



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 межевания территории

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Текстовая часть

Том 4.1

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	
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	настоящий том 4.1
Раздел 2	Графическая часть	1. Схема границ существующих земельных участков и зон с особыми условиями использования территории, масштаб 1:500	

Содержание тома 4.1

Раздел	Наименование
1	Общие положения
2	Цели и задачи подготовки проекта межевания территории
3	Исходные данные
4	Современное использование территории и кадастровые сведения
5	Обоснование границ территории межевания
6	Планировочные ограничения
7	Обоснование решений по земельным участкам
8	Связь проекта межевания территории с проектом планировки территории
9	Выводы

Контур Кристо

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 17.06.2026

серийный номер 02dd698b008eb3299b4c340484694920b2
срок действия 07.11.2025 - 07.02.2027

1. Общие положения

Настоящий том содержит материалы по обоснованию проекта межевания территории, подготовленного в составе документации по планировке территории для размещения складского комплекса ООО «СТО» в Республике Крым, г. Симферополь, в районе ул. Ж. Дерюгиной.

Материалы по обоснованию раскрывают исходные кадастровые сведения, современное использование территории, планировочные ограничения, связь проекта межевания с проектом планировки территории и обоснование сохранения существующих границ земельного участка.

2. Цели и задачи подготовки проекта межевания территории

Проект межевания территории подготовлен для обеспечения реализации решений проекта планировки территории, закрепления границ территории межевания, сведений о сохраняемом земельном участке и координат устанавливаемой красной линии.

Задачами проекта межевания являются: учет существующего земельного участка 90:22:010215:4291, подтверждение отсутствия необходимости образования новых земельных участков, определение координат характерных точек территории межевания и обеспечение согласованности текстовой и графической частей документации по планировке территории.

3. Исходные данные

Исходный материал	Использование при подготовке ПМТ
Выписка ЕГРН от 02.06.2026 № КУВИ-001/2026-74817016	сведения о земельном участке, площади, категории земель, ВРИ, правообладателе и аренде
Проект планировки территории	границы территории проектирования, красная линия улицы Внешняя, зона планируемого размещения ОКС
Инженерно-геодезические изыскания 1-ИИ-26-ИГДИ	топографо-геодезическая основа, ситуация, рельеф и инженерные коммуникации
Договор об условиях деятельности в СЭЗ № 1937/24	правовой режим реализации инвестиционного проекта участника СЭЗ
Инвестиционная декларация ООО «СТО»	социально-экономические и планировочные предпосылки размещения складского комплекса

4. Современное использование территории и кадастровые сведения

Территория межевания соответствует существующему земельному участку площадью 10 000 кв.м. Участок свободен от капитальной застройки, имеет признаки техногенной нарушенности и предназначен для реализации инвестиционного проекта участника СЭЗ.

Показатель	Сведения
Кадастровый номер	90:22:010215:4291
Площадь	10 000 +/- 44 кв.м
Категория земель	земли населенных пунктов
ВРИ	строительная промышленность (6.6), склады (6.9)
Фактическое состояние	незастроенная территория; твердое покрытие отсутствует; выявлены локальные навалы грунта, асфальта и бетонных блоков

5. Обоснование границ территории межевания

Границы территории межевания приняты по границам существующего земельного участка 90:22:010215:4291. Такой подход обеспечивает сохранение правового режима земельного участка, исключает избыточные кадастровые операции и соответствует характеру планируемого развития территории.

Зона планируемого размещения объекта капитального строительства складского назначения площадью 0,8615 га расположена внутри сохраняемого земельного участка и определена с учетом отступов от границ участка и красной линии. Установление зоны размещения ОКС не требует образования самостоятельного земельного участка.

Контур Крийто

Коваленко Александр Владимирович

Документ подписан квалифицированной электронной подписью 11.06.2024

серийный номер 02dd698b008eb3299b4c340484694920b2
срок действия 07.11.2025 - 07.02.2027

6. Планировочные ограничения

Территория проектирования расположена в границах приаэродромных территорий аэродрома Симферополь с реестровыми номерами 90:00-6.927, 90:00-6.961 и 90:00-6.1253. Охранная зона объекта электросетевого хозяйства/ЛЭП проходит по границе территории и не пересекает земельный участок.

Указанные ограничения не требуют изменения границ земельного участка, но подлежат учету при проектировании, строительстве и эксплуатации объекта. Режимы использования земельных участков в границах ЗОУИТ соблюдаются на последующих стадиях проектирования.

7. Обоснование решений по земельным участкам

Решение	Обоснование
Сохранение земельного участка 90:22:010215:4291	территория проектирования полностью соответствует существующему земельному участку; размещение складского комплекса возможно в его границах
Отсутствие образования новых земельных участков	планируемый объект, проезды, парковки, инженерные сети и благоустройство размещаются в границах сохраняемого участка
Отсутствие перераспределения земель	смежные земельные участки не затрагиваются; изменение внешних границ участка не требуется
Отсутствие образования земель общего пользования	улично-дорожная сеть общего пользования проектом межевания не формируется; устанавливается красная линия улицы Внешняя
Отсутствие публичных сервитутов	необходимость установления публичных сервитутов настоящими материалами не выявлена; при необходимости сервитуты устанавливаются в отдельном порядке

8. Связь проекта межевания территории с проектом планировки территории

Проект межевания территории обеспечивает реализацию решений проекта планировки территории в части закрепления территории проектирования, сохраняемого земельного участка и красной линии. Параметры застройки, транспортного и инженерного обеспечения установлены проектом планировки территории, а проект межевания фиксирует земельно-правовую основу их реализации.

Настоящей документацией сохраняются установленные виды разрешенного использования земельного участка: строительная промышленность (код 6.6) и склады (код 6.9).

9. Выводы

Проект межевания территории подготовлен в границах земельного участка 90:22:010215:4291 площадью 10 000 кв.м. Границы участка сохраняются, образование новых земельных участков не предусматривается, красная линия улицы Внешняя устанавливается в составе документации по планировке территории.

Принятые решения обеспечивают возможность дальнейшего проектирования и реализации складского комплекса ООО «СТО» с учетом режима СЭЗ, приаэродромных территорий, смежной охранной зоны ЛЭП, санитарных, противопожарных и иных обязательных требований.

Контур Кripto

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



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 межевания территории

Графическая часть

Том 4.2

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.

Проект межевания 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)

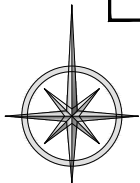
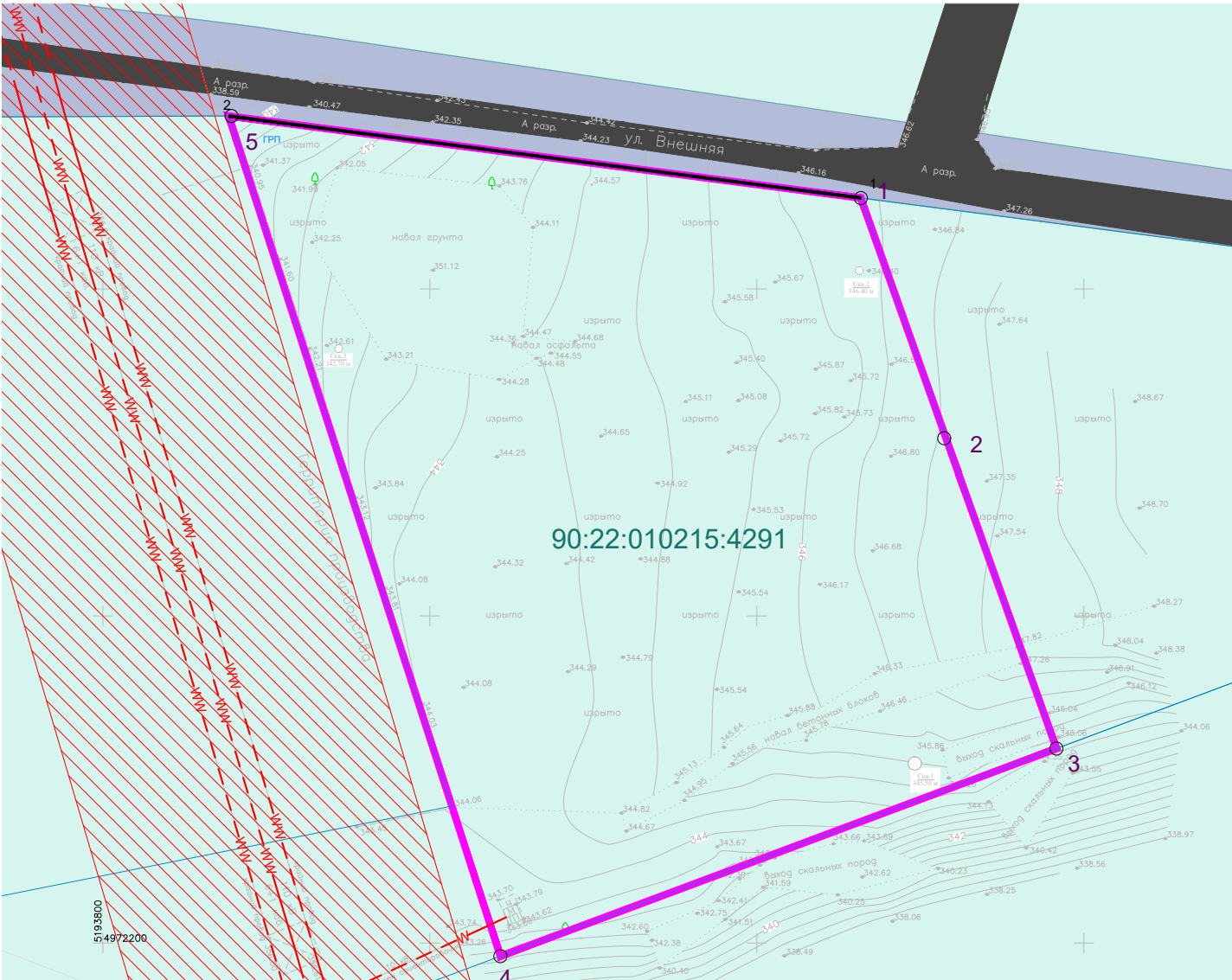


Схема границ существующих земельных участков и зон с особыми условиями использования территории, масштаб 1:1000



Условные обозначения

Границы

- существующих (неизменяемых) элементов планировочной структуры (квартал)
- существующих (неизменяемых) элементов планировочной структуры (улично-дорожная сеть)
- существующих (неизменяемых) земельных участков
- проектируемого неизменяемого земельного участка с отображением характерных точек перелома

Красные линии

- устанавливаемые красные линии с обозначением характерных точек

Существующие объекты инженерной инфраструктуры

Существующие	Наименование
— — — — — ww — — — — —	Кабельная линия электропередачи напряжением до 110 кВт

Границы зон с особыми условиями использования территорий

- охранная зона объектов электроэнергетики

Иные условные обозначения

90:22:010215:4291 кадастровые номера существующих (неизменяемых) земельных участков

Примечания:

- Границы существующих элементов планировочной структуры отображены для информативной целостности документа;
- Границы территорий, зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия отсутствуют;
- Рассматриваемая территория расположена вне границ территории, подлежащей комплексному развитию территории;
- Границы особо охраняемых природных территорий отсутствуют;
- Рассматриваемая территория расположена вне границ лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

				Заказчик: ООО «СТО»			
				Проект межевания 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	Том 24. Материалы по обоснованию проекта межевания территории			
ГИП	Пономаренко			Стадия			
Разработал	Федкевич						
Проверил	Балысин			ППТ	7	7	
				Схема границ существующих земельных участков и зон с особыми условиями использования территории, масштаб 1:1000			
				ООО "ТЕРРАГРАНДЭ"			

Экспликация элементов планировочной структуры

№ на схеме	Наименование	Назначение	владделец	серийный номер	срок действия
1	Существующая (неизменяемая) часть элемента планировочной структуры	Для размещения складского комплекса	ООО "СТО" Коваленко	02dd698b0084c340484694820b2	07.11.2025 - 07.02.2027