



от 5 марта 2021 г. № 93-р

г. Улан-Удэ

В соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 22.07.2005 № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации»:

1. Утвердить прилагаемый проект планировки территории «Внесение изменений в проект планировки территории особой экономической зоны туристско-рекреационного типа на территории муниципального образования «Прибайкальский район» Республики Бурятия участка «Турка»» (в части земельных участков с кадастровыми номерами 03:16:440101:571, 03:16:440101:560, 03:16:440101:572 и 03:16:440101:559)* (далее - проект планировки).

2. Рекомендовать администрации муниципального образования «Прибайкальский район» (Семенов С.А.) внести изменения в Схему территориального планирования Прибайкальского района с учетом проекта планировки.

3. Настоящее распоряжение вступает в силу со дня его подписания.

**Глава Республики Бурятия -
Председатель Правительства
Республики Бурятия**



А. Цыденов

*Приложение на диске

Проект представлен Министерством туризма
тел. 21-22-62

оу1

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
территории «Внесение изменений в проект планировки
территории особой экономической зоны туристско-рекреационного
типа на территории муниципального образования «Прибайкальский
район» Республики Бурятия участка «Турка»» (в части земельных
участков с кадастровыми номерами 03:16:440101:571,
03:16:440101:560, 03:16:440101:572 и 03:16:440101:559)

Введение

Проект планировки территории особой экономической зоны туристско-рекреационного типа на территории муниципального образования «Прибайкальский район» Республики Бурятия был разработан в 2008 году ОАО «Бурятгражданпроект» и утвержден приказом территориального управления Федерального агентства по управлению особыми экономическими зонами по Республике Бурятия от 01.12.2008 № П/28.

Проект внесения изменений разработан на основании писем-заявок АО ОЭЗ «Байкальская гавань» от 04.06.2020 № 259, от 15.12.2020 № 602 и согласно техническому заданию, и касается земельных участков с кадастровыми номерами - 03:16:440101:571, 03:16:440101:560, 03:16:440101:572 и 03:16:440101:559. Необходимость корректировки связана с изменением красных линий, изменением функциональной зоны и размещением на данных земельных участках объектов капитального строительства.

Графические материалы разработаны на топографической съемке в М1:2000, предоставленной заказчиком (приложение).

При подготовке проекта были использованы следующие документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- проект планировки территории особой экономической зоны туристско-рекреационного типа на территории муниципального образования «Прибайкальский район» Республики Бурятия, утвержденный приказом ТУ РосОЭЗ по Республике Бурятия от 01.12.2008 № П/29.

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

1.1. Общая характеристика территории

Местоположение участка строительства: проектируемый объект расположен в Республике Бурятия, район Прибайкальский, село Турка.

Кадастровый номер земельного участка - 03:16:440101:571.

Площадь - 17307 м².

Кадастровый номер земельного участка - 03:16:440101:572.

Площадь - 18674 м².

Кадастровый номер земельного участка - 03:16:440101:560.

Площадь - 23825 м².

Кадастровый номер земельного участка - 03:16:440101:559

Площадь - 9100 м².

Категория земель - земли особо охраняемых территорий и объектов.

Вид разрешенного использования - для размещения иных объектов (территорий) рекреационного назначения, по документу - для проектирования, строительства и эксплуатации объектов ТРОЭЗ.

Назначение проектируемого объекта соответствует виду разрешенного использования земельного участка.

1.2. Плотность и параметры застройки территории.

Основные технико-экономические показатели земельного участка

№№ п/п	Наименование показателя	Площадь за границами земельного участка, м ²
1.	Площадь участка	17307
2.	Площадь застройки	6509,05
3.	Площадь проектируемых твердых покрытий	5792
4.	Площадь отмостки	428
5.	Площадь озеленения	1550

1.3. Характеристики объектов капитального строительства

На земельном участке 03:16:440101:571 планируется строительство гостиницы, хилинг-центра, термального комплекса и открытого бассейна площадью 270 м², наружных бань, прилегающих к открытому бассейну, инженерных сетей и сооружений.

Технико-экономические показатели проектируемых объектов капитального строительства

Наименование	Ед. изм.	Количество
Площадь застройки	м ²	не менее 6 979,05
Общая площадь здания	м ²	не менее 17122,53
Полезная площадь здания	м ²	не менее 15829,15
Расчетная площадь здания	м ²	не менее 12014,37
Строительный объем м ³	м ³	не менее 92002,18
в том числе ниже отметки 0,000 м ³	м ³	не менее 1147,88
Этажность здания	этаж	не менее 6

Основные технико-экономические показатели объектов будут уточнены в рамках разработки проектной документации.

Здание разделяется на два основных функциональных блока - гостиничный и оздоровительный, соединенных переходом в уровне второго этажа.

Гостиничный блок - прямоугольный в плане, с выступающей вдоль корпуса гостиничного блока одноэтажной частью.

Оздоровительный блок представляет собой двухэтажный объем Г-образной формы в плане. К водно-оздоровительному блоку примыкает чаша открытого бассейна.

Гостиничный блок в уровне первого этажа разделен на функциональные зоны:

- технические помещения (венткамера, индивидуальный тепловой пункт, насосная, электрощитовая); помещения прачечной с загрузочной;

- блок кухни ресторана с приготовлением пищи на сырье с зоной гардеробных персонала, санузлами, загрузочным блоком; зона для посетителей с отдельным входом, санузлами (в т. ч. для маломобильных групп населения (далее - МГН), вестибюлем с зоной лобби-бара, обеденным залом ресторана с банкетным залом на 230 мест и летней террасой.

На 2 - 5/6 этажах размещены гостиничные номера, в том числе номера, оборудованные для МГН. На последнем этаже находится зона конференц-залов с размещенными в ней помещениями кладовых продуктов и напитков, помещением для персонала кухни, доготовочного цеха, серверовочной, конференц-залов, зоны кофе-брейк, уборными, в том числе универсальная кабина для МГН.

Для перемещения между этажами в гостиничном блоке предусмотрены вертикальные коммуникации - лестничные клетки и два блока грузопассажирских лифтов.

Оздоровительный блок состоит из двух частей - хилинг-центра и водно-оздоровительной части.

В хилинг-центре в уровне 1 этажа находятся помещения персонала хилинг-центра (гардеробные, санузлы, помещения прачечной), процедурные кабинеты, административные помещения. Для персонала предусмотрен отдельный вход. На втором этаже размещаются регистратура, процедурные кабинеты, административные помещения.

Водно-оздоровительная часть имеет отдельный вход с улицы через

вестибюль.

На 1 этаже водно-оздоровительной части предусмотрена зона гардеробных помещений для посетителей с душевыми, санузлами (в т. ч. для МГН). Для перемещения между этажами предусмотрены вертикальные коммуникации - лестничные клетки, грузопассажирский лифт, пассажирский лифт (также оборудованный для МГН).

На 2 этаже предусмотрены сауна, хамам, зона отдыха, открытая терраса. В цокольном этаже находятся помещения водоподготовки бассейна и другие технические помещения.

На отметке + 2,700 размещаются термальная зона, блок санузлов, помещение для водных процедур с бассейном. Также предусмотрен уличный бассейн с подогревом, имеющий связь через проемы в наружной стене с помещением для водных процедур.

Технико-экономические показатели по объектам

	Общая площадь, м ²	Строительный объем, м ³
Гостиница не менее 153 номеров	не менее 11 442	не менее 57 550,6
Хилинг- центр	не менее 1 292	не менее 7 104
Водно-оздоровительная часть	не менее 4 888	не менее 26 521
Парковка не менее 66 машино/мест	не менее 2 912	

На земельном участке 03:16:440101:560 планируется строительство апартаментов, парковки и других построек в рамках благоустройства территории.

Технико-экономические показатели проектируемых объектов капитального строительства

Наименование	Ед. изм.	Количество
Площадь застройки	м ²	не менее 1670
Общая площадь здания	м ²	не менее 6680
Количество номеров		не менее 88
Этажность здания	этаж	не менее 4

На земельном участке 03:16:440101:559 планируется строительство бунгало для семейного отдыха и для компаний, устройство площадки для занятий йогой.

Технико-экономические показатели проектируемых объектов капитального строительства

Наименование	Ед. изм.	Количество
Площадь застройки	м ²	не менее 4377
Общая площадь здания	м ²	не менее 639
Количество зданий	шт.	не менее 12
Общая площадь здания	м ²	не менее 362
Количество зданий	шт.	не менее 3
Этажность здания	этаж	не менее 2

На земельном участке 03:16:440101:572 планируется строительство ресторана, детского центра и других построек в рамках благоустройства территории.

В границах кадастрового квартала 03:16:440101 планируется строительство внеплощадочных инженерных сетей и сооружений в соответствии с техническими условиями АО ОЭЗ «Байкальская гавань».

1.4. Характеристика систем инженерно-технического обеспечения и благоустройства

Проектируемое здание нуждается в электроснабжении, теплоснабжении, водоснабжении и водоотведении, ливневой канализации, телефонизации и интернете.

В связи с чем проектом предусматривается строительство внеплощадочных инженерных сетей и сооружений на территории АО «ОЭЗ «Байкальская гавань» в соответствии с техническими условиями АО «ОЭЗ «Байкальская гавань», Мегафон/Ростелеком.

Сведения о потребности объекта капитального строительства в топливе, газе, воде и электрической энергии

В связи с уточнением проектных решений сведения о потребности объекта капитального строительства в энергетических ресурсах приведены ориентировочно (не менее):

Наименование показателя	Ед. изм.	Показатели по проекту
Потребность в тепловой энергии, в том числе	кВт	4733,68
- на отопление	кВт	926,15
- на ГВС	кВт	2736,3
- на вентиляцию	кВт	1071,23
Потребность в электроэнергии	кВт	1200
Потребность в холодной воде (общая, в том числе на приготовление ГВС и технологические нужды бассейнов)	м ³ /сут	419,18

Потребность в ГВС	м ³ /сут	137,53
-------------------	---------------------	--------

Описание решений по благоустройству территории

Озеленение территории в границах благоустройства предусматривает устройство обыкновенного газона на участках, свободных от застройки и после строительства внеплощадочных инженерных сетей и сооружений, не занятых проездами и площадками, а также посадку деревьев и кустарников. Устройство обыкновенного газона включает подсыпку плодородного грунта 0,20 м и посев многолетних трав. Состав травосмеси для газона: мятлик луговой, овсяница красная, полевица белая, райграс пастбищный.

На территории предусмотрена площадка для места хранения отходов (мусоросборные контейнеры с крышками). Площадка для установки мусоросборных контейнеров примыкает к разворотной площадке для пожарной техники, имеет водонепроницаемое покрытие.

Освещение территории предусмотрено светильниками вдоль основного проезда.

Описание организации рельефа вертикальной планировкой

Участок строительства имеет уклон в юго-восточном направлении. Отметки поверхности колеблются от 457,82 до 458,59.

В проектной документации выполняется организация рельефа с учетом и сохранением существующих отметок по границе земельного участка, и учитывающая примыкание проектируемого въезда на территорию соседнего земельного участка.

Предусматривается система отвода поверхностных вод закрытой системой ливневой канализации.

Продольный уклон проектируемых внутриплощадочных проездов принят 5 - 8 ‰, поперечный уклон 15 - 20 ‰.

1.5. Характеристика организации движения транспорта

На рассматриваемой территории предусмотрено устройство новых проездов и площадки автостоянки, проезда для служебного и пожарного транспорта.

Парковку не менее 66 машино-мест планируется разместить через дорогу на части земельного участка 03:16:440101:560.

Размер парковочного места составляет 5,3 х 2,5 м.

В соответствии с требованиями СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», пункт 5.2.1, проектной документацией предусмотрено размещение парковок для МГН. Размер специализированного парковочного места 3,6 х 6,0 м.

1.6. Изменение красных линий

В районе расположения земельного участка с кадастровым номером 03:16:440101:571 предусмотрено изменение красных линий, так как утвержденная красная линия пересекает данный земельный участок. Данным проектом красная линия проведена по границам рассматриваемого земельного участка.

2. Положение об очередности планируемого развития территории

Проектирование и строительство будет осуществляться в несколько этапов.

1-й этап: строительство гостиницы, хилинг-центра, термального комплекса и открытого бассейна, парковки, ресторана и детского центра, внеплощадочных инженерных сетей и сооружений, благоустройство территории (в т. ч. не капитальные строения).

2-й этап: строительство зоны бунгало.

3-й этап: строительство здания апартаментов, общежития для сотрудников отеля.

Чертеж планировки территории

Приложение
к проекту планировки территории "Внесение изменений в проект
планировки территории особой экономической зоны туристско-
рекреационного типа на территории муниципального образования
"Прибайкальский район" Республики Бурятия участка "Турка"
(в части земельных участков с кадастровыми номерами
03:16:440101:571, 03:16:440101:560, 03:16:440101:572 и 03:16:440101:559)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Многофункциональные здания общественного назначения		Ограждение территории
	Пешеходные дорожки (длина)		Тротуар
	Наружные спортивные сооружения		Красные линии утвержденных
	Территория парка		Красные линии планируемые
	Дорожки, тротуары и пешеходные		
	Пешеходные дорожки		

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ п/п	наименование показателей	ед.изм.	количество	№ п/п	наименование показателей	единичные размеры	проект	перспектив-ный
1	Участок "Турка"		1	1	Административно-деловой центр	кв.м	15,000	15,000
2	Рыбный рынок		1	2	Рыбный рынок	кв.м	1,000	1,000
3	Ресторан		1	3	Ресторан	кв.м	1,000	1,000
4	Кафе		1	4	Кафе	кв.м	1,000	1,000
5	Склад		1	5	Склад	кв.м	1,000	1,000
6	Склад		1	6	Склад	кв.м	1,000	1,000
7	Склад		1	7	Склад	кв.м	1,000	1,000
8	Склад		1	8	Склад	кв.м	1,000	1,000
9	Склад		1	9	Склад	кв.м	1,000	1,000
10	Склад		1	10	Склад	кв.м	1,000	1,000
11	Склад		1	11	Склад	кв.м	1,000	1,000
12	Склад		1	12	Склад	кв.м	1,000	1,000
13	Склад		1	13	Склад	кв.м	1,000	1,000
14	Склад		1	14	Склад	кв.м	1,000	1,000
15	Склад		1	15	Склад	кв.м	1,000	1,000
16	Склад		1	16	Склад	кв.м	1,000	1,000
17	Склад		1	17	Склад	кв.м	1,000	1,000
18	Склад		1	18	Склад	кв.м	1,000	1,000
19	Склад		1	19	Склад	кв.м	1,000	1,000
20	Склад		1	20	Склад	кв.м	1,000	1,000
21	Склад		1	21	Склад	кв.м	1,000	1,000
22	Склад		1	22	Склад	кв.м	1,000	1,000
23	Склад		1	23	Склад	кв.м	1,000	1,000
24	Склад		1	24	Склад	кв.м	1,000	1,000

ЭКСПЛИКАЦИЯ

№ п/п	наименование показателей	ед.изм.	количество	№ п/п	наименование показателей	единичные размеры	проект
1	Административно-деловой центр ОЭЗ	кв.м	15,000	25	Набережная	м	150,000
2	Пешеходы на 100 номеров, рестораны, кафе	кв.м	64,307	26	Место для парковки	кв.м	32,16350
3	Спортивный центр	кв.м	1,000	27	Панель	кв.м	1,000
4	СПС-центр	кв.м	1,000	28	Система вентиляции и выходящая вентиляция	кв.м	1,000
5	Кафельный бассейн	кв.м	1,000	29	Открытые бассейны	кв.м	1,000
6	Наружные спортивные сооружения	кв.м	1,000	30	Панель фасадная	кв.м	1,000
7	Дорожки для велосипедов	кв.м	1,000	31	Ограждение территории	кв.м	1,000
8	Чашки велосипедов	кв.м	1,000	32	Тротуар	кв.м	1,000
9	Парковочная зона	кв.м	1,000	33	Красные линии утвержденных	кв.м	1,000
10	Дорожки для велосипедов	кв.м	1,000	34	Красные линии планируемые	кв.м	1,000
11	Котировки УИР	кв.м	1,000	35	Ключевые линии планировки	кв.м	1,000
12	Рыбный рынок, склады	кв.м	1,000				
13	Торговые, рестораны, спортивный центр	кв.м	1,000				
14	Проект многоэтажного здания	кв.м	1,000				
15	Пешеходы для велосипедов	кв.м	1,000				
16	Зона обслуживания туристов, тротуары, скважины	кв.м	1,000				
17	Панель	кв.м	1,000				
18	Панель	кв.м	1,000				
19	Панель	кв.м	1,000				
20	Панель	кв.м	1,000				
21	Панель	кв.м	1,000				
22	Панель	кв.м	1,000				
23	Панель	кв.м	1,000				
24	Панель	кв.м	1,000				