

Научная статья  
УДК: 338.484  
DOI 10.18101/2304-4446-2025-3-98-107

**Оптимизация инструментов  
стратегического и территориального планирования  
прибрежных муниципальных образований Республики Бурятия  
в условиях изменения уровня воды оз. Байкал**

© Максанова Людмила Бато-Жаргаловна  
доктор экономических наук, ведущий научный сотрудник  
l.maksanova@yandex.ru

© Михеева Анна Семеновна  
доктор экономических наук, главный научный сотрудник  
asmihheeva@binm.ru

© Осодоев Петр Васильевич  
кандидат географических наук, научный сотрудник  
osodoev@binm.ru

© Хребтова Татьяна Анатольевна  
аспирант  
suranova\_tanya@mail.ru

Байкальский институт природопользования СО РАН  
Россия, 670047, г. Улан-Удэ, ул. Сахьяновой, 6

**Аннотация.** Исследование посвящено вопросам оптимизации инструментов стратегического и территориального планирования на муниципальном уровне на территориях с регулированием уровенного режима озера Байкал. Рассмотрен новый прогрессивный стратегический инструмент планирования туристической макротерритории «Байкал», коротко именуемой Турсхема «Байкал». Показано, что Турсхема не относится к градостроительной документации, не имеет обязательного статуса, тем не менее выступает основой корректировки документов стратегического и территориального планирования региона и муниципальных образований. Представлен анализ документов территориального планирования и градостроительного зонирования муниципальных образований на предмет отображения границ зон затопления, а также наличия мероприятий по инженерной защите территорий и объектов. Выявлено, что Турсхемой не учтены меры предотвращения негативного воздействия вод. Сформированы предложения по минимизации гидрологических рисков и внесению изменений в схемы планирования и застройки поселений, обеспечивающие устойчивость природно-хозяйственной системы, каковой является ЦЭЗ БПТ, в рамках реализации Турсхемы в условиях аномальных колебаний уровня воды оз. Байкал.

**Ключевые слова:** Байкал, уровенный режим, территориальное планирование, мас-тер-план, туризм.

**Благодарности**

Исследование выполнено в рамках Государственной программы научных исследований Байкальского института природопользования СО РАН 0273-2021-0003 № АААА-A21-121011590039-6

#### **Для цитирования**

Оптимизация инструментов стратегического и территориального планирования прибрежных муниципальных образований Республики Бурятия в условиях изменения уровня воды оз. Байкал / Л. Б.-Ж. Максанова, А. С. Михеева, П. В. Осодоев, Т. А. Хребтова // Вестник Бурятского государственного университета. Экономика и менеджмент. 2025. № 3. С. 98–107.

#### **Введение**

Вопросы сопряжения задач сохранения экосистемы оз. Байкал и обеспечения устойчивого социально-экономического развития прилегающих к озеру территорий, где проживает свыше 120 тыс. чел., уже многие годы носят острый характер в политической, законодательной, хозяйственной повестке страны [1, 2]. Исследователи настойчиво апеллируют к необходимости изменения приоритетов экологической политики на Байкальской природной территории от запретительной деятельности к созданию комфортных условий проживания людей [3]. Считается, что системообразующим экономическим каркасом территории может выступать туристско-рекреационный комплекс [4].

В пространственной структуре российского туристического рынка Бурятия совместно с Иркутской областью представлена в составе туристической макротерритории «Байкал», для которой по заказу Минэкономразвития России разработана федеральная туристическая межрегиональная схема территориально-пространственного планирования макротерритории «Байкал» (далее — Турсхема «Байкал»)<sup>1</sup>.

Турсхема «Байкал» — это один из 12 мастер-планов, разрабатываемых для макротерриторий с наибольшим туристическим потенциалом<sup>2</sup>. Вопрос роли и содержания мастер-плана как прогрессивного стратегического инструмента планирования развития территорий активно обсуждается в научной и специальной литературе [5, 6]. Несмотря на правовую неопределенность большинство мастер-планов для городов, агломераций, туристических макротерриторий уже разработано и реализуется или им придан статус базового стратегического документа для разработки или внесения изменений во все документы стратегического и территориального планирования региона, как, например, в случае с Турсхемой «Байкал».

Согласно Турсхеме оз. Байкал — ключевой атTRACTор макротерритории<sup>3</sup>. При этом преобладающее значение в развитии туризма согласно ст. 12 ФЗ «Об охране озера Байкал» придается центральной экологической зоне БПТ, для которой правительствами Республики Бурятия и Иркутской области утверждены Правила организации туризма и отдыха [7, 8]. Результаты факторного анализа свидетельствуют о том, что на большей части ЦЭЗ БПТ Республики Бурятия размещение новых объектов допустимо с точки зрения соотношения экологической емкости

---

<sup>1</sup> Туристические схемы // ВЭБ.РФ: сайт. URL: <https://xn--90ab5f.xn--p1ai/turisticheskie-skhemy/> (дата обращения 05.06.2025). Текст: электронный.

<sup>2</sup> Государственная программа Российской Федерации «Развитие туризма» // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов: сайт. URL: <https://docs.cntd.ru/document/727709328> (дата обращения 05.06.2025). Текст: электронный.

<sup>3</sup> Там же.

и антропогенной нагрузки, экономического ущерба от загрязнения [9]. Однако при размещении инфраструктурных объектов крайне важно учитывать гидрологические риски (затопление, подтопление, абразия) на ряде участков побережья оз. Байкал. Результаты исследования [10] подтверждают, что наибольший ущерб для экологии и экономики наблюдается как при чрезмерно высоких, так и при низких уровнях воды.

Учитывая уязвимость ценных туристических территорий и объектов, потенциальный ущерб для экономики и территорий в условиях наступления многоводного периода на Байкале, крайне важно разработать меры предотвращения и минимизации последствий негативного воздействия вод, особенно в русле реализации стратегической повестки по развитию туризма на Байкале. Для этого необходимо обеспечить согласование стратегических программ и проектов с документами территориального планирования в контексте реализации туристического мастер-плана в условиях аномальных колебаний уровня воды оз. Байкал. В связи с этим цель данной статьи — рассмотреть вопросы оптимизации федерального мастер-плана туристической макротерритории «Байкал» с документами территориального планирования муниципальных образований, расположенных в ЦЭЗ БПТ, с целью предотвращения и минимизации негативного воздействия вод оз. Байкал. В исследовании рассматриваются пять муниципальных образований (МО) Республики Бурятия: Баргузинский, Кабанский, Прибайкальский, Северо-Байкальский районы и город Северобайкальск.

*1. Анализ федеральной туристической межрегиональной схемы территориально-пространственного планирования макротерритории «Байкал».*

Мастер-план туристической макротерритории «Байкал» был разработан в 2024 г. государственной корпорацией развития «ВЭБ.РФ» в лице проектного офиса компании «ПроГород» с привлечением многопрофильных консорциумов разработчиков, обладающих обширной экспертизой в области мастер-планирования и консалтинга. Утвержден резолюцией заместителя председателя Правительства РФ Д. Н. Чернышенко от 5 декабря 2024 г.<sup>1</sup>

Турсхема «Байкал» является одним из первых комплексных подходов к отраслевому мастер-планированию в области туризма на уровне макротерритории с акцентом на развитие инфраструктуры туризма (средства размещения, аттракции, обеспечивающая инфраструктура — транспорт, очистные, благоустройство маршрутов и др.). Мастер-план предусмотрен до 2030 г. с возможностью выхода за расчетный срок.

Согласно мастер-плану прогнозируемый туристский поток в Республику Бурятия составляет 2 020 182 чел. Номерной фонд должен прирасти на 10 727 номеров, дополнительно будет создано 18 213 мест, среднегодовая загрузка КСР должна достигнуть 53–55%, средняя продолжительность пребывания туристов составит четыре дня. В документе выделено восемь приоритетных туристических направлений: Агломерация Улан-Удэ и Великий чайный путь, Баргузинское направление, Кяхтинское направление, Восточный Байкал — Горячинск, Восточный Байкал — Кабанское направление, Северный Байкал, Восточные Саяны, Транссибирская магистраль, из которых четыре направления связаны с озером

<sup>1</sup> Туристические схемы // ВЭБ.РФ: сайт. URL: <https://xn--90ab5f.xn--p1ai/turisticheskie-skhemy/> (дата обращения 05.06.2025). Текст: электронный.

Байкал. Отдельную приоритетную группу составляют прочие территории (Закаменский, Джидинский, Бичурский, Мухоршибирский и Окинский районы). Мастер-планом предусмотрена реализация двух приоритетных проектов, включающих создание семейного оздоровительного всесезонного курорта на территории ОЭЗ «Байкальская гавань» (с. Горячинск) и конгрессно-выставочного центра в г. Улан-Удэ.

Дорожная карта мастер-плана по Республике Бурятия содержит свыше 790 мероприятий, которые сгруппированы по следующим направлениям:

- совершенствование правового регулирования (изменения в законодательстве об ООПТ, Лесном и Водном кодексах);
- транспортная инфраструктура;
- туристическая инфраструктура;
- благоустройство и общественные пространства;
- социальная инфраструктура.

Из общего количества мероприятий около 30% предусмотрено к реализации на территориях МО, расположенных вокруг оз. Байкал. Отметим, исходя из национальной значимости оз. Байкал для развития туризма в рамках национального проекта «Туризм и гостеприимство» также осуществляется реализация мегапроекта «Пять морей и озеро Байкал», включающего создание федерального круглогодичного морского курорта «Волшебный Байкал» в Республике Бурятия на участках ОЭЗ ТРТ «Байкальская гавань», соответственно в дорожной карте предусмотрены мероприятия по строительству объектов обеспечивающей инфраструктуры<sup>1</sup>.

Мастер-план не является схемой территориального планирования (СТП) и не относится к градостроительной документации в соответствии с градостроительным кодексом РФ, но может выступать базой для корректировки и/или разработки документов стратегического и территориального планирования регионального и муниципального уровней.

## *2. Анализ документов территориального планирования и градостроительно-го зонирования муниципальных образований в ЦЭЗ БПТ Республики Бурятия.*

В Республике Бурятия в зоне затопления в пяти прибрежных муниципальных образованиях находится 72 населенных пункта, из которых 50 поселений расположено на побережье оз. Байкал, остальные вдоль рек, впадающих в озеро<sup>2</sup>. Негативному воздействию вод вследствие изменения уровнянного режима Байкала подвергается более 1 500 объектов недвижимости, в том числе земельные участки, здания и сооружения в 37 населенных пунктах Республики Бурятия. В сфере

---

<sup>1</sup> Туристические схемы // ВЭБ.РФ: сайт. URL: <https://xn--90ab5f.xn--p1ai/turisticheskie-skhemy/> (дата обращения: 05.06.2025). Текст: электронный.

<sup>2</sup> Об утверждении перечней первоочередных мероприятий по установлению границ затопления, подтопления и особого режима хозяйственной деятельности на паводкоопасных территориях; населенных пунктов, подверженных возможному затоплению и подтоплению паводковыми водами; гидротехнических сооружений, расположенных на территории Республики Бурятия, не имеющих свидетельств о праве собственности: Распоряжение Правительства Республики Бурятия от 1 июля 2014 г. № 377-р // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов: сайт. URL: <https://docs.cntd.ru/document/424054695> (дата обращения: 19.06.2025). Текст: электронный.

туризма под негативное воздействие вод попадает 145 объектов деятельности, включая 51 коллективное средство размещения, инфраструктуру двух термальных источников, 92 земельных участка, предназначенных для инвестиционной и предпринимательской деятельности, рекреационные участки ООПТ [10].

Современное состояние документов территориального планирования в 17 прибрежных поселениях и документации по планировке трех участков ОЭЗ ТРТ, прилегающих к оз. Байкал, показывает, что:

- в 11 муниципальных образованиях, таких как «Бабушкинское», «Большереченское», «Выдрино», «Ранжуринское», «Сухинское», «Клюевское», «Корсаковское», «Посольское», «Танхойское», «Туркинское», «Гремячинское» действуют генпланы, разработанные в 2011–2017 гг.;

- генпланы 6 муниципальных образований, таких как «Поселок Усть-Баргузин», «Оймурское», «Байкало-Кударинское», «Поселок Нижнеангарск», «Байкальское эвенкийское», «Город Северобайкальск», актуализированы в 2018–2025 гг.;

- в отдельных МО сложилась ситуация с невозможностью утверждения проектов скорректированных генпланов в части включения в границы населенных пунктов земель лесного фонда без прямого согласия федерального органа исполнительной власти (МО ГП «Поселок Усть-Баргузин», МО СП «Гремячинское»).

Результаты анализа документов планировки и застройки МО в ЦЭЗ БПТ Республики Бурятия показывают несоответствие между генпланами и ПЗЗ в условиях активного развития территорий населенных пунктов; отсутствие в документах границ зон затопления и подтопления; устаревшие сведения о существующих и проектируемых объектах в границах зон, потенциально подверженных негативному воздействию вод; практическое отсутствие объектов по инженерной защите от негативного воздействия вод<sup>1</sup>.

Наиболее существенной проблемой является то, что в генпланах 15 МО не отражены границы зон затопления и подтопления несмотря на то, что приказами Енисейского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов они установлены в отношении всех байкальских поселений<sup>2</sup>. Лишь в генпланах и ПЗЗ МО ГП «Поселок Нижнеангарск» (15.03.2023) и МО СП «Байкальское эвенкийское» (14.11.2023) на картосхемах отмечены территории, подверженные затоплению паводком одно процентной обеспеченности от оз. Байкал. Отметим, запаздывание с установлением зон затопления, подтопления способствует ошибочным решениям по выбору, оформлению и предоставлению земельных участков на потенциально подтопляемых территориях, сведения о границах, которых не отражены в генеральном плане поселения, не обеспечены инженерной защитой.

Расширение абразионных процессов разрушения береговой линии при чрезмерно высоких уровнях оз. Байкал приведет к таким последствиям, как обрушение

<sup>1</sup> Влияние изменения уровня воды озера Байкал на экономику и экосистемы / Ж. Б. Алымбаева, А. М. Андреева, А. А. Аюрганаев [и др.]. Новосибирск: Сибирское отделение РАН, 2024. 260 с. DOI 10.53954/9785605099550. Текст: непосредственный.

<sup>2</sup> Определение границ зон затопления, подтопления // Енисейское бассейновое водное управление: сайт. URL: [https://enbvu.ru/i03\\_deyatelnost/i03.20\\_opredelenie\\_granic\\_zon\\_zatopleniya.php](https://enbvu.ru/i03_deyatelnost/i03.20_opredelenie_granic_zon_zatopleniya.php) (дата обращения: 10.06.2025). Текст: электронный.

ние берега, разрушение зданий, потеря имущества, опасность пребывания людей, а также и к изменению вида разрешенного использования земельных участков. Показательны 2020 и 2021 годы, когда в отдельных местах берег оз. Байкал в результате абразии отступил на 2–3 м и более. Драматическая ситуация в эти годы сложилась в Байкальском государственном природном заповеднике, где при уровне 457,23 м ТО (тихоокеанской системы высот) стал разрушаться берег, на котором находится визит-центр «Байкал Заповедный». Построенный в 2013–2014 гг. в период относительного маловодья визит-центр в случае подъема уровня воды озера выше 457,3 м ТО может быть полностью разрушен. Учитывая высокую туристическую привлекательность береговой линии вдоль здания визит-центра и экотропы, наиболее оптимальным решением по инженерной защите территории и здания ВИЦ является мероприятие по берегоукреплению путем строительства многофункциональной набережной.

Следует подчеркнуть, что в рассматриваемых документах мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций природного характера либо отсутствуют, либо указаны в соответствии с неактуализированными СНиП 2.06.15-85 без конкретизации, обоснований и пояснений. Например, в генплане МО СП «Оймурское» в с. Оймур указаны существующие дамбы, которые относятся к объектам капитального строительства водного транспорта и гидротехническим сооружениям. Однако в Российском регистре гидротехнических сооружений отсутствуют сведения о таких сооружениях, а фактическое состояние данных объектов свидетельствует об их разрушении и утрате функциональных свойств [10].

Существенным недостатком является несоответствие между планировочными и градостроительными параметрами развития территорий. Так, в с. Сухая в местности Загза выделено 19 земельных участков, относящихся к землям сельскохозяйственного назначения. Согласно сведениям ЕГРН два участка имеют разрешенное использование для сельскохозяйственного производства, 17 — для ведения дачного хозяйства, огородничества. В генплане эти сведения не отражены, в ПЗЗ выделены как жилая и рекреационная зоны. Полагаем, эти недостатки могут быть устранены при формировании единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования поселения, в рамках которого можно обеспечить оптимизацию документов планировки и застройки территории, а также исключить дублирование между ними [11].

### *3. Предложения по оптимизации Турсхемы «Байкал» и документов территориального планирования МО в ЦЭЗ БПТ Республики Бурятия.*

В целях предотвращения и минимизации негативных последствий, обусловленных изменением уровня воды в оз. Байкал, базовые законодательные положения закреплены в Водном, Лесном, Земельном, Градостроительном кодексах России, ФЗ «Об охране озера Байкал» и др. Согласно Водному кодексу обязанности обеспечения инженерной защитой возложены на органы государственной власти, местное самоуправление и правообладателей земельных участков, в отношении которых осуществляется такая защита. Отметим, вопрос об обязанности обеспечения инженерной защитой остается дискуссионным. В прежней редакции Водного кодекса обязанность по осуществлению мер по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидация его последствий возлагалась на собственника водного объекта. Специалисты указывают на объективную невозможность любого частного субъекта разместить на своем земельном участке в зоне

подтопления/затопления объект капитального строительства, поскольку для обеспечения его инженерной защитой потребуется не только внесение изменений в генеральные планы, территориальные схемы планирования и схемы комплексного использования и охраны водных объектов, но и немало ресурсов (финансовых, временных и др.). При этом необходимо отметить отсутствие гарантий внесения таких изменений уполномоченными органами в целом [11].

Разработка Турсхемы «Байкал» осуществлялась в период отсутствия границ зон затопления и подтопления, поэтому гидрологические риски не были учтены в качестве ограничений развития туризма в зонах концентрации туристического потенциала вдоль побережья оз. Байкал. Например, в дорожной карте не предусмотрены мероприятия по инженерной защите некоторых инфраструктурных объектов от повышения уровня воды в оз. Байкал. Так, при ремонте (реконструкции) автомобильной дороги регионального значения Улан-Удэ — Турунтаево — Курумкан — Новый Уоян необходимо предусмотреть берегоукрепление участков 215–254 км автодороги, подвергающихся негативному воздействию вод оз. Байкал. Еще один пример связан с мероприятиями по созданию инфраструктуры вдоль озера, в том числе кемпингов, туалетов, заведений питания в селах Гремячинск, Турка, Горячинск. Вместе с тем земельные участки на побережье в указанных селах попадают в зоны, подверженные затоплению/подтоплению из-за повышения уровня воды озера Байкал, что требует устранения несоответствий между генпланами и Турсхемой.

Турсхема носит стратегический характер и рекомендуется для дальнейшего использования заинтересованными высшими исполнительными органами субъектов РФ в качестве ключевого ориентира развития туристического потенциала макротерритории, а также при выработке и реализации государственной политики в сфере туризма и туристической деятельности. В связи с этим для реализации мероприятий, предусмотренных Турсхемой, необходимо не только предварительное осуществление градостроительной подготовки соответствующих земельных участков, но и разработка комплекса мер, выполнение которых обеспечит снижение отрицательного воздействия вод и ущербов, возникающих в результате такого воздействия. Ключевые меры, предлагаемые авторами:

1. Привести границы байкальских поселений в соответствие с Земельным, Лесным, Водным, Градостроительным кодексами РФ и природоохранным законодательством.
2. Актуализировать сведения о наличии гидротехнических сооружений в Российском регистре гидротехнических сооружений с указанием расширенных сведений о сооружении.
3. Привести в соответствие с законодательством перечни правообладателей земельных участков, выданных (учтенных) ранее 1994 г. и не зарегистрированных в ЕГРН и информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.
4. Предусмотреть внесение изменений в соответствующие документы по планировке и застройке территорий в части: а) отображения в документах границ зон затопления и подтопления; б) актуализации сведений о существующих и проектируемых объектах в границах зон затопления и подтопления; в) планирования мероприятий по инженерной защите территорий застройки; г) переноса

существующих объектов без инженерной защиты из установленных зон затопления и подтопления или строительство новых объектов вне этих зон. Объекты, возведенные без согласования с муниципальными органами и тем самым нарушающие природоохранное законодательство, должны быть ликвидированы или перенесены в иное место.

5. Усилить муниципальный контроль и надзор за соблюдением статуса зон затопления и подтопления. При осуществлении водного контроля особое внимание обратить на разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства.

### **Заключение**

В современных условиях развитие туризма и индустрии гостеприимства на оз. Байкал приобретает стратегическое значение, чему способствует принятие федеральной туристической межрегиональной схемы территориально-пространственного планирования макротерритории «Байкал». Выполненный анализ Турсхемы «Байкал» и документов по планировке и застройке территории в ЦЭЗ БПТ Республики Бурятия свидетельствует о недооценке роста угрозы снижения туристско-рекреационного потенциала вследствие затопления/подтопления привлекательных туристических территорий и объектов из-за колебаний уровня воды оз. Байкал, что может привести к сокращению туристского потока, снижению предпринимательской деятельности, ухудшению инвестиционного климата, росту безработицы в сфере туризма и смежных отраслях, снижению темпов роста экономики. Учитывая стратегический и долгосрочный характер Турсхемы в качестве основы для разработки и/или корректировки документов стратегического и территориального планирования региона и муниципальных образований, в исследовании даны предложения по минимизации негативного воздействия вод и внесению изменений в схемы планирования и застройки байкальских поселений.

### **Литература**

1. Тулохонов А. К., Бешенцев А. Н. Байкальская проблема: история и современность (к 25-летию организации Правительственной комиссии по Байкалу) // География и природные ресурсы. 2017. № 4. С. 68–75. DOI 10.21782/GIPR0206-1619-2017-4(68-75). Текст: непосредственный.
2. Сысоева Н. М., Кузнецова А. Н. Байкальская природная территория в новой сетке макрорегионов Сибири // ЭКО. 2019. № 5(539). С. 89–105. DOI 10.30680/ECO0131-7652-2019-5-89-105. Текст: непосредственный.
3. Правовое регулирование хозяйственной деятельности на Байкальской природной территории: состояние, риски, выводы / Т. А. Болданов, А. К. Тулохонов, Т. Б. Бардаханова, С. Н. Иванова // География и природные ресурсы. 2024. Т. 45, № 3. С. 185–195. DOI 10.15372/GIPR20240318. Текст: непосредственный.
4. Архипкин О. В., Голик С. А., Лапшин А. Н. Байкальская зона как субрегион: методологические подходы к развитию // Baikal Research Journal. 2023. Т. 14, № 1. С. 105–116. DOI 10.17150/2411-6262.2023.14(1).105–116. Текст: непосредственный.
5. Журавлева Т. А. Стратегический мастер-план города: инструмент эффективного управления или «лишний» документ // Вестник КРАУНЦ. Гуманитарные науки. 2024. № 1(43). С. 170–175. Текст: непосредственный.

6. Герцберг Л. Я. Интеграция мастер-планов в российское законодательство // Academia. Архитектура и строительство. 2024. № 3. С. 88–95. DOI 10.22337/2077-9038-2024-3-88-95. Текст: непосредственный.
7. Корытный Л. М., Евстропьева О. В. О разработке правил организации туризма и отдыха в центральной экологической зоне Байкальской природной территории // Современные проблемы сервиса и туризма. 2018. Т. 12, № 3. С. 31–42. DOI 10.24411/1995-0411-2018-10303. Текст: непосредственный.
8. Научно-методические основы разработки Правил организации туризма и отдыха в центральной экологической зоне Байкальской природной территории Республики Бурятия / Д. Г. Будаева, О. В. Евстропьева, А. Н. Бешенцев [и др.] // Географический вестник. 2023. № 2(65). С. 154–168. Текст: непосредственный.
9. Lubsanova N., Li Z., Ayusheeva S., Mikheeva A., Ivanova S., Bardakhanova T., Maksanova L., Bilgaev A. Assessing the Need for and Environmental Acceptability of Infrastructural Facilities in Natural Areas with Special Management Status. Sustainability. 2024; 16(10): 4105. DOI 10.3390/su16104105. Текст: непосредственный.
10. Влияние изменения уровня воды озера Байкал на экономику и экосистемы / Ж. Б. Алымбаева, А. М. Андреева, А. А. Аюрганаев [и др.]. Новосибирск: Изд-во СО РАН, 2024. 260 с. DOI 10.53954/9785605099550. Текст: непосредственный.
11. Юридический справочник застройщика / под редакцией Д. С. Некрестьянова. Санкт-Петербург, 2025. 412 с. Текст: непосредственный.

Статья поступила в редакцию 02.07.2025; одобрена после рецензирования 01.09.2025; принята к публикации 01.09.2025.

Optimization of Strategic and Land-Use Planning Instruments  
for Coastal Municipalities of the Republic of Buryatia  
under Changing Water Levels in Lake Baikal

*Lyudmila B.-Zh. Maksanova*  
Dr. Sci. (Econ.), Leading Researcher  
lmaksanova@yandex.ru

*Anna S. Mikheeva*  
Dr. Sci. (Econ.), Chief Researcher  
asmikheeva@binm.ru

*Petr V. Osodoev*  
Cand. Sci. (Geogr.), Researcher  
osodoev@binm.ru

*Tatyana A. Khrebtova*  
Research Assistant  
suranova\_tanya@mail.ru

Baikal Institute of Nature Management SB RAS  
6 Sakhyanovoy St., Ulan-Ude 670047, Russia

*Abstract.* The study deals with the issues of optimizing strategic and land-use planning instruments at the municipal level in areas, where water levels of Lake Baikal are regulated. We have considered a new progressive strategic instrument for planning the tourist macro-area “Baikal”, briefly called the Baikal Tour Scheme. It is shown that the Tour Scheme does

not relate to urban planning documentation, does not have a mandatory status, however, it serves as a basis for adjusting the documents of strategic and land-use planning of the region and municipalities. The article presents an analysis of documents of land-use planning and urban zoning of municipalities for displaying the boundaries of flood zones, as well as the availability of measures for the engineering protection of territories and objects. It has been revealed that the Tour Scheme does not take into account measures to prevent the negative impact of water. A set of proposals are presented to minimize hydrological risks and amend the planning and development schemes of settlements within the implementation of the Tour Scheme that ensure the sustainability of the natural and economic system, in particular the Central Economic Zone of Baikal Natural Area under abnormal fluctuations in the water level of Lake Baikal.

*Keywords:* Baikal, water level regime, territorial planning, master plan, tourism.

*Acknowledgments*

The study was carried out within the framework of the State Scientific Research Program of Baikal Institute of Nature Management SB RAS 0273-2021-0003 No. AAAA-A21-121011590039-6

*For citation*

Maksanova L. B.-Zh., Mikheeva A. S., Osodoev P. V., Khrebtova T. A. Optimization of Strategic and Land-Use Planning Instruments for Coastal Municipalities of the Republic of Buryatia under Changing Water Levels in Lake Baikal. *Bulletin of Buryat State University. Economy and Management*. 2025; 3: 98–107 (In Russ.).

*The article was submitted 02.07.2025; approved after reviewing 01.09.2025; accepted for publication 01.09.2025.*