

**Мастер план территории с предварительным предложением  
по зонированию территории,  
расположенной по адресу: Республика Крым  
КРТ "Профессорский уголок (Алушта)" 90:15:010109**

РТ

# Схема расположения участков в городском округе Алушта

Рассматриваемая территория

N

Судак

Симферополь

Приветное

**Приветное**

Судак 28км 34мин

Алушта 71км 1ч 34мин

трасса 35А-005

Рыбачье

Алушта - Симферополь 48км 1ч

Алушта - ✈ SIP 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

РТ

# Схема расположения участка в городе Алушта

Рассматриваемая  
территория

трасса 35А-002

↗ Судак

Алушта

Городской округ Алушта

Профессорский уголок

Рассматриваемая территория

шоссе Ялтинское

ЗУ под возможный выкуп

ДО "Профессорский уголок"

ДОЛ "Чайка"

Литературный музей И. С. Шмелёва

Санаторий "Юстас"

Дом-музей А.Н. Бекетова

Санаторий "Киев"

Автостанция "Профессорский Уголок"

ул. Комсомольская

Проектируемая территория располагается в южной части города Алушта. На территории размещены объекты: дома отдыха, санатории и музеи.

р Чеольменчи

Черное море

- проектируемая территория 23.03 га
- основные транспортные магистрали

Рассматриваемая территория

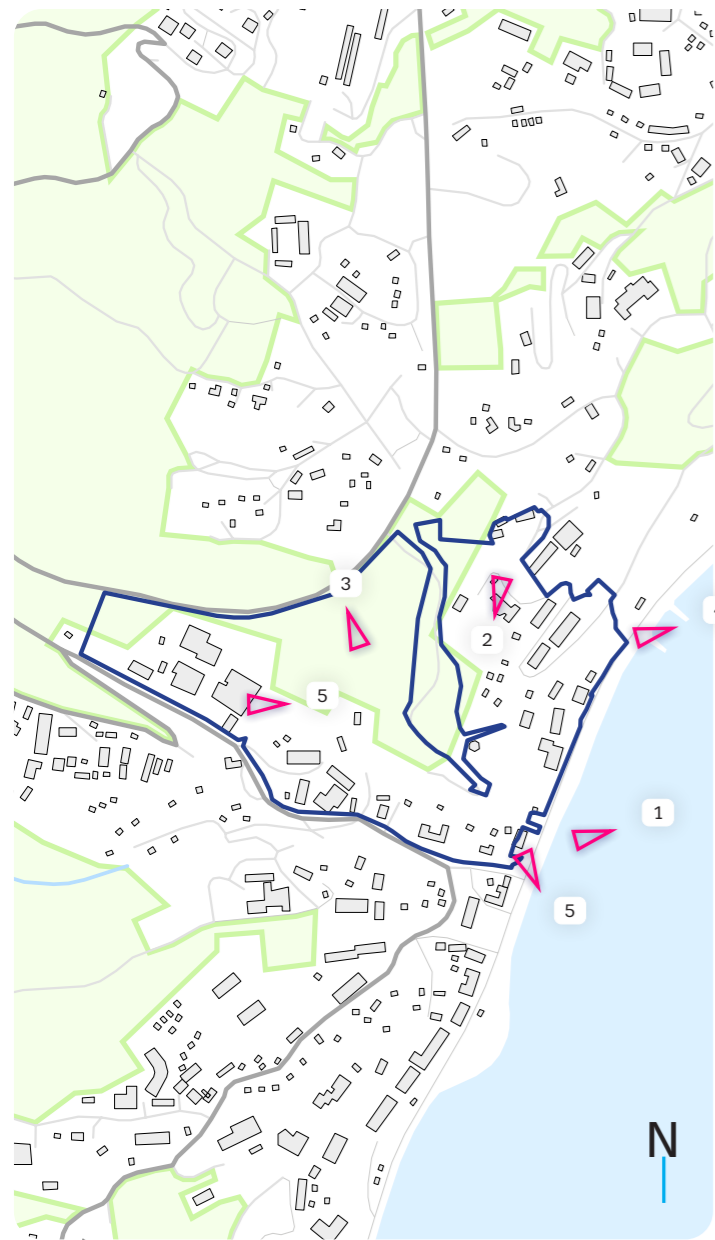


Схема фотофиксации



Вид 1



Вид 2



Вид 2



Вид 4



Вид 5



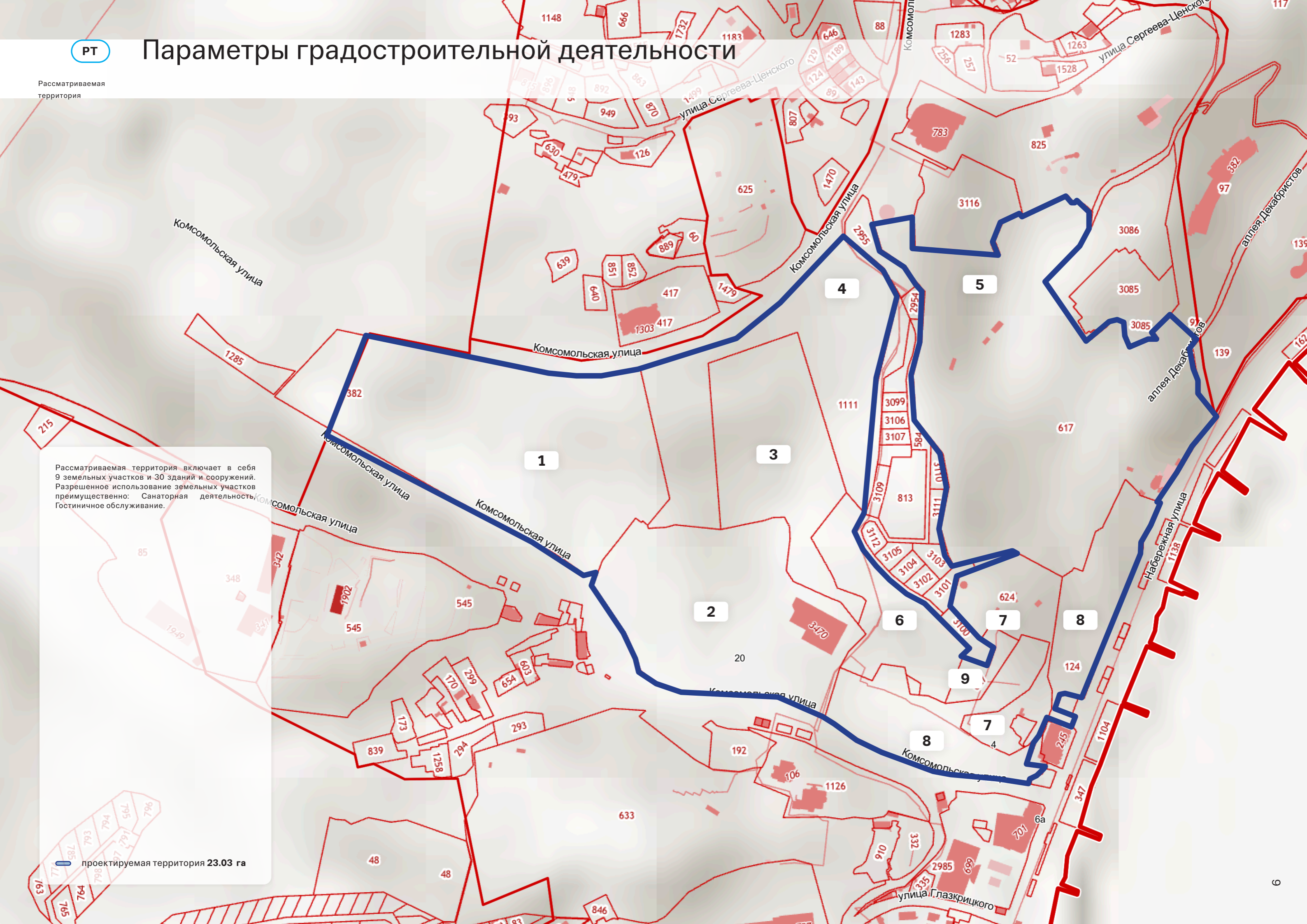
Вид 6

# Параметры градостроительной деятельности

Рассматриваемая территория

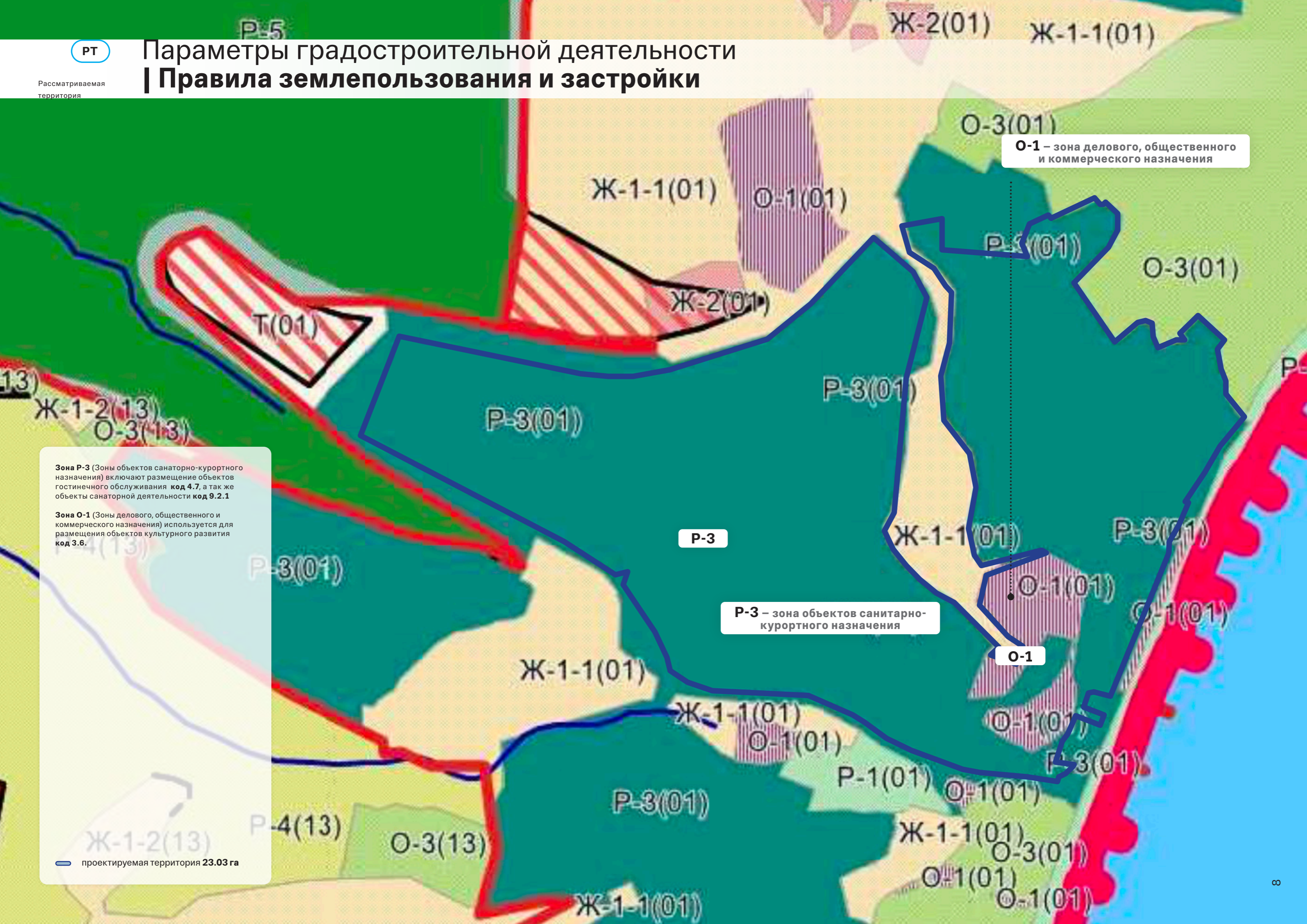
Рассматриваемая территория включает в себя 9 земельных участков и 30 зданий и сооружений. Разрешенное использование земельных участков преимущественно: Санаторная деятельность, Гостиничное обслуживание.

проектируемая территория 23.03 га



№	Кадастровый номер	Статус	Учтенная площадь	Категория земель	Вид разрешенного использования земельных участков
1	90:15:010109:382	Ранее учтенный	46 000 кв. м	Земли населённых пунктов	Туристическое обслуживание
2	90:15:010101:1137	Ранее учтенный	31 080 кв. м	Земли населённых пунктов	Санаторная деятельность
3	90:15:010109:1113	Ранее учтенный	20 000 кв. м	Земли населённых пунктов	Санаторная деятельность
4	90:15:010109:1111	Ранее учтенный	25 000 кв. м	Земли населённых пунктов	Санаторная деятельность
5	90:15:010109:617	Ранее учтенный	63 085 кв. м	Земли населённых пунктов	Санаторная деятельность, Гостиничное обслуживание, Общественное питание
6	90:15:010109:282	Ранее учтенный	11 000 кв. м	Земли населённых пунктов	Туристическое обслуживание
7	90:15:010109:624	Ранее учтенный	9 250 кв. м	Земли населённых пунктов	Культурное развитие
8	90:15:010109:124	Ранее учтенный	23 042 кв. м	Земли населённых пунктов	Туристическое обслуживание
9	90:15:010109:627	Ранее учтенный	1 995 кв. м	Земли населённых пунктов	Культурное развитие

# Параметры градостроительной деятельности | Правила землепользования и застройки



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

**Зона P-3** (Зоны объектов санаторно-курортного назначения) включают размещение объектов гостиничного обслуживания код 4.7, а так же объекты санаторной деятельности код 9.2.1

**Зона O-1** (Зоны делового, общественного и коммерческого назначения) используется для размещения объектов культурного развития код 3.6.

**P-3**

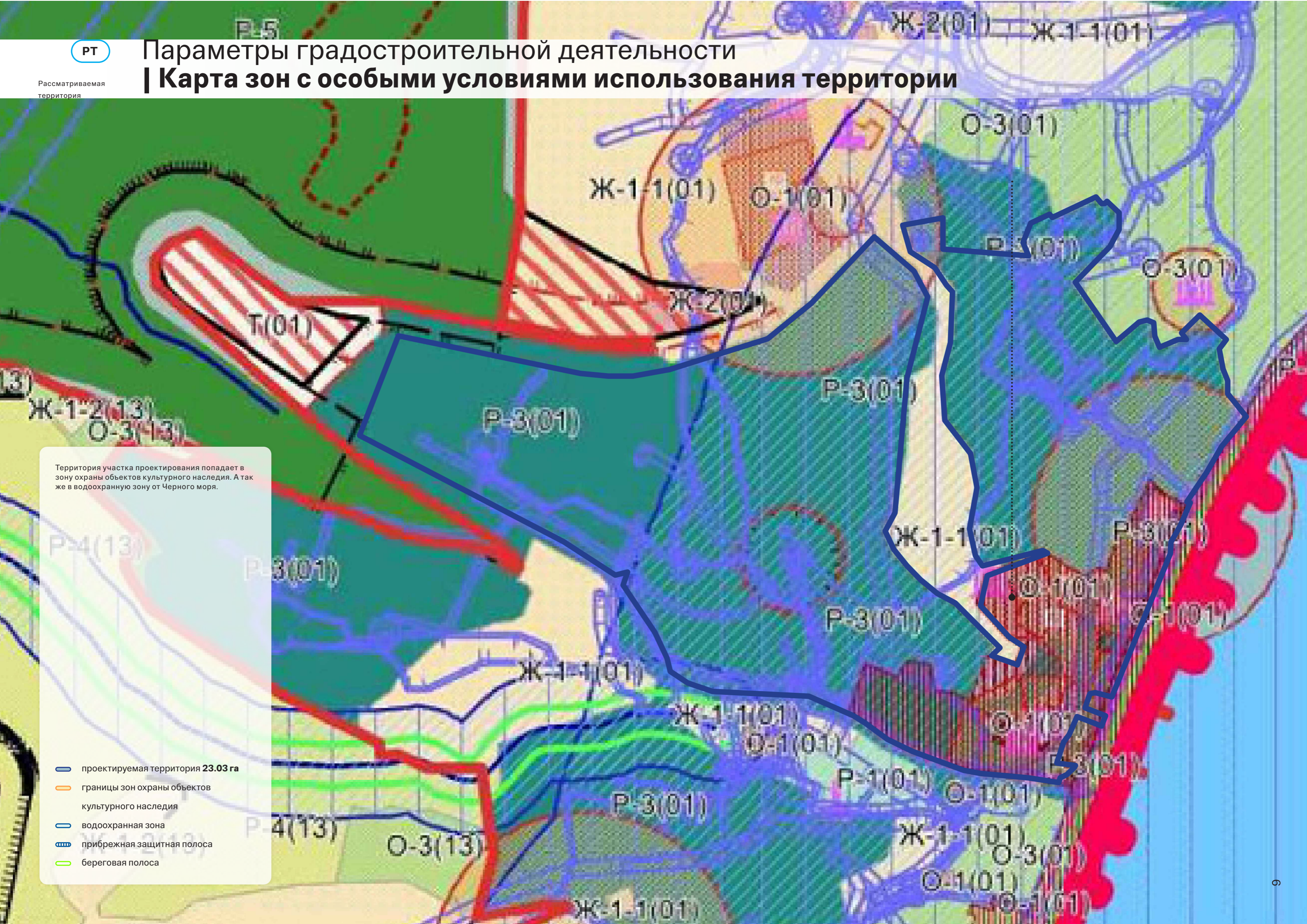
**P-3** – зона объектов санитарно-курортного назначения

**O-1**



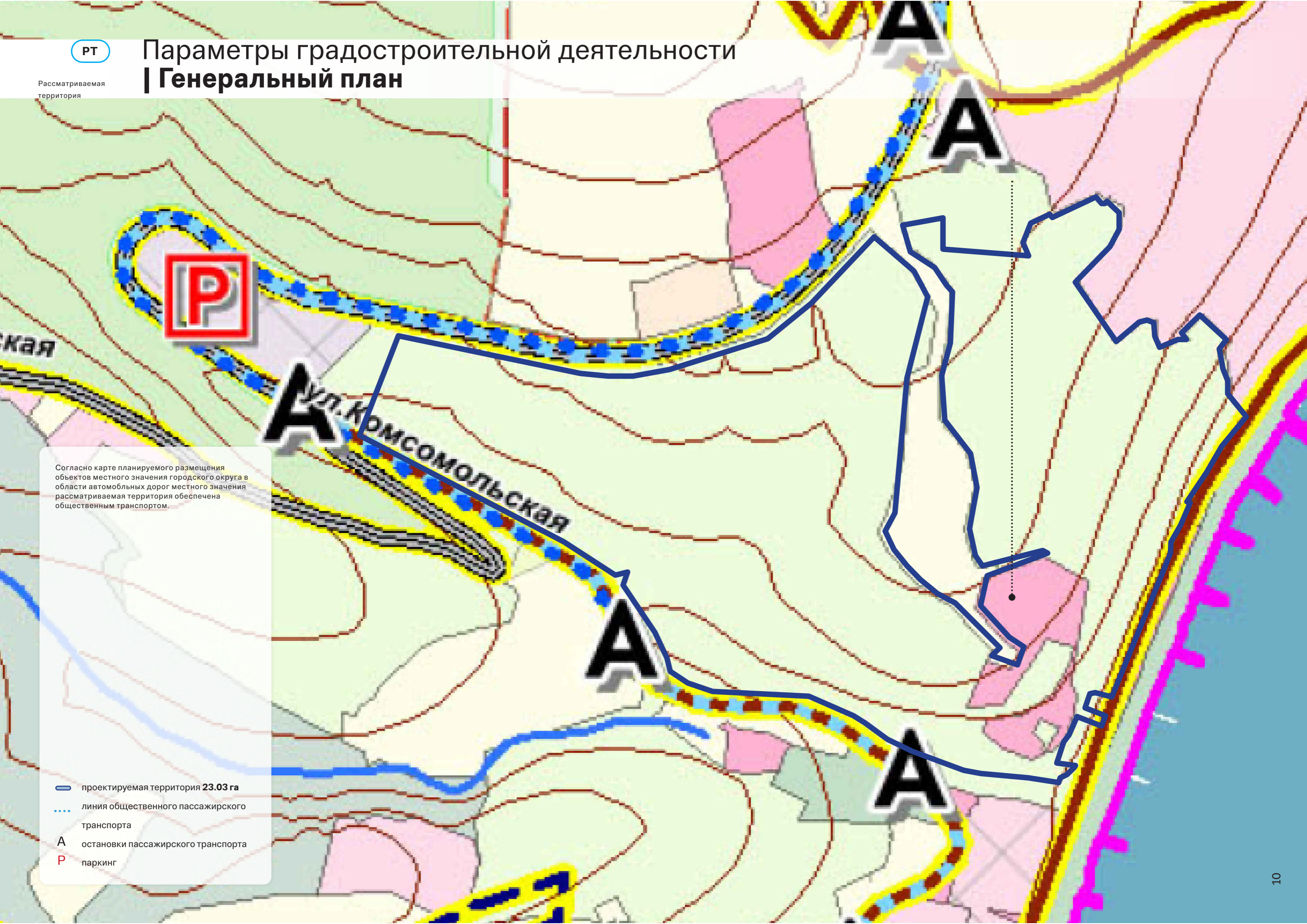
# Параметры градостроительной деятельности

## Карта зон с особыми условиями использования территории







Территория участка проектирования попадает в зону охраны объектов культурного наследия. А так же в водоохранную зону от Черного моря.

- проектируемая территория 23.03 га
- границы зон охраны объектов культурного наследия
- водоохранная зона
- прибрежная защитная полоса
- береговая полоса



Согласно карте планируемого размещения объектов местного значения городского округа в области автомобильных дорог местного значения рассматриваемая территория обеспечена общественным транспортом.

-  проектируемая территория 23.03 га
-  линия общественного пассажирского транспорта
-  остановки пассажирского транспорта
-  паркинг

Площадь участка

**23,03 Га**

ГНС | Общий

**168 094 м<sup>2</sup>**

ГНС | Апартаменты

**90 035 м<sup>2</sup>**

ГНС | Отели/санатории

**27 946 м<sup>2</sup>**

ГНС | Блокированная застройка

**3 760 м<sup>2</sup>**

ГНС | Ритейл

**46 353 м<sup>2</sup> | 28%**

Плотность застройки

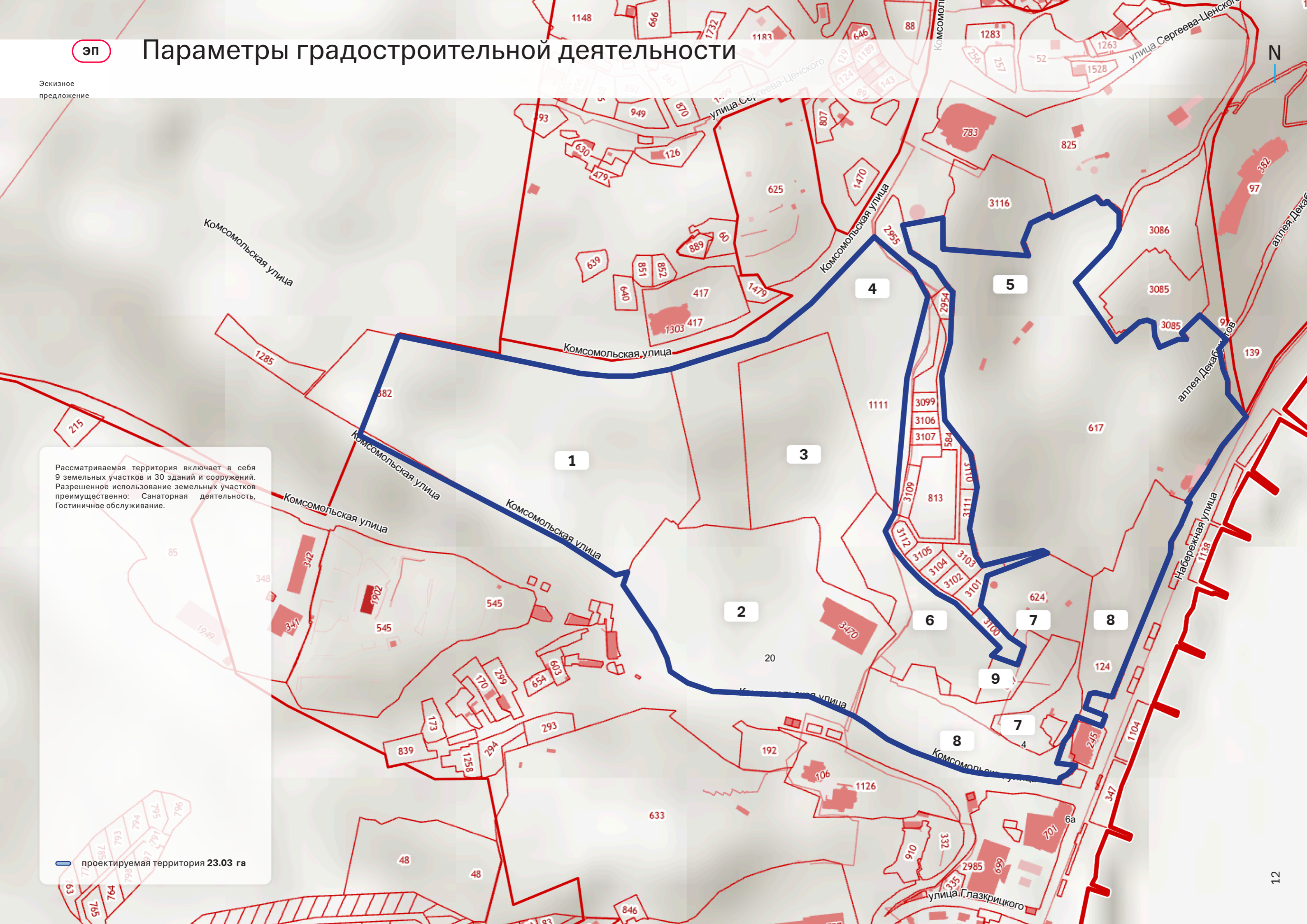
**7 299 м<sup>2</sup>/Га**



Эскизное предложение

Рассматриваемая территория включает в себя 9 земельных участков и 30 зданий и сооружений. Разрешенное использование земельных участков преимущественно: Санаторная деятельность, Гостиничное обслуживание.

— проектируемая территория 23.03 га



№	Кадастровый номер	Статус	Учтенная площадь	Категория земель	Вид разрешенного использования земельных участков
1	90:15:010109:382	Ранее учтенный	46 000 кв. м	Земли населённых пунктов	Туристическое обслуживание
2	90:15:010101:1137	Ранее учтенный	31 080 кв. м	Земли населённых пунктов	Санаторная деятельность
3	90:15:010109:1113	Ранее учтенный	20 000 кв. м	Земли населённых пунктов	Санаторная деятельность
4	90:15:010109:1111	Ранее учтенный	25 000 кв. м	Земли населённых пунктов	Санаторная деятельность
5	90:15:010109:617	Ранее учтенный	63 085 кв. м	Земли населённых пунктов	Санаторная деятельность, Гостиничное обслуживание, Общественное питание
6	90:15:010109:282	Ранее учтенный	11 000 кв. м	Земли населённых пунктов	Туристическое обслуживание
7	90:15:010109:624	Ранее учтенный	9 250 кв. м	Земли населённых пунктов	Культурное развитие
8	90:15:010109:124	Ранее учтенный	23 042 кв. м	Земли населённых пунктов	Туристическое обслуживание
9	90:15:010109:627	Ранее учтенный	1 995 кв. м	Земли населённых пунктов	Культурное развитие



The legend defines the color-coded zones and features of the site plan. It includes a site overview diagram with colored circles and arrows corresponding to the legend items.

- проектируемая территория **23.03 га**
- пешеходная зона с возможностью проезда пожарной техники
- сквер **0,5 га**
- площадь **0,4 га**
- спортивные площадки **0,2 га**
- двор
- бульвар **10-14 м**
- территория санатория
- территория музейного комплекса
- набережная





# Апартаменты

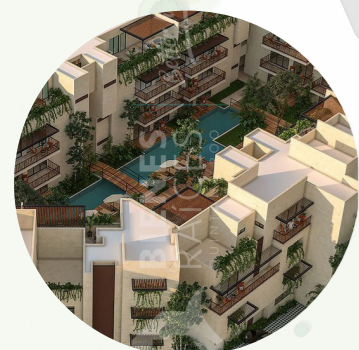
Эскизное предложение

ГНС | Апартаменты

90 035 м<sup>2</sup>

ГНС | Ритейл

12 196 м<sup>2</sup>





# Отель

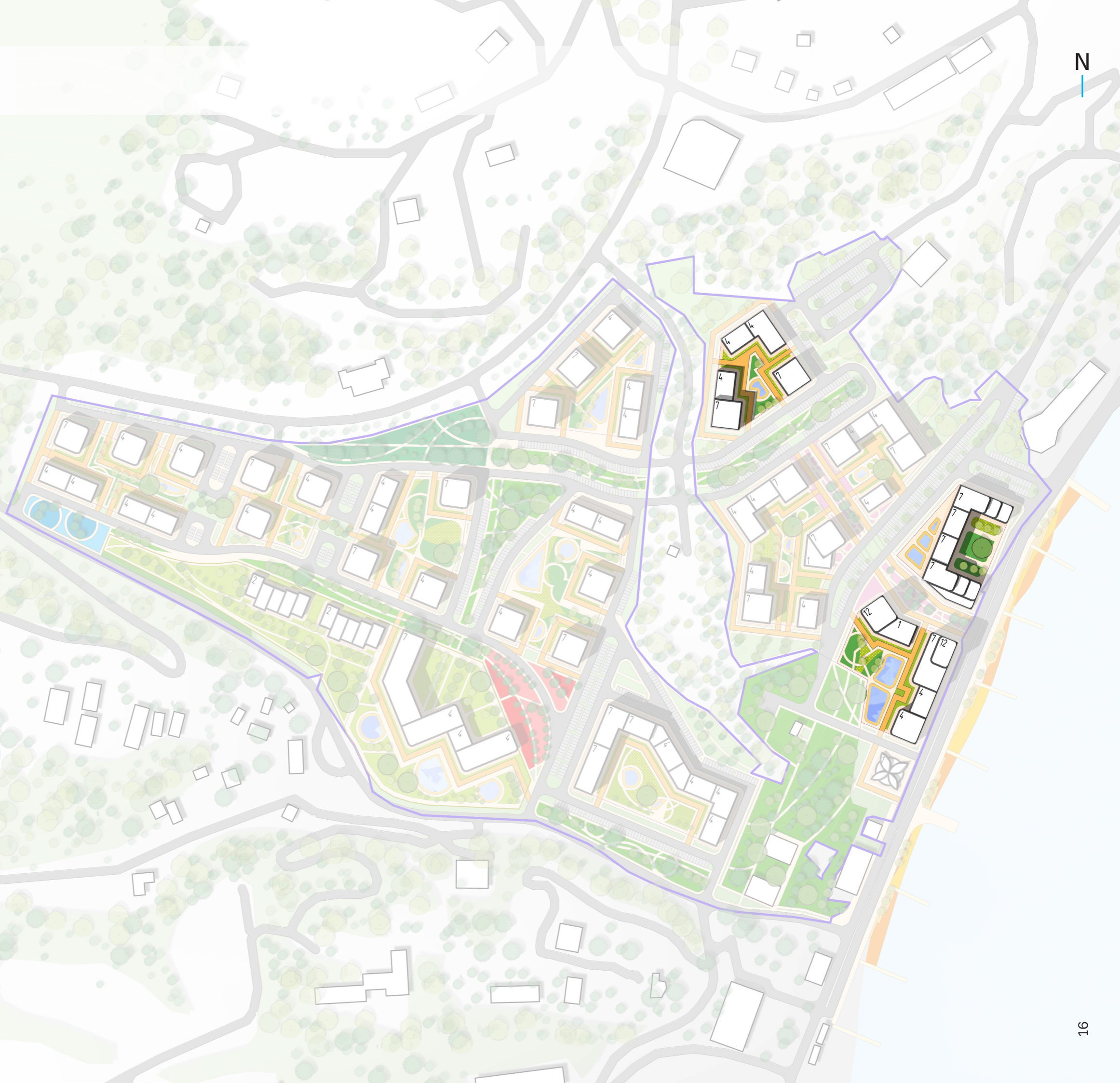
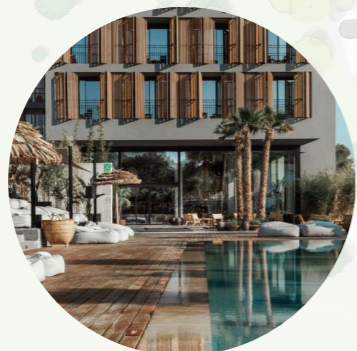
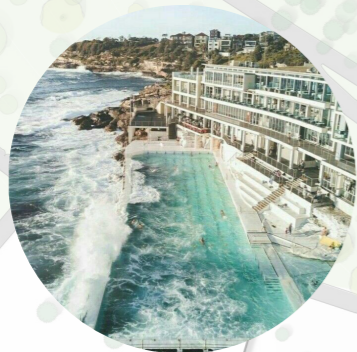
Эскизное предложение

ГНС | Отель

20 047 м<sup>2</sup>

ГНС | Ритейл

24 502 м<sup>2</sup>





ЭП

# Санаторий с детским садом

Эскизное предложение

ГНС | Санаторий

7 900 м<sup>2</sup>

ГНС | Ритейл

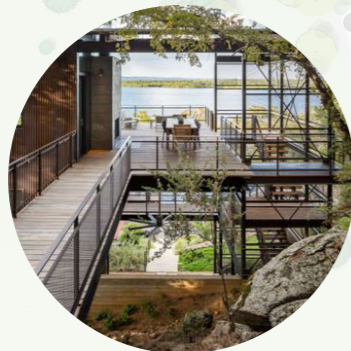
9 655 м<sup>2</sup>

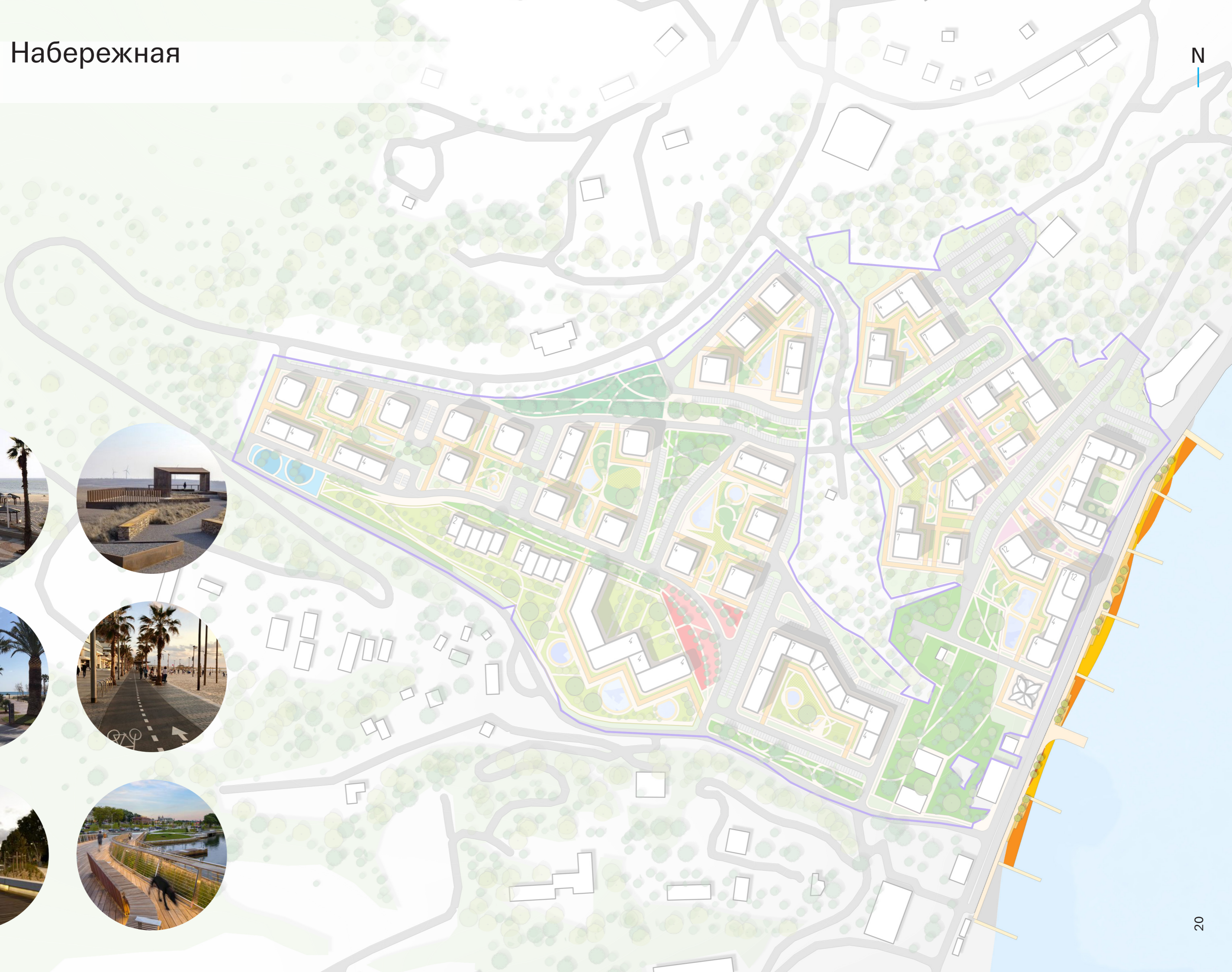
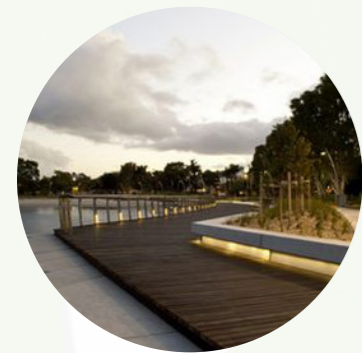


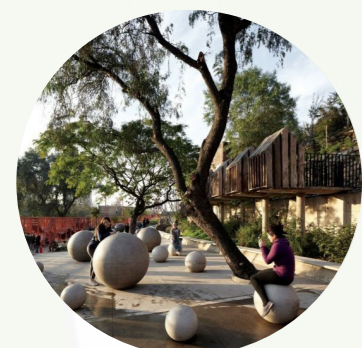
ГНС | Блокированная застройка

3 760 м<sup>2</sup>

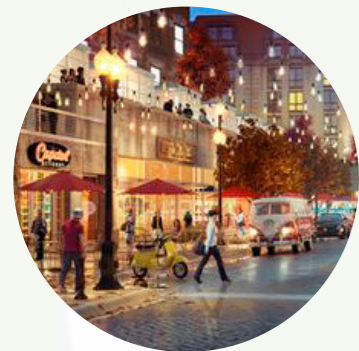


















— проектируемая территория 23.03 га

**1 очередь - 21 875 м<sup>2</sup>**  
апартаменты - 19 609 м<sup>2</sup>  
ритейл - 2 266 м<sup>2</sup>

**2 очередь - 12 109 м<sup>2</sup>**  
апартаменты - 9 518 м<sup>2</sup>  
ритейл - 2 591 м<sup>2</sup>

**3 очередь - 15 027 м<sup>2</sup>**  
отель - 7 083 м<sup>2</sup>  
ритейл - 7 944 м<sup>2</sup>

**4 очередь - 49 090 м<sup>2</sup>**  
апартаменты - 24 246 м<sup>2</sup>  
отель - 9 957 м<sup>2</sup>  
ритейл - 14 888 м<sup>2</sup>

**5 очередь - 24 615 м<sup>2</sup>**  
апартаменты - 6 050 м<sup>2</sup>  
санаторий - 6 715 м<sup>2</sup>  
блокированная застройка - 3 384 м<sup>2</sup>  
ритейл - 8 466 м<sup>2</sup>

— проектируемая территория 23.03 га

11 номер блока

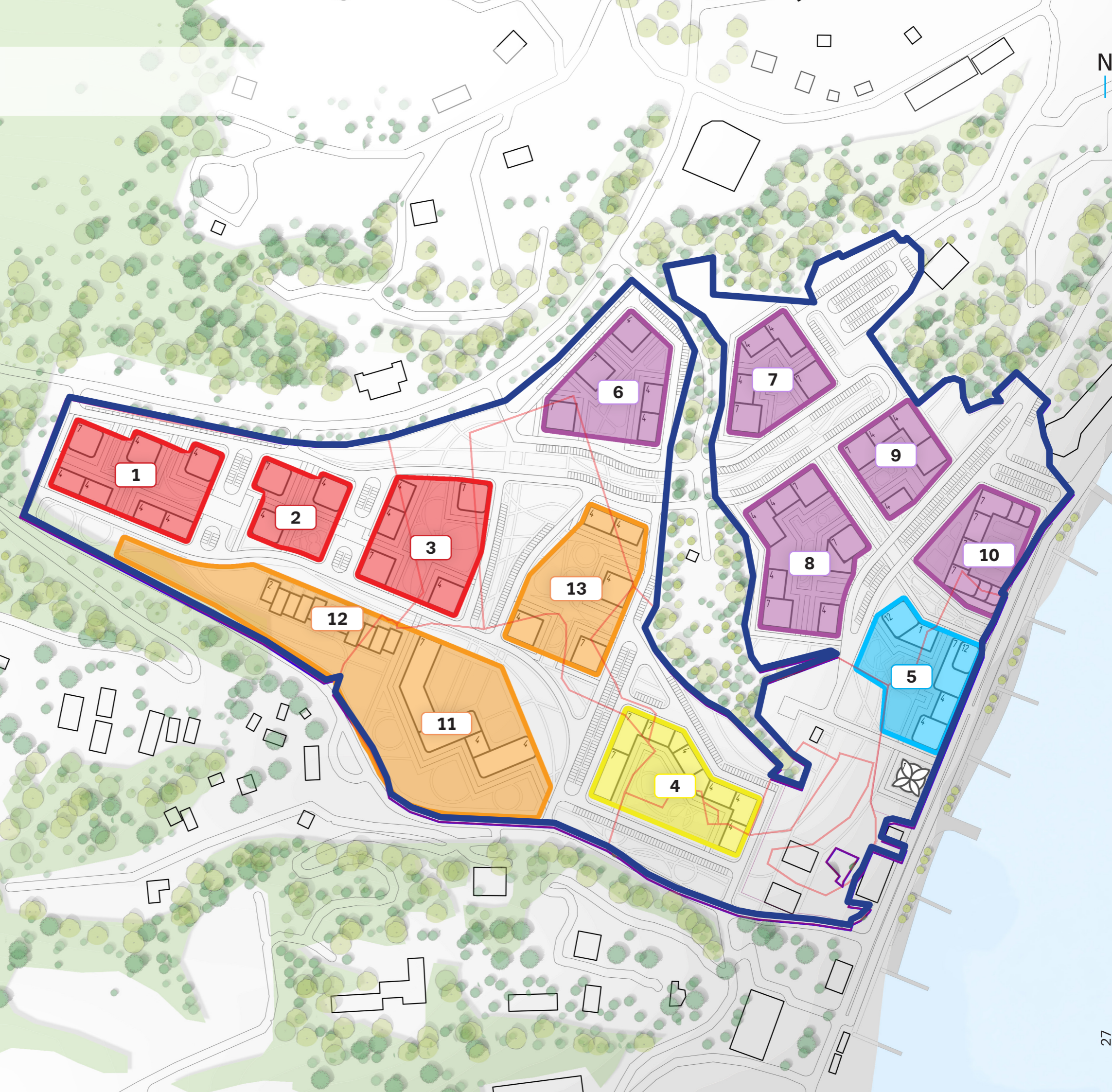
1 очередь

2 очередь

3 очередь

4 очередь

5 очередь



Эскизное  
предложение

№ очереди	№ п/п	Наименование	ГНС общий	ГНС апартаментов/ отелей	ГНС ритейл	Общая продаваемая	Общая продаваемая площадь апартаментов/ отелей	Ритейл общий	Количество апартаментов/ номеров	Количество жителей	Количество мест в ДОО	Количество парковочных мест для апартаментов	Количество парковочных мест для ритейла
1	1	Апартаменты	13137,8	11751,8	1386,0	8837,2	7756,2	1081,1	165	259	14	11	22
	2	Апартаменты	7593,8	7087,5	506,3	5072,6	4677,8	394,9	100	156	8	7	8
	3	Апартаменты	11884,5	10872,0	1012,5	7965,3	7175,5	789,8	153	239	13	10	16
2	4	Апартаменты	17743,6	14421,5	3322,2	12109,5	9518,2	2591,3	203	317	17	14	52
3	5	Отель	18517,7	8333,0	10184,7	15027,1	7083,0	7944,1	177			12	159
	6	Апартаменты	11884,5	11884,5		7843,8	7843,8		167	261	14	11	
4	7	Отель	12037,5	5416,9	6620,6	9768,4	4604,3	5164,1	115			8	103
	8	Апартаменты	17275,4	15063,8	2211,6	11667,1	9942,1	1725,1	212	331	18	14	35
	9	Апартаменты	12345,6	9787,5	2558,1	8455,1	6459,8	1995,3	137	215	12	9	40
	10	Отель	13993,6	6297,1	7696,5	11355,8	5352,6	6003,3	134			9	120
5	11	Санаторий	17554,7	7899,6	9655,1	14245,7	6714,7	7531,0	168			11	151
	12	Блокированная застройка	3760,0	3760,0		3384,0	3384,0			113	6	10	
	13	Апартаменты	10365,8	9166,5	1199,3	6985,3	6049,9	935,4	129	202	11	9	19
Всего:			168 094	121 742	46 353	122 717	86 562	36 155	1 858	2 094	113	134	723

# Объемная модель застройки

Эскизное предложение



Чёрное море