

ООО «ТЕРРАГРАНДЭ», 295021, Республика Крым, г. о. Симферополь, г.
Симферополь, ул. Аэрофлотская, д. 12, этаж 3, ОГРН 1189112035518, ИНН
9102248180, СРО-П-156-06072010, СРО-И-006-09112009

Заказчик: ООО «СТО»

Документация по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны - ООО "СТО" инвестиционного проекта "Создание складского комплекса", расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Ж. Дерюгиной (кадастровый номер: 90:22:010215:4291)

Проект планировки территории

Основная утверждаемая часть

Текстовая часть

Том 1.2

Шифр проект 26-05/1

Генеральный директор

Главный инженер проекта



Д.В. Мирошниченко

А.А. Пономаренко

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 17.06.2026

владелец

ООО "СТО"

Коваленко Александр Владимирович

серийный номер

02dd698b008eb3299b4c340484694920b2

срок действия

07.11.2025 - 07.02.2027

2026 г.

Состав документации по планировке территории

Состав документации по планировке территории по объекту: Документация по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны - ООО "СТО" инвестиционного проекта "Создание складского комплекса", расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Ж. Дерюгиной (кадастровый номер: 90:22:010215:4291).

Том / раздел	Наименование	Состав	Примечание
ТОМ I	Основная часть проекта планировки территории		
Раздел 1	Текстовая часть	Положение о характеристиках планируемого развития территории, планировочные ограничения, очередность, ведомости координат	настоящий том
Раздел 2	Графическая часть	1. Чертеж планировки территории	
ТОМ II	Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
Раздел 1	Текстовая часть	Материалы по обоснованию проектных решений	
Раздел 2	Графическая часть	1. Схема расположения элементов планировочной структуры на территории Республики Крым	
		2. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории, масштаб 1:500	
		3. Схема архитектурно-планировочной организации, благоустройства и озеленения территории, масштаб 1:500	
		4. Схема организации улично-дорожной сети, движения транспорта и пешеходов, масштаб 1:500	
		5. Схема размещения сетей и сооружений инженерно-технического обеспечения, масштаб 1:500	
		6. Схема вертикальной планировки территории, масштаб 1:500	
		7. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, масштаб 1:500	
		8. Схема очередности планируемого развития территории, масштаб 1:500	
ТОМ III	Основная часть проекта межевания территории		
Раздел 1	Текстовая часть	Сведения о территории межевания, сохраняемых земельных участках, устанавливаемых красных линиях и координатах характерных точек	
Раздел 2	Графическая часть	1. Чертеж межевания территории, масштаб 1:500	
ТОМ IV	Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
Раздел 1	Текстовая часть	Обоснование решений проекта межевания территории	
Раздел 2	Графическая часть	1. Схема границ существующих земельных участков и зон с особыми условиями использования территории, масштаб 1:500	

Содержание тома 1.2

Раздел	Наименование
1	Общие положения
2	Положение о характеристиках планируемого развития территории
2.1	Баланс территории
2.2	Устанавливаемые параметры застройки территории
2.3	Характеристики планируемых объектов капитального строительства
2.4	Планировочные ограничения
2.5	Характеристики транспортного обслуживания
2.6	Характеристики инженерно-технического обеспечения
2.7	Очередность планируемого развития территории
3	Ведомости координат границ территории и красной линии

2.6 Контур Кристо

Документ подписан квалифицированным лицом с использованием электронной подписью 17.06.2026

срок действия	07.11.2025 - 07.02.2027
---------------	-------------------------

1. Общие положения

Документация по планировке территории подготовлена для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны - ООО «СТО» инвестиционного проекта «Создание складского комплекса», расположенного по адресу: Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Ж. Дерюгиной, кадастровый номер земельного участка 90:22:010215:4291.

Основания подготовки документации: приказ Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 13.11.2025 № 491-П, договор об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым от 27.09.2024 № 1937/24, инвестиционная декларация ООО «СТО», техническое задание на подготовку документации, материалы инженерных изысканий 1-ИИ-26-ИГДИ, 1-ИИ-26-ИГИ, 1-ИИ-26-ИГМИ, 1-ИИ-26-ИЭИ, выписка ЕГРН от 02.06.2026 № КУВИ-001/2026-74817016.

Документация по планировке территории подготовлена в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2014 № 377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя» (далее - ФЗ № 377), с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с ч. 7 ст. 17 ФЗ № 377, градостроительные регламенты не устанавливаются для земельных участков, предназначенных для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов.

В соответствии с ч. 8 ст. 17 ФЗ № 377, вид разрешенного использования земельных участков, которые предназначены для размещения объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов, в соответствии с документацией по планировке территории, определяется в соответствии с указанной документацией. Вид разрешенного использования таких земельных участков считается установленным или измененным со дня утверждения документации по планировке территории для размещения таких объектов.

С учетом вышеизложенного, в соответствии с ФЗ № 377 характеристики планируемого развития территории, параметры застройки территории, а также виды разрешенного использования земельных участков, предназначенных для размещения планируемых объектов, устанавливаются настоящей документацией по планировке территории.

При подготовке документации также учитывались Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым, СП 42.13330.2016, СП 59.13330, СП 403.1325800.2018, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и иные действующие нормативные документы.

Основная нормативная база:

Градостроительный кодекс Российской Федерации.

Земельный кодекс Российской Федерации.

Федеральный закон от 29.11.2014 № 377-ФЗ «О развитии Республики Крым и города федерального значения Севастополя и свободной экономической зоне на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя».

Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Постановление Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон».

Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Крым.

Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Симферополь

Республики Крым.

владелец

ООО "СТО"

Коваленко Александр Владимирович

СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 17.06.2026

серийный номер

02dd698b008eb3299b4c340484694920b2

срок действия

07.11.2025 - 07.02.2027

СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты».

СП 8.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Наружное противопожарное водоснабжение».

СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий».

СП 31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения».

СП 60.13330.2020 «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха».

СП 131.13330.2020 «Строительная климатология».

СП 403.1325800.2018 «Производственные территории. Правила проектирования благоустройства».

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160.

Федеральные правила использования воздушного пространства Российской Федерации, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 11.03.2010 № 138.

В составе документации по планировке территории подготовлен проект межевания территории, которым уточняются сведения о территории межевания, сохраняемом земельном участке и устанавливаемой красной линии улицы Внешняя.

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Территория проектирования составляет 1,0000 га и совпадает с границами земельного участка с кадастровым номером 90:22:010215:4291. Категория земель - земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования по сведениям ЕГРН: строительная промышленность (код 6.6), склады (код 6.9).

В соответствии с Генеральным планом муниципального образования городской округ Симферополь территория расположена в функциональной зоне общественно-делового назначения. По карте градостроительного зонирования ПЗЗ территория относится к зоне зеленых насаждений З-1; при этом сведения ЕГРН содержат установленные виды разрешенного использования «строительная промышленность» (код 6.6) и «склады» (код 6.9). Настоящей документацией по планировке территории сохраняются указанные виды разрешенного использования и устанавливаются параметры размещения объекта для реализации инвестиционного проекта участника СЭЗ.

В границах территории планируется размещение объекта капитального строительства складского назначения, внутриплощадочных проездов, парковок, площадок ожидания грузового транспорта, КПП, инженерных сетей и элементов благоустройства.

2.1. Баланс территории

Наименование	Площадь, га	Площадь, %
Территория проекта планировки	1,0000	100
Зона планируемого размещения объекта капитального строительства складского назначения	0,8615	86,15

2.2. Устанавливаемые параметры застройки территории

Показатель	Устанавливаемое значение
Назначение планируемого объекта	складской комплекс
Площадь земельного участка	в границах земельного участка 90:22:010215:4291
Зона планируемого размещения объекта капитального строительства складского назначения	0,8615 га
Коэффициент отношения площади, занятой зданиями и сооружениями, к площади участка, Котн	не более 0,6
Коэффициент использования территории, Кисп	не более 1,4

Контур Кристо

владелец

ООО "СТО"

Коваленко Александр Владимирович

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 17.06.2020

серийный номер

02dd698b008eb3299b4c340484694920b2

срок действия

07.11.2025 - 07.02.2027

Показатель	Устанавливаемое значение
Озеленение	не менее 3 кв.м на одного работающего в наиболее многочисленной смене; для климатических районов I-III площадь озеленения производственной территории - не более 15% территории
Минимальный отступ от красной линии улицы Внешняя	5 м
Минимальные отступы от иных границ земельного участка	3 м
Стоянки легкового транспорта	для объектов производственного и коммунального назначения - 140-160 машино-мест на 1000 работающих в двух смежных сменах; доступные машино-места для МГН - в соответствии с СП 59.13330
Технологические места грузового транспорта	по технологическим решениям склада на стадии проектирования
Территории, не предусматривающие планируемого размещения объектов капитального строительства	допускается размещение детских и спортивных площадок, декоративных элементов, озеленения и благоустройства, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, подпорных стен, лестниц, информационных щитов и указателей, капитальных объектов коммунальной инфраструктуры не более 1 этажа, линейных объектов, проездов, открытых парковок транспортных средств, пешеходных тротуаров, велодорожек и т.п.

Примечание. Параметры строительства объектов и элементов, размещаемых в границах территорий, не предусматривающих планируемого размещения объектов капитального строительства, устанавливаются заданием на проектирование. Точные архитектурно-строительные решения уточняются на последующих стадиях проектирования при соблюдении настоящих параметров, требований пожарной безопасности, санитарных правил и технических условий ресурсоснабжающих организаций.

2.3. Характеристики планируемых объектов капитального строительства

№	Наименование	Этажность	Статус	Очередность
1	Объект капитального строительства «Складской комплекс»	1	Планируемый	1 очередь

2.4. Планировочные ограничения

Планировочные решения принимаются с учетом границ земельного участка, устанавливаемой красной линии по улице Внешняя, минимальных отступов от красной линии и границ земельного участка, требований пожарной безопасности, транспортного обслуживания и инженерного обеспечения. Сведения о зонах с особыми условиями использования территории, приаэродромных территориях и санитарно-защитной зоне приведены в материалах по обоснованию проекта планировки территории.

2.5. Характеристики транспортного обслуживания

Транспортное обслуживание планируемого объекта предусматривается со стороны улицы Внешняя через контрольно-пропускной пункт. В границах участка предусматриваются внутриплощадочные проезды, парковочные места для легкового транспорта, места для МГН, технологические места у ворот/доков и зона ожидания большегрузного транспорта.

Элемент транспортного обслуживания	Характеристика планируемого решения
Въезд на территорию	предусматривается со стороны улицы Внешняя; точное положение въезда и параметры примыкания уточняются проектной документацией
Внутриплощадочные проезды	предусматриваются для обслуживания складского комплекса, подъезда грузового и легкового транспорта, а также пожарной техники
Открытое наземное парковочное пространство	предусматривается в границах земельного участка; количество машино-мест определяется расчетом на стадии проектирования в соответствии с РНГП РК, СП 42.13330.2016 и СП 59.13330
Технологические места грузового транспорта	предусматриваются по технологическим решениям склада и не заменяют расчет легковых машино-мест
Пешеходные связи	предусматриваются для связи входных групп, парковочных зон, КПП и элементов благоустройства
Пожарный проезд	предусматривается в составе внутриплощадочной транспортной сети с учетом требований пожарной безопасности

Контур Кристо

владелец

ООО "СТО"

Коваленко Александр Владимирович

2.6. Характеристики инженерно-технического обеспечения

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 17.06.2026

серийный номер

02dd698b008eb3299b4c340484694920b2

срок действия

07.11.2025 - 07.02.2027

Инженерно-техническое обеспечение территории предусматривается от существующих и планируемых сетей с прокладкой по территории объекта сетей водоснабжения, водоотведения, дождевой канализации, электроснабжения, газоснабжения и связи. Расчетные нагрузки определяются проектной документацией и уточняются на последующих стадиях после получения технических условий на присоединение и уточнения проектных решений.

Система	Планируемое решение
Водоснабжение	подключение и разводка по территории; параметры уточняются проектной документацией
Водоотведение	хозяйственно-бытовая канализация с подключением по техническим условиям
Дождевая канализация	организованный сбор и отвод поверхностного стока
Электроснабжение	планируемые кабельные линии и вводно-распределительное устройство
Газоснабжение	предусматривается газоснабжение и размещение ГРП
Связь	прокладка сетей связи и информатизации

2.7. Очередность планируемого развития территории

Годы	Мероприятия
2024-2028	Реализация планируемого развития территории в 1 очередь: подготовка проектной документации, получение технических условий, строительство складского комплекса, внутриплощадочных проездов, открытых парковок, инженерных сетей и сооружений инженерно-технического обеспечения, благоустройство и озеленение территории, ввод объекта в эксплуатацию. Возможно опережение сроков реализации при наличии организационной и финансовой готовности.
2028-2039	Эксплуатация складского комплекса и дальнейшее развитие инвестиционного проекта в пределах утвержденных параметров ДПТ.

Примечание:

Очередность планируемого развития территории может быть уточнена на дальнейших стадиях проектирования.

Наименование объекта условно принято настоящей документацией; наименование планируемых к размещению объектов может быть скорректировано на этапе рабочего проектирования.

Максимальные сроки осуществления мероприятий могут уточняться в процессе рабочего проектирования и реализации этапов; сроки указаны в соответствии с инвестиционной декларацией ООО «СТО».

Этапы освоения территории могут быть реализованы с опережением сроков, установленных инвестиционной декларацией ООО «СТО». Обязательства по синхронизации ввода объектов капитального строительства и объектов инфраструктуры закрепляются в договоре об условиях деятельности в свободной экономической зоне.

Освоение проектируемой территории подразумевает взаимосвязанные правовые, организационные и инженерно-технические мероприятия, направленные на достижение устойчивого развития проектируемой территории.

3. Ведомости координат границ территории и красной линии

3.1. Каталог координат границы территории проектирования

№ точки	X	Y
1	4972313.9000	5193915.9100
2	4972271.8100	5193930.8400
3	4972229.7300	5193945.8200
4	4972197.9800	5193860.7900
5	4972326.4500	5193819.2600

3.2. Каталог координат красной линии

Контур Кристо

№ точки	владелец	X	000 "СТО"	Y
1	Коваленко Александр Владимирович	4972313.9000	серийный номер 02dd698b000eb3299b4c340484694920b2	5193915.9100

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 17.06.2026

срок действия 07.11.2025 - 07.02.2027

№ точки	X	Y
2	4972326.4500	5193819.2600

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной
электронной подписью 17.06.2026

владелец

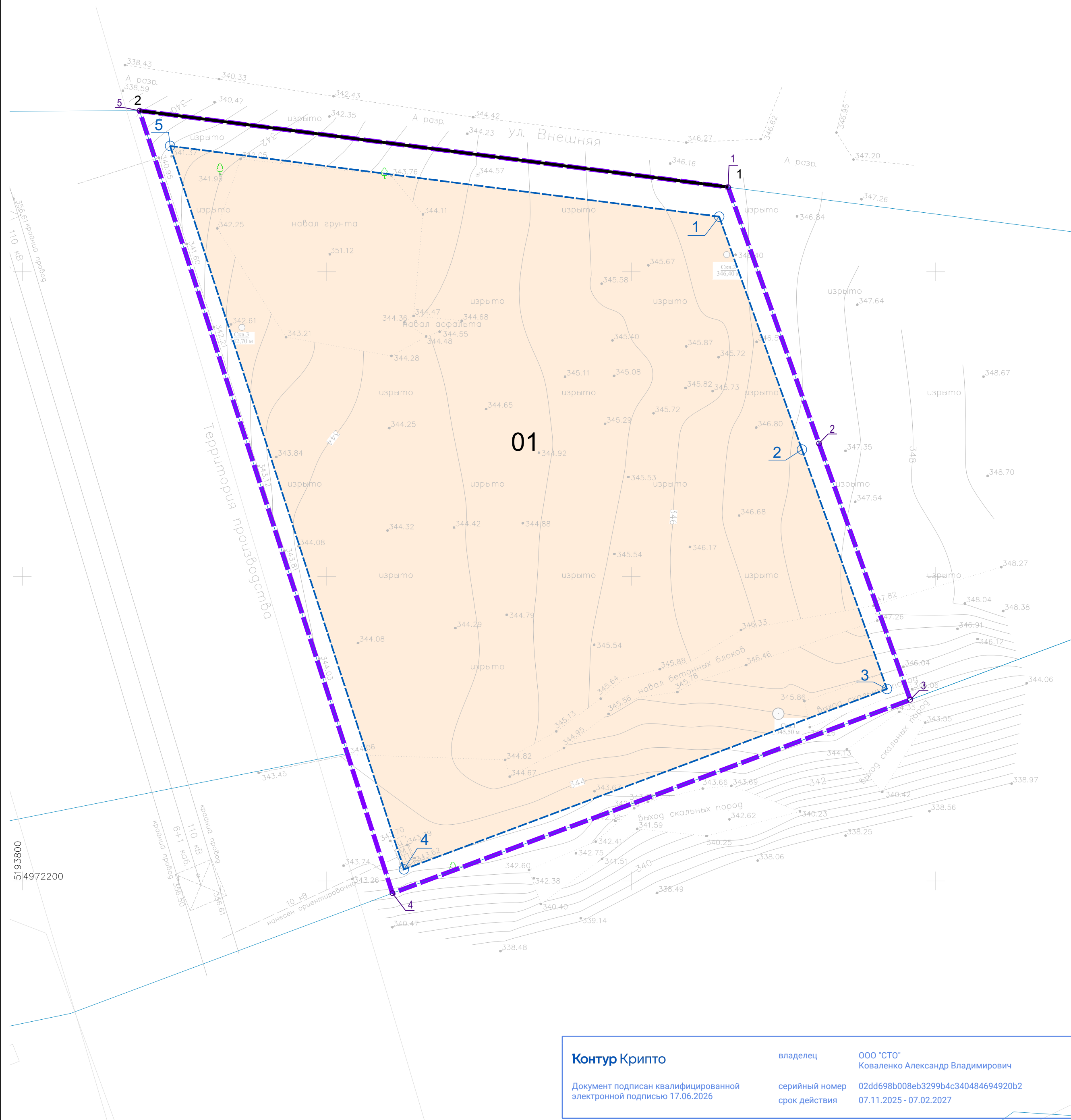
ООО "СТО"
Коваленко Александр Владимирович

серийный номер
срок действия

02dd698b008eb3299b4c340484694920b2
07.11.2025 - 07.02.2027

Документация по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны - ООО "СТО" инвестиционного проекта "Создание складского комплекса" расположенного по адресу Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Ж. Дерюгиной.

Чертеж планировки территории, разбивочный чертеж красных линий, масштаб 1:500



Условные обозначения

Границы

существующих земельных участков, поставленных на Государственный кадастровый учёт

Границы элементов планировочной структуры

планируемого элемента планировочной структуры коммунально-складского назначения с обозначением поворотных точек перелома

Красные линии

устанавливаемые красные линии с обозначением характерных точек

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства с обозначением характерных точек

01 номер зоны

зона размещения объектов складского назначения

Зоны размещения объектов

зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Каталог координат поворотных точек границ участка

№	X	Y
1	4972313.9000	5193915.9100
2	4972271.8100	5193930.8400
3	4972229.7300	5193945.8200
4	4972197.9800	5193860.7900
5	4972326.4500	5193819.2600

Каталог координат поворотных точек красных линий

№	X	Y
1	4972313.9000	5193915.9100
2	4972326.4500	5193819.2600

Контур Кripto

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 17.06.2026

владелец

ООО "СТО"
Коваленко Александр Владимирович

серийный номер

02dd698b008eb3299b4c34048464920b2

срок действия

07.11.2025 - 07.02.2027

Заказчик: ООО «СТО»

Документация по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны - ООО "СТО" инвестиционного проекта "Создание складского комплекса" расположенного по адресу Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Ж. Дерюгиной.

Должность	Ф.И.О.	Подп.	Дата	адресу Республика Крым, г. Симферополь, в районе ул. Ж. Дерюгиной.			
ГИП	Пономаренко			Том 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Федкевич				ППТ	1	2
Проверил	Баласный			Чертеж планировки территории и разбивочный чертеж красных линий масштаб 1:500	ООО "ТЕРРАГРАНДЗ"		