



**Мастер план территории с предварительным предложением  
по зонированию территории,  
расположенной по адресу: Республика Крым,  
"Бондаренково (Малый Маяк)" 90:15:051101**

# Схема расположения участков в городском округе Алушта

Судак

Симферополь

Приветное

**Приветное**

Судак 28км 34мин

Алушта 71км 1ч 34мин

трасса 35А-005

Рыбачье

Алушта - Симферополь 48км 1ч

Алушта - ✈ СИР Аэропорт "Симферополь" 65км 1ч 25мин

Солнечногорское

Городской округ Алушта

трасса 35А-002

**Алушта**

**Профессорский уголок**

Черное море

трасса Е-105

**Бондаренково**

Алушта 12км 22мин

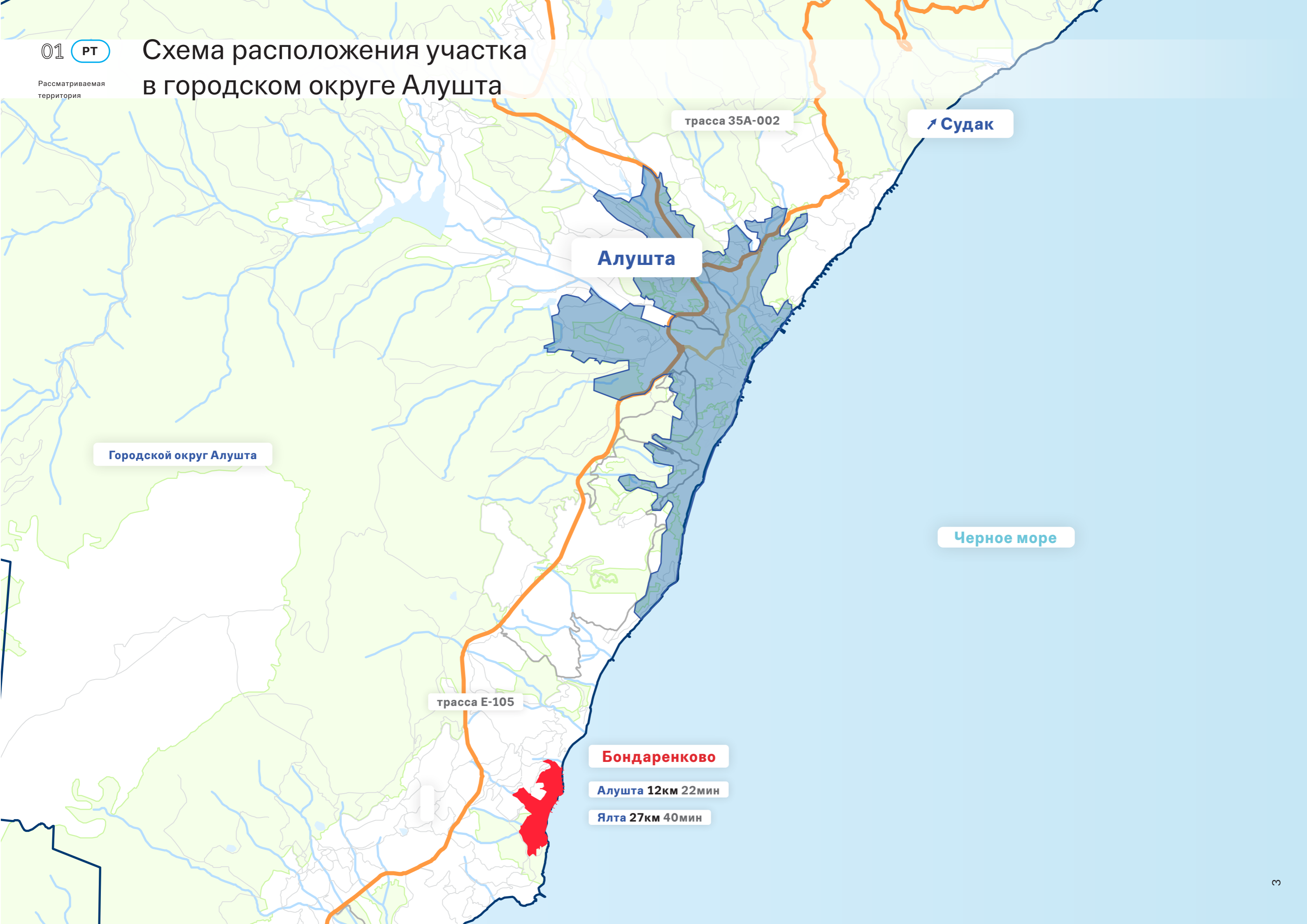
Ялта 27км 40мин

Ялта

01 РТ

# Схема расположения участка в городском округе Алушта

Рассматриваемая  
территория



Городской округ Алушта

трасса 35А-002

↗ Судак

Алушта

Черное море

трасса Е-105

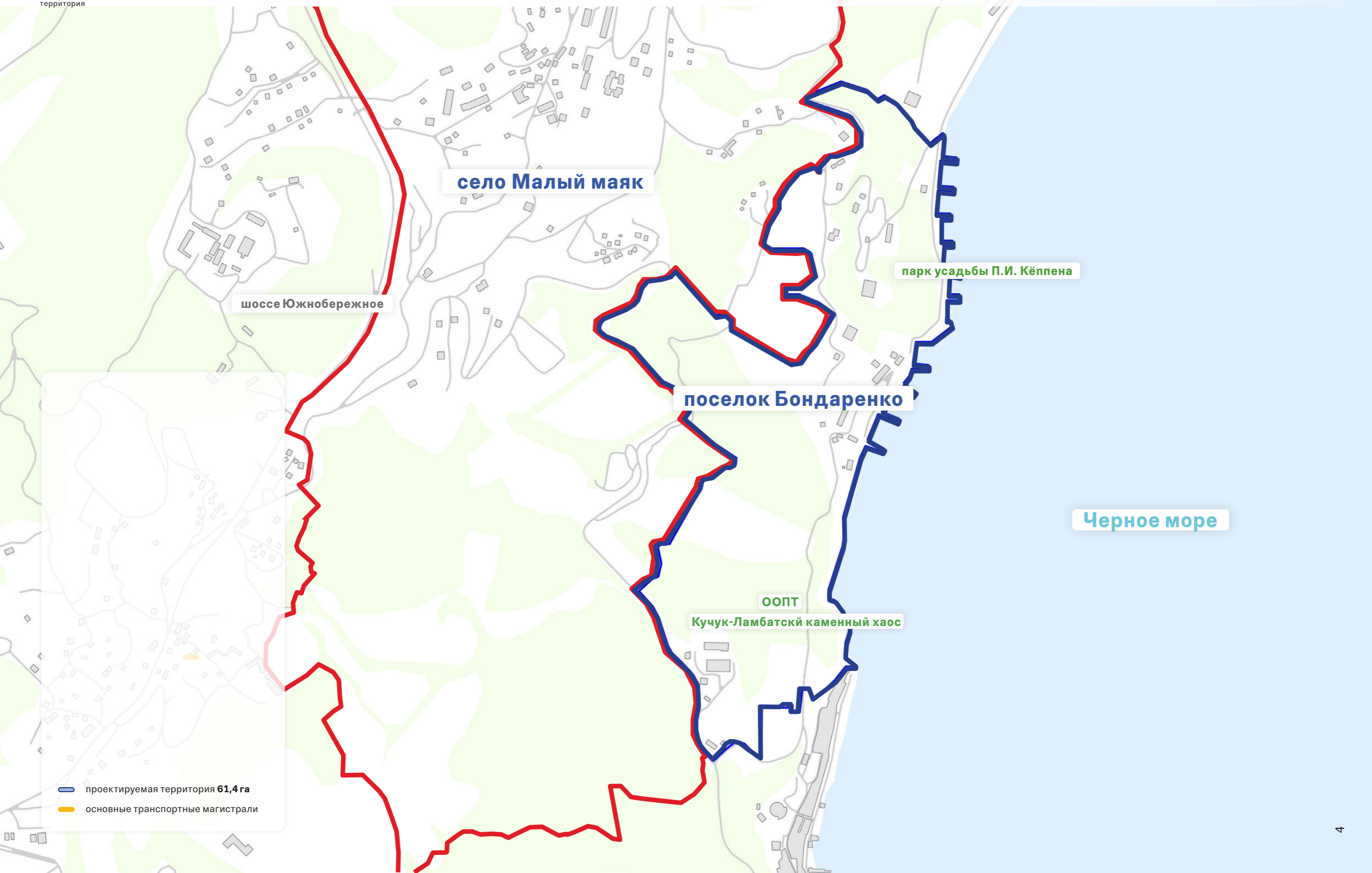
**Бондаренково**

Алушта 12км 22мин

Ялта 27км 40мин



Рассматриваемая территория



- проектируемая территория 61,4 га
- основные транспортные магистрали



Рассматриваемая территория

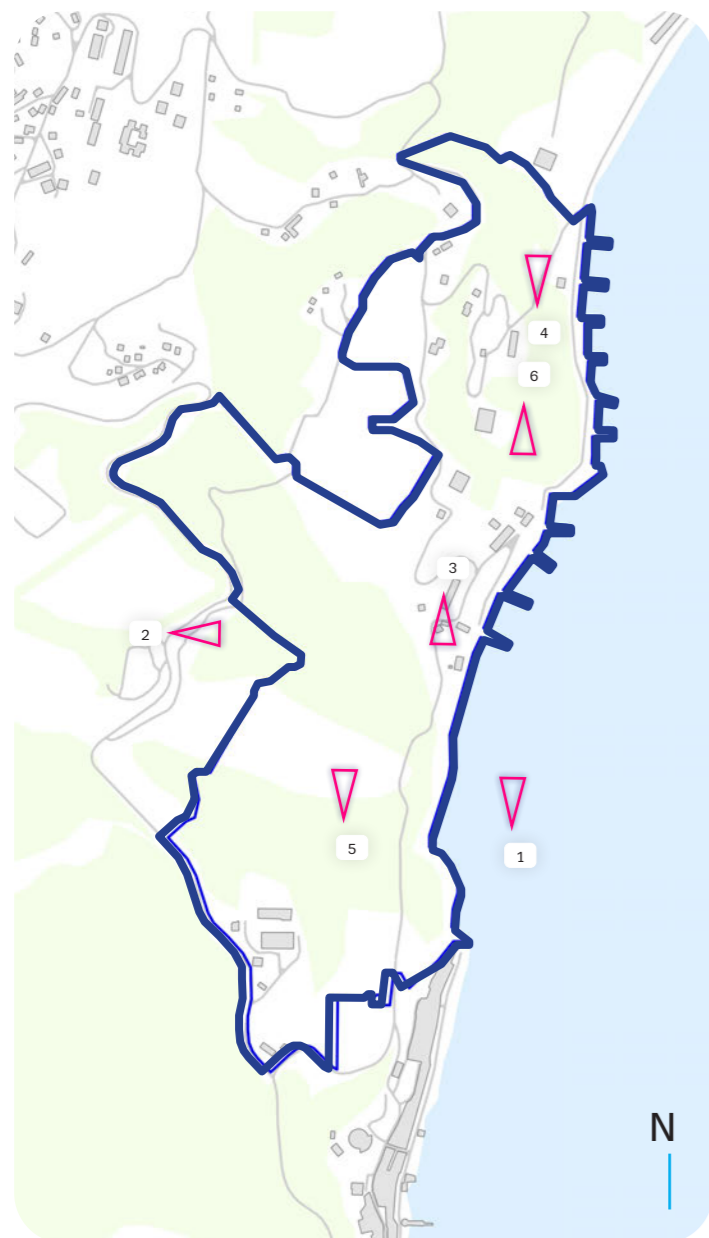
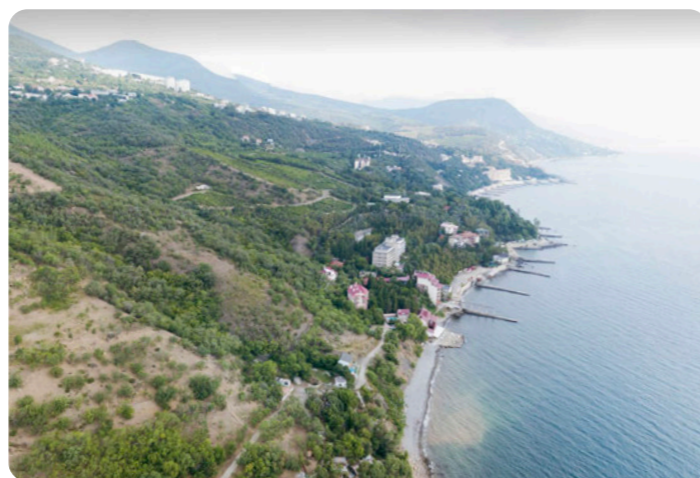
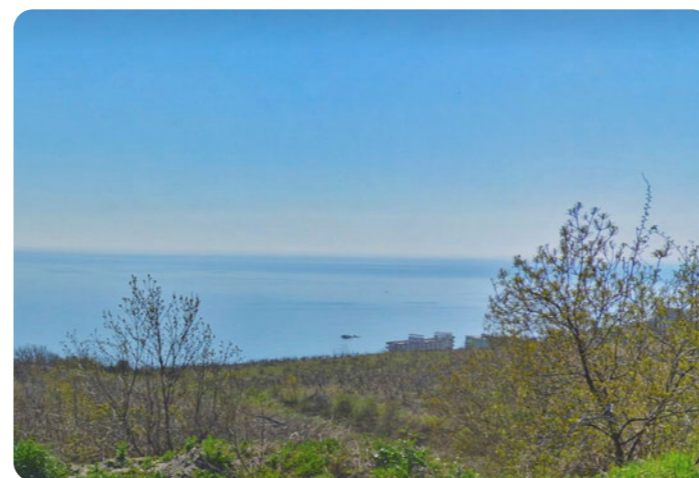


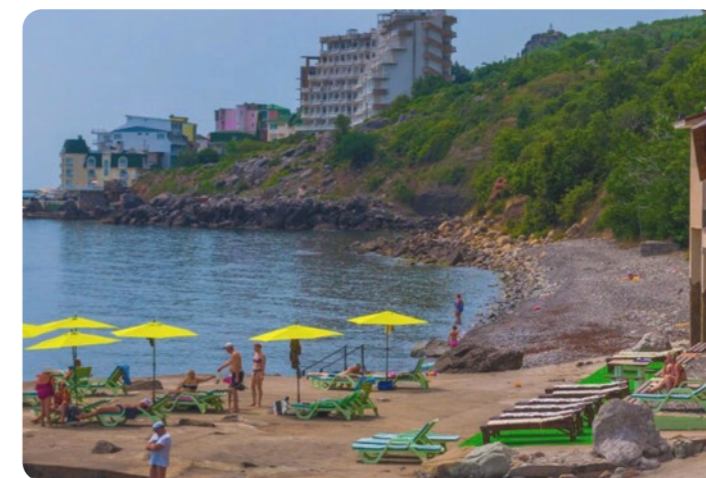
Схема фотофиксации



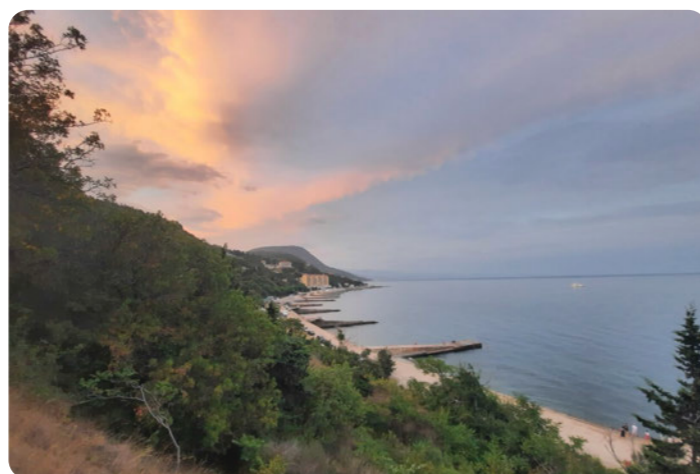
Вид 1



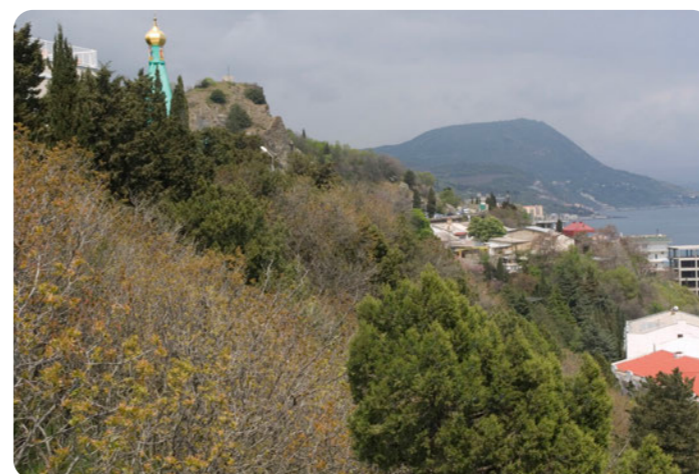
Вид 2



Вид 2



Вид 4



Вид 5



Вид 6





Рассматриваемая  
территория

№	Кадастровый номер	Статус	Учтенная площадь	Категория земель	Вид разрешенного использования земельных участков
1	90:15:051101:124	Ранее учтенный	2 000 кв. м	Земли населённых пунктов	Гостиничное обслуживание
2	90:15:051101:6	Учтенный	1 000 кв. м	Земли населённых пунктов	Ведение садоводства
3	90:15:051101:16	Учтенный	1 000 кв. м	Земли населённых пунктов	Ведение дачного хозяйства, для индивидуального жилищного строительства
4	90:15:051101:15	Учтенный	1 000 кв. м	Земли населённых пунктов	Ведение садоводства
5	90:15:051101:194	Ранее учтенный	5 000 кв. м	Земли населённых пунктов	Туристическое обслуживание
6	90:15:000000:1232	Учтенный	55 071 кв. м	Земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование
7	90:15:000000:1606	Учтенный	5 451 кв. м	Земли населённых пунктов	Санаторная деятельность
8	90:15:051101:210	Ранее учтенный	101 528 кв. м	Земли населённых пунктов	Туристическое обслуживание
9	90:15:051101:765	Ранее учтенный	1 000 кв. м	Земли населённых пунктов	Ведение садоводства
10	90:15:051101:767	Учтенный	4 174 кв. м	Земли населённых пунктов	Санаторная деятельность
11	90:15:051101:548	Учтенный	15 846 кв. м	Земли населённых пунктов	Санаторная деятельность
12	90:15:000000:1187	Учтенный	11 007 кв. м	Земли населённых пунктов	Санаторная деятельность
13	90:15:000000:1031	Учтенный	2 695 кв. м	Земли населённых пунктов	Природно-познавательный туризм, спорт
14	90:15:051001:20	Ранее учтенный	5 657 кв. м	Земли населённых пунктов	Природно-познавательный туризм, спорт
15	90:15:000000:1030	Учтенный	746 кв. м	Земли населённых пунктов	Природно-познавательный туризм, спорт
16	90:15:051101:437	Учтенный	360 кв. м	Земли населённых пунктов	Гостиничное обслуживание
17	90:15:051101:441	Учтенный	834 кв. м	Земли населённых пунктов	Гостиничное обслуживание
18	90:15:051101:210	Ранее учтенный	101 528 кв. м	Земли населённых пунктов	Туристическое обслуживание
19	90:15:051101:438	Учтенный	415 кв. м	Земли населённых пунктов	Гостиничное обслуживание
20	90:15:051101:439	Учтенный	388 кв. м	Земли населённых пунктов	Гостиничное обслуживание



Рассматриваемая  
территория

№	Кадастровый номер	Статус	Учтенная площадь	Категория земель	Вид разрешенного использования земельных участков
21	90:15:051101:440	Учтенный	498 кв. м	Земли населённых пунктов	Гостиничное обслуживание
22	90:15:051101:430	Учтенный	441 кв. м	Земли населённых пунктов	Общественное питание, отдых   рекреация
23	90:15:051101:431	Учтенный	523 кв. м	Земли населённых пунктов	Общественное питание, отдых   рекреация
24	90:15:051101:110	Ранее учтенный	1 828 кв. м	Земли населённых пунктов	Санаторная деятельность
25	90:15:051101:204	Ранее учтенный	161 кв. м	Земли населённых пунктов	Санаторная деятельность
26	90:15:051101:137	Ранее учтенный	990 кв. м	Земли населённых пунктов	Сведения отсутствуют
27	90:15:051101:134	Ранее учтенный	18 884 кв. м	Земли населённых пунктов	Гостиничное обслуживание
28	90:15:051101:136	Ранее учтенный	56 715 кв. м	Земли населённых пунктов	Гостиничное обслуживание
29	90:15:051101:781	Учтенный	3 049 кв. м	Земли населённых пунктов	Гостиничное обслуживание
30	90:15:051101:206	Ранее учтенный	1 000 кв. м	Земли населённых пунктов	Ведение дачного хозяйства
31	90:15:051101:12	Ранее учтенный	410 кв. м	Земли населённых пунктов	Размещение дачных домов и садовых домов
32	90:15:051101:199	Ранее учтенный	590 кв. м	Земли населённых пунктов	Ведение дачного хозяйства
33	90:15:051101:211	Ранее учтенный	800 кв. м	Земли населённых пунктов	Ведение дачного хозяйства
34	90:15:051101:131	Ранее учтенный	33 122 кв. м	Земли населённых пунктов	Гостиничное обслуживание
35	0:15:051101:778	Учтенный	4 425 кв. м	Земли населённых пунктов	Гостиничное обслуживание
36	90:15:051101:139	Ранее учтенный	1 683 кв. м	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
37	90:15:051101:549	Учтенный	4 490 кв. м	Земли населённых пунктов	Санаторная деятельность
38	90:15:051101:415	Учтенный	352 кв. м	Земли населённых пунктов	Гостиничное обслуживание
39	90:15:051101:416	Учтенный	1 527 кв. м	Земли населённых пунктов	Гостиничное обслуживание
40	90:15:051101:417	Учтенный	600 кв. м	Земли населённых пунктов	Гостиничное обслуживание

Рассматриваемая  
территория

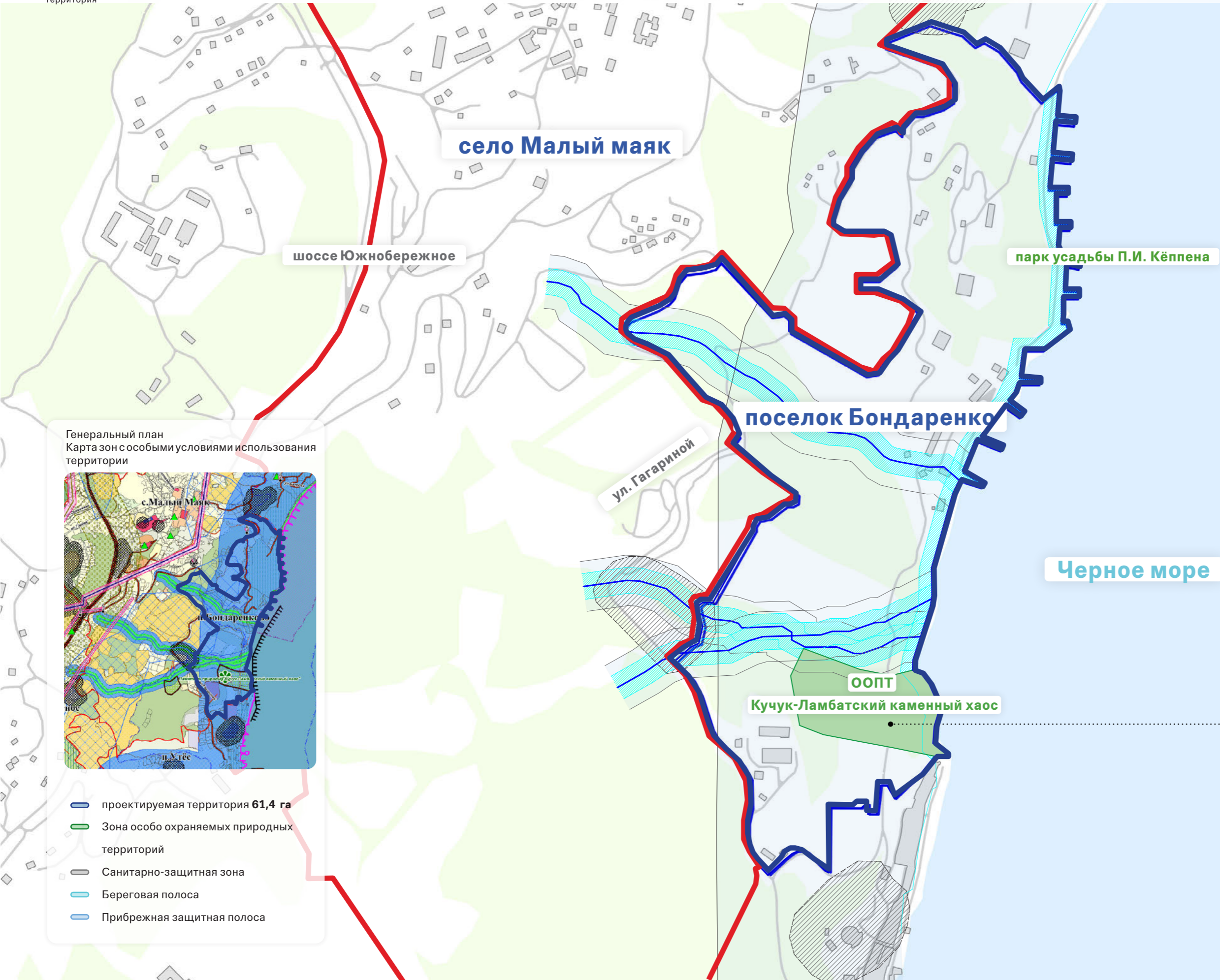
№	Кадастровый номер	Статус	Учтенная площадь	Категория земель	Вид разрешенного использования земельных участков
41	90:15:051101:419	Учтенный	624 кв. м	Земли населённых пунктов	Гостиничное обслуживание
42	90:15:051101:420	Учтенный	167 кв. м	Земли населённых пунктов	Гостиничное обслуживание
43	90:15:051101:203	Ранее учтенный	1 100 кв. м	Земли населённых пунктов	Санаторная деятельность
44	90:15:051101:418	Учтенный	1 468 кв. м	Земли населённых пунктов	Гостиничное обслуживание
45	90:15:051101:422	Учтенный	485 кв. м	Земли населённых пунктов	Гостиничное обслуживание
46	90:15:051101:421	Учтенный	703 кв. м	Земли населённых пунктов	Гостиничное обслуживание
47	90:15:051101:17	Ранее учтенный	2 920 кв. м	Земли населённых пунктов	Санаторная деятельность, общественное питание, отдых   рекреация
48	90:15:000000:324	Ранее учтенный	1 477 кв. м	Земли населённых пунктов	Собственность публично-правовых образований
49	90:15:051101:135	Ранее учтенный	412 кв. м	Земли населённых пунктов	Гостиничное обслуживание
50	90:15:051101:108	Ранее учтенный	316 кв. м	Земли населённых пунктов	Гостиничное обслуживание
51	90:15:050101:194	Ранее учтенный	258 кв. м	Земли населённых пунктов	Гостиничное обслуживание
52	–	–	–	–	–
53	90:15:051101:787	Учтенный	3 980 кв. м	Земли населённых пунктов	Гостиничное обслуживание
54	90:15:000000:1670	Учтенный	16 220 кв. м	Земли населённых пунктов	Гостиничное обслуживание
55	90:15:051101:130	Ранее учтенный	246 кв. м	Земли населённых пунктов	Гостиничное обслуживание
56	90:15:051101:773	Учтенный	23 442 кв. м	Земли населённых пунктов	Туристическое обслуживание
57	–	–	–	–	–
58	90:15:051101:112	Ранее учтенный	1 841 кв. м	Земли населённых пунктов	Гостиничное обслуживание
59	90:15:051101:111	Ранее учтенный	7 905 кв. м	Земли населённых пунктов	Гостиничное обслуживание
60	90:15:050901:510	Ранее учтенный	12 004 кв. м	Земли населённых пунктов	Отдых   рекреация

Рассматриваемая  
территория

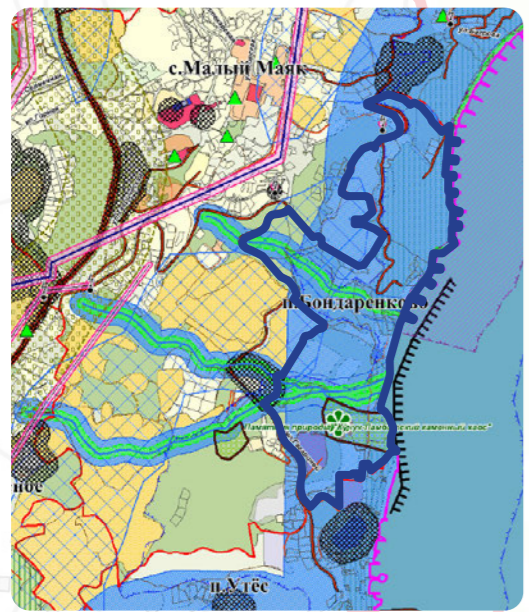
№	Кадастровый номер	Статус	Учтенная площадь	Категория земель	Вид разрешенного использования земельных участков
61	90:15:051101:113	Ранее учтенный	27 868 кв. м	Земли населённых пунктов	Гостиничное обслуживание
62	–	–	–	–	–
63	90:15:051101:7	Ранее учтенный	5 800 кв. м	Земли населённых пунктов	Гостиничное обслуживание
64	90:15:051101:10	Ранее учтенный	4 200 кв. м	Земли населённых пунктов	Гостиничное обслуживание
65	90:15:051101:786	Ранее учтенный	1 637 кв. м	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства
66	90:15:051101:23	Учтенный	1 500 кв. м	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства
67	90:15:000000:329	Ранее учтенный	14 450 кв. м	Земли населённых пунктов	Образование и просвещение
68	90:15:051101:178	Ранее учтенный	775 кв. м	Земли населённых пунктов	Ведение дачного хозяйства
69	90:15:051101:180	Ранее учтенный	400 кв. м	Земли населённых пунктов	Ведение садоводства
70	90:15:000000:1281	Учтенный	20 089 кв. м	Земли населённых пунктов	Гостиничное обслуживание
71	90:15:051101:74	Ранее учтенный	5 000 кв. м	Земли населённых пунктов	Природно-познавательный туризм
72	90:15:051101:8	Ранее учтенный	1 300 кв. м	Земли населённых пунктов	Собственность публично-правовых образований
73	90:15:050901:448	Ранее учтенный	1 699 кв. м	Земли населённых пунктов	Туристическое обслуживание
74	90:15:000000:1280	Учтенный	4 200 кв. м	Земли населённых пунктов	Гостиничное обслуживание
75	90:15:050901:576	Ранее учтенный	600 кв. м	Земли населённых пунктов	Ведение дачного хозяйства
76	90:15:050901:361	Ранее учтенный	600 кв. м	Земли населённых пунктов	Размещение дачных домов и садовых домов, гостиничное обслуживание
77	90:15:050901:577	Ранее учтенный	600 кв. м	Земли населённых пунктов	Ведение дачного хозяйства
78	90:15:050901:580	Ранее учтенный	600 кв. м	Земли населённых пунктов	Ведение дачного хозяйства
79	90:15:051101:175	Ранее учтенный	600 кв. м	Земли населённых пунктов	Ведение дачного хозяйства
80	90:15:051101:5	Ранее учтенный	1 800 кв. м	Земли населённых пунктов	Размещение дачных домов и садовых домов
81	90:15:051101:14	Учтенный	1 000 кв. м	Земли населённых пунктов	Ведение дачного хозяйства



# Параметры градостроительной деятельности | Карта зон с особыми условиями использования территории



Генеральный план  
Карта зон с особыми условиями использования территории



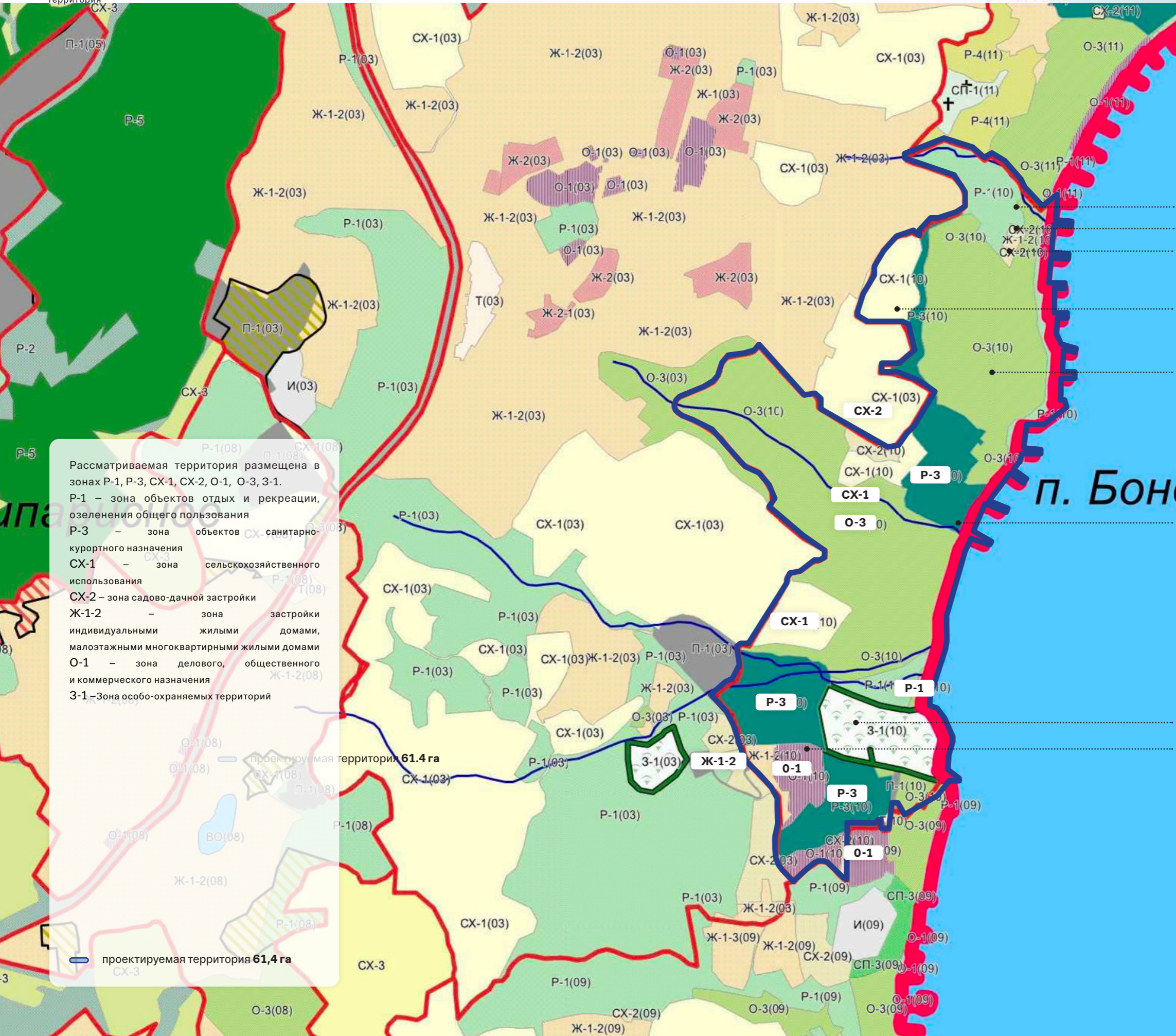
- проектируемая территория **61,4 га**
- Зона особо охраняемых природных территорий
- Санитарно-защитная зона
- Береговая полоса
- Прибрежная защитная полоса





# Параметры градостроительной деятельности Правила землепользования и застройки

Рассматриваемая территория



**Р-1** – зона объектов отдыха и рекреации, озеленения общего пользования

**СХ-2** – зона садово-дачной застройки

**Ж-1-2** – зона застройки индивидуальными жилыми домами, малоэтажными многоквартирными жилыми домами

**СХ-1** – зона сельскохозяйственного использования

**О-3** – зона объектов туристско-рекреационного назначения

**Р-3** – зона объектов санитарно-курортного назначения

**Зона особо-охраняемых территорий**

**О-1** – зона делового, общественного и коммерческого назначения

Рассматриваемая территория размещена в зонах Р-1, Р-3, СХ-1, СХ-2, О-1, О-3, З-1.

Р-1 – зона объектов отдыха и рекреации, озеленения общего пользования

Р-3 – зона объектов санитарно-курортного назначения

СХ-1 – зона сельскохозяйственного использования

СХ-2 – зона садово-дачной застройки

Ж-1-2 – зона застройки индивидуальными жилыми домами, малоэтажными многоквартирными жилыми домами

О-1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения

З-1 – Зона особо-охраняемых территорий

— проектируемая территория 61,4 га

## п. Бондаренково



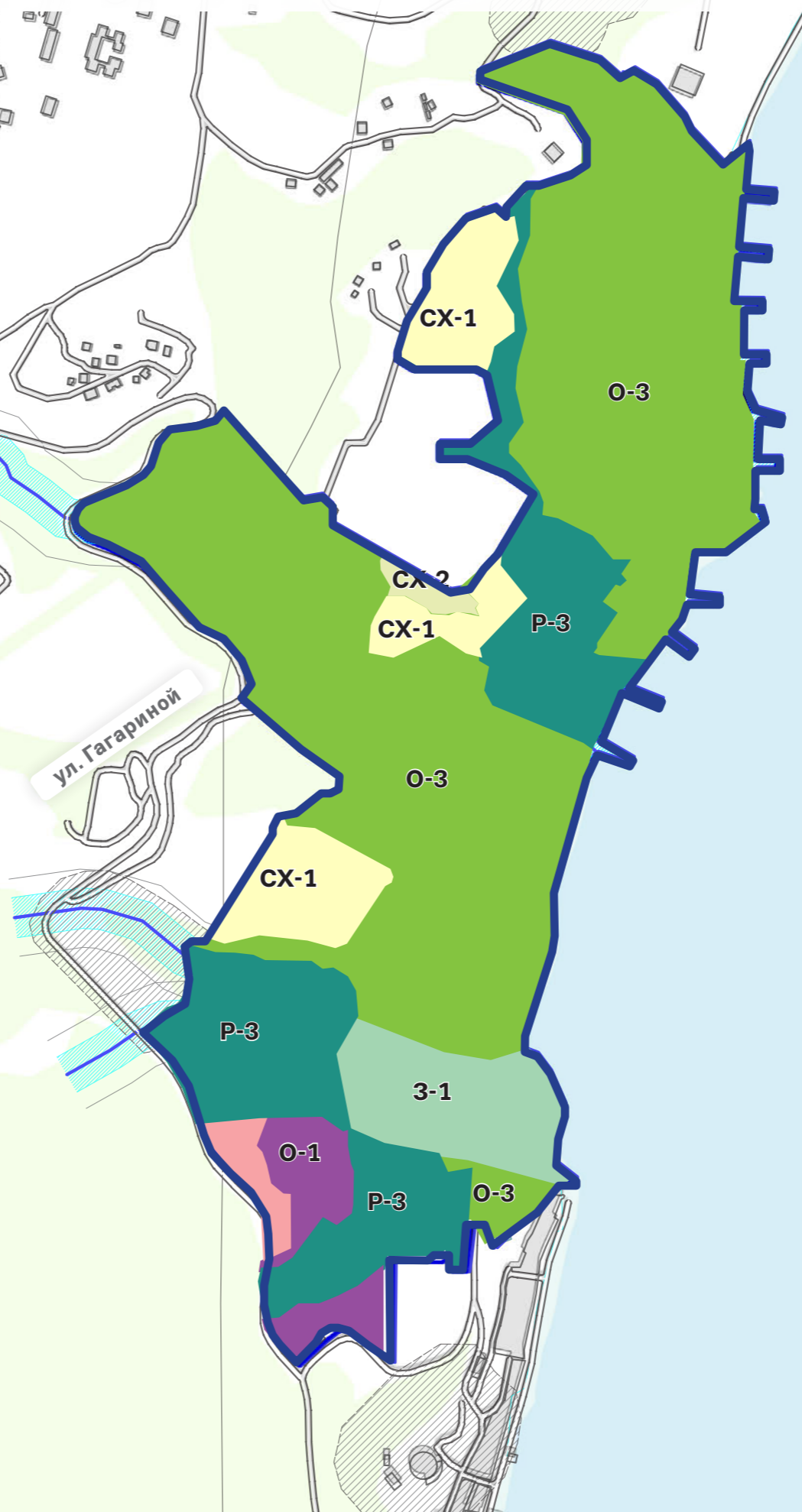
# 01 **РТ** Предложение по зонированию

Рассматриваемая территория



- Рекомендуется перевод зоны Р-1, Ж-1-2
- в зону Р-3 (Зоны объектов санитарно-курортного назначения) для размещения:  
- гостиничных объектов код 4.7, - курортных объектов код 9.2, санаторных объектов код 9.2.1
  - в зону О-3 (Зоны объектов туристско-рекреационного назначения) для размещения:  
- объектов гостиничного обслуживания код 4.7, - санаторных объектов код 9.2.1, - курортных объектов код 9.2
- проектируемая территория 61,4 га
- Зона объектов санитарно-курортного назначения: Р-3
- Зоны застройки многоэтажными и среднеэтажными жилыми домами: Ж-2
- Зоны делового, общественного и коммерческого назначения: О-1
- Зоны объектов туристско-рекреационного назначения: О-3
- Зона особо-охраняемых территорий 3-1

ул. Гагаринной







Площадь участка

**61,4 Га**

Суммарная поэтажная площадь в ГНС

**400 994 м<sup>2</sup>**

Суммарная поэтажная площадь в ГНС апартментов

**330 075 м<sup>2</sup>**

Суммарная поэтажная площадь в ГНС отелей

**65 811 м<sup>2</sup>**

Суммарная поэтажная площадь в ГНС соцкультбыта

**5 108 м<sup>2</sup>**

**ДОО на 150 мест**

0,6 га

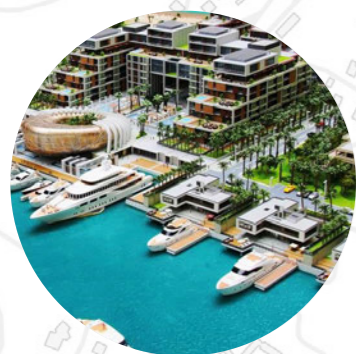
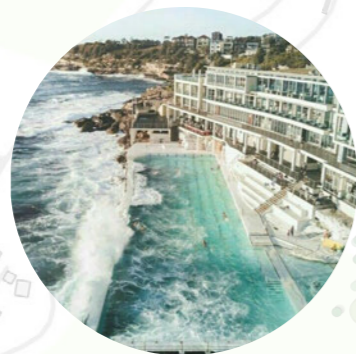


# Апартаменты

Эскизное предложение









# Блокированная застройка

Эскизное предложение





# Индивидуальная застройка

Эскизное предложение





# Детский сад

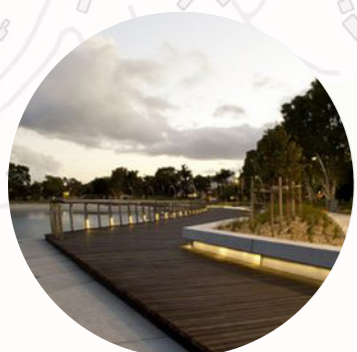
Эскизное предложение





# Набережная

Эскизное предложение





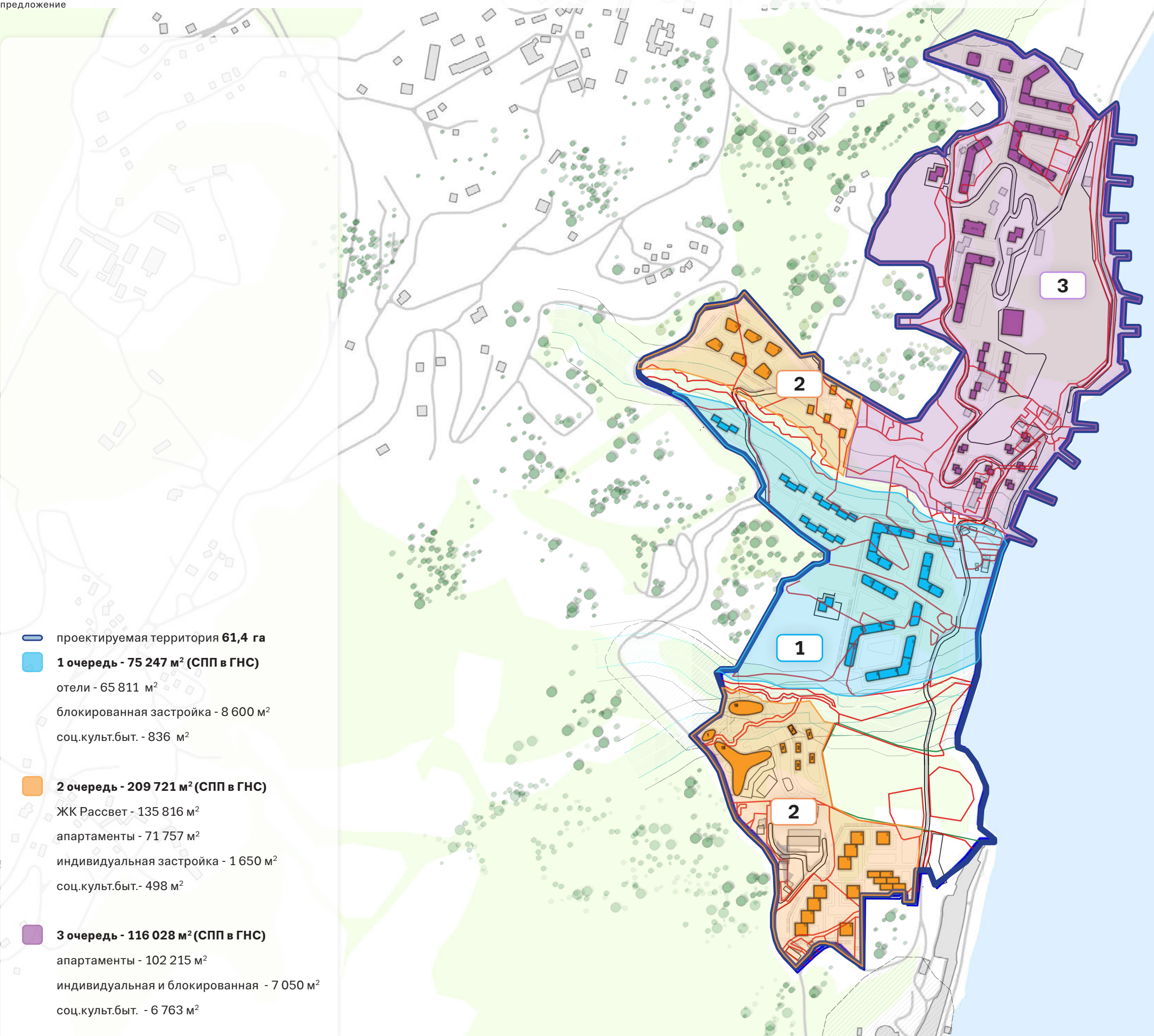
# Благоустроенная зеленая территория







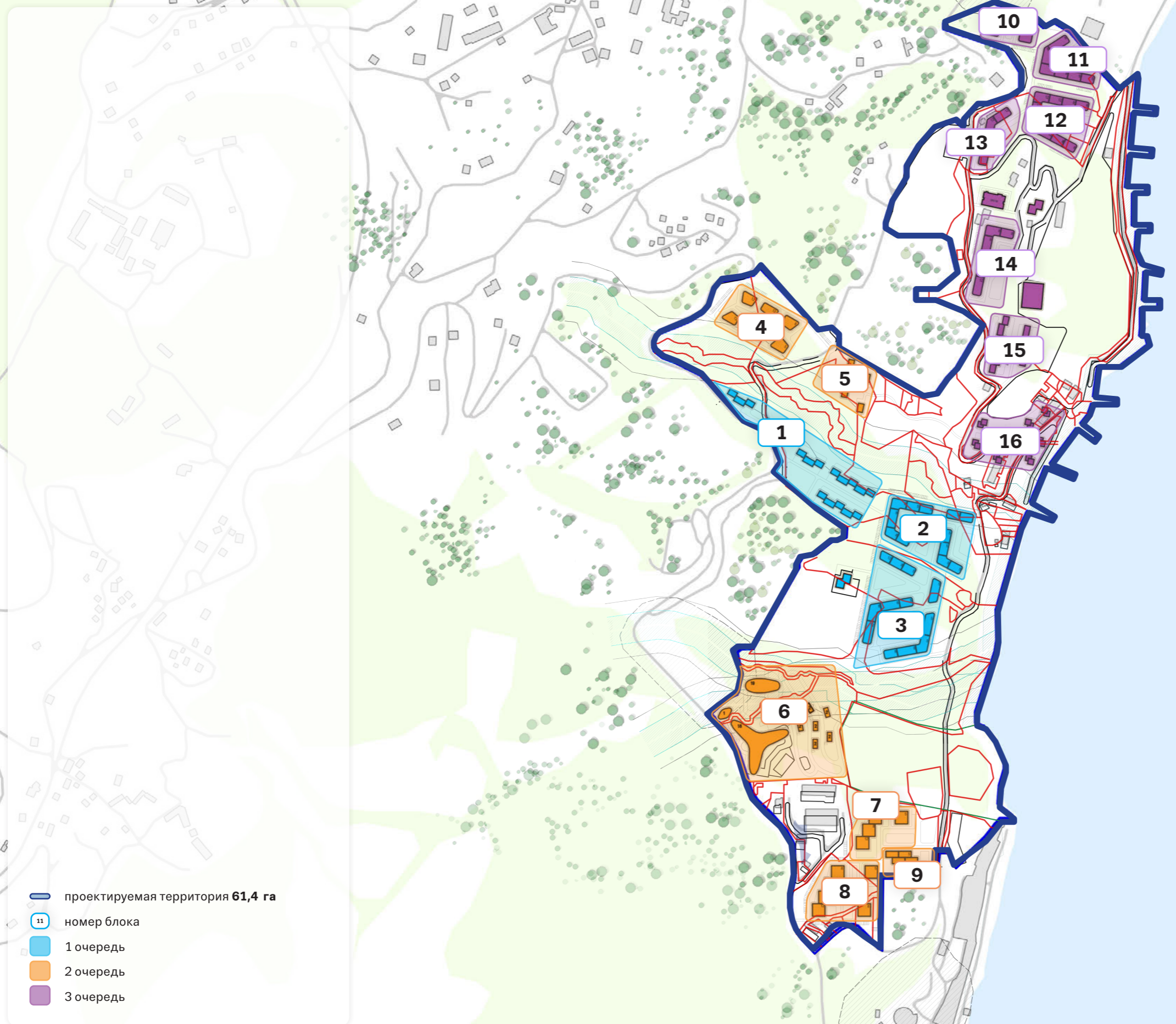


- 
- проектируемая территория **61,4 га**
  - **1 очередь - 75 247 м<sup>2</sup> (СПП в ГНС)**  
отели - 65 811 м<sup>2</sup>  
блокированная застройка - 8 600 м<sup>2</sup>  
соц.культ.быт. - 836 м<sup>2</sup>
  - **2 очередь - 209 721 м<sup>2</sup> (СПП в ГНС)**  
ЖК Рассвет - 135 816 м<sup>2</sup>  
апартаменты - 71 757 м<sup>2</sup>  
индивидуальная застройка - 1 650 м<sup>2</sup>  
соц.культ.быт. - 498 м<sup>2</sup>
  - **3 очередь - 116 028 м<sup>2</sup> (СПП в ГНС)**  
апартаменты - 102 215 м<sup>2</sup>  
индивидуальная и блокированная - 7 050 м<sup>2</sup>  
соц.культ.быт. - 6 763 м<sup>2</sup>



# Номера блоков

Эскизное предложение



- проектируемая территория 61,4 га
- ⓘ номер блока
- 1 очередь
- 2 очередь
- 3 очередь

Эскизное  
предложение

№ очереди	№ п/п	Наименование	ГНС общий	ГНС апартamenteв/ отелей	ГНС ритейл	Общая продаваемая	Общая продаваемая площадь апартаментов/ отелей	Ритейл общий	Количество апартаментов/ номеров/домов	Количество жителей	Количество мест в ДОО	Количество парковочных мест для апартаментов	Количество парковочных мест для ритейла
1	1	Блокированная застройка	8600,00	8600,0	0	<b>7740,00</b>	7740	0	4	8	0	4	0
	2	Отель	26988,14	12144,66	14843,48	<b>21900,88</b>	10322,96	11577,91	258	129	0	17	232
	3	Отель	38823,04	17470,37	21352,67	<b>31504,90</b>	14849,81	16655,08	371	186	0	25	333
2	4	Апартаменты	23895,30	23396,76	498,54	<b>15830,72</b>	15441,86	388,86	329	515	28	22	8
	5	Индивидуальная застройка	1650,00	1650,00	0	<b>1485,00</b>	1485	0	5	10	1	5	0
	6	ЖК Рассвет	135816,00	54616,43	42841,00	<b>68220,7</b>	38231,50	29988,70	715				
	7	Апартаменты	15769,28	15769,28	0	<b>10407,72</b>	10407,72	0	221	347	19	15	0
	8	Апартаменты	25331,02	25331,02	0	<b>16718,47</b>	16718,47	0	356	557	30	24	0
	9	Апартаменты	7260,00	7260,00	0	<b>4791,60</b>	4791,60	0	102	160	9	7	0
	10	Апартаменты	11413,28	11413,28	0	<b>7532,76</b>	7532,76	0	160	251	14	16	0
	11	Апартаменты	17375,53	17375,53	0	<b>11467,85</b>	11467,85	0	244	382	21	16	0
	12	Апартаменты	34962,02	34962,02	0	<b>23074,94</b>	23074,94	0	491	769	42	33	0
3	13	Апартаменты	18075,15	16372,30	1702,85	<b>12133,95</b>	10805,72	1328,23	230	360	19	15	27
	14	Апартаменты	22879,09	22091,87	787,22	<b>15194,66</b>	14580,63	614,03	310	486	26	21	12
	15	Блокированная застройка	4950	4950	0	<b>4455</b>	4455	0	3	6	0	3	0
	16	Индивидуальная застройка	2100	2100	0	<b>1890</b>	1890	0	8	16	1	8	0
<b>Всего:</b>			<b>395 887,85</b>	<b>275 503,52</b>	<b>82 025,76</b>	<b>254 349,15</b>	<b>193 795,82</b>	<b>60 552,81</b>	<b>3 807</b>	<b>4 182</b>	<b>210</b>	<b>231</b>	<b>612</b>



# Объемная модель застройки

Эскизное предложение

