



Государственная регистрация
от 27.02.2026 № ГР/152/2026

МИНИСТЕРСТВО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

П Р И К А З

27 февраля 2026 г. № 100
Калининград

Об утверждении изменений в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации Пионерского городского округа Калининградской области от 14 июля 2017 года № 442

По инициативе ООО «НИКА» (далее – Инициатор), в соответствии с частью 2 статьи 42, частью 3 статьи 43, 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 документацию по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 22 декабря 2025 года № 9666-МГП, с учетом протокола общественных обсуждений от 03 февраля 2026 года, заключения о результатах общественных обсуждений от 03 февраля 2026 года **п р и к а з ы в а ю:**

1. Утвердить изменения в документацию по планировке территории, утвержденную постановлением администрации Пионерского городского округа Калининградской области от 14 июля 2017 года № 442 «Об утверждении проекта планировки территории и межевания в границах ул. Набережная, д. № 1, 3 в г. Пионерский» (далее – изменения в документацию по планировке 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 документацию по планировке территории;

2) в течение семи рабочих дней направить уведомления об утверждении изменений в документацию по планировке территории Инициатору и главе администрации муниципального образования «Пионерский городской округ» Калининградской области;

3) в течение семи дней обеспечить размещение изменений в документацию по планировке территории на сайте Министерства градостроительной политики Калининградской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://mingrad.gov39.ru>;

5) 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.

3. Приказ подлежит государственной регистрации.

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

Заместитель Председателя Правительства
Калининградской области –
министр градостроительной политики
Калининградской области



К.А. Подскребкина

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом Министерства
градостроительной политики
Калининградской области
от 27 февраля 2026 г. № 100

**ИЗМЕНЕНИЯ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ, УТВЕРЖДЕННУЮ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ
АДМИНИСТРАЦИИ ПИОНЕРСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ОТ 14 ИЮЛЯ 2017 ГОДА
№ 442 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
И МЕЖЕВАНИЯ В ГРАНИЦАХ УЛ. НАБЕРЕЖНАЯ, Д. № 1, 3
В Г. ПИОНЕРСКИЙ»**

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

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

РАЗДЕЛ 2. «ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ»

Изменения в проект планировки территории, утвержденный постановлением главы администрации Пионерского городского округа Калининградской области от 14 июля 2017 года № 442 «Об утверждении проекта планировки территории и межевания в границах ул. Набережная, д. № 1, 3 в г. Пионерский» (далее – изменения в проект планировки территории), разработанные в целях реализации договора о развитии застроенной территории от 21 ноября 2016 года № 190/16, заключенного между ООО «НИКА» и администрацией муниципального образования «Пионерский городской округ» Калининградской области (далее – договор о развитии застроенной территории), осуществлены в новой редакции в целях уточнения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

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 (в актуальной редакции) (далее – Правила землепользования и застройки), территория в отношении которой меняются проектные решения расположены в границах территориальной зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж-2/ГР).

Предельные параметры застройки территории в пределах территориальной зоны Ж-2/ГР установлены градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки.

Предельные параметры разрешенного строительства капитального строительства в границах изменений в проект планировки территории:

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;
- от границ земельного участка – 3 м;
- предельное количество надземных этажей – 7;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %;
- минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 25 %.

Размер земельных участков для вида разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» согласно Правилам землепользования и застройки установлен изменениями в проект планировки территории.

Изменениями в проект планировки территории уточнены границы зон планируемого размещения среднеэтажных жилых домов предельным количеством надземных этажей не выше семи. В границы земельного участка,

предназначенного для размещения среднеэтажного жилого дома, 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.

Характеристики 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 муниципального образования «Пионерский городской округ» Калининградской области, утвержденного постановлением Правительства Калининградской области от 10 декабря 2019 года № 824 (в актуальной редакции) (далее – Генеральный план) в границах территории, в отношении которой изменены проектные решения, отнесенной к функциональной зоне застройки среднеэтажными жилыми домами, размещение объектов местного значения не планируется, за исключением магистральной улицы Рабочей и инженерных коммуникаций.

Применительно к планируемой к размещению магистральной улицы районного значения уже разработана и приказом Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области от 17 января 2019 года № 19 утверждена документация по планировке территории, предусматривающая размещение линейного объекта.

Границы зон планируемого размещения газопровода распределительного и канализации дождевой самотечной устанавливаются отдельной документацией по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов местного значения, когда подготовка такой документации в силу определений части 3 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 12 ноября 2020 года № 1816, является обязательной.

Изменениями в проект планировки территории установлены (уточнены) границы зоны планируемого размещения объектов жилого назначения – среднеэтажного жилого дома этажностью 5 этажей в один этап.

В границах территории проектирования предусмотрено:

- снос аварийных малоэтажных многоквартирных жилых домов № № 1, 3 по ул. Набережной в г. Пионерский и строительство среднеэтажного жилого дома;
- формирование системы уличной сети и инженерных коммуникаций для планируемой застройки.

Объекты жилого назначения

Изменениями в проект планировки территории предусмотрено размещение среднеэтажного жилого дома этажностью 5 этажей в один этап.

Расчетное количество населения – 160 чел., общая площадь жилого фонда – 0,48 тыс. кв. м.

Плотность застройки – 0,36 %.

Объекты социальной инфраструктуры

Материалами Генерального плана в границах территории, в отношении которой меняются проектные решения, 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 в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования составляет:

- 1) дошкольные образовательные организации – 2 места;
- 2) общеобразовательная организация (средняя общеобразовательная школа) – 2 места.

В соответствии с Генеральным планом планируется школа на 1000 учащихся и детский сад, предусмотренный к западу в 2 км по ул. Рабочая.

Объекты коммунальной (инженерной) инфраструктуры

В границах изменений в проект планировки территории предусмотрены следующие объекты: сети водоснабжения (водопровод), линия эл/передачи 15 кВ, канализация дождевая самотечная закрытая.

Электроснабжение

Расчетная суммарная электрическая нагрузка планируемых к размещению при комплексном развитии рассматриваемой территории жилого дома – 245,0 кВт.

Устройство электрических сетей для планируемых к размещению в соответствии с изменениями в проект планировки территории 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 изменений в проект планировки территории элементов улично-дорожной сети составляет 4 кВт.

Теплогазоснабжение

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

Отопление, горячее водоснабжение, пищеприготовление планируемого к размещению в соответствии с изменениями в проект планировки территории многоквартирного дома планируется автономным.

Потребность в газе планируемых к размещению в соответствии с изменениями в проект планировки территории многоквартирных домов на нужды отопления, горячего водоснабжения и на пищеприготовление составляет 175,6 куб. м/ч.

Прокладка газопроводов для планируемых к размещению в соответствии с изменениями в проект планировки территории многоквартирного дома 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 изменениями в проект планировки территории многоквартирных домов составляет $Q_{сут.}=70,6$ м³/ч максимального водопотребления.

Водопроводная сеть объединенная: хозяйственно-питьевая и противопожарная.

Прокладка водопроводов для планируемых к размещению в соответствии с изменениями в проект планировки территории многоквартирного дома предусматривается подземной в границах красных линий улиц (дорог) или территорий общего пользования (коридоров инженерных сетей).

Бытовая канализация

Изменениями в проект планировки территории предусмотрено раздельное канализование бытовых и дождевых стоков.

Расчетный расход бытовых стоков от планируемых к размещению в соответствии с изменениями в проект планировки территории многоквартирных домов составляет 70,6 м³/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 изменениями в проект планировки территории многоквартирных домов возможно от существующих сетей операторов связи. Подключение выполняется по технологии GPON с предоставлением услуг: телефония, интернет, телевидение.

Объекты транспортной инфраструктуры

Расчетные параметры улиц для средних и малых городов приняты в соответствии с таблицей 11.2а Свода правил СП 42.13330.2016. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2016 года № 1034/пр, который на сегодняшний день исключен из перечня обязательных к исполнению и является рекомендуемым.

Изменениями в проект планировки территории в рамках реализации договора о развитии застроенной территории предусмотрено строительство и/или реконструкция местных улиц на границе между существующей и планируемой жилой застройкой – строительство отрезка улицы Набережной.

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

Инженерная инфраструктура изменений в проект планировки территории выполнена в соответствии с постановлением главы Пионерского городского округа от 05 апреля 2022 года № 381 «Об утверждении схемы водоснабжения муниципального образования «Пионерский городской округ» Калининградской области на перспективу до 2035 года», постановлением от 05 апреля 2022 года № 380 главы Пионерского городского округа «Об утверждении схемы водоотведения муниципального образования «Пионерский городской округ» Калининградской области на перспективу до 2035 года».

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

Изменениями в проект планировки территории уточнены границы зоны планируемого размещения среднеэтажной жилой застройки в пределах существующей улично-дорожной сети, коммунальной инфраструктуры.

Генеральным планом в границах территории проектирования не планируются к размещению объекты образования.

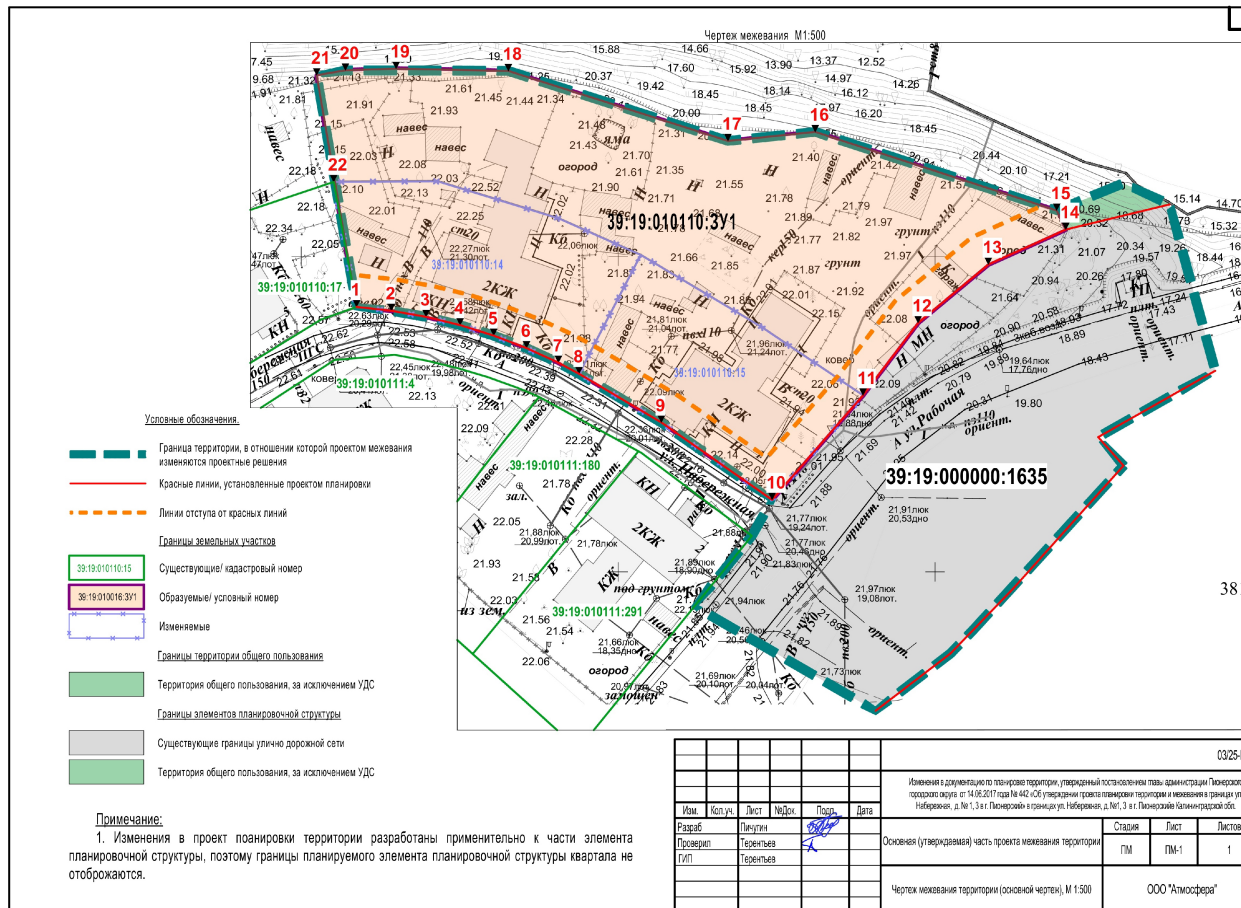
Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки

Предельный срок реализации установлен в один этап в соответствии с договором о развитии застроенной территории.

Предельный срок сноса жилого дома по ул. Набережной № 1, 3, строительства многоквартирного жилого дома средней этажности площадью 4800 кв. м, а также проезда от ул. Рабочей к планируемым жилым домам, ввод объекта в эксплуатацию – 31 декабря 2029 года.

2. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

РАЗДЕЛ 1. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ



**РАЗДЕЛ 2. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ**

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

Таблица 1

№ п/п	Условный кадастровый номер земельного участка	Площадь образуемого земельного участка (кв. м)	Устанавливаемый вид разрешенного использования земельного участка	Способ образования земельного участка	Кадастровый номер исходного земельного участка	Площадь земельного участка (кв. м)	Вид разрешенного использования исходного земельного участка
1	2	3	4	5	6	7	8
1	39:19:010110:ЗУ1	4340	Среднеэтажная жилая застройка	Перераспределение с землями государственной неразграниченной собственности	39:19:010110:14	908	Эксплуатация и обслуживание многоквартирного жилого дома
					39:19:010110:15	833	Эксплуатация и обслуживание многоквартирного жилого дома
					Земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена	2599	-

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается изъятие для муниципальных нужд

Изменения в проект межевания территории в составе проекта планировки территории, утвержденного постановлением главы администрации Пионерского городского округа Калининградской области от 14 июля 2017 года № 442 «Об утверждении проекта планировки территории и межевания в границах ул. Набережная, д. № 1, 3 в г. Пионерский» (далее – изменения в проект межевания территории) не предусматривают образование земельных участков, которые будут отнесены к территории общего пользования или имуществу общего пользования.

Изменения в проект межевания территории изъятие земельных участков для муниципальных нужд не предполагают.

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

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории указан в столбце 4 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

В границах территории, в отношении которой осуществлена подготовка изменений в проект межевания территории, земли лесного фонда отсутствуют, данный раздел в составе изменений в проект межевания территории не разрабатывался.

5. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания. Перечень координат характерных точек таких границ

Таблица 2

Перечень координатных точек границ проекта межевания		
№	Y	X
1	2	3
1	1 171 108,69	381 842,13
2	1 171 114,19	381 841,51
3	1 171 119,66	381 840,55

1	2	3
4	1 171 125,04	381 839,23
5	1 171 130,33	381 837,58
6	1 171 135,51	381 835,59
7	1 171 140,54	381 833,28
8	1 171 143,80	381 831,52
9	1 171 152,44	381 826,39

1	2	3
18	1 171 225,70	381 821,49
19	1 171 244,17	381 832,01
20	1 171 236,97	381 858,37
21	1 171 229,66	381 861,72
22	1 171 219,15	381 857,41
23	1 171 181,06	381 869,86

1	2	3
24	1 171 167,29	381 868,43
25	1 171 132,65	381 879,52
26	1 171 114,94	381 879,88
27	1 171 106,94	381 879,62
28	1 171 102,40	381 878,85
29	1 171 105,08	381 861,93

6. Перечень координат характерных точек образуемых земельных участков

Таблица 3

39:19:010110:3У1		
№	X	Y
1	1 171 108,69	381 842,13
2	1 171 114,19	381 841,51
3	1 171 119,66	381 840,55
4	1 171 125,04	381 839,23
5	1 171 130,33	381 837,58
6	1 171 135,51	381 835,59
7	1 171 140,54	381 833,28
8	1 171 143,80	381 831,52
9	1 171 156,78	381 823,81
10	1 171 174,26	381 811,55
11	1 171 188,60	381 828,10
12	1 171 197,29	381 839,58
13	1 171 208,37	381 848,84
14	1 171 220,59	381 854,38
15	1 171 219,15	381 857,41
16	1 171 181,06	381 869,86
17	1 171 167,29	381 868,43
18	1 171 132,65	381 879,52
19	1 171 114,94	381 879,88
20	1 171 106,94	381 879,62
21	1 171 102,40	381 878,85
22	1 171 105,08	381 861,93

Заместитель Председателя Правительства
Калининградской области –
министр градостроительной политики
Калининградской области



К.А. Подскребкина