**1 ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОБЩАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ.**

**1.1 Общие сведения**

Подготовка проекта планировки территории, расположенной на берегу реки Белой в районе д. Новодесяткино на территории Кусекеевского сельсовета МР Бирский район РБ с целью размещения объекта туристического обслуживания осуществляется применительно к незастроенной территории,

Настоящий проект выполнен в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки сельского поселения Кусекеевский сельсовет муниципального района Бирский район Республики Башкортостан. Проект выполнен на основе системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, с учетом требований технических регламентов, для создания условий устойчивого развития сельского поселения Кусекеевский сельсовет, и условий для привлечения инвестиций.

Подготовка документации по планировке территории выполнена в отношении выделяемого проектом планировки территории одного элемента планировочной структуры - территории сельского поселения Кусекеевский сельсовет.

Условия формирования земельного участка определены в соответствии с зонированием территории, отображенном на карте градостроительного зонирования, в соответствии с которым территория сельского поселения Кусекеевский сельсовет разделена на территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории, для каждой из которых в ПЗЗ установлен градостроительный регламент.

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Подготовка графической части документации по планировке территории выполнена в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

**1.1.1 Исходно-разрешительная документация по планировке территории**

1) Постановление главы администрации сельского поселения Кусекеевский сельсовет МР Бирский район РБ № 46 от 23 июля 2021 года;

2) Топографические изыскания территории в масштабе 1:500, выполненные в 2021 г

ООО «Архитектура» г. Бирск;

Комплексные инженерные изыскания (инженерно-геологические 39-2021-ИГИ, инженерно-гидрометеорологические 39-2021-ИГМИ, инженерно-экологические 39-2021-ИЭИ), выполненные в 2021 году ООО ИЛЦ «ЭкоМонитор» г. Уфа;

3) Согласованная Бирскими РЭС ПО ЦЭС ООО «Башкирэнерго» схема переноса ВЛЭП 10 кВ (лист 2 ППТ);

4) Правила землепользования и застройки сельского поселения Кусекеевский сельсовет МР Бирский район РБ;

5) Генеральный план сельского поселения Кусекеевский сельсовет МР Бирский район РБ;

6) Сведения из ЕГРН по кадастровым кварталам 02:13:080303; 02:13:080104; 02:13:081602.

**1.2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства туристического назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.**

Климат района проектируемой площадки умеренно-континентальный:

- расчетное значение веса снегового покрова для V снегового района по СП 20.13330.2016 - 3,2 кПа;

- нормативное значение ветрового давления II района по СП 20.13330.2016 - 0,30 кПа;

- глубина промерзания грунта, принятая по СП 22.13330.2016 – 1,6 м;

- расчетная зимняя температура воздуха по СП 131.13330.2012 - минус 33°С;

- зона влажности района по СП 50.13330.2012 - сухая;

- климатический район по СП 131.13330.2012 – IВ.

Проект планировки территории выполняется по результатам анализа расположения:

- элементов планировочных структур вблизи участка проектирования с установлением характеристик развития этих элементов, включая плотность и параметры застройки;

- красных линий по границам земель общего пользования;

- линий отступа от красных линий (линий регулирования застройки), устанавливающей границы места допустимого для размещения зданий, строений, сооружений;

- расположение в составе планируемого элемента дорог, проездов, линий связи, объектов инженерной и транспортной инфраструктур;

- ранее сформированных, смежных к проектируемому, застроенных земельных участков различных зон;

- зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, территорий объектов культурного наследия;

- зон с особыми условиями использования территорий, зон действия публичных или ведомственных сервитутов на территории планирования.

- охранных зон подземных, наземных и надземных линейных сооружений, инженерных коммуникаций, санитарно-защитных зон объектов капитального строительства.

Элементом планировочной структуры является территория сельского поселения Кусекеевский сельсовет.

Согласно Правилам землепользования и застройки сельского поселения Кусекеевский сельсовет МР Бирский район РБ формируемый земельный участок ЗУ:1 под туристическое обслуживание расположен на территориальной зоне Р-3 (обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них, деятельность по особой охране и изучению природы, охрана природных территорий, курортная деятельность, санаторная деятельность, историко-культурная деятельность).

1. Согласно ПРАВИЛАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КУСЕКЕЕВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ МР БИРСКИЙ РАЙОН РБ для вида разрешенного использования ЗУ - ТУРИСТИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ (код 5.2.1) установлены следующие градостроительные регламенты использования территорий в части предельных параметров земельного участка и параметров разрешенного для строительства *объектов капитального строительства:*

- минимальная площадь земельного участка - определяется проектом;

- максимальная площадь земельного участка - определяется проектом;

- минимальная/ максимальная ширина земельного участка по лицевой границе и по глубине - определяются проектом;

- максимальное количество наземных полных этажей, количество - 5;

- минимальный отступ от красной линии, м - 6;

- максимальный коэффициент застройки, % - 60;

- максимальная высота ограждения, м - 1,8;

- минимальный коэффициент озеленения, % - 20;

- минимальные отступы от границ земельного участка - определяются проектом

2. Проектом планировки приняты следующие градостроительные регламенты использования территорий в части предельных параметров земельного участка и параметров разрешенного для строительства объектов капитального и некапитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка - согласно техническим регламентам и по максимальному коэффициенту застройки (% - 60), но не менее 120 м2 на одного отдыхающего для туристских баз для семей с детьми, (таблица Д.1 СП 42.13330.2016 "Планировка и застройка городских и сельских поселений");

- максимальная площадь земельного участка - согласно техническим регламентам;

- минимальная/ максимальная ширина земельного участка по лицевой границе и по глубине - не регламентируются;

- максимальное количество наземных полных этажей, количество - 5;

- минимальный отступ от красной линии, м - 6;

- максимальный коэффициент застройки, % - 60;

- максимальная высота ограждения, м - 1,8;

- минимальный коэффициент озеленения, % - 20;

- минимальные отступы от границ земельного участка - не менее 3,0 м.

Существующие красные линии установлены по границам земель общего пользования – по границе придорожной полосы автодороги IV категории Бирск – Дюртюли и по береговой линии реки Белая (20 м от уреза воды).

Элемент планировочной структуры обеспечен транспортной и необходимой инженерной инфраструктурами.

Сведения о застроенных земельных участках, граничащих с территорией планирования, состоящих на кадастровом учете, показаны в графической части проекта.

В составе элемента структуры зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения не установлено.

Зоны с особыми условиями использования территорий, в т. ч водоохранная зона реки Белой, придорожная полоса автодороги IV категории Бирск – Дюртюли (по 50,0 м от полосы отвода), охранные зоны инженерных коммуникаций, в отношении которых зафиксирован их точный размер и границы, учтены при планировании территории туристического объекта.

Зон объектов культурного наследия на территории планирования не имеется.

В топографическом отношении участок планирования имеет сложный рельеф с уклоном поверхности на юго-восток. Абсолютные отметки проектируемой площадки изменяются с 78,71 до 94,71 м БС на территории площадью около 8 га.

Согласно инженерно-геологическим изысканиям (39-2021-ИГИ) на участке строительства специфических грунтов (просадочных, многолетнемерзлых, набухающих, засоленных и т.д.) не выявлено. Из неблагоприятных процессов и явлений на участке отмечается береговая эрозия. Обвалы берегового участка происходят в результате глубокого подмыва и последующего обрушения берега. По данным визуального обследования карстовых и суффозионных воронок и других физико-геологических процессов, способных отрицательно повлиять на устойчивость проектируемых сооружений, на участке не обнаружено. По сложности инженерно-геологических условий, в соответствии с приложением Б часть I СП 11-105-97, участок изысканий относится ко II (средней) категории сложности. В целом, участок работ благоприятен для строительства проектируемых сооружений.

Концепция планировочной организации земельного участка и компоновка сооружений выполнена согласно требованиям ГОСТ Р 58187-2018 «Туристские услуги. Кемпинги. Общие требования», Постановления Правительства РБ № 71 от 01 марта 2021 года «О концепции развития глэмпингов на территории Республики Башкортостан на 2021 – 2024 годы» и «Руководства по проектированию объектов инфраструктуры на природных территориях» Агентства стратегических инициатив.

Формируемый многоконтурный земельный участок ЗУ:1 площадью 58251,96 кв.м. с видом разрешенного использования ЗУ по классификатору (приказы Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540 и Росреестра от 10 ноября 2020 г. N П/0412) по коду 5.2.1. - туристическое обслуживание (размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей) предназначен для расположения на нем объектов капитального и некапитального строительства - для размещения объекта туристического обслуживания. В пребывании в туристическом объекте основной мотивацией туристов является наблюдение и приобщение к природе при стремлении к ее сохранению.

Планировочная организация земельного участка и его размеры, компоновка сооружений учитывают различные факторы, влияющие на выбор того или иного решения планировки территории: благоприятную ориентацию зданий по сторонам света, формирование оптимальных точек обзора окружающего пространства, композиционно-эстетические характеристики, технологические особенности функционирования проектируемых объектов, инженерно-технические аспекты проекта, наличие санитарно-защитных и водоохранных зон, а также соответствие множеству нормативных требований, в том числе градостроительных, санитарных и противопожарных.

К объектам глэмпинг (кемпинг)-размещения относятся стационарные некапитальные сооружения, в том числе мобильные дома, бунгало, жилые модули (легкие каркасные здания и модульные конструкции), кемпинговые палатки и другие виды туристского оборудования (снаряжения) используемые для организации пребывания в кемпинге. К основным рекомендуемым модулям размещения в глэмпингах на территории Республики Башкортостан относятся:

сафари-тент — большая палатка, состоящая из деревянного высокого каркаса и натянутого тента (конструкцию возможно установить на любом ландшафте с размещением внутри палатки удобных кроватей и других предметов интерьера, создающих домашний уют);

юрта — жилище кочевых народов с национальным колоритом, каркас которого состоит из согнутых реек и брусьев;

эко-дома - каркасные и модульные быстровозводимые конструкции различного дизайна, которые могут быть классического типа и в виде сферы, купола, конуса, А-дома, эко-капсулы;

дом на колесах, вагончик - жилое помещение, которое оборудовано в транспортном средстве;

белл-тент — палатка, основным несущим элементом которой является центральный шест;

типи - индейская круглая палатка, в основании которой находится конус, состоящий из деревянных шестов.

При организации туристического объекта предусмотрены:

- жилые дома и административные здания отапливаются, обеспечены электроосвещением, водой для нужд пользователей;

- наличие туалетных комнат, оборудованных унитазами, вентиляцией, раковинами: на модуль не менее 1 туалетной комнаты с унитазами, удобными для использования детьми и людьми с ограниченными возможностями здоровья. Для глэмпингов туалетные комнаты располагаются в отдельном модуле на территории;

- наличие отапливаемых душевых закрытого типа для проведения банных процедур: не менее 1 душевой на модуль;

- наличие умывальной зоны, оборудованной раковиной и вешалками для полотенец, полками для умывальных принадлежностей;

- наличие мебели, предметов интерьера, розеток, кондиционеров, доступа к мобильной сети, сети Интернет;

- наличие стоянки для транспорта, количество парковочных мест для автомобилей не меньше количества модулей;

- наличие административного пункта. Под административным пунктом понимается специальная зона, предназначенная для предоставления посетителям информации и всех необходимых услуг, решения административно-хозяйственных задач, оказания первой медицинской помощи;

- наличие пункта общественного питания и обустроенного места для самостоятельного приготовления пищи, включая места для мангалов-барбекю.

- наличие оборудованной зоны активного отдыха, включающей комплекс сооружений для занятий спортом, развлечений и отдыха туристов, в том числе с детской площадкой;

- наличие контейнеров для сбора твердых бытовых отходов, а также урн на территории глэмпинга;

- наличие специально оборудованных сооружений для самостоятельной стирки и сушки белья;

- наличие доступной транспортной инфраструктуры (подъездных дорог);

- возможность круглосуточного обслуживания посетителей;

- ежедневная уборка территории;

- наличие спасательных жилетов в случае размещения глэмпинга вблизи водоемов;

- обеспечение проведения дезинфекции и дератизации территории;

- обеспечение глэмпингов электроснабжением, водоснабжением и водоотведением;

- наличие оборудованных мест для хранения собственного туристического инвентаря.

- наличие территории для самостоятельного размещения туристов в палатках;

- возможность круглогодичного посещения объекта туристами.

**1.3. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства туристического 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.**

Цель развития внутреннего и въездного туризма и удовлетворения потребностей туристов состоит в комфортном и уединенном отдыхе на природе без нарушения целостности экосистемы за счет создания глэмпингов.

На протяжении нескольких лет одним из актуальных трендов является увеличение интереса россиян, в том числе и жителей Республики Башкортостан, к внутреннему туризму. В связи с появлением новой коронавирусной инфекции и связанными с ней ограничениями данный тренд заметно усилился.

Еще одним трендом является увеличение влияния фактора «экологичности» на выбор путешествий: туристы стали чаще задумываться о последствиях отдыха для окружающей среды. В связи с этим новым и перспективным направлением развития сферы туризма является глэмпинг, один из видов экотуризма.

Под глэмпингом понимается разновидность кемпинга, объединяющая в себе комфорт гостиничного номера с возможностью отдыха на природе.

Основными факторами, обуславливающими актуальность развития глэмпингов на территории Республики Башкортостан, являются:

- наличие уникальных мест, не освоенных туристами;

- недостаток качественных предложений комфортного отдыха;

- отсутствие необходимости вложения финансовых средств в организацию бизнеса, вследствие чего инвестиционные проекты обладают более короткими сроками окупаемости по сравнению с проектами, предусматривающими создание объектов капитального строительства;

- возможность установки глэмпингов на территориях особо охраняемых природных зон с уникальными природными пейзажами.

Республика Башкортостан располагает уникальными природными ресурсами для развития туристской и рекреационной деятельности.

Проектирование и строительство туристического объекта предполагается в два этапа. На первом этапе предполагается проектирование и строительство водоснабжения объекта из скважины водозабора подземных вод по проекту ЗСО (зона санитарной охраны), имеющего положительное санитарно-эпидемиологическое заключение центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора. Граница первого пояса ЗСО согласно СанПиН2.1.4.1110-02" устанавливается на расстоянии 30 м от скважины водозабора подземных вод.

На этом этапе предусматривается перенос части существующей ВЛЭП 10 кВ с территории планировки к автодороге Бирск – Дюртюли с установкой трансформаторной подстанции для электроснабжения туристического объекта.

На втором этапе предусматривается проектирование и строительство основных строений и инфраструктуры туристического объекта. Необходимые для функционирования базы объекты транспортной, и другой инженерной инфраструктур на территории планирования имеются.

**1.4 Список нормативно-правовой документации**

Проект планировки территории разработан в соответствии со следующей нормативно-правовой документацией:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (действующая редакция);

- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (действующая редакция);

- "Водный кодекс Российской Федерации" от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 30.12.2021);

- Федеральный закон "О землеустройстве" № 78-ФЗ от 18.07.2002 г.;

- Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 1.09.2014 г. №540;

- Правила землепользования и застройки сельского поселения Кусекеевский сельсовет МР Бирский район РБ;

- СП 42.13330.2016 Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*"«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 N 820;

- ГОСТ Р 58187-2018 «Туристские услуги. Кемпинги. Общие требования»;

- Постановление Правительства РБ № 71 от 01 марта 2021 года «О концепции развития глэмпингов на территории Республики Башкортостан на 2021 – 2024 годы»;

- «Руководства по проектированию объектов инфраструктуры на природных территориях» Агентства стратегических инициатив:

- «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельного участков, расположенных в границах таких зон» утв. постановлением Правительства РФ №160 от 24.02.2009;

СП 5.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Установки пожарной сигнализации и пожаротушения автоматические. Нормы и правила проектирования»;

СП 3.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. Требования пожарной безопасности»;

ПУЭ «Правила устройства электроустановок 7-е издание»;

СП 6.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Электрооборудование. Требования пожарной безопасности»;

- СП 48.13330.2011 "Организация строительства";

- 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"

- 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности";

**2 ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ.**

**2.1 Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.**

*Территориальные зоны*

Согласно Правилам землепользования и застройки сельского поселения Кусекеевский сельсовет МР Бирский район РБ формируемый земельный участок ЗУ:1 под туристическое обслуживание расположен на территориальной зоне Р-3, которая предназначена для обустройства мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройства мест отдыха в них, деятельность по особой охране и изучению природы, охрана природных территорий, курортная деятельность, санаторная деятельность, историко-культурная деятельность.

Вид разрешенного использования земельного участка по классификатору (приказы Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540 и Росреестра от 10 ноября 2020 г. N П/0412) по коду 5.2.1. - туристическое обслуживание (размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей) является основным для территориальной зоны Р-3.

Для данного вида разрешенного использования (код 5.2.1) проектом планировки установлены следующие градостроительные регламенты использования территорий в части предельных параметров земельного участка и параметров разрешенного для строительства объектов капитального и некапитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка - согласно техническим регламентам и по максимальному коэффициенту застройки (% - 60), но не менее 120 м2 на одного отдыхающего для туристских баз для семей с детьми, (таблица Д.1 СП 42.13330.2016 "Планировка и застройка городских и сельских поселений");

- максимальная площадь земельного участка - согласно техническим регламентам;

- минимальная/ максимальная ширина земельного участка по лицевой границе и по глубине - не регламентируются;

- максимальное количество наземных полных этажей, количество - 5;

- минимальный отступ от красной линии, м - 6;

- максимальный коэффициент застройки, % - 60;

- максимальная высота ограждения, м - 1,8;

- минимальный коэффициент озеленения, % - 20;

- минимальные отступы от границ земельного участка - не менее 3,0 м.

*Зоны с особыми условиями использования территорий*

В проекте планировки отображены существующие зоны с особыми условиями использования территорий по данным ЕГРН в районе размещения объекта:

- Границы охранных зон ВЛЭП 10 кВ по 10,0 м от крайнего провода и ВЛЭП 0,4 кВ по 2,0 м от крайнего провода, установленные согласно Постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009 года N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (с изменениями на 21 декабря 2018 года). В пределах формируемого земельного участка ЗУ:1 охранная зона ВЛЭП 10 кВ аннулируется путем переноса ВЛЭП за пределы территории планировки.

- Границы придорожной полосы автодороги IV класса Бирск – Дюртюли по обе стороны от полосы отвода на 50,0 м. Проектируемый туристический объект расположен вне придорожной полосы и не относится к объектам дорожного сервиса (ФЗ от 08.11.2007 N 257-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации");

- Согласно статьи 65 ВК РФ ширина водоохранной зоны для реки Белая с протяженностью от истока более пятидесяти километров установлена в размере двухсот метров. В границе водоохранной зоны установлена прибрежная защитная полоса пятьдесят метров для уклона берега от трех градусов и более, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Согласно статьи 6 ВК РФ ширина береговой полосы водного объекта общего пользования - реки Белая составляет двадцать метров.

Существующие красные линии установлены по границам земель общего пользования – по границе придорожной полосы автодороги IV категории Бирск – Дюртюли и по береговой линии реки Белая (20 м от уреза воды).

*Образуемые зоны с особыми условиями использования территорий в районе размещения объекта:*

- Граница первого пояса ЗСО согласно СанПиН2.1.4.1110-02" устанавливается на расстоянии 30 м от скважины водозабора подземных водоснабжения объекта.

Строительство скважины водозабора подземных вод производится по проекту ЗСО (зона санитарной охраны) на стадии «проектная документация», имеющему положительное санитарно-эпидемиологическое заключение центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

*Функциональные зоны:*

Функционально территории объекта туристического обслуживания поделена на:

- жилую зону, состоящую из зон, занимаемых каркасными быстровозводимыми жилыми домами и дощатыми настилами для глэмпинг-палаток; Количество жилых домов и глэмпингов принято по техническому заданию и нормативных требований, в том числе градостроительных, санитарных и противопожарных. Максимальное количество отдыхающих принято 193 человека;

- зону отдыха в беседках, зону активного отдыха взрослых и детей на специальных площадках с игровым и спортивным инвентарем;

- зону общественного питания и досуга, занимаемой зданием кафе с закрытыми и открытыми (террасы) помещениями приема пищи и организации досуга отдыхающих;

- административно-хозяйственной зону, состоящей из зданий для обслуживающего персонала с возможностью проживания сотрудников, с точками мелкой розничной торговли, блокированными помещениями душа и бани и другими услугами;

- зону парковки автомобилей, где количество парковочных мест для автомобилей согласно Постановлению Правительства РБ № 71 от 01 марта 2021 года «О концепции развития глэмпингов на территории Республики Башкортостан на 2021 – 2024 годы» не меньше количества модулей и глэмпингов, дополнительное количество мест принято по приложению Ж свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» для туристских баз на 100 сотрудников обслуживающего персонала 3-5 машиномест. Расчетом принято 92 машиноместа, в том числе 9 мест для МГН;

- санитарно-бытовую зону, занимаемую общественным туалетом для глэмпингов, в том числе с кабинами для МГН, сооружениями для самостоятельного приготовления пищи с мангальными зонами, сооружениями для стирки и сушки белья;

- коммунальную зону для размещения трансформаторной подстанции и водозаборного узла;

- зону существующего местного проезда с асфальтобетонным покрытием для обслуживания объекта ЛПХ;

- зону организованных пешеходных дорожек для сообщения между основными структурными зонами;

- зону организованного проезда с возможностью пропуска спецтехники и пожарных автомобилей;

*Полосы земель для внеплощадочных подземных и надземных сетей*

Полосы земли предоставляется для внеплощадочных надземных сетей электроснабжения и подземных сетей водоснабжения и электроснабжения для краткосрочного пользования на период строительства согласно "Нормам отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38 750 кВ. № 14278 ТМ- т1" и "Сборнику норм отвода земель для строительства линейных сооружений".

**2.2 Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения**

Нормативы градостроительного проектирования подразделяются на региональные и местные (муниципального района, поселения, городского округа)., представляют собой совокупность установленных в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами. расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности.

Решения по землепользованию и застройке приняты в соответствии с документами территориального планирования муниципального района Бирский район, генерального плана сельского поселения Кусекеевский сельсовет, документацией, на основе установленных Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;

- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Как было указано выше, максимальный коэффициент застройки земельного участка, согласно градостроительному регламенту для этой территориальной зоны, составляет 60%. Формируемый земельный участок является многоконтурным, кроме размещения основных зданий и сооружений туристического объекта на земельном участке располагается огороженная территория сооружений водоснабжения через скважины подземного водозабора с первым поясом ЗСО согласно СанПиН2.1.4.1110-02. Общий коэффициент застройки ниже 60%, составляет 21%. Значения площади земельного участка и коэффициента застройки позволяют по желанию застройщика проектирование дополнительной инфраструктуры обслуживания на стадии «проектная документация».

Планировочная организация земельного участка и компоновка сооружений, планируемые параметры, местоположение и назначение объекта туристического обслуживания соответствуют нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных и технических регламентов.

***К объектам капитального строительства*** относятся здания и сооружения подземного водозабора и линейные сооружения инженерной инфраструктуры

(ПИСЬМО от 11 июля 2018 года N 30418-АС/08 МИНИСТЕРСТВА СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ «Об отнесении линейных объектов к объектам капитального строительства.»

***К объектам некапитального строительства*** относятся быстровозводимые каркасные жилые здания, глэмпинги, здания административные, общественного питания, санитарно-бытовые, а также сооружения активного и пассивного отдыха.

**2.3. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.**

Разработка раздела «ПМ ГОЧС» обязательна для следующих категорий объектов:

- объекты использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ);

- опасные производственные объекты;

- особо опасные объекты;

- технически сложные объекты;

- уникальные объекты;

Проектируемый объект не относится к этим категориям.

*Противопожарные мероприятия*

При разработке генерального плана объекта реализовываются мероприятия, позволяющие уменьшать ущерб от пожара. Эти меры касаются взаимного расположения объектов на данной территории, устройства противопожарных разрывов между ними, наличия подъездов пожарных машин ко всем частям зданий и сооружений.

Ко всем зданиям и сооружениям по всей их длине обеспечивается подъезд пожарных машин: при ширине здания до 18 м — с одной стороны, расстояние от проезжей части до зданий малоэтажного строительства не превышает 50 м.

Источником внешнего противопожарного водоснабжения является русло реки.

Между зданиями устроены требуемые противопожарные разрывы по воздуху, которые предназначены для исключения распространения пожара на соседние объекты.

Адаптированный под пожарные машины проезд по территории объекта устроен сквозным.

Пожарная безопасность объекта должна обеспечиваться системами предотвращения пожара и противоаварийной защиты, в том числе организационно-техническими мероприятиями.

Администрация глэмпинга должна разработать инструкцию о мерах пожарной безопасности в соответствии с требованиями действующих норм. Все прибывающие в глэмпинг туристы должны быть ознакомлены с правилами пожарной безопасности.

На всей территории глэмпинга в общедоступных местах должны быть размещены таблички с указанием номера телефона вызова пожарной охраны, планы (схемы) эвакуации людей в случае пожара, на которых обозначаются места хранения первичных средств пожаротушения, а также план эвакуации автомобилей и порядок очередности проезда.

На территории глэмпинга следует предусмотрены не менее двух выездов, ширина которых составляет не менее 4 м. Администрацией глэмпинга должна быть предусмотрена система оповещения людей, находящихся на территории, о пожаре и о возможном возникновении чрезвычайной ситуации.

Территорию следует своевременно очищать от горючих отходов, мусора, тары, опавших листьев, сухой травы и т.п.

На территории глэмпинга по фронту палаток или мобильных сооружений через каждые 150 м следует устраивать пожарные щиты, укомплектованные огнетушителями, бочкой с водой, двумя совковыми лопатами, ломом, багром и топором. В палатках и мобильных сооружениях не допускается использование печей на жидком и газообразном топливе.

Рекомендуется проводить огнезащитную обработку конструкций и тканей всех объектов глэмпинг-размещения.

Организованы специальные места для приготовления пищи и зоны барбекю в соответствии с нормами пожарной безопасности.

Курение на территории объекта разрешается только в специально отведенном месте.

**2.4 Перечень мероприятий по охране окружающей среды**

Объект туристического обслуживания организован в местности с благоприятными экологическими условиями.

Общее количество проживающих в глэмпинге (максимальная вместимость ) не превышает нормы рекреационной нагрузки - 200 человек на 1 га.

На территории не допускаются:

- использование оборудования, не отвечающего требованиям экологической безопасности;

- выброс мусора и отходов жизнедеятельности человека в открытые водоемы и на прилегающую территорию;

- выброс вредных веществ в атмосферу, превышающих показатели, установленные санитарными нормами для населенных пунктов.

На территории глэмпинга должна быть предусмотрена система санитарной очистки и уборки территории (рациональный сбор, быстрое удаление, надежное обезвреживание, целесообразная утилизация бытовых отходов) в соответствии с санитарными правилами и нормами. Организация свалок мусора в глэмпингах запрещается.

Глэмпинг должен быть обеспечен водой, отвечающей требованиям безопасности к питьевой воде, устанавливаемым законодательством Российской Федерации в области обеспечения санитарно- эпидемиологического благополучия населения. Потребность в питьевой и хозяйственной воде для систем личной гигиены, в количестве 150 л/сут на человека, полностью обеспечивающем потребности туристов, обеспечивается устройством автономного подземного водозабора, устроенного согласно действующим санитарно –эпидемиологическим нормам.

Сооружение данного вида предназначено для водоснабжения инфраструктуры объекта туристской индустрии посредством забора воды (каптажа) из подземных источников – грунтовых, межпластовых и артезианских вод. Используется в случае отсутствия возможности подключения к местным сетям водоснабжения. Представляет собой сооружение строение подземного типа с оборудованием: насосными агрегатами (рабочими и резервными) — насосы, трубопроводы, вспомогательные устройства, средствами водоподготовки (очистки, фильтрации, обеззараживания воды), резервуарами накопления и хранения воды, контрольно-измерительными приборами. При заборе грунтовых и межпластовых вод – расположенных относительно неглубоко (5 – 30 м) – для каптажа применяют в основном шахтные колодцы с погружными насосами; при добыче артезианских вод организуют скважину глубиной, как правило, от 120 м. В последнем случае получаемая вода, находящихся под гидравлическим давлением, гораздо чище (зачастую не нуждается в водоподготовке); часто вода сама изливается из скважины (фонтанирует), что уменьшает нагрузку на работу насосного оборудования. Подземные источники отличаются более стабильными характеристиками качества воды и относительной защищенностью от загрязнения с поверхности. К сооружению организован подъезд для обслуживания. Вокруг сооружения устанавливается зона санитарной охраны (ЗСО) источников водоснабжения, регламентирующая режим использования этой территории. 1-й пояс ЗСО,– огороженная зона радиусом 30 м, где не разрешено возведение сооружений, не имеющих отношения к техническому обслуживанию ВЗУ.

Отведение хозяйственно-бытовых сточных и ливневых вод осуществляется локальными очистными сооружениями, предназначенными для полной биологической очистки отводимых вод бытовой и производственной (от предприятий питания) канализации. Используется в виду отсутствия возможности подключения к централизованным сетям бытовой канализации до очистных сооружений. Представляет собой металлическое сооружение цилиндрической формы подземного типа с оборудованием, обеспечивающим многоэтапную механическую (фильтрация) и полную биологическую (биохимическое окисление органических загрязнений микроорганизмами активного ила в аэробных и анаэробных условиях) очистку сточных бытовых вод. Вода поступает к ЛОС через сеть бытовой канализации. Очищенная вода выпускается в местные водотоки или на поверхность земли. К сооружению организован подъезд для обслуживания.

**2.5 Обоснование очередности планируемого развития территории**

Забота о здоровье граждан путем удовлетворения потребностей туристов в комфортном и уединенном отдыхе на природе без нарушения целостности экосистемы является одной из первоочередных задач государства. И на территории Республики Башкортостан эта задача решается за счет создания в регионе условий для организации внутреннего и въездного туризма.

Для достижения поставленных целей необходимо решить следующие основные задачи:

1) разработка и предоставление инвесторам государственной поддержки;

2) формирование схемы размещения глэмпингов на территории Республики Башкортостан, в том числе на территориях природных парков, особо охраняемых зон, геопарков, а также в местах прохождения туристических маршрутов и сплавов;

3) разработка единых требований к организации глэмпингов;

4) создание системы мониторинга качества предоставляемых услуг;

5) создание системы информирования участников туристических маршрутов об объектах туризма, в том числе о глэмпингах, предоставляемых ими услугах и их качестве.

Проектирование и строительство туристического объекта предполагается в два этапа. На первом этапе предполагается проектирование и строительство водоснабжения объекта из скважины водозабора подземных вод по проекту ЗСО (зона санитарной охраны), имеющего положительное санитарно-эпидемиологическое заключение центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора. Граница первого пояса ЗСО согласно СанПиН2.1.4.1110-02" устанавливается на расстоянии 30 м от скважины водозабора подземных вод.

На этом этапе предусматривается перенос части существующей ВЛЭП 10 кВ с территории планировки к автодороге Бирск – Дюртюли с установкой трансформаторной подстанции для электроснабжения туристического объекта.

На втором этапе предусматривается проектирование и строительство основных строений и инфраструктуры туристического объекта. Необходимые для функционирования базы объекты транспортной, и другой инженерной инфраструктур на территории планирования имеются.

Проектируемый объект выполняет улучшение инвестиционного климата в области сохранения здоровья и отдыха населения.