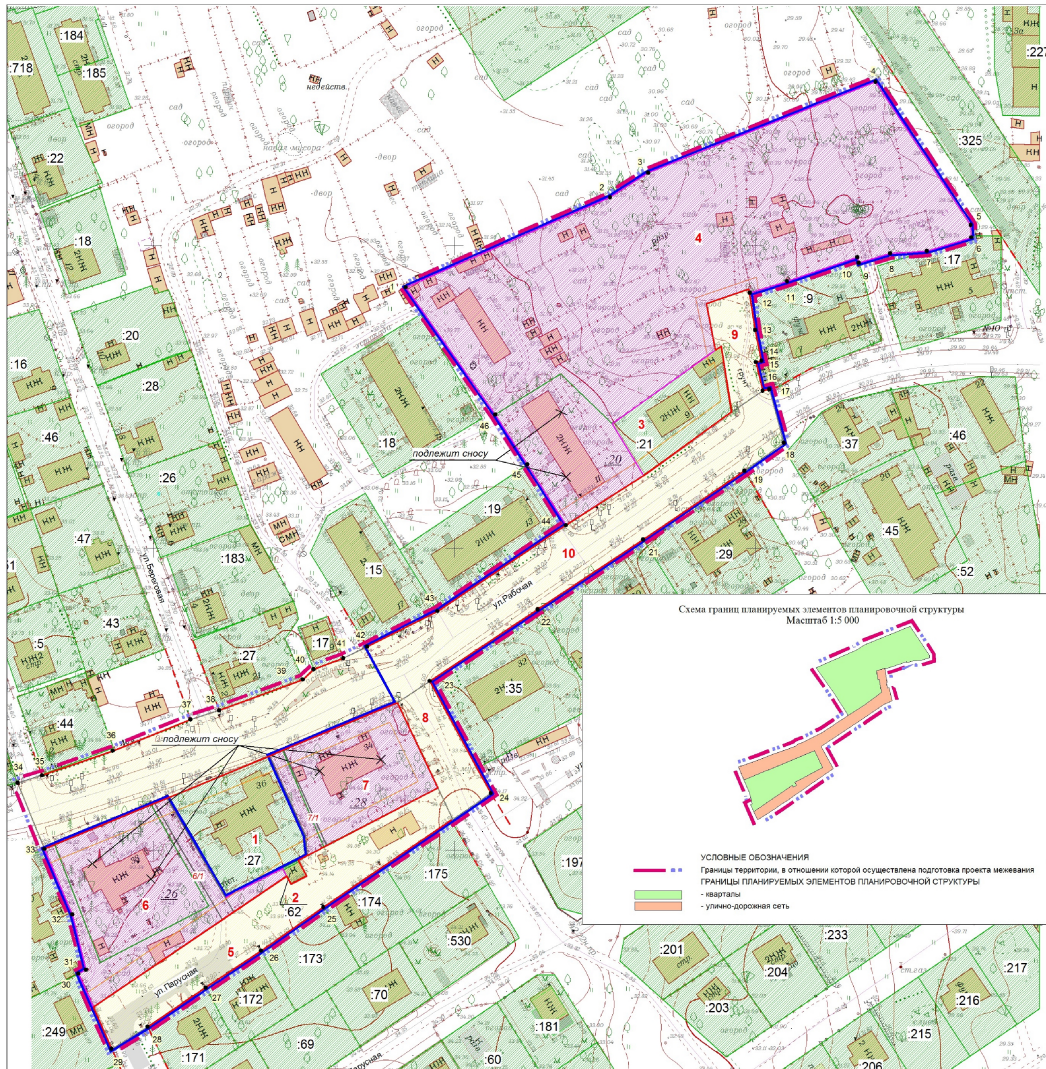
Этап № 3: снос существующей застройки жилой дом по ул. Рабочей № 38, строительство многоквартирного дома общей площадью 1700 м² и общей площадью квартир 950 м²; частное детское дошкольное образовательное учреждение на 30 мест; объекты обслуживания населения (аптека, приемный пункт химчистки). Площадь нежилых помещений 240 м². Предельный срок ввода объекта в эксплуатацию 30 сентября 2027 года.

Технико-экономические показатели уточняются при разработке проектной документации.

Срок реализации этапов проекта соответствует общему сроку реализации проекта.

2. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. «ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ»



Площадь территории межевания в согласованных границах 2 5360 кв. м
Экспликация земельных участков

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- — Граница территории, в отношении которой осуществлена подготовка проекта межевания
 - Граница комплексного развития территории жилой застройки
 - — Границы ранее образованных земельных участков / кадастровый номер
 - Красные линии, установленные проектом планировки
 - Линия отступа от красных линий
 - Ранее образованные земельные участки, предлагаемые к перераспределению (именные) / кадастровый номер
 - Характерные точки границы территории, в отношении которой осуществлена подготовка проекта межевания и их номера
- ГРАНИЦЫ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**
- — 1 среднетяжелая жилая застройка / условный номер
 - — 3 предоставление коммунальных услуг / условный номер
 - — 6 (территории) общего пользования / условный номер
- ОБРАЗУЕМЫЕ ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ:**
- — 6/1 Проезд, пешеходные связи / условный номер

Усл. № ЗУ	Разрешенное использование основного земельного участка	Разрешенное использование образуемых ЗУ в соответствии с классификатором ВРИ	Площадь образуемых ЗУ, кв. м	Кадастровый номер / вид права
Ранее образованные земельные участки, зарегистрированные в ЕФР:				
1	для ж/супермаркета и обслуживания жилого дома	-	1266	59:10:010116:27 (общ. долевая собственность)
2	эксплуатация и обслуживание гаража	-	32	59:10:010116:62 (собственность)
3	эксплуатация и обслуживание пешеходного жилого дома	-	799	59:10:010108:21 (собственность)
Всего сохраняемых ранее образованных земельных участков			2097	
Образуемые земельные участки:				
4	эксплуатация и обслуживание многоквартирного жилого дома	среднетяжелая жилая застройка	10676	перераспределение ЗУ и долев. способ образования ЗУ
5	-	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Парусная)	2040	образование из долев. способ образования ЗУ и долев.
6	для ж/супермаркета и обслуживания жилого дома	среднетяжелая жилая застройка	2458	перераспределение ЗУ и долев. способ образования ЗУ и долев.
6/1	-	пешеходные связи	198	перераспределение ЗУ и долев. способ образования ЗУ и долев.
7	для ж/супермаркета и обслуживания жилого дома	среднетяжелая жилая застройка	1541	перераспределение ЗУ и долев. способ образования ЗУ и долев.
7/1	-	проезд	181	перераспределение ЗУ и долев. способ образования ЗУ и долев.
8	-	земельные участки (территории) общего пользования	596	образование из долев. способ образования ЗУ и долев.
9	-	земельные участки (территории) общего пользования	454	образование из долев. способ образования ЗУ и долев.
10	-	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Рабочей)	5494	образование из долев. способ образования ЗУ и долев.

Заказчик: ООО "Специализированный застройщик "СК МакроСтрой"

Год выпуска: 2023 00434-23-ППТ

Имя	Колуч.	Лист	Надок.	Подп.	Дата
Резаб.					
Директор	Гвезд Л.И.				03.24
Нач. отдела	Позыкова Л.П.				03.24
Инженер	Чиркина Е.В.				03.24

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах улицы Рабочей в г. Псковском Калининградской области в целях реализации договора "О комплексном развитии территории жилой застройки улицы Рабочей в г. Псковском"

МО "Псковский городской округ" Калининградской области

Чертеж межевания территории (основной чертеж) М 1:1000

Состав: Лист 1 из 3

© МП «Городской центр геодезии и картографии» г. Псков, Калининградская область

Имя: Миславский
Пол: Женский
Дата: 03.24
Владелец: Владелец №1

РАЗДЕЛ 2 «ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ»

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

Подготовка проекта внесения изменений в проект межевания территории в составе проекта планировки территории 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 – проект межевания территории) осуществлена в целях уточнения (определения) местоположения границ образуемых земельных участков, выполнен на основании сведений, полученных из единого государственного реестра недвижимости.

Проектом межевания территории предлагается образовать 7 земельных участков.

Таблица № 1

Условный номер земельного участка	Разрешенное использование исходного земельного участка	Разрешенное использование образуемых земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования	Площадь образуемых земельных участков м ²	Способ образования земельных участков
1	2	3	4	5
4	эксплуатация и обслуживание многоквартирного жилого дома	среднеэтажная жилая застройка	10676	<i>перераспределение ЗУ и гос.зем.</i>
5	-	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Парусная)	2040	<i>образование из гос.зем.</i>
6	для эксплуатации и обслуживания жилого дома	среднеэтажная жилая застройка	2458	<i>перераспределение ЗУ и гос.зем.</i>
6/1	<i>пешеходная связь -</i>		198	
7	для эксплуатации и обслуживания жилого дома	среднеэтажная жилая застройка	1541	<i>перераспределение ЗУ и гос.зем.</i>
7/1	<i>проезд -</i>		181	
8	-	земельные участки (территории) общего пользования	596	<i>образование из гос.зем.</i>
9	-	земельные участки (территории) общего пользования	454	<i>образование из гос.зем.</i>
10	-	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Рабочая)	5494	<i>образование из гос.зем.</i>

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

Участок 4		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	381786.25	1170283.87
46	381744.18	1170313.59
45	381727.64	1170324.24
44	381707.55	1170337.08
5	381724.00	1170362.82
6	381741.18	1170352.39
7	381752.69	1170368.62
8	381765.47	1170386.66
9	381780.83	1170383.60
10	381785.64	1170397.81
12	381784.38	1170398.12
11	381788.22	1170410.50
10	381796.26	1170433.77
9	381794.30	1170434.35
8	381797.49	1170444.74
7	381798.29	1170456.94
6	381802.77	1170471.68
5	381806.92	1170471.44
4	381854.27	1170439.83
3	381824.20	1170364.38
2	381816.08	1170351.71
1	381786.25	1170283.87
Участок 5		
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
28	381541.57	1170198.17
8	381554.57	1170217.45
9	381560.47	1170226.44
10	381566.64	1170235.85
25	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
Участок 6		
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
33	381600.38	1170163.85
32	381578.74	1170173.13
31	381560.47	1170177.67
30	381559.17	1170175.17
11	381548.15	1170180.07
1	381591.40	1170244.27
Участок 7		
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
Участок 8		
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
24	381618.83	1170312.10
23	381655.98	1170291.83
1	381648.83	1170281.03
Участок 9		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	381745.10	1170392.07
16	381752.08	1170402.39
15	381761.50	1170400.12
14	381761.95	1170401.99
13	381772.14	1170399.87
6	381783.07	1170398.20
7	381785.64	1170397.81
8	381780.83	1170383.60
9	381765.47	1170386.66
10	381766.82	1170388.56
1	381745.10	1170392.07

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

Таблица № 2

№ п/п	Разрешенное использование в соответствии с классификатором видов разрешенного использования	Площадь	Способ образования
1	2	3	4
5	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Парусная)	2040	образование из земель гос. собственности
8	земельные участки (территории) общего пользования	596	образование из земель гос. собственности
9	земельные участки (территории) общего пользования	454	образование из земель гос. собственности
10	земельные участки (территории) общего пользования (ул. Рабочая)	5494	образование из земель гос. собственности

Изыятие земельных участков для муниципальных нужд проект межевания территории не предполагает.

3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков 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, в отношении которой осуществлена подготовка проекта межевания территории, 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, в отношении которой осуществлена подготовка проекта межевания территории, расположена в северо-восточной части муниципального образования «Пионерский городской округ» Калининградской области. Согласно ПЗиЗ расположена в территориальной зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (индекс «Ж-2»).

Проект межевания территории 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 образовано 7 земельных участков.

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	381786.25	1170283.87
46	381744.18	1170313.59
45	381727.64	1170324.24
44	381707.55	1170337.08
43	381679.09	1170294.34
42	381667.32	1170270.98
41	381663.51	1170263.09
40	381659.87	1170253.21
39	381656.49	1170249.67
38	381646.31	1170221.86
37	381643.27	1170212.39
36	381632.87	1170186.57
35	381624.76	1170163.07
34	381622.23	1170154.94
33	381600.38	1170163.85
32	381578.74	1170173.13
31	381560.47	1170177.67
30	381559.17	1170175.17
29	381534.30	1170186.15
28	381541.57	1170198.17
27	381554.49	1170217.43

26	381566.73	1170235.81
25	381581.13	1170256.50
24	381618.83	1170312.10
23	381655.98	1170291.83
22	381679.64	1170327.63
21	381702.82	1170362.68
19	381725.50	1170396.34
18	381734.77	1170409.43
17	381752.57	1170404.56
16	381752.08	1170402.39
15	381761.50	1170400.12
14	381761.95	1170401.99
13	381772.14	1170399.87
12	381784.38	1170398.12
11	381788.22	1170410.50
10	381796.26	1170433.77
9	381794.30	1170434.35
8	381797.49	1170444.74
7	381798.29	1170456.94
6	381802.77	1170471.68
5	381806.92	1170471.44
4	381854.27	1170439.83
3	381824.20	1170364.38
2	381816.08	1170351.71
1	381786.25	1170283.87

Министр



В.Л. Касьянова