An aerial photograph of a winding asphalt road through a lush, green forested valley. The road curves through the trees, and the surrounding landscape is densely wooded. The image is partially obscured by a semi-transparent brown overlay containing text.

**ФГБОУ «Кемеровский государственный университет» (КемГУ)**  
**Институт экономики и управления КемГУ**  
**Образовательная программа подготовки управленческих кадров для**  
**организаций народного хозяйства Российской Федерации «Управление**  
**развитием организации» Направление подготовки Менеджмент**  
**(базовая образовательная программа – тип В**

Тема аттестационной работы:

**Проект создания эко-комплекса в поселке**  
**Макаракий Тисульского муниципального округа**  
**Кемеровской области- Кузбасса**

Выполнили: Дубровец Марина Сергеевна, Еремина Екатерина Борисовна

Научный руководитель: Подзорова Г.А., к.т.н., доцент, доцент кафедры  
им. И.П. Поварича ИЭиУ КемГУ



**Закон КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ - КУЗБАССА**

**от 26 декабря 2018 года N 122-ОЗ**

**Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Кемеровской области - Кузбасса на период до 2035 года**

стратегическая цель социально-экономического развития Кемеровской области на долгосрочную перспективу была определена как повышение конкурентоспособности региона и рост на этой базе благосостояния жителей региона.

Для достижения обозначенных целей утверждены стратегии и концепции развития отдельных видов экономической деятельности, в том числе:



**- Стратегия развития туризма в Кемеровской области до 2025 года (распоряжение Коллегии Администрации Кемеровской области от 01.03.2013 N 194-р "О Стратегии развития туризма в Кемеровской области до 2025 года")**

Одним из этапов развития общего туристического кластера стал Кластерный проект - Создание зоны развития культурно-познавательного туризма «Мариинск исторический», Обязательным условием которого стало увеличение количества объектов малого и среднего предпринимательства в сфере развития культурно-познавательного туризма в период 2018-2025гг.

# Цель и задачи:

Объект  
исследования

Туристско-рекреационная сфера Тисульского муниципального округа Кемеровской области-Кузбасса.

Предмет

Создание туристического комплекса в Тисульском муниципальном округе Кемеровской области- Кузбасса

Цель

Интеграция эко-комплекса в пространственно-архитектурную среду поселка Макаракский Тисульского муниципального округа Кемеровской области-Кузбасса и предоставление туристических, физкультурно-оздоровительных, образовательных услуг.

Задачи:

Оценка эколого-географического потенциала Тисульского муниципального округа Кемеровской области - Кузбасса и социально-экономического развития населения округа  
Разработка проекта эко-комплекса в поселке Макаракский Тисульского муниципального округа Кемеровской области – Кузбасса

## SWOT анализ эколого-географического потенциала

-Расположение Тисульского муниципального округа в **благоприятном районе** согласно карте районирования территорий КО по экологическому неблагополучию вследствие загрязнения атмосферного воздуха

-Расположение в непосредственной близости с поселком Макарацкий геологического **памятника Белокаменный плес**, относящегося к ста уникальным природным объектам Кем. обл.

-Тенденция сокращения лесных массивов в результате лесозаготовительных работ путем **сплошной вырубке таежного леса** на севере Кемеровской области, и, как следствие, **заболачивание** отдельных участков земли с усилением водной эрозии

-**Недостаточный уровень развития** транспортной и информационно-коммуникационной инфраструктуры.

-**Отсутствие особо охраняемого статуса** зеленого массива, расположенного рядом с поселком Макарацкий (приграничные районы лесопользования)



-Наличие **разнообразных видов** рекреационной деятельности (сплавы по реке, горные пешеходные маршруты, спортивный велосипедный спуск, горные лыжи, охота, рыболовство и другие диверсифицированные туристские услуги)

## SWOT анализ социально-экономического развития

- **Наличие свободных земель сельскохозяйственного назначения** (пашня, пастбища, сенокосы), пригодных для ведения крестьянско-фермерских хозяйств, личного подсобного хозяйства

- Природный ландшафт **способствует развитию туризма**: река Кия, и её притоки, Макаракский водопад, пещеры; озеро Берчикуль

- **Истощение существующих природных ресурсов** (бурого угля, россыпного, рудного золота, леса) за счет нерационального использования недр

- Понижение рейтинга округа по уровню комфорта, как следствие, **резкое уменьшение работоспособного населения с высшим и техническим образованием.**

- **Сокращение населения округа** за рассматриваемый период 2020-2023гг на 1600 человек (большая смертность, миграция в другие районы)

- **Низкий уровень собственных финансовых ресурсов муниципального района**, зависимость местного бюджета от дотаций, получаемых из областного бюджета.

- **Предельно низкий уровень инвестиций** в основные фонды на базовых отраслях экономики

- За счет государственной программы: «Стратегия развития туризма в Кемеровской области», **развитие туристического сектора экономики, как ведущего в округе**

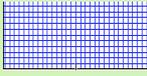
- **Повышение привлекательности сел** через развитие и интеграцию социальной инфраструктуры

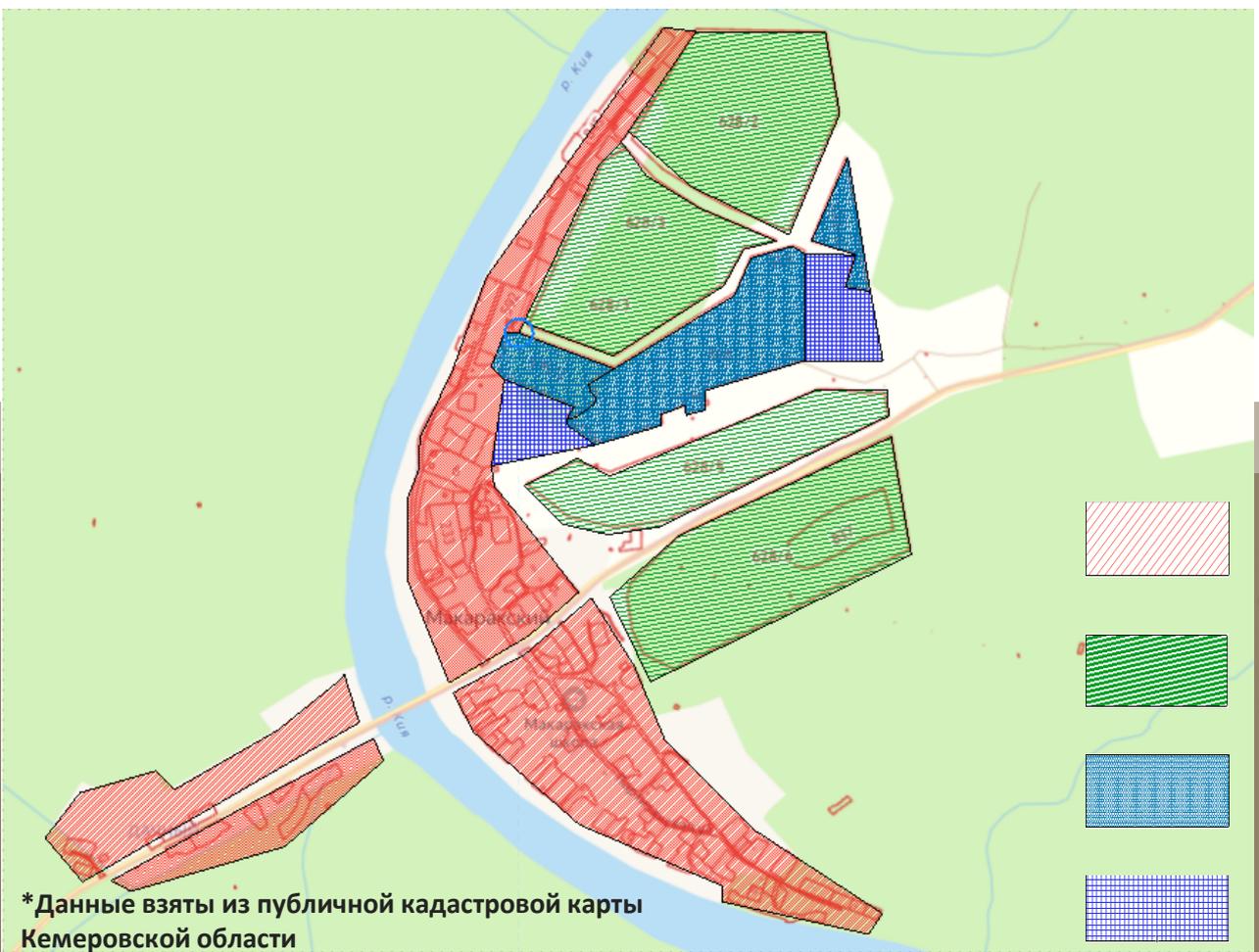


# Обоснование выбора земельного участка под строительство эко-комплекса.

(Схема функционального зонирования территории поселка Макаракский)

## Условные обозначения

-  Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов) Для ведения личного подсобного хозяйства
-  Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов) Охрана природных территорий
-  Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов) Для строительства туристической базы
-  Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов) статус не учтен



\*Данные взяты из публичной кадастровой карты Кемеровской области

## Схема интеграции туристическо-рекреационной зоны в существующую застройку поселка Макаракский



Предполагаемая территория  
для расположения объектов туризма



Создание зон рекреации  
с соблюдением режима использования  
природных ресурсов



Зеленые массивы в черте поселка  
с соблюдением режима  
использования  
природных ресурсов



Существующая жилая малоэтажная  
застройка





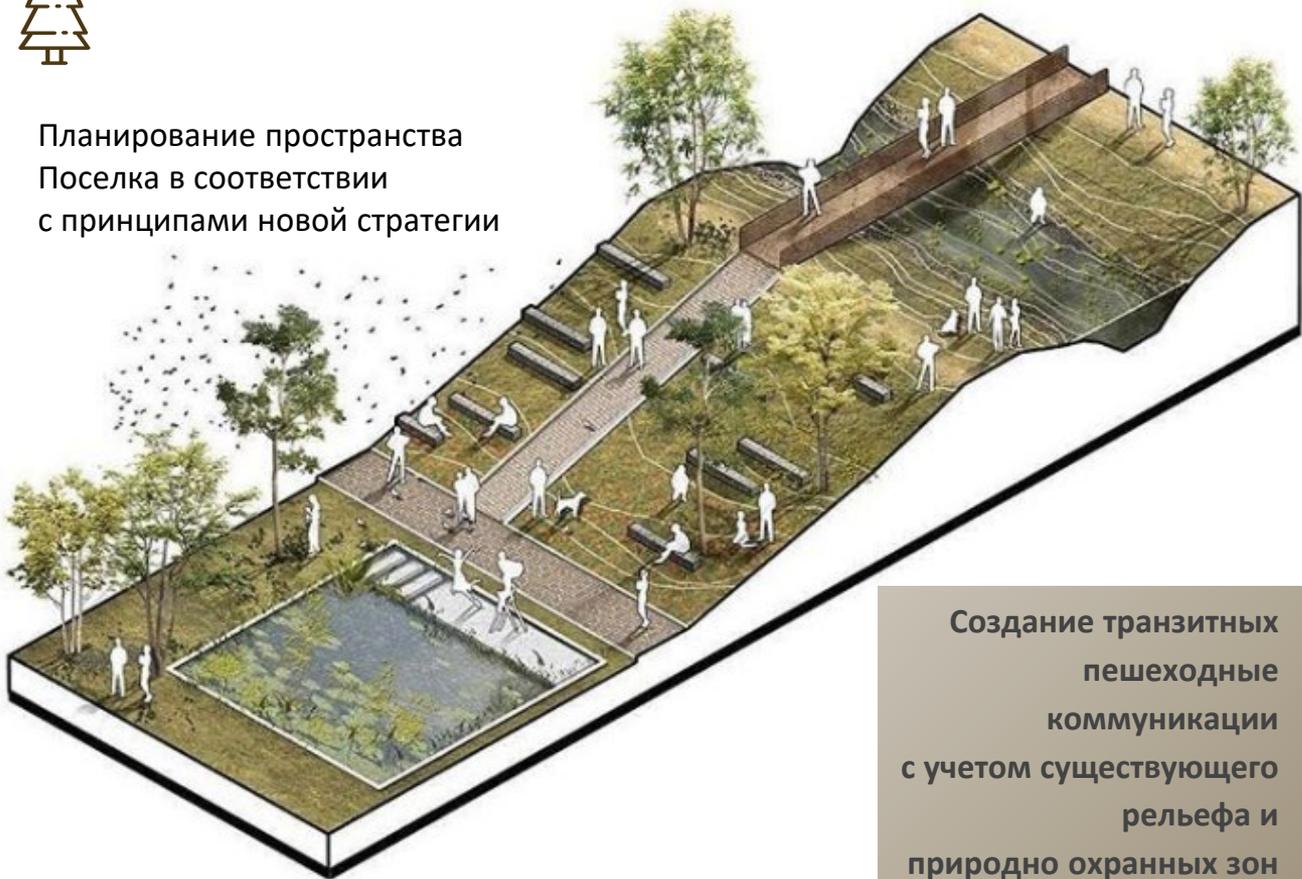
Архитектурная  
концепция  
планируемого  
земельного  
участка  
для расположения  
эко-комплекса

Категория земель:  
Земли поселений (земли населенных  
пунктов)  
статус не учтен  
Приблизительная площадь: 17 500 кв.м.





Планирование пространства  
Поселка в соответствии  
с принципами новой стратегии



Создание транзитных  
пешеходные  
коммуникации  
с учетом существующего  
рельефа и  
природно охранных зон

Интеграция туристическо-  
рекреационных зон в  
существующую  
пространственно-  
архитектурную структуру



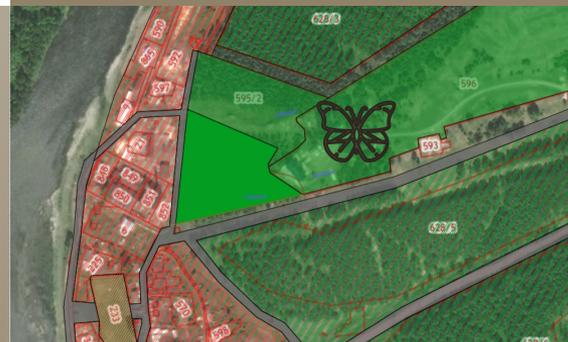


Переосмысление стратегического планирования территорий должно привести к созданию креативной поселковой среды, основанной на актуальных маркетинговых установках



Концептуальная интеграция рекреационных зон в зеленые массивы с соблюдением режима использования природных ресурсов

Интеграция туристическо-рекреационных зон в существующую пространственную архитектурную структуру





## Зонирование территории эко-комплекса

Зонирование запроектировано с учетом грамотного расположения общественных и конфиденциальных зон, в которых находятся различные типы зданий с назначением от административных зданий, терм, объектов общепита, общих корпусов, до закрытых территорий с отдельно стоящими коттеджами. Пешеходные дорожки и подъездные пути с парковками запроектированы с учетом не пересечения потоков обслуживающего персонала и гостей

### Тип 1

2х этажное здание  
административного  
назначения  
Со встроенными классами  
и спортивными залами и  
помещениями общепита  
Общая площадь 340м2

### Тип 2

2х этажный  
корпус терм со спа-зоной  
и открытым круглогодичным  
бассейном  
Общая площадь 410м2  
с одновременной  
посещением гостей 50  
человек

Административный  
блок

## Номерной фонд. Классификация зданий и номеров эко-комплекса



3х этажный корпус  
общая площадь 600м2  
**24** \*2х местных  
номера стандарт  
кол-во 2 здания  
Общее кол-во гостей:  
96 человек

### Тип 3

2х этажный корпус  
общая площадь 230м2  
**4** \*2х местных номера  
полулюкс  
кол-во 3 здания  
Общее кол-во гостей:  
24 человека

### Тип 4

2х этажный коттедж  
общая площадь 180м2  
на 8 гостей  
кол-во зданий 3  
Общее кол-во гостей:  
24 человека

### Тип 5

1-этажный коттедж  
общая площадь 54м2  
на 4 гостей  
кол-во зданий 4  
Общее кол-во гостей:  
16 человек

### Тип 6

Номерной  
фонд



## Технические показатели эко-комплекса

- Общая площадь участка - **17 500м<sup>2</sup>**.
- Площадь застройки – **3 460м<sup>2</sup>**.
- Площадь благоустройства - **9 240м<sup>2</sup>**.
- Площадь автостоянок и проездов - **4 800м<sup>2</sup>**.
- Количество гостей номерного фонда - **160 человек/сутки**.
- Общая площадь помещений общепита - **340м<sup>2</sup>**,  
единовременная посадка гостей **70 человек**.
- Общая площадь помещений терм и спа зон - **410м<sup>2</sup>**,  
единовременная заполняемость **45 человек**.
- Общая площадь многофункционального  
административного здания с классами и спортивными  
залами - **340м<sup>2</sup>**,  
единовременная заполняемость **40 человек**.



## Экономические показатели эко-комплекса

Наименование	Значение / сут	Значение / год
Заполняемость номерного фонда эко-комплекса (Occupancy)	160 гостей в сутки	4800 гостей
Средняя цена за номер или ночь ADR (Average daily room rate)	14 тыс. руб.	2.8 млн.руб
Выручка номерного фонда за один номер при стоимости номера 6 тыс. руб. RevPAR (Revenue per available room per day)	4 тыс. руб.	256тыс.руб
выручка номерного фонда (67 номеров различной категории) RevPAC (Revenue per Available Customer)	938 тыс. руб.	337 млн. руб. . руб.
Среднее количество гостей в номере (Double Occupancy)	4 человека	4человека

**Укрупненный сметный расчет  
строительства эко-комплекса  
«МаКаракский»**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование этапа работ</b>	<b>Продолжительность</b>	<b>Стоимость</b>
1	Создание Концепт проекта	60 рабочих дней	300 000р
2	Получение разрешительной документации	90 рабочих дней	450 000р
3	Разработка Инженерных изысканий	30 рабочих дней	1 200 000р
4	Создание проекта, прохождение экспертизы	60 рабочих дней	11 200 000р
5	Строительные работы	140 рабочих дней	140 000 000р
6	Благоустройство. Интерьерные работы, оборудование	90 рабочих дней	96 500 000р
7	Ввод здания в эксплуатацию	30 рабочих дней	800 000р
<b>Итого</b>		<b>500 рабочих дней</b>	<b>250 000 000р</b>



## Целевая аудитория Эко-комплекса «МаКаракский»



Семейные путешественники, которые ищут экологически чистые и безопасные места для отдыха и развлечений для всей семьи



Экологически осознанные путешественники, которые активно поддерживают идеи экологической устойчивости, выбирая экологически чистые варианты путешествий



Любители экстремальных видов спорта, таких как горный велосипед, скалолазание, рафтинг, дайвинг и другие, желающие испытать адреналин и в тоже время насладиться прекрасной природой.



Путешественники, стремящиеся к духовному развитию и внутреннему покою, ищущие места для медитаций, йоги и релаксации в окружении природы.



1

### Туристические услуги:

1. Предоставление номерного фонда, с различным категориями расселения гостей
2. Активный отдых: пешеходные и конные маршруты различной степени сложности, сплавы, скалолазание, дайвинг.
3. Трансфер. Групповые и индивидуальные экскурсии
4. Проведение ярмарок для реализации авторских сувениров и продукции местного производства



2

### Образовательные услуги:

1. Изучение иностранных языков (английский, китайский, корейский, французский, испанский и др.)
2. Изучение истории Кузбасса с театрализованными постановками национальных праздников коренных народов Сибири
3. Практические занятия по развитию моторики и творческих навыков
4. Организация отдыха детей и их оздоровления



3

### Физкультурно - оздоровительные услуги:

1. Термальные услуги, СПА, круглогодичный уличный бассейн
2. Арома и спелеотерапия
3. Освоение телесных и духовных практик
4. Детокс программы, программы питания и оздоровления.

## Комплекс предоставляемых услуг и программ



# 1 Туристические услуги

## Наименование

1. Предоставление номерного фонда с различным категориями расселения гостей

2. Активный отдых: пешеходные и конные маршруты различной степени сложности, сплавы.

3. Трансфер. Групповые и индивидуальные экскурсии

4. Проведение ярмарок для реализации авторских сувениров и продукции местного производства

## Продолжительность

Сутки

1-2 дня

3-5 часов

от 1 дня до  
1 сезона (4 месяца)

## Стоимость

6-24 тыс.  
руб./номер

8-21 тыс. руб. за  
группу 6 человек

6,4 – 20 тыс. руб. за  
группу 6 человек

0,5-30 тыс. руб.  
аренда одного  
места



## 2 Образовательные услуги

### Наименование

1.Изучение иностранных языков (английский, китайский, корейский, французский, испанский и др.)

2.Изучение истории Кузбасса с театрализованными постановками национальных праздников коренных народов Сибири

3.Практические занятия по развитию моторики и творческих навыков

4. Организация детского отдыха и их оздоровления

### Продолжительность

5, 10, 21 день

5 дней

40 минут

10, 12, 21 день

### Стоимость

От 45; 80; 160 тыс. руб.  
в зависимости от  
уровня изучения

30 тыс. руб.

2-5 тыс. руб.

100; 110; 300 тыс. руб.

### Результат

В зависимости от уровня изучения от владения базовыми знаниями до продвинутого уровня

Интерактивные шоу с изучением эпоса района

Развитие воображения, когнитивных функций, улучшение психоэмоционального состояния.

Проживание с 5 разовым питанием;  
Развлекательно-образовательная программа;  
Арома-спелео терапия



### 3 Физкультурно-оздоровительные услуги

#### Наименование

1.Термальные услуги, СПА, круглогодичный уличный бассейн

2.Арома и спелеотерапия

3.Освоение телесных и духовных практик

4.Детокс программы, программы питания и оздоровления.

#### Продолжительность

1 посещение

1 посещение

1 посещение

курс 5-21день

#### Стоимость

1 тыс. руб.

0,7 тыс. руб.

1,5 тыс. руб.

30 тыс. руб.

# Брендинг Эко-Комплекса «МаКаракский»

Концепция бренда эко-комплекса, как территориального бренда, узнаваемого за пределами Кемеровской области

Разрабатывается на основе 3-х И



## - Имидж

это то, что в настоящее время представляет собой соответствующее поселковое образование, основные тенденции и направления его развития, как в настоящее время, так и на ближайшую перспективу



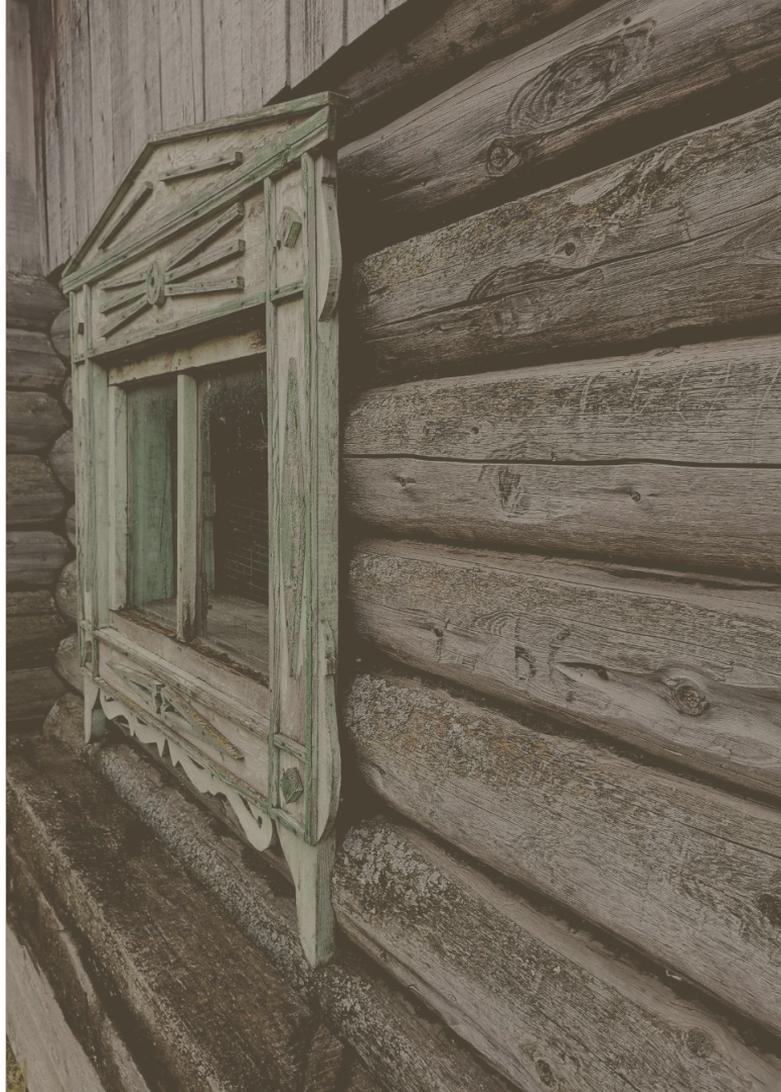
## - Идея

это представление, сложившееся у жителей, туристов, представителей общественности и властей о соответствующем поселковом образовании на основе постоянного проживания или кратковременного пребывания в нем.



## - Изюминка

это то, что отличает соответствующее поселковое образование от других ему подобных, исключительные особенности данного региона, то чего невозможно встретить, увидеть и запечатлеть при посещении других городов и сельских населенных пунктов



## Источники инвестирования проекта



**60%** Государственные программы.  
Президентский ГРАНД



**30%** Со финансирование: СБЕРбизнес,  
ГАЗПРОМ, Альфа Банк



**10%** Заемные средства



## Прогнозируемые результаты создания эко-комплекса

### Затраты:

<b>Наименование:</b>	<b>Стоимость:</b>	<b>Период:</b>
-Строительство и продвижение эко - комплекса	255,0 млн. рублей	3 года
-Обучение и зарплата персонала	5,8 млн. рублей	
-Коммунальные затраты	4,3 млн. рублей	
-Налоги	358,0 млн. рублей	
-Амортизация номерного фонда	2,6 млн. рублей	
Итого:	<b>625,7 млн. рублей</b>	

### Прогнозируемая прибыль:

<b>Наименование:</b>	<b>Стоимость:</b>	<b>Период:</b>
-Туристические услуги	1080,0 мил. рублей	3 года
-Образовательные услуги	46,0 млн. рублей	
-Физкультурно-оздоровительные услуги	38,4 млн. рублей	
Итого:	<b>1164,4млн.рублей</b>	

<b><u>Срок окупаемости проекта:</u></b>	<b><u>Период:</u></b>
	2 года

### Количественные показатели:



- кол-во туристов, которое может принять эко-комплекс в год: 30 тысяч человек;
- кол-во новых рабочих мест: 80 мест на постоянной основе, 60 мест на сезонные виды работ.



### Качественные показатели:

- поднятие престижа сельского поселения, за счет благоустройства поселка и насыщения
- различными объектами соц. культ. быта;
- привлечение большего объёма инвестиций в регион;
- пополнение бюджета за счет нового налогового агента.

Спасибо за внимание

