

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

на выполнение работ по разработке эскизного проекта туристического центра на территории туристической базы «Приокская», расположенного по адресу: Тульская область, Алексинский район, МО Буныревское

Цели и задачи:

1. Сохранение биоразнообразия рыб. Разведение и защита редких и находящихся под угрозой исчезновения видов рыб;
2. Воспроизводство водных биоресурсов (рыбовосстановление естественных водоемов);
3. Развитие экологического и промышленного туризма. Демонстрация редких пород осетров и дегустация икры, являющиеся достоянием и визитной карточкой России, проведение научно-образовательных мероприятий, формирующих у взрослых и детей бережное отношения к природе, а также воспитание патриотизма;
4. Обеспечение доступности икорной продукции. Нарращивание объемов икорного сырца и, как следствие, получение снижения цены на готовый продукт;
5. Реализация высококачественной осетровой икры, полученной прижизненным способом в экологических условиях;
6. Обеспечение досуга: рыбалка, оборудованный пляж, кафе/рестораны, комфортабельные места для размещения/проживания гостей.

Справка о предприятии:

Под брендом «Алексинская икорная мануфактура» ведется производство икорной продукции. Налажено разведение осетровых пород, большинство из которых внесены в Красную книгу Российской Федерации: белуга, амурский осетр, русский осетр, сахалинский (зелёный) осетр, сибирский осетр (ленская и байкальская популяции), севрюга, шип, калуга, окская стерлядь.

Маточное стадо (более 5 000 особей) зарегистрировано в представительстве СИТЕС в России. Проведена генетическая экспертиза рыб, присвоены электронные метки и паспорта. На самок ведется родословное древо.

Налажено производство икры белуги, осетра, стерляди, стерляди- альбиноса. Получение икры осуществляется прижизненным методом (путем «дойки», сцеживания) с применением ультразвукового исследования производителей. Данные процессы могут быть открыты для демонстрации туристов, в том числе в рамках проведения научно- образовательных мероприятий.

Это одно из двух предприятий в России, обеспечивающее оплодотворение осетровой икры и получение личинок для дальнейшего выращивания и выпуска молоди в естественные водоемы.

Впервые в мире в условиях бассейнового содержания выращено маточное стадо белуги, от которого ежегодно получают потомство.

Вес производителей достигает 100 кг.

В целях сохранения и развития уникальных пород рыб, а также создания нового центра притяжения для российского и международного туризма в рамках национального проекта «Туризм и индустрия гостеприимства» необходимо создать круглогодичный туристический объект с полным циклом рыбоводства, производства и переработки икры, а также развитой рекреационно-гостиничной инфраструктурой:

- производственное здание под размещение бассейнов с возможностью содержания до 30 тонн рыбы;
- цех переработки икры, производство готовой продукции;
- зал для дегустации и реализации готовой продукции;
- пруд (не менее 1000 кв. м) для организации рыбалки с беседками;
- зона рыбалки на берегу реки, пляжная зона;
- зона кормления рыб гостями (бассейн, аквариум);
- места для проживания (не менее 100 гостиничных номеров);
- обособленная VIP-зона с местами для отдыха и проживания (не менее 5 номеров);
- зоны для общественного питания;
- зоны для проведения мероприятий;
- детские игровые площадки;
- парковка;
- благоустройство территории.

Рекомендации

1. Предусмотреть возможность наблюдения за производством: содержание рыбы, проведение УЗИ-процедур рыбе, процесс получения икры путем «дойки» (сцеживания), с учетом обеспечения безопасности как рыбе, так и туристам. Предусмотреть возможность выведения некоторых процессов на большие экраны.

2. Предложить функциональный дизайн туристического комплекса с оригинальными решениями, добавить арт-объекты, фотозоны, аквариумы.

3. Предусмотреть как минимум 2 туристических маршрута внутри комплекса – полноценный с посещением всех зон и сокращенный (не более 1 часа). Все маршруты должны пролегать через дегустацию икры и точку продажи готовой продукции - рыбы, икры.

4. При планировании маршрутов, пруда и береговой рыбалки, зон пляжного отдыха и общественного питания, детских игровых площадок, парковочного пространства для туристических автобусов и автомобилей учесть объем туристического потока Тульской области.

5. Предусмотреть комфортные и уютные условия для отдыха гостей.

6. Предусмотреть удобный доступ к водоемам и инфраструктуре.

Обязательно: минимизация воздействия на природу и соблюдение экологических норм.

Местоположение и участок

Адрес - Российская Федерация, Тульская область, Алексинский район, МО Буныревское, турбаза «Приокская». План расположения границ земельного участка турбазы «Приокская» - приложение № 3.1.

Кадастровый номер земельного участка - 71:01:010301:65.

Площадь земельного участка – 11940 кв. м.

Категория земель - земли особо охраняемых территорий и объектов.

Имеется инженерная инфраструктура:

- артезианская скважина - 3 шт.;
- здание трансформаторной подстанции;
- здание котельной;
- внешние сети канализации;
- водопровод;
- здание канализационной насосной станции (КНС);
- кабель низкого напряжения с ВЛ уличного освещения;
- высоковольтная линия;
- газопровод;
- очистные сооружения.

Транспортная доступность: асфальтированный подъезд, парковка для туристических автобусов и легковых автомобилей.

Состояние инфраструктуры требует проведения технического обследования.

Объекты недвижимости: здания, летние домики, столовая, здание товарного склада, административное здание и др. Состояние объектов недвижимости требует проведения технического обследования.

План расположения существующих объектов земельного участка – приложение № 3.2.

При разработке эскизного проекта рассмотреть возможность реконструкции существующих капитальных зданий.

Перечень и краткая техническая характеристика существующих объектов указана в Приложении 3.

Состав объектов и функциональные зоны. Требования

1. Рыбоводческий блок «Алексинская икорная мануфактура» (производственная зона)

1.1. Цех содержания и разведения рыбы (осетровые породы). УЗВ (установка замкнутого водоснабжения), бассейны для разных возрастных групп (до 30 тонн рыбы), инкубационный аппарат, кормокухня, лаборатория ветконтроля.

1.2. Цех получения и переработки икры (до 4000 кг), зона извлечения икры, протирачная и посолочная линии, фасовочная (вакуум, стекло), холодильные камеры (хранение икры).

1.3. Склад готовой продукции. Температурный режим хранения от 0 до -4 °С, отдельная зона приёма-отгрузки.

2. Туристическо-экскурсионная зона

2.1. Экскурсионный маршрут (по цехам). Возможны стеклянные галереи или смотровые окна, безопасное отделение туристов от производства, информационные стенды, аудиогид/экскурсовод. Обязательные остановки: у бассейнов с рыбой, у линии переработки икры, проведение УЗИ- осмотра рыбы, процесс «дойки».

2.2. Дегустационный зал. Вместимость не менее 50 человек, барная стойка, охлаждаемые витрины (икра и сопутствующие продукты), мойка, санузел. Возможно совмещение с кафе.

2.3. Зона продажи продукции (фирменный магазин). Отдельный вход либо выход из дегустационного зала. Холодильное оборудование, кассовая зона, упаковка для вывоза.

3. Зоны отдыха, досуга и размещения

3.1. Пруд. Площадь водного зеркала около 1000 кв. м. Эстетическая и рекреационная функция (рыбоводческий пруд без купания).

3.2. Рыбалка на берегу реки. Обустроенные рыболовные места (настилы, укрытия от дождя, информационные таблички). Доступ к реке в границах участка или прилегающей береговой полосы.

3.3. Пляж. Территория на берегу реки (или отдельного пруда) с песчано-галечным покрытием, шезлонги, зонты, скамейки, раздевалки, спасательный пост, туалет.

3.4. Детские площадки (минимум 2 зоны) для детей 3–7 лет и 7–12 лет: качели, горки, канатные конструкции, безопасное резиновое покрытие, навес от солнца.

3.5. Кафе/ресторан. Не менее 300 посадочных мест. Предусмотреть разделение зон для общественного питания проживающих на территории турбазы и посетителей в течение дня. Меню: блюда из рыбы, икра в подаче, нейтральные позиции для детей. Терраса на летний период.

3.6. Арт-объекты и малые архитектурные формы (МАФ). Арт-объекты по теме «рыба, икра, река» (не менее 3 крупных). Малые архитектурные формы: скамейки, перголы, беседки, фотозоны, навигационные указатели в едином стиле.

3.7. Зоны для проведения мероприятий. Открытая площадка (амфитеатр, настил) не менее 300 человек + закрытая (трансформируемое помещение) не менее 300 человек. Технические возможности: звук, свет, проектор, сцена.

3.8. Гостевые номера для проживания. Не менее 100 номеров. Типы: стандарт, семейный, люкс. Разделение зон проживания: семьи с детьми, корпоративные туристы, рыбаки. В корпусе или нескольких коттеджах. Санузел, кондиционер, WI-FI, звукоизоляция. Возможно: ресепшн, камера хранения, общая кухня/чайная зона.

4. Инженерная и вспомогательная инфраструктура

4.1. Парковка. Легковая – 100 машиномест. Автобусная — 5 мест. Электростанция (2 шт.).

4.2. КПП/административное здание. Приём гостей, кассы, офис руководства, медпункт, охрана.

4.3. Хозяйственный блок (технический). Водозабор, очистные сооружения (локальные), котельная, трансформаторная подстанция, мусорные контейнеры с отсечкой запахов.

4.4. Благоустройство территории. Ограждение территории (забор, ворота), видеонаблюдение. Освещение дорожек, твёрдые и плиточные покрытия, дополнительное озеленение (клумбы, газоны, кустарники), ливневая канализация, система полива. При устройстве дорожек необходимо учесть потребности маломобильных групп населения, применяя долговечные покрытия и современное технологичное освещение.

Дорожки должны иметь ровную поверхность без препятствий и резких перепадов высот, выполненную из прочных материалов с высоким коэффициентом сцепления, исключающую скольжение в любых погодных условиях. Ширина дорожек должна соответствовать нормативам доступности для колясок и другого вспомогательного транспорта.

5. Техничко-экономические ориентиры

Высота производственных цехов — до потолка 4,5–6 м (для УЗВ).

Общая площадь здания – от 1500 до 2000 м².

Материалы фасадов: металл, камень, дерево, штукатурка, панорамное остекление — в стиле «современная эко-архитектура».

Энергоэффективность не ниже класса В.

Водопотребление: предусмотреть замкнутый цикл для УЗВ.

6. Ландшафтно-планировочные требования

6.1. Чёткое зонирование: производственная (закрытая для свободного доступа), экскурсионная, рекреационная, гостиничная, хозяйственная.

6.2. Бесконфликтные потоки: туристы не пересекаются с грузовым/технологическим транспортом.

6.3. Пруд, пляж, рыбалка — в прогулочной зоне с подходами.

6.4. Шумозащита: производственные цеха не должны нарушать акустический комфорт в номерах и на пляже.

7. Экологические и санитарные ограничения

Соблюдение СП 2.2.3670-20, СанПиН для рыбоводческих предприятий.

Очистка сточных вод до нормативов для сброса в реку (или бессточная система).

Обращение с отходами рыбопереработки — утилизация или биопереработка в удобрения (замкнутый цикл).

8. Особые пожелания к архитектуре и брендированию

Логотип



Узнаваемый облик «Алексинская икорная мануфактура»: цветовые акценты (черный, золотистый, серебристый, синий, голубой, белый).

Примерные образы: осётр, икра, ложка икры, волна, капля.

Фотозоны с элементами бренда на всей территории.

Единая система навигации и малых форм (мостики, пирсы, указатели).

9. Этапы проектирования туристического центра

9.1. Разработка Эскизного проекта (выполняют все Участники Конкурса):

- схема генерального плана (1:500) со всеми зданиями, зонами отдыха и инфраструктурой;

- схема благоустройства (эскиз дорожек, малых архитектурных форм, освещения, озеленения и т.д.);

- архитектурно-планировочные решения (планы зданий, фасады с указанием цветов и отделочных материалов, визуальные изображения фасадов);

- 3D- визуализация и фотомонтаж зданий, интерьеров, ландшафта;

- дизайн малых архитектурных форм и садово-парковых конструкций;

- ориентировочную сметную документацию;

- описание используемых материалов, размеров и других характеристик, позволяющих наиболее точно передать внешний облик всего проекта.

9.2. Детализация Эскизного проекта с указанием технико-экономических показателей (выполняют финалисты Конкурса):

- генеральный план (М 1:500) с нанесением всех зон;
- фасады и разрезы по ключевым зданиям;
- поэтажные планы каждого здания;
- пояснительная записка, включающая описание по зонам;
- дизайн малых архитектурных форм и садово-парковых конструкций.
- художественное оформление и осветительные системы;
- описание логистики, вместимости турпотока (до 500 чел/день), ориентировочная стоимость строительства (категория «эконом/комфорт»);
- 3D-визуализации не менее 8 ракурсов (включая ночной вид).

При выборе материалов и малых архитектурных форм следует руководствоваться следующими основными принципами:

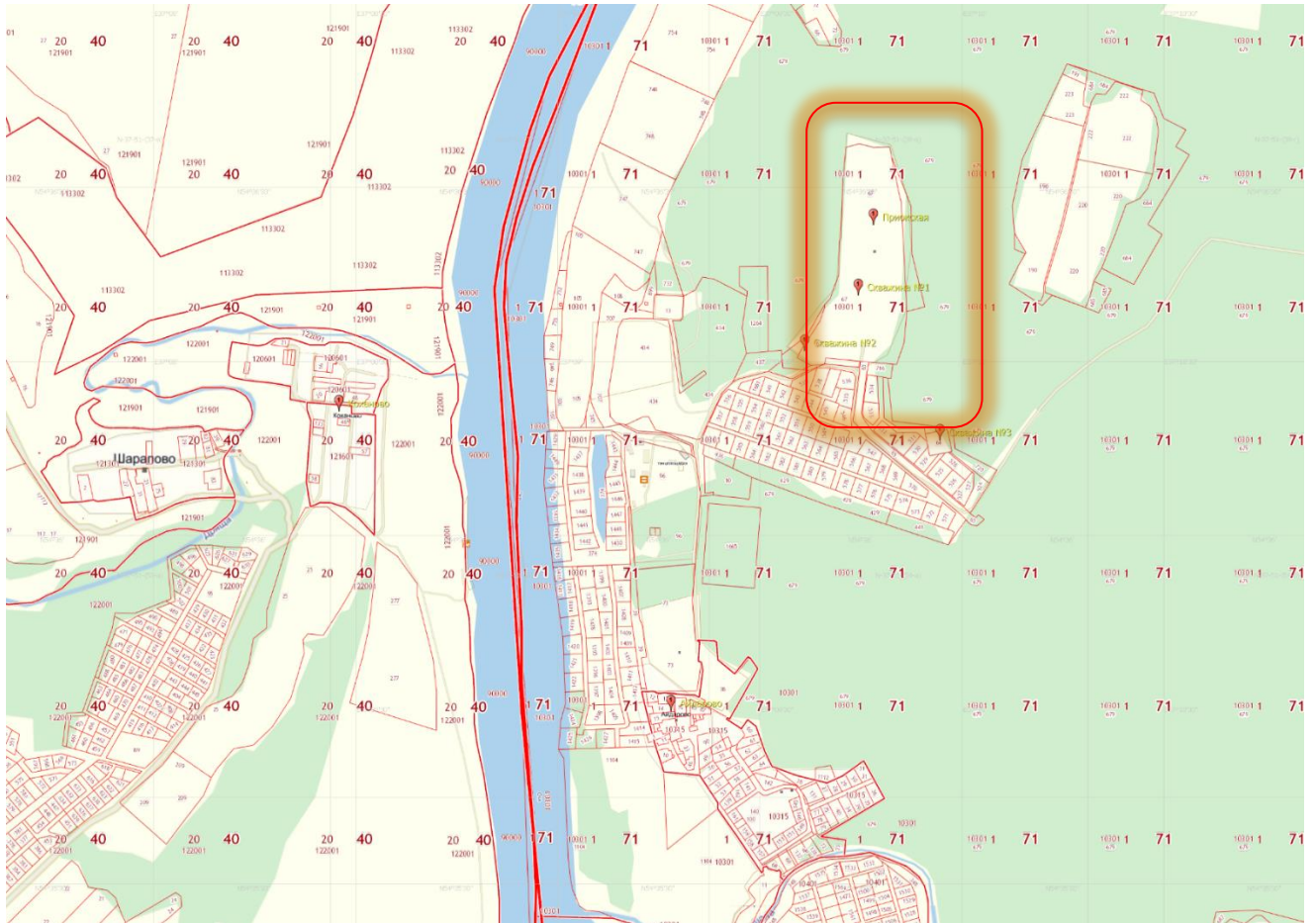
- доступность реализации и экономическая эффективность (предпочтение отдаётся материалам и конструкциям, доступным на рынке и соответствующим бюджетным ограничениям проекта);

- оптимальное соотношение цена-качество (используемые материалы и изделия должны обеспечивать требуемый уровень функциональности и долговечности, соответствующий выделенным финансовым ресурсам);

- эксплуатационная надежность и ремонтпригодность (выбранные элементы должны обладать возможностью быстрого восстановления или замены в случае износа или повреждения, минимизируя затраты на обслуживание и поддерживая высокий уровень эксплуатации объекта).

Приложение 3.1
к Техническому заданию на выполнение работ
по разработке эскизного проекта туристического центра

План расположения границ земельного участка турбазы «Приокская»



Приложение 3.2
к Техническому заданию на выполнение работ
по разработке эскизного проекта туристического центра

План расположения существующих объектов земельного участка

