



Государственная регистрация
от 20.02.2025 № ГР/121/2025

**МИНИСТЕРСТВО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

П Р И К А З

20 февраля 2025 г. № 50
Калининград

Об утверждении изменений в проект планировки территории, утвержденный приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 16 апреля 2024 г. № 129 «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»

По инициативе ООО «Специализированный застройщик «СК МакроСтрой» (далее – инициатор), в соответствии с частью 2 статьи 42, частью 3 статьи 45, частью 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правилами подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 02 февраля 2024 года № 112, 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», подпунктом 8 пункта 11, подпунктом 1 пункта 12 Положения о Министерстве градостроительной политики Калининградской области, утвержденного постановлением Правительства Калининградской области от 03 марта 2022 года № 107, результатами проверки изменений в проект планировки территории на соответствие требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 28 декабря 2024 года № 9174-МГП, с учетом протокола общественных обсуждений

от 29 января 2025 года, заключения о результатах общественных обсуждений от 29 января 2025 года **п р и к а з ы в а ю:**

1. Утвердить изменения в проект планировки территории, утвержденный приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 16 апреля 2024 г. № 129 «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» (далее – изменения в проект планировки территории).

2. Отделу документации по планировке территории Министерства градостроительной политики Калининградской области (Марковой И.А.) со дня вступления в силу настоящего приказа:

1) обеспечить хранение изменений в проект планировки территории;

2) в течение семи рабочих дней направить уведомления об утверждении изменений в проект планировки территории инициатору и главе администрации муниципального образования «Пионерский городской округ» Калининградской области;

3) в течение пяти рабочих дней направить в государственное бюджетное учреждение Калининградской области «Центр кадастровой оценки и мониторинга недвижимости» сведения, документы, материалы для размещения в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности и обеспечить размещение изменений в проект планировки территории на сайте Министерства градостроительной политики Калининградской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://mingrad.gov39.ru>.

3. Приказ подлежит государственной регистрации.

4. Приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Министр



К.А. Подскребкина

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом Министерства
градостроительной политики
Калининградской области
от 20 февраля 2025 г. № 50

**ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ,
УТВЕРЖДЕННЫЙ ПРИКАЗОМ МИНИСТЕРСТВА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ КАЛИНИНГРАДСКОЙ
ОБЛАСТИ ОТ 16 АПРЕЛЯ 2024 Г. № 129 «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»**

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

**РАЗДЕЛ 2 «ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ»**

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

1.1. Плотность и параметры застройки территории

Изменения в проект планировки территории, утвержденный приказом Министерства от 16 апреля 2024 года № 129 «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» (далее – изменения в проект планировки территории), разработан на основании решения ООО «Специализированный застройщик «СК Макрострой» от 21 ноября 2024 года, в соответствии с частью 1.1 (пункт 1), частью 21 статьи 45 и статьей 71 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Изменения в проект планировки территории разработаны в целях:

- уточнения характеристик планируемого развития территории;
- изменения характеристик объектов капитального строительства, необходимых для функционирования жилых объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан социальной инфраструктуры (вместо встроено-пристроенного детского сада на 29 мест – 20 мест);
- уточнения плотности застройки территории и расчетной численности населения в границах территории, в отношении которой утверждена документация по планировке территории.

Выход общей площади жилого фонда планируемых к размещению четырех малоэтажных многоквартирных домов при комплексном развитии территории составит ориентировочно 12,6 тыс.м². Планируемая расчетная численность населения в границах проектирования вместо 470 человек – 327 человек, плотность населения – 129 чел./га, что соответствует требованиям местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Пионерский городской округ» Калининградской области, утвержденных решением окружного Совета депутатов Пионерского городского округа от 30 марта 2017 года № 19.

Плотность застройки территории комплексного развития – 5 тыс. м²/ га.

Остальные параметры застройки территории комплексного развития, расположенной в территориальной зоне застройки среднеэтажными жилыми домами» (Ж-2), в том числе предельные параметры разрешенного строительства, установленные Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Пионерский городской округ» Калининградской области (утвержденными приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 02 ноября 2022 года, с последующими изменениями и дополнениями), остаются в редакции проекта планировки территории, утвержденного приказом Министерства градостроительной политики Калининградской области от 16 апреля 2024 г. № 129 «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» (далее – проект планировки территории).

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

Изменениями в проект планировки территории вносятся изменения в отношении характеристик объектов капитального строительства жилого назначения и социальной инфраструктуры.

1.2.1. Объекты жилого назначения

Проектом планировки территории предусмотрено размещение четырех среднеэтажных жилых домов (до 5 этажей) в три этапа.

Расчетное количество населения 327 человек, общая площадь жилого фонда 12,6 тыс.м². Изменениями в проект планировки территории новые границы зон планируемого размещения объектов жилого назначения не устанавливаются.

1.2.2. Объекты социальной инфраструктуры

В границах территории, в отношении которой изменяются проектные решения, в соответствии с материалами Генерального плана муниципального образования «Пионерский городской округ» Калининградской области, утвержденного постановлением Правительства Калининградской области от 10.12.2019 № 824 (с последующими изменениями и дополнениями, далее – Генеральный план), размещение объектов социального обслуживания не предусмотрено.

Расчетная (нормативная) необходимая вместимость объектов социальной инфраструктуры составляет:

- 1) дошкольные образовательные организации – 20 мест;
- 2) общеобразовательная организация (средняя общеобразовательная школа) – 33 мест.

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 20 мест.

1.2.3. Объекты коммунальной (инженерной) инфраструктуры

Изменениями в проект планировки территории не предусмотрено изменений в отношении объектов коммунальной (инженерной) инфраструктуры.

1.2.4. Объекты транспортной инфраструктуры:

Изменениями в проект планировки территории не предусмотрено изменений в отношении объектов транспортной инфраструктуры.

1.2.5. Расчетное количество населения, расчетные характеристики инфраструктурных объектов.

В границах, территории в отношении которой утверждена приказом Министерства от 16 апреля 2024 года № 129, документация по планировке территории, в зоне, планируемой среднеэтажной жилой застройки, с учетом проектных границ зон размещения объектов капитального строительства, расчетное количество населения составит 327 человек, расчетная плотность населения 129 чел./га.

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

- 1) дошкольные образовательные организации: 20 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 20 мест, встроенное в планируемый к размещению при комплексном развитии территории многоквартирный дом (3 этап).

- 2) общеобразовательная организация – средняя общеобразовательная школа: 33 места.

Генеральным планом планируется школа к западу от границы данного проекта планировки территории на расстоянии нормативного радиуса обслуживания 500 м по ул. Рабочей в г. Пионерский Калининградской области.

- 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.

Изменениями в проект планировки территории не предусмотрено изменений в отношении данного пункта.

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 частное детское дошкольное образовательное учреждение на 20 мест, встроенное в планируемый к размещению при комплексном развитии многоквартирный дом (3 этап). Планируемая в соответствии с Генеральным планом с запада от границы данного проекта планировки территории школа – в нормативной удаленности от планируемой застройки.

2. Положение об очередности планируемого развития территории

Предельный срок реализации проекта планировки территории установлен договором о комплексном развитии территории в границах ул. Рабочая в г. Пионерский Калининградской области от 28 октября 2022 года, заключенным между ООО «Специализированный застройщик «СК Макрострой» и администрацией муниципального образования «Пионерский городской округ» 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 существующего жилого дома по ул. Рабочей № 11; строительство многоквартирного дома площадью 7987,9 м² и общей площадью квартир 4 521,9 м²; строительство многоквартирного дома общей площадью 11 716,3 м² и общей площадью квартир 6013,3 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 2 001,6 м² и общей площадью квартир 1 188,1 м²; строительство отрезка улицы от ул. Рабочая до южной границы территории комплексного развития 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 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 существующего жилого дома по ул. Рабочей № 38; строительство многоквартирного дома общей площадью 2 001,6 м² и общей площадью квартир 950,48 м² со встроенным частным детским дошкольным образовательным учреждением на 20 мест и объектами обслуживания населения (аптечный пункт, приемный пункт химчистки). Площадь нежилых помещений 237,62 м². Предельный срок ввода объекта в эксплуатацию 30 сентября 2027 года.

Технико-экономические показатели могут быть уточнены при разработке проектной документации.

Срок реализации этапов проекта планировки территории соответствует общему сроку реализации.

Министр



К.А. Подскребкина