



**МИНИСТЕРСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ПО РАЗВИТИЮ ДАЛЬНЕГО ВОСТОКА И АРКТИКИ  
(МИНВОСТОКРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

6 февраля 2026 г.

Москва

№

14-р

**Об утверждении проекта планировки территории, содержащего проект межевания территории опережающего развития «Камчатка» для строительства туристической площадки «Кедр Камчатка» в границах земельных участков с кадастровыми номерами 41:05:0101088:190, 41:05:0101088:191**

В соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 7 Федерального закона от 29 декабря 2014 г. № 473-ФЗ «О территориях опережающего развития в Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 2 февраля 2024 г. № 112 «Об утверждении Правил 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» и постановлением Правительства Российской Федерации от 28 августа 2015 г. № 899 «О создании территории опережающего развития «Камчатка»:

утвердить представленный ООО «Кедр Камчатка» проект планировки территории, содержащий проект межевания территории опережающего развития «Камчатка» для строительства туристической площадки «Кедр Камчатка» в границах земельных участков с кадастровыми номерами 41:05:0101088:190, 41:05:0101088:191.

Заместитель Министра



В.В. Алтабаев

## **УТВЕРЖДЕН**

распоряжением Министерства  
Российской Федерации по развитию  
Дальнего Востока и Арктики

от " 6 " февраля 2026г. № 14-р

**Проект планировки территории, содержащий проект межевания  
территории опережающего развития «Камчатка»  
для строительства туристической площадки «Кедр Камчатка»  
в границах земельных участков с кадастровыми номерами  
41:05:0101088:190, 41:05:0101088:191**

**Основная часть проекта планировки территории**

## ПОЛОЖЕНИЯ

### 1. Общие положения

1.1. Проект планировки территории опережающего развития «Камчатка» для строительства туристической площадки «Кедр Камчатка» выполнен на основании Распоряжения Минвостокразвития России от 31.10.2024 № 145-р «О разработке проекта планировки территории, содержащего проект межевания территории опережающего развития «Камчатка» для строительства туристической площадки «Кедр Камчатка» в границах земельных участков с кадастровыми номерами 41:05:0101088:190, 41:05:0101088:191» и согласно договору подряда от 23.08.2023 № 23/01-108 и в соответствии со ст. 26, 26.1 Федерального закона от 29.12.2014 N 473-ФЗ «О территориях опережающего развития в Российской Федерации».

1.2. Документация разработана в соответствии со следующими документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ ;
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ;
- Федеральный закон от 29.12.2014 № 473-ФЗ «О территориях опережающего развития в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 26.06.2008 № 102-ФЗ «Об обеспечении единства измерений»;

- Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании»;
- Федеральный закон от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи»;
- Федеральный закон от 04.05.1999 № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;
- Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральный закон от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении»;
- Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах»;
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Постановление Правительства РФ от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию»;
- Постановление Правительства РФ от 19.01.2006 № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства»;
- Постановление Правительства РФ от 19.02.2015 № 138 «Об утверждении Правил создания охранных зон отдельных категорий особо

охраняемых природных территорий, установления их границ, определения режима охраны и использования земельных участков и водных объектов в границах таких зон»;

– Постановление Правительства РФ от 12.04.2012 № 289 «О федеральной государственной информационной системе территориального планирования»;

– Постановление Правительства РФ от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20»;

– Постановление Правительства РФ от 22.04.2017 № 485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления»;

– Постановление Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации»;

– Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 17.06.2021 № 349 «Об утверждении требований к структуре и форматам информации, предусмотренной частью 2 статьи 57.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, составляющей информационный ресурс Федеральной государственной информационной системы территориального планирования»;

- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89;
- СП 30.13330.2020. Свод правил. Внутренний водопровод и канализация зданий СНиП 2.04.01-85;
- СП 31.13330.2021. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения СНиП 2.04.02-84\*;
- СП 32.13330.2018. Свод правил. Канализация. Наружные сети и сооружения. СНиП 2.04.03-85;
- СП 47.13330.2016. Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96;
- СП 59.13330.2020. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения СНиП 35-01-2001;
- СП 31-102-99. Требования доступности общественных зданий и сооружений для инвалидов и других маломобильных посетителей;
- СП 35-101-2001. Свод правил по проектированию и строительству. Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
- РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации;

– Нормативы градостроительного проектирования Елизовского муниципального района, утвержденные Собранием депутатов Елизовского городского поселения, решение от 21.06.2016 № 929

– Схема территориального планирования Елизовского Муниципального района, с внесёнными изменениями, утвержденная решением думы Елизовского муниципального района от 11.01.2023 № 1807

1.3. Документы, использованные для разработки документации по планировке территории:

– Соглашение об осуществлении деятельности на территории опережающего развития от 25.08.2023 № 1/Р-884;

– Бизнес-план инвестиционного проекта «строительство туристической площадки «Кедр Камчатка» в Елизовском районе Камчатского края»;

– Договор на получение лицензии на разведку и пользование недрами от 01.08.2023 №28/07-Л;

– Распоряжение территориального управления федерального агентства по управлению государственным имуществом в Камчатском крае от 09.07.2021 № 41-77-р;

– Заключение Северо-Восточного территориального управления федерального агентства по рыболовству о согласовании хозяйственной деятельности по размещению и эксплуатации временных объектов в водоохранной зоне реки Авача в Елизовском районе Камчатского края от 25.09.2023 №08-01-06/8431;

– Заключение Северо-Восточного территориального управления федерального агентства по рыболовству о согласовании хозяйственной деятельности в водоохранной зоне реки Авача по размещению нестационарных объектов для организации зон отдыха населения от 17.07.2023 № 08-01-06/5814;

- Письмо Краевого Государственного Унитарного Предприятия «Камчатский водоканал» о подключении к сетям инженерно-технического обеспечения от 22.05.2024 ВКХ № 24-07086/12;
- Письмо Министерства природных ресурсов и экологии Камчатского края о предоставлении информации природоохранного характера от 23.05.2024 №26.26/3234;
- Письмо администрации Елизовского муниципального района Камчатского края от 28.05.2024 №2257;
- Письмо министерства РФ по развитию Дальнего Востока и Арктики от 29.05.2024г № 006-9172;
- Письмо Министерства сельского хозяйства, пищевой и перерабатывающей промышленности Камчатского края от 17.05.2024 № 29.29/1830;
- Предоставление сведений Службы охраны объектов культурного наследия Камчатского края от 29.05.2024 № ОКН-20240517-17959819031-3;
- Письмо филиала ПАО «Камчатскэнерго» о технологическом присоединении от 09.08.2023 № 04/1408;
- Письмо филиала ПАО «Камчатскэнерго» о технологическом присоединении от 18.10.2023 №04/1801;
- Письмо о предоставлении информации из государственного рыбохозяйственного реестра от 29.05.2024 № У05-2815;
- Письмо Министерства развития гражданского общества Камчатского края от 17.05.2024 № 130/845;
- Справка ФБУ «ТФГИ по Дальневосточному федеральному округу» от 03.06.2024 №01-07-370;
- Письмо Амурского БВУ от 27.06.2024 №ОЧ-0586;
- Письмо КГУП «Камчатский водоканал» о предоставлении информации природоохранного характера № 23-17036/18 от 30.11.2023

- Письмо жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Камчатского края №20/20-6318 от 04.12.2023
- Справка Камчатского филиала ФБУ «ТФГИ по Дальневосточному Федеральному округу» № 01-07-370 от 03.06.2024 о недропользовании.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о зонах с особыми условиями использования территорий;
- Данные Единого государственного реестра недвижимости, а именно выписки из ЕГРН и кадастровые планы территории (КПТ) на территорию производства работ;
- Материалы инженерных изысканий геодезических, геологических, экологических, гидрометеорологических в объеме, необходимом для разработки проекта планировки.

1.4. Подготовка Документации осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, планировки элементов планировочной структуры, на которых планируется размещение современной туристической площадки «Кедр Камчатка» в Елизовском районе Камчатского края и приведение категории и видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с фактическим назначением.

1.5. Территория, в отношении которой выполняется разработка Проекта, расположена в границах территории опережающего развития (далее – ТОР) «Камчатка», созданной на основании постановления Правительства Российской Федерации от 28.08.2015 № 899 «О создании территории опережающего развития «Камчатка».

ТОР– это территория, на которой в соответствии с решением Правительства РФ установлен особый правовой режим, направленный на формирование благоприятных условий ведения бизнеса и инвестирования. Для резидента ТОР установлены налоговые льготы, а также дополнительные преференции.

Постановление Правительства Российской Федерации от 28.08.2015 № 899 определило местоположение границ территории, правовой режим

деятельности, порядок финансового обеспечения мероприятий по созданию ТОР и перечень видов экономической деятельности на территории.

1.6. Подготовка проекта планировки территории осуществлена в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости на территории Камчатского края (МСК-41 зона 1).

1.7. В границах подготовки документации по планировке территории, объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия, на участке, подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ отсутствуют.

Земельные участки с кадастровыми номером: 41:05:0101088:190 и 41:05:0101088:191 расположены вне зон охраны объектов культурного наследия и вне защитных зон объектов культурного наследия. Согласно письму от Службы охраны объектов культурного наследия Камчатского края от 29.05.2024 № ОКН-20240517-17959819031-3.

1.8. В границах подготовки документации по планировке территории особо охраняемые природные территории федерального, регионального и местного значения и их охранные зоны отсутствуют, в соответствии с письмом от Министерства природных ресурсов и экологии Камчатского края № 26.26/3234 от 23.05.2024г.

На разрабатываемой территории ранее не было утверждено документации по планировке территории.

## 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории.

### 2.1. Характеристика планируемого развития территории.

В административном отношении, территория проектирования расположена: Российская Федерация, Камчатский край, Елизовский район.

Участок проектирования по северной, южной и восточной стороне ограничен протекающей рекой Авача, является полуостровом (нижняя петля р. Авача). Участок проектирования расположен в зоне земель сельскохозяйственного назначения. Преимуществом рассматриваемой территории является ровный участок.

Территория проектирования полностью расположена в границах ТОР «Камчатка» сведения о которой внесены в ЕГРН с реестровым номером 41:00-6.193.

Территория представлена двумя земельными участками с кадастровыми номерами 41:05:0101088:190 и 41:05:0101088:191 сведения, о которых внесены в ЕГРН.

Таблица 1 – перечень земельных участков, включенных в границы проектирования Документации

	Кадастровый номер земельного участка	Площадь кв. м.	Вид разрешенного использования
1	41:05:0101088:190	70803	для ведения сельскохозяйственного производства
2	41:05:0101088:191	414942	Для ведения сельскохозяйственного производства

На проектируемой территории отсутствуют зарегистрированные объекты капитального строительства.

## 2.2. Сведения о плотности и параметрах застройки

В границах проектирования определены следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

– Зона рекреационного назначения (01);

2.2.1 Виды разрешенного использования земельных участков в границах зоны рекреационного назначения (01):

- Туристическое обслуживание (код 5.2.1);
- Гостиничное обслуживание (код 4.7);
- Хранение автотранспорта (код 2.7.1);
- Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1);
- Связь (код 6.8);
- Общественное питание (код 4.6);
- Стоянка транспортных средств (код 4.9.2);
- Размещение автомобильных дорог (код 7.2.1).
- Площадки для занятий спортом (код 5.1.3)
- Авиационный спорт (код 5.1.6)

2.2.2. Предельные параметры размеров земельных участков:

Минимальный размер земельного участка - не установлен;

Максимальный размер земельного участка - не установлен.

Параметры застройки указаны в таблице 2- Баланс территории

Таблица 2 – баланс проектируемой территории

№	Наименование	Ед. изм	Кол-во
1	Площадь участков в границах проектируемой территории	га	48,57 га
2	Максимальный процент застройки	%	25

3	Минимальная площадь озеленения	га	24.285
4	Максимальная плотность озеленения	%	Не подлежит установлению
5	Минимальные отступы от границ земельного участка	м	3

### **2.3. Наименование и описание элементов планировочной структуры территории**

Согласно пункту 35 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации элемент планировочной структуры - часть территории поселения (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Элементы планировочной структуры установлены в приказе Минстроя России от 25.04.2017 N 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры».

Проектом планировки территории сформированы следующие планируемые элементы планировочной структуры:

Квартал - включает в себя земельные участки с кадастровыми номерами 41:05:0101088:190 и 41:05:0101088:191

### **2.4. Планировочные ограничения территории**

По данным сведений из ЕГРН на территории проектирования отсутствуют зарегистрированные зоны с особыми условиями использования территории (сведения ЕГРН), за исключением 41:00-6.193 - Границы территории опережающего социально-экономического развития «Камчатка»

Проектом предусмотрена водоохранная зона реки Авача, в отношении

которой предоставлена информация из государственного рыбохозяйственного реестра, утвержденная приказом федерального агентства по рыболовству от 11 сентября 2020 г. № 476., Письмо от 29.05.2024 № У05-2815 а также Территориальным отделом водных ресурсов по Камчатскому краю о предоставлении сведений из государственного водного реестра в отношении водного объекта – р. Авача, Камчатский край, предоставлены имеющиеся сведения в государственном водном реестре по форме: 2.13-гвр., от 27.06.2024 г. № ОЧ–0586 (см. приложения);

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров.

Территория проектирования расположена в водоохранной зоне р. Авача, о чем предоставлено соответствующее согласование о хозяйственной деятельности по размещению и эксплуатации временных объектов в водоохранной зоне реки Авача в Елизовском районе Камчатского края.

Согласно заключению о согласовании хозяйственной деятельности по размещению и эксплуатации временных объектов в водоохранной зоне реки Авача в Елизовском районе Камчатского края от 25.09.2023 № 08-01-06/8431 на исх. №3 от 06.09.2023; Северо-Восточное Управление Федерального агентства по рыболовству, рассмотрев представленные ООО «Кедр Камчатка» заявку и документацию, считает, что мер по сохранению водных биологических ресурсов и среды их обитания будет достаточно. Решение о согласовании хозяйственной деятельности по размещению и эксплуатации временных объектов в водоохранной зоне реки Авача в Елизовском районе Камчатского края при условии:

- выполнить компенсационные мероприятия по воспроизводству водных биологических ресурсов путём заключения договоров на оказание услуг по воспроизводству водных биологических ресурсов из расчета оценки воздействия, единовременно выпустив в естественные водные объекты

Камчатского края молодь лосося средней массой до 1,0 г в полном объёме до окончания осуществления заявленной деятельности;

— соблюдать запланированные природоохранные мероприятия;

— не допускать сброс и захоронение отходов в водоохранной зоне;

— обеспечить оборудование мест (площадок) временного накопления твёрдых коммунальных отходов в контейнерах с герметичными крышками, обеспечивающими изоляцию от дождевых вод, в соответствии с требованиями по обращению с отходами производства и потребления и их своевременную передачу специализированным организациям;

— обеспечить на период проведения работ наличие биотуалета, оборудованного штатными непроницаемыми ёмкостями для сбора отходов, которые опорожнять по мере накопления (с привлечением специализированных организаций), для исключения попадания сточных вод в водные объекты и на рельеф местности;

— обеспечить на период проведения работ бутилированное водоснабжение работников;

— исключить эксплуатацию неисправной специальной техники и механизмов; — обеспечить движение специальной техники и автомобильного транспорта по существующим дорогам общего пользования, стоянку и обслуживание для осуществления работ на участке проезда с твёрдым покрытием, с постоянной стоянкой техники, не занятой в производимых работах, за пределами водоохранной зоной реки Авача;

— обеспечить заправку горюче-смазочными материалами специальной техники автомобильного транспорта на специализированных АЗС за пределами водоохранной зоны реки Авача;

— исключить движение специальной техники и автомобильного транспорта по растительному покрову и плодородному слою почвы;

— исключить хранение, складирование и размещение горюче-смазочных материалов, мойку специальной техники в водоохранной зоне;

— не осуществлять забор воды с поверхности водного объекта с применением технических средств (насосов) не оборудованных эффективными рыбозащитными сооружениями в целях предотвращения попадания водных биологических ресурсов в водозаборные сооружения;

— осуществлять пользование водным объектом только на основании разрешительных документов органов государственной власти;

— исключить уничтожение древесно-кустарниковой растительности и травяного покрова вне используемых земельных участков;

— исключить складирование строительных материалов, конструкций, щебня, грунта и иного образующегося в результате проведения работ мусора в русле и в водоохранной зоне реки Авача;

— исключить возможность возникновения эрозийных процессов, образования ям и углублений в береговой зоне реки Авача;

— осуществлять размещение временных объектов в период строительства на расстоянии не менее 25 м от уреза воды, не допуская воздействия на пойму водного объекта в период её затопления;

— не допускать нарушение санитарных норм и правил на используемых земельных участках;

— выполнять другие требования законодательства о рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов, водного законодательства, а также законодательства области охраны окружающей среды;

— исключить иную деятельность, не предусмотренную заявкой и не учтенную оценке воздействия на водные биологические ресурсы и среду их обитания;

— обеспечить соблюдение требований статьи 65 Водного кодекса

Российской Федерации, регламентирующей режим эксплуатации водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы. Обращаем внимание на то, что в целях предотвращения вредного воздействия отходов на окружающую среду в соответствии с пунктом 4 статьи 24.7 Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» собственники твёрдых коммунальных (бытовых) отходов обязаны заключить договор на оказание услуг по обращению с твёрдыми коммунальными отходами с региональным оператором, в зоне деятельности которого образуются твёрдые коммунальные отходы и находятся места их накопления. Управление обращает внимание, что настоящее заключение о согласовании хозяйственной деятельности не является разрешительным документом на право пользования водным объектом и (или) земельным участком.

## **2.5. Положение о характеристиках развития объектов транспортной инфраструктуры, необходимой для развития территории.**

Подъезд к проектируемой территории будет осуществляться через публичный сервитут с реестровым номером 41:05:0101088-17.1 утвержденный Постановлением Администрации Елизовского муниципального района Камчатского края №1400 от 15.08.2025.

Для движения транспорта внутри проектируемой территории планируется гравийная дорога, которая не является объектом капитального строительства.

Организация проезда к существующему месту спуска лодок в целях организации любительского рыболовства частично расположенному в границах земельного участка с кадастровым номером 41:05:0101088:191, так же будет осуществляется через публичный сервитут с реестровым номером 41:05:0101088-17.1.

**3. Положение о характеристиках 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, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.**

### **3.1. Архитектурно-планировочное решение**

Данная территория представляет собой уникальную туристическую инвестиционную площадку, которая способствует развитию туризма в Камчатском крае Елизовского района.

На проектируемой территории, планируются временные объекты на разборных металлических конструкциях, не являющиеся объектами капитального строительства.

Общая площадь в границах разработки проекта планировки территории составляет 48,57 га.

Проектом запланировано:

Для движения транспорта по территории участков, от существующей автомобильной дороги общего пользования, будет произведена отсыпка дороги песчано-гравийной смесью. Длина отсыпаемой дороги — 2000,0 м, ширина — 4,0 м. Площадь нарушаемой поверхности водосборного бассейна реки Авача, отсыпанная песчано-гравийной смесью, составит — 8000,0 М2.

Земельные участки на проектируемой территории разделены между собой протокой, в связи с чем, для осуществления планируемой деятельности

между ними будет установлен сборно-разборный мост «ТММ-3» без стационарных опор. Ширина протоки в месте установки моста составляет — 5,0 м (8 разливе — 10,0 м.) Тяжелый механизированный мост состоит из секций и предназначен для наведения металлического моста на жестких опорах через водные (реки, каналы и т.п.) и сухие (овраги, рвы и т.п.) преграды шириной 63,0 м и глубиной до 3,0 м. Секция моста состоит из двух металлических пролётных складных строений, каждое из которых имеет длину 5,250 м. в развернутом виде. Пролётное строение имеет складные металлические опоры регулируемой высоты в количестве 4 единиц, которые (для устойчивости моста) в основании оборудованы площадками площадью 2,0 м<sup>2</sup> (общая площадь таких площадок — 8,0 М%), которые погружаются в грунт на дно протоки реки Авача. Телескопические опоры моста отсоединяются и любой пролёт может быть береговым. Мост «ТММ-3» выдерживает гусеничную нагрузку массой 60 тонн или колесную нагрузку с давлением на ось до 11 тонн. Ширина проезжей части моста — 3,8 м, ширина колеи — 1,5 м. Высота промежуточных опор регулируется в пределах от 1,6 м до 3,0 м.

На проектируемой территории планируется размещение следующих временных объектов:

- гостевой домик площадью максимальной площадью 110 м<sup>2</sup>. - 39 ед.;
- помещение охраны площадью 12 м<sup>2</sup> - 1 ед.;
- площадка для стоянки транспорта площадью максимальной площадью 10500 м<sup>2</sup>
- спортивные площадки площадью максимальной площадью 15400 м<sup>2</sup>- 3 ед.;
- вертолетная площадка максимальной площадью 500 м<sup>2</sup>- 1 ед.

Все временные постройки: гостевые домики, помещение охраны, устанавливаются на разборную металлическую конструкцию из винтовых свай длиной 4,5 М, которые вкручиваются в землю на глубину 3,0М и

крепятся между собой металлическим уголком 3 50 мм х 50 мм при помощи — винтового соединения.

Площадь нарушаемой поверхности водосборного бассейна протоки река Авача составит 70,65 м. Постройки собираются из готовых конструкций, состоящих из Сип-панелей (OsB листы, между которыми крепится пенополистирол), крыша покрывается металлопрофилем. В гостевых домиках сторона с видом на реку Авача будет оборудована витражными двухкамерными пластиковыми окнами. Отопление предусмотрено электрическое.

От каждого временного строения к гравийной дороге будут сделаны деревянные пешеходные дорожки (настилы) шириной 1,5 м и длиной 10,0 м.

Площадь нарушаемой поверхности водосборного бассейна составит — 660 м.

Площадка для стоянки автомобильного транспорта будет иметь асфальтное покрытие. Площадка складирования строительных материалов будут отсыпаны щебнем. Спортивная площадка отсыпается щебнем, поверх — которого — укладывается бесшовное резиновое покрытие, устанавливаются спортивные снаряды. Вертолётная площадка отсыпается щебнем, на которой укладывают резиновые плиты типа «monolity». Площадь нарушаемой поверхности водосборного бассейна, отсыпанная гравием, составит — 14100 м. кв.

Теннисный корт и футбольное поле выравнивают и покрывают искусственной травой. Отвод ливневых вод с участков будет осуществляется по асфальтным дорогам и площадкам с бордюрами с уклоном, далее собираться по трубам (диаметр 200 мм), которые предполагается проложить по территории в направлении понижения рельефа местности. Очистка собранных вод будет осуществляться локальными очистными

сооружениями типа Векса-13-М. с последующим сбросом очищенных вод в водный объект. Общая протяженность труб по территории двух участков составит — 200 м, ширина траншеи — 0,5 м. Площадь нарушаемой поверхности водосборного бассейна составит 100 М. Кв.

Вид и параметры вспомогательных объектов будут уточнены на этапе разработки проектной документации.

Назначение и размещение планируемых объектов может меняться по результатам детального проектирования.

### **3.2. Характеристики объектов капитального строительства туристско-рекреационного назначения в зоне планируемого размещения объектов рекреационного назначения – ЗТРК**

На проектируемой территории планируется размещение следующих объектов капитального строительства:

- гостевой домик максимальной площадью 110 м<sup>2</sup>. - 11 ед.;
- ресторан максимальной площадью 450 м<sup>2</sup> - 1 ед.;
- баня максимальной площадью 100 м<sup>2</sup>- 1 ед.;
- ресепшн максимальной площадью 80 м<sup>2</sup> 1 ед.;
- общежитие для персонала максимальной площадью 300 - 1 ед.;

Все объекты капитального строительства: гостевые домики, ресторан, баня, ресепшн, общежитие для персонала, устанавливаются на не разборную металлическую конструкцию из винтовых свай длиной 4,5 М, которые вкручиваются в землю на глубину 3,0М и крепятся между собой металлическим уголком 3 50 мм х 50 ММ при помощи — винтового соединения.

В связи с тем, что проектируемая территория не рассматривается как место постоянного проживания людей, а основное направление — это развитие туристской инфраструктуры, проектом планировки, кроме объектов

временного размещения и объектов капитального строительства, предусмотрено создание временных объектов туристического обслуживания.

Таблица 3 основные технико-экономические показатели

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование показателя</b>	<b>Показатель (кв. м.)</b>
<b>1</b>	Площадь границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки	<b>485745</b>
<b>2</b>	Площадь зоны рекреационного назначения	<b>485745</b>

Примечание. Параметры могут быть изменены при последующем проектировании конкретных объектов.

**3.3. Характеристики необходимых для функционирования объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.**

На территории проектирования отсутствуют объекты капитального строительства, включенные в Программу комплексного развития систем социальной инфраструктуры Елизовского городского поселения.

Объекты социальной инфраструктуры федерального и регионального значения, необходимые для функционирования объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности граждан, на территории опережающего развития «Камчатка», в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки не предусмотрены.

## **Характеристики планируемого развития систем транспортного обслуживания.**

Подъезд к проектируемой территории будет осуществляться через публичный сервитут с реестровым номером 41:05:0101088-17.1 утвержденный Постановлением Администрации Елизовского муниципального района Камчатского края №1400 от 15.08.2025.

### **Пешеходное движение**

На территории проектом сформирована непрерывная система пешеходных коммуникаций. Система пешеходных пространств и коммуникаций планировочно и функционально объединяет территорию застройки, обеспечивая удобство, безопасность и комфорт пешеходных передвижений на территории туристической площадки.

### **Парковка**

Согласно требованиям местных нормативов градостроительного проектирования Елизовского муниципального района Камчатского края для туристических и курортных гостиниц на 100 человек необходимо предусматривать 18 машино-мест (часть 2 раздел 4 пункт 4.2.14 таблица 15 Местных нормативов градостроительного проектирования Елизовского городского поселения Елизовского муниципального района Камчатского края утвержденных Решением №929 от 21.06.2016г. Собрания депутатов Елизовского городского поселения ВТОРОЙ СОЗЫВ, СОРОК СЕДЬМАЯ СЕССИЯ). Вместимость объекта отдыха и туризма (гостиница), строительство туристической площадки «Кедр Камчатка» в границах земельных участков с кадастровыми номерами 41:05:0101088:190, 41:05:0101088:191, обеспечивающего пребывание составляет 400 мест. Соответственно при размещении данного объекта необходимо разместить наземную стоянку вместимостью не менее 72 машино-мест.

Разрывы от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки устанавливаются СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03

«Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Таблица 4. Разрывы от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки

Объекты, до которых исчисляется разрыв	Расстояние, м				
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест				
	10 и менее	11 - 50	51 - 100	101 - 300	свыше 300
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35
Территории школ, детских учреждений, ПТУ, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта, детских	25	50	50	50	50
Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50	по расчетам	по расчетам	по расчетам

Схема основных транспортных связей отражает планируемую городскую улично-дорожную сеть.

### **3.4. Характеристики планируемого развития систем озеленения и благоустройства территории**

При проектировании системы озеленения и благоустройства необходимо учитывать климатические характеристики рассматриваемой территории:

Камчатка располагается на восточной окраине Евразии, для которой характерны значительные термобарические контрасты и активная циклоническая деятельность. Преобладание циклонов над Камчаткой присуще как зимнему сезону, так и летнему. Зона наибольшей повторяемости циклонов приходится на южные районы полуострова, где наблюдается резко неустойчивая погода, в северной части полуострова погодные условия более

стабильны. За год в среднем около 70 циклонов оказывает влияние на южные районы Камчатки.

Согласно климатическому районированию СП 20.13330.2016. Нагрузки и воздействия, исследуемая территория относится:

по весу снегового покрова – VII,

по скорости ветра в зимний период – 4,

по давлению ветра – V,

по толщине стенки гололеда – IV,

по отклонению средней температуры воздуха наиболее холодных суток от среднемесячной температуры (°C), в январе – район 10°.

Согласно СНиП 23-01-99\* район проведения работ находится в нормальной строительно-климатической зоне, климатический подрайон - II А.

Необходимо предусмотреть разнообразные крытые общественные пространства, а также ветрозащитные мероприятия, при проектировании здания и прилегающей территории.

Озеленение площадок различного функционального назначения - рекомендуется периметральное озеленение и одиночные посадки деревьев и кустарников с учетом назначения и размеров площадок.

Озеленение пешеходных коммуникаций: аллей, дорожек, тропинок - рекомендуется в виде линейных и одиночных посадок деревьев и кустарников. Насаждения, расположенные вдоль основных пешеходных коммуникаций, не должны сокращать ширину дорожек, а также высоту свободного пространства над уровнем покрытия дорожки более 2 м.

Для рассматриваемой территории рекомендуются следующие виды озеленения:

1. Ветрозащитные насаждения - зеленые насаждения ажурной

конструкции с вертикальной сомкнутостью полога 60-70 %. В частности, для защиты от ветра и природных осадков дополнительное озеленение площади, установка закрытых прозрачных павильонов, для комфортного пользования пространством при любых климатических условиях.

Многоуровневое озеленение, зеленые холмы, композиции из кустарников и многолетних растений.

2. Шумозащитные - в виде однорядных или многорядных рядовых посадок не ниже 7 м, обеспечивая в ряду расстояния между стволами взрослых деревьев 8-10 м (с широкой кроной), 5-6 м (со средней кроной), 3-4 м (с узкой кроной), подкрановое пространство следует заполнять рядами кустарника;

3. Озеленение территории общественных пространств и объектов рекреации - цветочное оформление, устройство газонов с автоматическими системами полива. На территориях с большой площадью замощенных поверхностей, высокой плотностью застройки и подземных коммуникаций рекомендуется применение мобильных и компактных приемов озеленения.

### **3.5. Характеристики планируемого развития систем инженерной инфраструктуры**

#### **Электроснабжение**

В отношении проектируемой территории, предусматривается осуществление технологического присоединения к планируемым электрическим сетям отдельным проектом электроснабжения, местоположением: Камчатский край, Елизовский р-н, на земельном участке с кадастровым №41:05:0101088:176 (далее - Объект).

Технические условия для подключения объекта мощностью до 150 кВт (0,4 кВ), по 2 категории-надежности электроснабжения к электрическим сетям ПАО «Камчатскэнерго»:

Мероприятия, выполняемые сетевой организацией, согласно письму о

технологическом присоединению (см. приложения):

- строительство ЛЭП до 1 кВ расчетного сечения от РУ-0,4 кВ ТП-25-6 до точки присоединения энергопринимающего устройства Заявителя;
- объем реконструкции ТП-25-6, требуемый для присоединения заявленной мощности, предусмотреть проектом;
- строительство ТП-6/0,4 кВ с трансформатором расчетной мощности;
- строительство ЛЭП-6 кВ от РУ-6 кВ ПС «Мирный» до РУ-6 кВ проектируемой ТП-6/0,4 кВ; - объем реконструкции ПС «Мирный», требуемый для присоединения заявленной мощности, предусмотреть проектом;
- строительство ЛЭП до 1 кВ расчетного сечения от РУ-0,4 кВ проектируемой ТП-6/0,4 кВ до точки присоединения энергопринимающего устройства Заявителя;
- установку на границе раздела балансовой принадлежности сетей интеллектуальных приборов учета электроэнергии с возможностью удаленного сбора данных;
- разработка проекта электроснабжения объекта до точки присоединения энергопринимающих устройств Заявителя. Мероприятия, выполняемые заявителем:
  - строительство необходимого количества ЛЭП до 1 кВ расчетного сечения от ВРУ-0,4 кВ до точки присоединения энергопринимающего устройства Заявителя (точка присоединения энергопринимающего устройства располагается не далее 15 метров во внешнюю сторону от границы участка Заявителя);
  - установку ВРУ-0,4 кВ; - комплектацию ВРУ-0,4 кВ устройством защиты;
  - получение разрешения органа федерального государственного

энергетического надзора на допуск в эксплуатацию присоединяемого объекта; -при необходимости, в соответствии с п. 108 Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям или иным лицам, к электрическим сетям (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861), заявитель обязан на безвозмездной основе обеспечить предоставление сетевой организации мест установки приборов учета электрической энергии и (или) иного указанного оборудования и доступ к таким местам.

### **Водоснабжение**

В соответствии с письмом Краевого Государственного Унитарного предприятия «Камчатский водоканал» от 22.05.2024 № 24-07086/12 на вх. № 24-09101 от 16.05.2024. г. На запрос о возможности подключения к сетям инженерно-технического обеспечения ВКХ земельных участков с кадастровыми номерами: 41:05:0101088:190, №41:05:0101088:191 местоположением: Елизовский, в районе КГУП «Камчатский водоканал» не располагает сетями централизованного водоснабжения и водоотведения. В связи с отсутствием технической возможности присоединение данного участка к сетям инженерно-технического обеспечения ВКХ невозможно.

Для обеспечения построек водоснабжением планируется заключить соответствующий договор с организацией, имеющей лицензию на право проводить бурение на воду и устройство скважин. Разводка холодного водоснабжения ко всем постройкам предусмотрена круговая, общей длиной 2 км. Для прокладки пластиковых труб водоснабжения будет вырыта траншея глубиной 2,0 м и шириной 1,0 М, которая после укладки труб закапывается. Площадь нарушаемой поверхности водосборного бассейна составит — 2000 м. кв.

### **Водоотведение**

Водоотведение с территории будет осуществляется централизованной системой канализации, которая предусматривает сбор сточных вод от объектов по трубам протяжённостью 2300 м диаметром 200 мм., с последующей очисткой посредством локальных очистных сооружений типа Векса 13-М. и сбросом очищенных вод в водный объект.

### **Теплоснабжение**

Возможность подключения к централизованному теплоснабжению проектируемого объекта отсутствует. Теплоснабжение предлагается обеспечивать от индивидуальных источников.

### **3.6. Инженерная подготовка территории. Вертикальная планировка**

Вертикальная планировка разработана в соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. N 740/пр. и Техническим отчетом по инженерно-геодезическим изысканиям 23/01-108 ИГДИ по объекту «Нижняя петля р. Авача», выполненным в 2024 году ООО «Гео-Граф». Система высот Балтийская.

На данном участке самая высокая отметка составляет 4.79 м, а самая низкая - 1.8 м, где расположен урез воды. Перепад высот в 3 метра позволяет организовать необходимый уклон для эффективного отвода атмосферных осадков. Средняя высота на участке находится в диапазоне 4.3-4.2 м.

Благодаря преобладанию средних отметок в диапазоне 4.3-4.2 м, участок является удобным для размещения различных временных объектов, таких как павильоны, навесы, летние кафе и т.д. Ровная поверхность и стабильные высотные отметки создают оптимальные условия для установки и эксплуатации подобных сооружений.

При проведении вертикальной планировки особое внимание

необходимо уделить участку, прилегающему к урезу воды, чтобы обеспечить плавный переход и предотвратить заболачивание территории. Проектирование мероприятий по инженерной подготовке на территории обеспечит:

- регулирование поверхностного стока путем осуществления вертикальной планировки;
- прокладку инженерных сетей.

Проектное решение вертикальной планировки разработано на основании:

- вертикальных отметок окружающего рельефа.

В основу проектных решений вертикальной планировки заложены следующие принципы:

- максимальное обеспечение водоотвода по дорожкам, проездам и площадкам поверхностным способом;
- создание оптимальных уклонов;
- производства минимального объема земляных работ.

Водоотвод поверхностных вод решается открытым способом по рельефу, с газонов и пешеходных дорожек на проектируемое в дальнейших проектах дорожное полотно. Инженерная подготовка территории предусматривает проведение мероприятий с целью создания благоприятных условий для проживания, а также оптимальных условий для строительства и благоустройства.

При принятии проектных решений и организации мероприятий по инженерной защите рекомендуется учитывать гидрометеорологические характеристики: очень сильный снег, продолжительные сильные дожди,

сильное гололедно-изморозевое отложение на проводах, сильный туман, сильная метель, цунами.

При проведении вертикальной планировки особое внимание необходимо уделить участку, прилегающему к урезу воды, чтобы обеспечить плавный переход и предотвратить заболачивание территории. Все мероприятия по инженерной подготовке территории будут уточняться на последующих стадиях проектирования. Характер и объём конкретных мероприятий по вертикальной планировке необходимо уточнить в процессе подготовки проектной документации по отдельным объектам капитального строительства.

### **3.7. Мероприятия по обеспечению потребностей инвалидов и маломобильных групп населения**

При проектировании общественных зданий для инвалидов и граждан других маломобильных групп населения, учитываются условия жизнедеятельности, равные с остальными категориями населения, в соответствии с СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», СП 35-101-2001 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения», СП 31-102-99 «Требования доступности общественных зданий и сооружений для инвалидов и других маломобильных посетителей», СП 35-103-2001 «Общественные здания и сооружения, доступные маломобильным посетителям».

При подготовке проектной документации необходимо предусмотреть выполнение мероприятий по обеспечению доступности зданий и сооружений для маломобильных групп населения согласно СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001», в том числе устройство:

пандусов-сходов для инвалидов;

пониженных бортов в местах наземных переходов, а также изменения конструкций покрытия тротуаров в местах подходов к переходам для ориентации инвалидов по зрению с изменением окраски асфальта;

пешеходных ограждений в местах движения инвалидов, на участках, граничащих с высокими откосами и подпорными стенками;

пандусов и двухуровневых поручней, а также горизонтальных площадок для отдыха – на лестничных сходах;

На проектируемой территории необходимо предусмотреть места для хранения автотранспорта инвалидов, с необходимыми дорожными знаками и разметкой.

Места для стоянки (парковки) транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, следует размещать вблизи входа в помещение, доступного для инвалидов, но не далее 50 м, от входа в жилое здание - не далее 100 м.

Габариты специализированного места для стоянки (парковки) транспортных средств инвалида на кресле-коляске следует предусматривать размерами 6,0х3,6 м, что дает возможность создать безопасную зону сбоку и сзади машины. В случае расположения парковочного места вдоль проезжей части его длина должна составлять 6,8 м.

Для пешеходных путей в стесненных условиях по краю стоянки (парковки) необходимо предусматривать мероприятия, предотвращающие возможность выезда и частичного или полного размещения транспортных средств в габаритах этих пешеходных путей.

**3.8 Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение**

**указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения с учетом региональных нормативов градостроительного проектирования Елизовского муниципального района Камчатского края.**

Документацией предусмотрено размещение планируемого объекта местного значения муниципального района в области туризма: Объект отдыха и туризма (гостиница), строительство туристической площадки «Кедр Камчатка» в границах земельных участков с кадастровыми номерами 41:05:0101088:190, 41:05:0101088:191.

Вместимость объекта отдыха и туризма (гостиница), строительство туристической площадки «Кедр Камчатка» в границах земельных участков с кадастровыми номерами 41:05:0101088:190, 41:05:0101088:191, обеспечивающего пребывание составляет 400 мест.

Размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, на территории опережающего развития «Камчатка», в границах земельных участков с кадастровыми номерами 41:05:0101088:190, 41:05:0101088:191 не предусмотрено.

**Раздел 4. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства общественно-делового, рекреационного и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития**

## социальной инфраструктуры.

Очередность планируемого развития территории указана в таблице 5.

Таблица 5- Положения об очередности планируемого развития территории

№ п.п.	Мероприятие	Этап	Срок до	Документ основание
1	Результаты инженерных изысканий	1	31.03.2025	В соответствии с п. 4.4. Соглашения об осуществлении деятельности на территории опережающего развития от 25.08.2023 № 1/Р-884
2	Подготовка проектной документации	1	31.03.2025	В соответствии с п. 4.4. Соглашения об осуществлении деятельности на территории опережающего развития от 25.08.2023 № 1/Р-884
3	Ввод всех объектов капитальных вложений в эксплуатацию	1	31.12.2027.	В соответствии с п. 4.2. Соглашения об осуществлении деятельности на территории опережающего развития от 25.08.2023 № 1/Р-884

В отношении территории проектирования отсутствуют утверждённые документы о программах комплексного развития систем коммунальной

инфраструктуры, программах комплексного развития транспортной инфраструктуры, программах комплексного развития социальной инфраструктуры.

## **5. Положение о планируемом развитии территории**

Положение о планируемом развитии территории представляет собой часть проекта планировки территории, включающую в себя взаимосвязанные правовые, организационные, градостроительные многоуровневые и многофункциональные действия, направленные на достижение устойчивого развития территории проектирования.

Согласно статье 26.1. Федерального закона от 29.12.2014 N 473-ФЗ (ред. от 10.07.2023) "О территориях опережающего развития в Российской Федерации" Особенности отнесения земельных участков и (или) земель, расположенных на территории опережающего развития, к определенной категории земель, Сведения об отнесении земельного участка, расположенного на территории опережающего развития, к определенной категории земель вносятся в Единый государственный реестр недвижимости на основании утвержденной документации по планировке территории опережающего развития с учетом видов разрешенного использования указанного земельного участка, определяемых в соответствии с частью 5 статьи 26 настоящего Федерального закона. **При этом принятие решения о переводе земельного участка из одной категории земель в другую или об отнесении земельного участка к определенной категории земель не требуется.**

**Таким образом, настоящим проектом изменяется категория земель земельных участков с кадастровыми номерами 41:05:0101088:190 и 41:05:0101088:191 на соответствующую актуальным территориальным зонам – земли особо охраняемых территорий и объектов для достижения устойчивого развития территории проектирования.**

## **ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Подготовка Документации осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, планировки элементов планировочной структуры, на которых планируется размещение современной туристической площадки «Кедр Камчатка» в Елизовском районе Камчатского края и приведение категории и видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с фактическим назначением.

В соответствии с частью 5 статьи 26 Федерального закона от 29.12.2014 № 473-ФЗ «О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации» и пунктом 3 части 5 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации виды разрешенного использования земельных участков (далее - ВРИ) в границах подготовки настоящей документации по планировке территории устанавливаются в соответствии с установленными проектом планировки территории ВРИ для соответствующих зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

### **1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, частей земельных участков**

Данным проектом межевания не предусмотрено образование земельных участков, частей земельных участков. Таким образом, сведения об образуемых земельных участках и частях земельных участков в данном проекте межевания не приводятся.

#### **1.1 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.**

Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания приведен в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного реестра

недвижимости на территории Камчатского края (МСК-41, зона 1) в таблице 1.

Таблица 1 Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, в системе координат МСК-41 Зона 1

Номер точки	X	Y
Контур 1		
1	567596.7	1396370.59
2	567579.53	1396441.77
3	567582.56	1396471.97
4	567606.38	1396532.75
5	567648.52	1396600.91
6	567738.7	1396683.43
7	567796.05	1396724.06
8	567885.87	1396780.62
9	567997.38	1396857.41
10	568143.9	1396988.43
11	568153.84	1397000.4
12	568160.5	1397021.89
13	568164.2	1397059.19
14	568161.19	1397081.32
15	568141.91	1397154.21
16	568119.91	1397209.06
17	568113.48	1397227.78
18	568096.95	1397256.57
19	568089.03	1397274.66
20	568075.37	1397297.82
21	568040.63	1397334.11
22	567986.07	1397407.41
23	567954.18	1397461.13
24	567944.77	1397464.33
25	567922.64	1397463.52
26	567820.17	1397440.75
27	567777	1397414.88
28	567677.16	1397214.97
29	567613.51	1397007.73
30	567611.53	1396918.48
31	567603.87	1396887.8
32	567582.03	1396759.53
33	567577.38	1396744.6
34	567568.36	1396709.77
35	567536.22	1396673.78
36	567458.7	1396602.43
37	567440.66	1396590.22
38	567419.96	1396576.4

39	567372.76	1396554.35
40	567356.59	1396542.62
41	567262.62	1396491.24
42	567192.4	1396448.26
43	567095.89	1396378.08
44	567117.93	1396347.75
45	567176.71	1396266.85
46	567280.83	1396327.03
47	567403.08	1396407.19
1	567596.7	1396370.59
Контур 2		
48	568177.32	1397001.05
49	568194.51	1397011.04
50	568235.02	1397049.88
51	568353.06	1397222.51
52	568356.38	1397230.83
53	568358.09	1397252.69
54	568349.32	1397318.16
55	568329.78	1397377.35
56	568304.7	1397416.21
57	568282.8	1397440.64
58	568249.63	1397463.74
59	568199.78	1397481.61
60	568170.6	1397486.98
61	568137.6	1397491.18
62	568113.45	1397492.19
63	568074.14	1397491.78
64	568018.12	1397484.66
65	567997.03	1397481.23
66	567992.03	1397476.93
67	567991.57	1397475.88
68	568000.64	1397471.26
69	568011.73	1397456.97
70	568021.27	1397429.13
71	568026.16	1397420.39
72	568084.16	1397361.24
73	568092.81	1397344.34
74	568096.23	1397332.26
75	568097.05	1397320.46
76	568097.93	1397302.64
77	568112.31	1397267.81
78	568139.22	1397229.45
79	568168.05	1397197.96
80	568182.7	1397176.5
81	568201.93	1397124.12
82	568190.16	1397065.78
48	568177.32	1397001.05

**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 предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.**

Данным проектом межевания не предусмотрено образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, а также не предусмотрено резервирование и (или) изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

**3. Перечень и сведения о земельных участках, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости, расположенных в границах разработки проекта межевания территории.**

Сведения о земельных участках, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости, расположенных в границах разработки проекта межевания территории приведены в таблице 2

Таблица 2

Сведения о существующих земельных участках на момент разработки документации по планировке территории

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования/ категория земель	Площадь земельного участка, кв.м.	Вид права/ Правообладатель
1	41:05:0101088:191	Для ведения сельскохозяйственного производства/ Земли сельскохозяйственного назначения	414942	Собственность/ Российская Федерация
2	41:05:0101088:190	Для ведения сельскохозяйственного производства/ Земли сельскохозяйственного назначения	70803	Собственность/ Российская Федерация

#### 4. Вид разрешенного использования образуемых/существующих земельных участков.

Установление видов разрешенного использования в отношении существующих земельных участков, расположенных в границах разработки проекта планировки и проекта межевания, осуществляется в соответствии с данной документацией по планировке части территории опережающего социально-экономического развития (ТОР) «Камчатка» (пункт 2.2.1 проекта планировки территории) с учетом предусмотренного функционального зонирования территории и планируемого вида инвестиционной деятельности резидента ТОР «Камчатка». Проектом планировки территории устанавливается зона планируемого размещения объектов капитального строительства рекреационного назначения. Виды разрешенного использования земельных участков с кадастровыми номерами 41:05:0101088:190 и 41:05:0101088:191 соответствуют указанной зоне и приведены в таблице 3.

Таблица 3

Перечень видов разрешенного использования, устанавливаемых в отношении образуемых/существующих земельных участков в соответствии с данным проектом межевания

<b>Условный номер образуемого земельного участка/ кадастровый номер земельного участка</b>	<b>Вид разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства в соответствии с проектом планировки территории</b>
41:05:0101088:191 41:05:0101088:190	- Туристическое обслуживание (код 5.2.1); - Гостиничное обслуживание (код 4.7); - Хранение автотранспорта (код 2.7.1); - Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1); - Связь (код 6.8); - Общественное питание (код 4.6); - Стоянка транспортных средств (код 4.9.2); - Площадки для занятий спортом (код 5.1.3); - Авиационный спорт (код 5.1.6)

## **5. Сведения о необходимости перевода земельного участка из состава земель одной категории в другую.**

Согласно статье 26.1. Федерального закона от 29.12.2014 N 473-ФЗ (ред. от 10.07.2023) "О территориях опережающего развития в Российской Федерации" Особенности отнесения земельных участков и (или) земель, расположенных на территории опережающего развития, к определенной категории земель, Сведения об отнесении земельного участка, расположенного на территории опережающего развития, к определенной категории земель вносятся в Единый государственный реестр недвижимости на основании утвержденной документации по планировке территории опережающего развития с учетом видов разрешенного использования указанного земельного участка, определяемых в соответствии с частью 5 статьи 26 настоящего Федерального закона. При этом принятие решения о переводе земельного участка из одной категории земель в другую или об отнесении земельного участка к определенной категории земель не требуется.

Таким образом, настоящим проектом изменяется категория земель земельных участков с кадастровыми номерами 41:05:0101088:190 и 41:05:0101088:191 на соответствующую актуальной функциональной зоне категорию земель – земли особо охраняемых территорий и объектов для достижения устойчивого развития территории проектирования. Сведения о переводе категории земель приводятся в таблице 4.

В соответствии с пунктом 3 статьи 26.1 Федерального закона от 29.12.2014 № 473-ФЗ «О территориях опережающего развития в Российской Федерации» документация по планировке территории опережающего развития, в состав которой планируется включить земли сельскохозяйственного назначения, до ее утверждения подлежит согласованию с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных

отношений (в части, касающейся земель сельскохозяйственного назначения). Документация по планировке согласованна с Министерством сельского хозяйства Российской Федерации письмом № 15/3662 от 03.10.2025. (копия прилагается).

Таблица 4  
Сведения о переводе категории земель

<b>Кадастровый номер существующего земельного участка</b>	<b>Категория земель по сведениям ЕГРН</b>	<b>Категория земель, в которую требуется осуществить перевод</b>
41:05:0101088:191	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов
41:05:0101088:190	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов

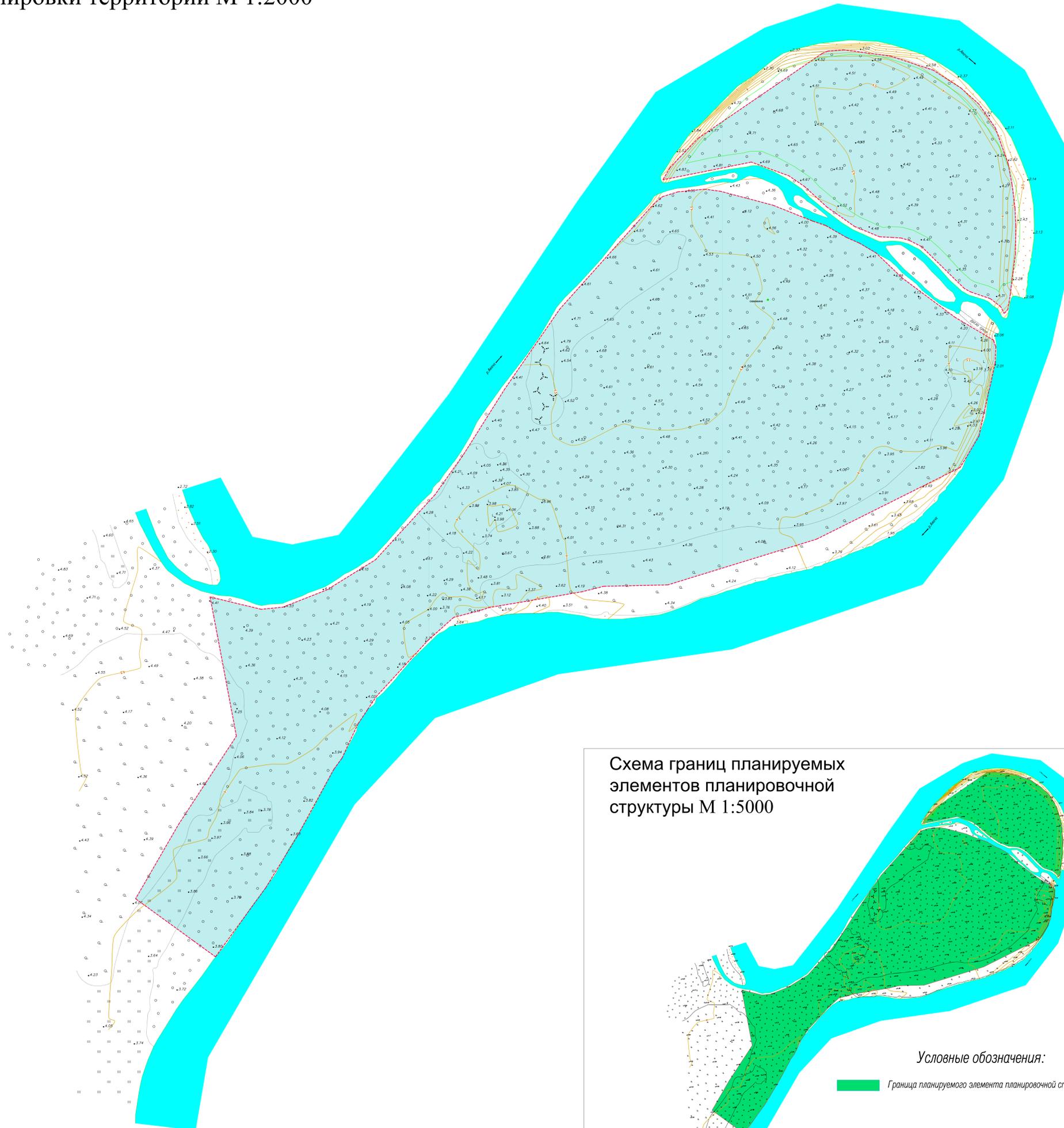
#### **6. Перечень и сведения об устанавливаемых публичных сервитутах, сервитутах, образование частей земельных участков**

Данным проектом межевания территории не предусмотрено установление публичного сервитута, сервитута, а также образование частей земельных участков.

#### **7. 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 утвержден проект межевания отсутствуют лесничества и лесные участки.

# Чертеж планировки территории М 1:2000



### Условные обозначения:

- Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- Зона планируемого размещения объектов капитального строительства рекреационного назначения

### Схема границ планируемых элементов планировочной структуры М 1:5000



### Условные обозначения:

- Граница планируемого элемента планировочной структуры, квартал

### Примечание:

1. В соответствии с письмом Администрации Елизовского муниципального района № 2257 от 28.05.2024 в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории красные линии, существующие элементы планировочной структуры и ранее утвержденные документы по планировке территории отсутствуют.
2. Проектируемые красные линии - не подлежат установлению.

Имя и фамилия	Полное наименование	Время	Имя и фамилия	Полное наименование	Время

Земельный участок - ООО «ИФР-Байкал»		Проект планировки территории, содержащий проект планировки территории и проект размещения объектов капитального строительства на территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории		Лист	Листов
Директор	Кадин А.А.	Дата	2024	ДПТ	1 / 1
Проект планировки территории			ООО «Гео-Граф»		

