



## **Кемпинг с гостевыми домиками и банным комплексом**

Анализ территории

Краснодарский край, с. Небуг

Краснодар 2024 г.



## СОСТАВ ПРОЕКТА

<b>Лист</b>	<b>Наименование</b>
1	Титульный лист
2	Состав проекта
3	Общие данные
4	Исходные данные
5	Топосъемка с нанесением град. отступов
6	Видовые характеристики участка
7	Зонирование территории участка



## ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Данные участка:

Страна:

**Россия**

Край/республика:

**Краснодарский край**

Населенный пункт:

**с. Небуг**

Кадастровый номер участка:

**23:33:0906001:1457**

Площадь участка:

**9310 м<sup>2</sup>**

Характеристики участка

По рельефу:

**максимальный перепад высот 2 м**

С северо-западной стороны участок имеет дорогу.

С юго-западной - ручей. С восточной - река Небуг.

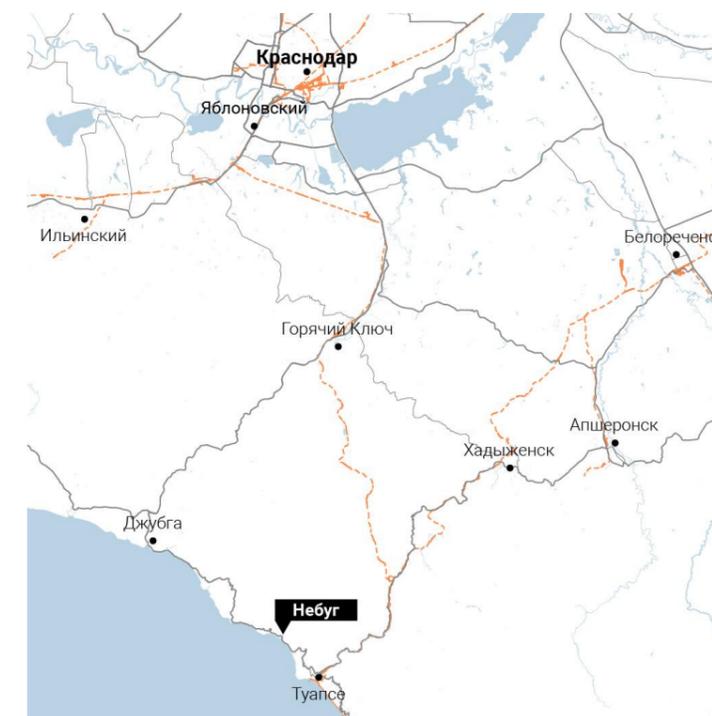
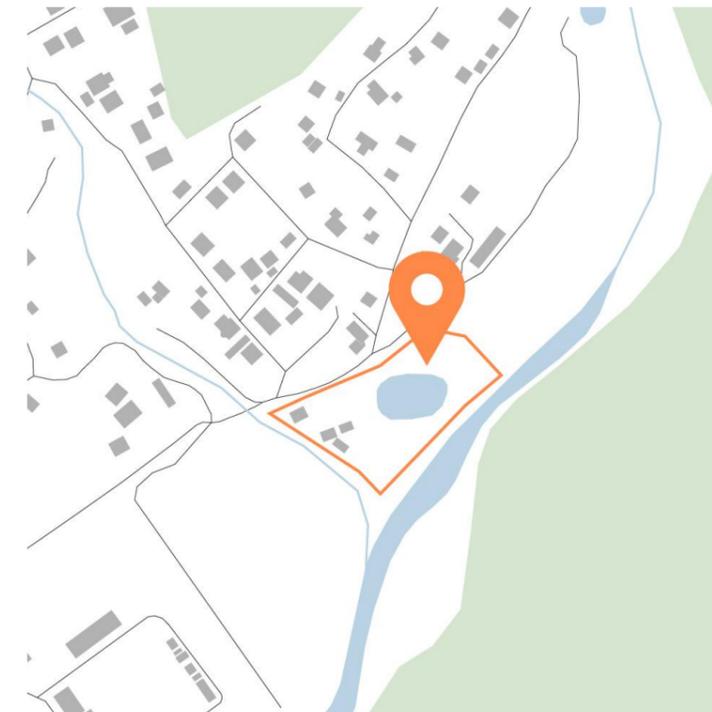
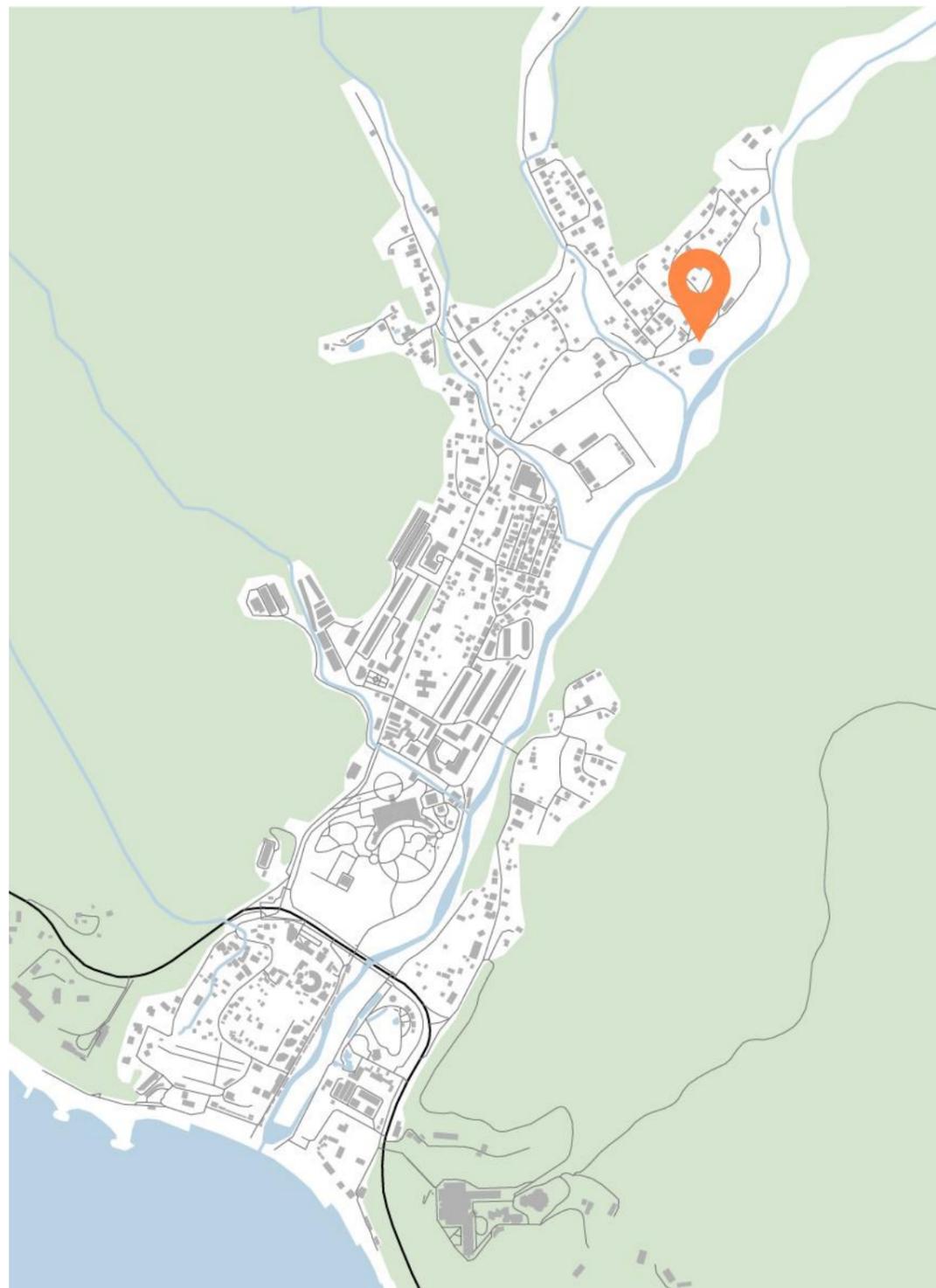
На участке расположено озеро.

Резкий перепад высот на границе участка с юго-восточной стороны - 4 м, и с юго-западной - 3 м.

По видовым характеристикам:

**в 10 м находится р. Небуг  
горы, лес**

Месторасположение объекта в населенном пункте



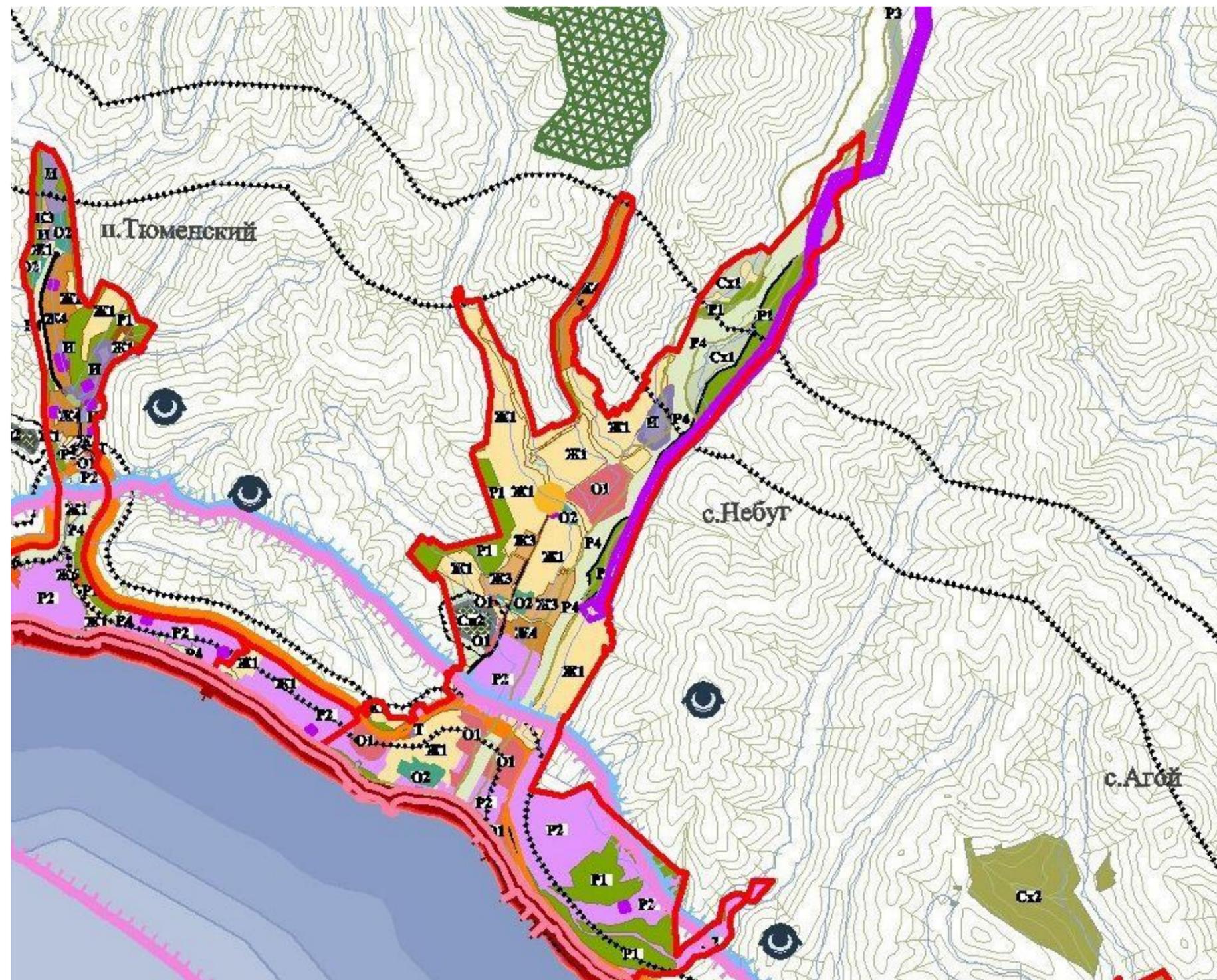


# ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Условные обозначения:

- ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УСТРОЙСТВО**
  - Граница муниципального образования Тулунский район
  - Граница Небугского сельского поселения
  - Граница населенных пунктов
- ЖИЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
  - Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами
  - Ж3 - Зона застройки среднеразмерными жилыми домами
  - Ж4 - Зона застройки многоквартирными жилыми домами
  - Ж6 - Зона жилой курортной застройки
- ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**
  - О1 - Зоны делового, общественного и коммерческого назначения
  - О2 - Зоны размещения объектов здравоохранения и образования
  - О3 - Зоны размещения объектов многофункционального назначения
- ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**
  - П1 - Зона размещения производственных объектов, объектов агропромышленного комплекса и коммунально-оперативного назначения
- ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**
  - И - Зона инженерной инфраструктуры
  - Т - Зона транспортной инфраструктуры
- ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
  - Р1 - Зона зеленых насаждений общего пользования
  - Р2 - Зона размещения объектов курортно-рекреационного комплекса и туризма
  - Р3 - Зона санитарно-защитных зеленых насаждений
  - Р4 - Прочие земли
  - Р5 - Зона спортивного назначения
  - Р6 - Зона пляжей
- ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
  - Сп1 - Зона специального назначения
  - Сп2 - Зона размещения кладбищ традиционного захоронения
- ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**
  - Сх.1 - Зона садоводческих товариществ
  - Сх.2 - Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения
- ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**
  - ОХРАННЫЕ ЗОНЫ**
    - Охранная зона инженерных коммуникаций
    - Охранная зона источников питьевого водоразбора (R 50 м)
    - Водоохранная зона (R 50 м, R 100 м)
    - Прибрежная защитная полоса (R 50 м)
  - САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ**
    - Электростанций (R 140 м)
    - Кладбищ (R 50 м)
    - Котельной (R 50 м)
    - Очистных сооружений (R 100 м)
    - Насосной станции (R 50 м)
    - Производственных и коммунально-оперативных объектов (R 100 м)
    - АЗС (R 50 м)
  - Придорожная полоса автомобильной дороги
- ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ**
  - Территория особо охраняемого природного объекта
  - Территория Пренеоморского заказника
- ПАМЯТНИКИ ПРИРОДЫ И ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ:**
  - Территории размещения историко-археологических комплексов
  - Курганы, дольменные/дольменные группы
  - Памятники исторического наследия и монументального искусства с временной охранной зоной (50м)
  - Памятники архитектуры с временной охранной зоной (100м)
  - Памятники природы
  - Видовые точки
- ЗОНА ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**
  - Курганы, дольменные/дольменные групп
- ГРАНИЦЫ ЗОН САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ КУРОРТОВ**
  - Граница I зоны охраны курортов
  - Граница II зоны охраны курортов
  - Граница III зоны охраны курортов
- ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ДЛЯ ДОБЫЧИ ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ**
  - Цементное сырье (мергель)

# Правила землепользования и застройки





## ТОПОСЪЕМКА

Система координат:

**МСК-23**

Система высот:

**Балтийская**

Сечение рельефа:

**через 0,5 м**

Кадастровый номер участка:

**23:33:0906001:1457**

Наименование ВРИ:

**Для ведения личного подсобного хозяйства**

Код ВРИ:

**2.2**

Разрешенное использование земельного участка:

**Для ведения личного подсобного хозяйства**

Минимальные отступы объектов от границ участков:

**3м**

Предельное количество этажей:

**до 3 надземных этажей**

Площадь участка:

**9310 м<sup>2</sup>**

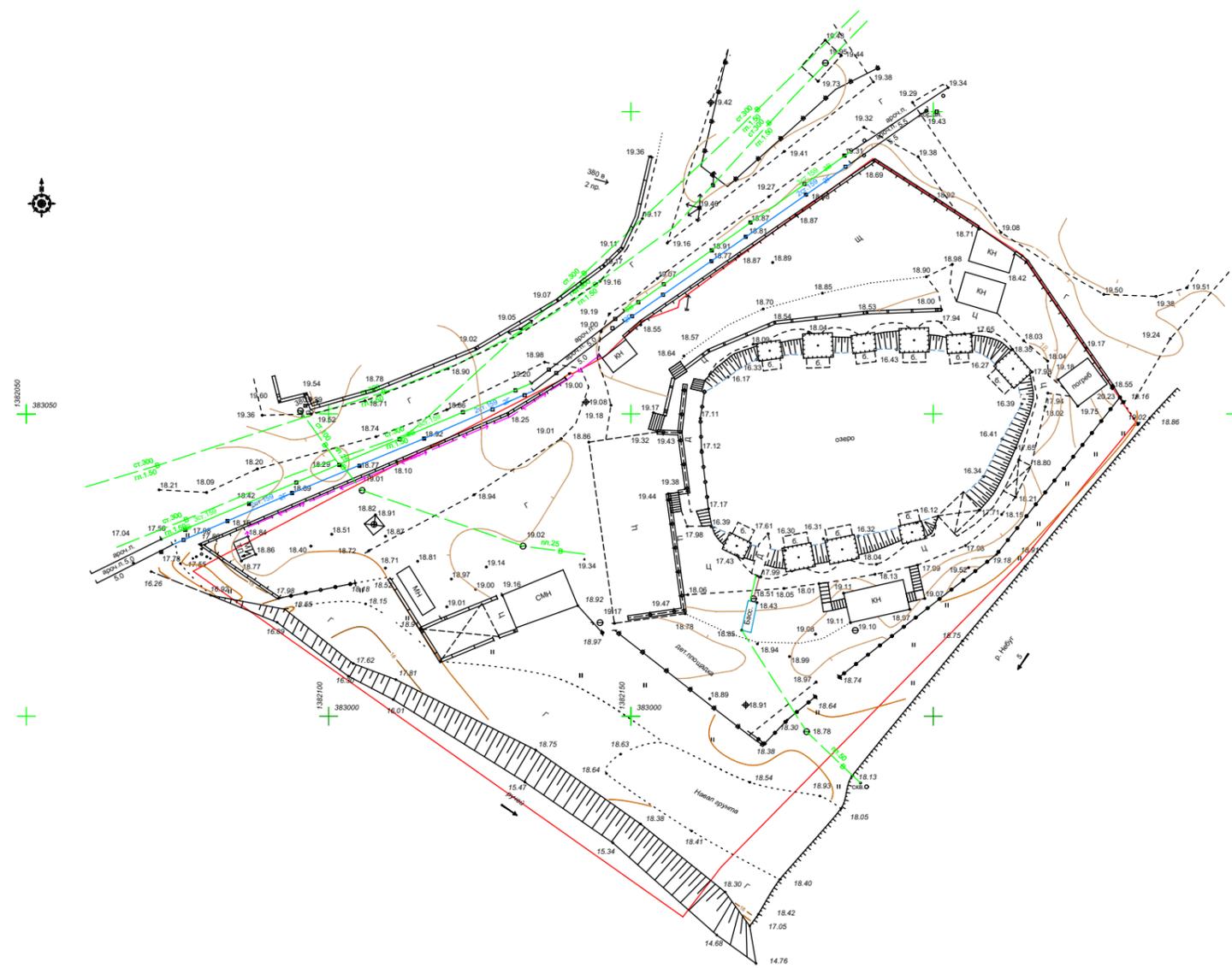
Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

**40%**

Максимальная разрешенная площадь всех строений на участке:

**3724 м<sup>2</sup>**

Топосъемка земельного участка

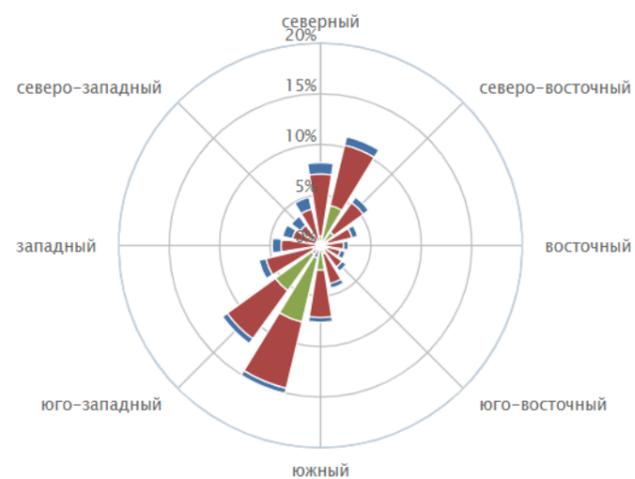




## ВИДОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ УЧАСТКА

Определение видовых точек: видовые точки следует располагать на восточную сторону участка.  
Вид на гору Пшеничная и реку Небуг

Роза ветров:  
ветер южный, тихий



Максимальное значение за год: 6,9 м/с  
Среднее значение за год: 1,36 м/с

Условные обозначения

- Границы участка
- - - Отступы от границ, 3м

Определение видовых точек, отступов и расположение объема по сторонам света





## ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ УЧАСТКА

### Технико-экономические показатели:

Площадь участка	<b>9310 м<sup>2</sup></b>
Площадь застройки Гостевого дома	<b>901,39 м<sup>2</sup></b>
Площадь застройки Банного комплекса	<b>324,82 м<sup>2</sup></b>
Площадь застройки Гостевого домика №1	52,79 м <sup>2</sup> ×3=
Количество : 3шт.	<b>158,37 м<sup>2</sup></b>
Площадь застройки Гостевого домика №2	47,44 м <sup>2</sup> ×2=
Количество : 2 шт.	<b>94,88 м<sup>2</sup></b>
Площадь застройки Гостевого домика №3	36,93 м <sup>2</sup> ×4=
Количество : 4 шт.	<b>147,72 м<sup>2</sup></b>
Площадь застройки бассейнов открытых	<b>126 м<sup>2</sup></b>

Общая площадь застройки всех проектируемых строений на участке  
**1753,18 м<sup>2</sup>**  
(18,83% от площади участка)

### Экспликация:

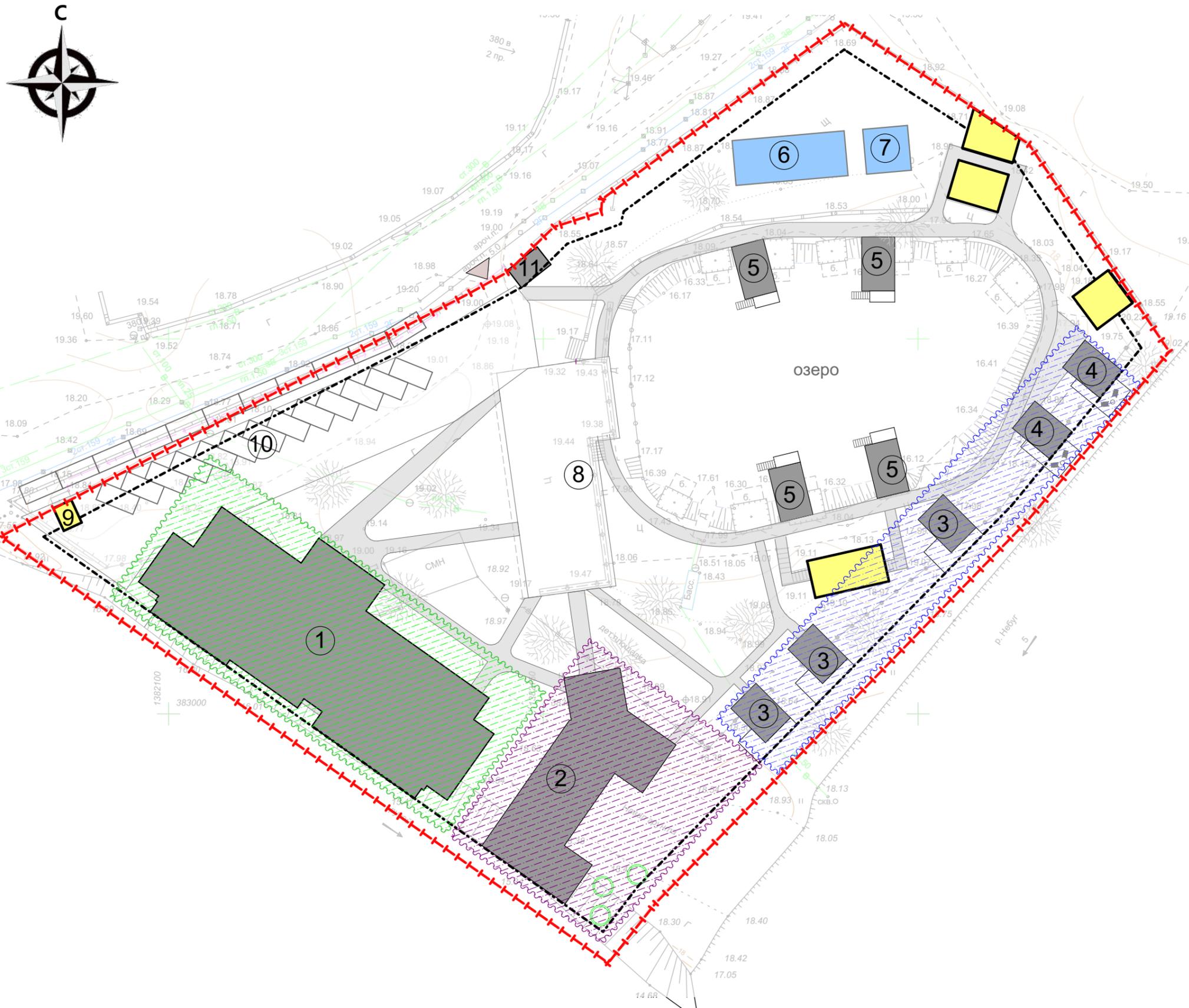
1. Гостевой дом
2. Банный комплекс
3. Гостевой домик №1
4. Гостевой домик №2
5. Гостевой домик №3
6. Бассейн открытый большой
7. Бассейн открытый детский
8. Существующий фундамент
9. Трансформаторная подстанция
10. Парковка
11. КПП

### Условные обозначения:

- Границы участка
- Отступы от границы участка 3 метра
- Существующие здания
- Проектируемые здания
- Банный чан
- Въезд на территорию участка

### Этапы строительства:

- 1-я очередь строительства
- 2-я очередь строительства
- 3-я очередь строительства



**\* Все объекты будут выполнены по ЛСТК технологии на свайных некапитальных фундаментах и являются некапитальными строениями**