

Выписка из реестра членов СРО.
Ассоциация Саморегулируемая организация
"Центр развития архитектурно-строительного
проектирования"
СРО- П - 045-09112009

ООО " ЮЖНЫЙ ФОРМАТ"



ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
для размещения объектов, необходимых для реализации участником
свободной экономической зоны ООО «ГРЕЙ КАРДИНАЛ»
инвестиционного проекта «Создание и развитие производственно-
логистического комплекса «ГРЕЙ КАРДИНАЛ».
(корректировка)

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть (Том 1)

10.20-001-ППТ

Директор
ГИП



Стариков Е.Г.
Багрянцев А.Г.

г. Симферополь, 2024

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	10.20-001-ППТ	Проект планировки территории. Основная часть	
2	10.20-001-ППТ	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию	

СОДЕРЖАНИЕ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ Том 1	
Текстовая часть	
Раздел 1 Общие положения	
1.1 Основание для разработки проектной документации	
1.2 Цели проектирования	
Раздел 2. Положения о характеристиках планируемого развития территории	
2.1 Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства	
2.2 Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимых для размещения объекта капитального строительства	
2.3 Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений объектов капитального строительства	
2.4 Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального, местного значения и иных объектов капитального строительства, о плотности и параметрах застройки проектируемой территории	
Раздел 3 Положения об очередности планируемого развития территории	
Графические материалы	
Чертеж планировки территории М 1:1 000	
Схема очередности планируемого развития территории М1:1500	

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Документация по планировке территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны – ООО «ГРЕЙ КАРДИНАЛ» (ОГРН 1209100014969, ИНН 9102268420, КПП 910201001) инвестиционного проекта «Создание и развитие производственно-логистического комплекса «ГРЕЙ КАРДИНАЛ», расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, сельское поселение Донское разработана в соответствии с требованиями основных нормативных документов и законодательных актов, и постановлений Российской Федерации.

Проектные решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объектов при соблюдении предусмотренных проектной документацией мероприятий.

1.1 Основание для разработки проектной документации

Основанием для подготовки настоящего проекта планировки (далее – Документация), для реализации участником свободной экономической зоны – ООО «ГРЕЙ КАРДИНАЛ» (ОГРН 1209100014969, ИНН 9102268420, КПП 910201001) инвестиционного проекта «Создание и развитие производственно-логистического комплекса «ГРЕЙ КАРДИНАЛ», расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, сельское поселение Донское является:

- Договор об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым от 21 июня 2022 года № 1682/22.

Документация подготовлена в соответствии со следующими законодательными, нормативно-правовыми актами и иными документами, действовавшими в период подготовки Документации:

–Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации».

–Федеральный закон от 29 ноября 2014 года № 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 25.10.2001 № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации».

–«Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2021).

– Федеральный закон от 03.06.2006 № 74-ФЗ «Водный кодекс Российской Федерации».

–Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

–Федеральный закон от 21.07.1993 № 5485-1 «О государственной тайне».

–Федеральный закон от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и защите информации».

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

–Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

–Федеральный закон от 23 февраля 1995 г. № 26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах»;

–Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

–Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».

–Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

–Федеральный закон от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;

–Федеральный закон от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».

–СП 129.13330.2019 (Актуализированный СНиП 3.05.04-85*). Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации.

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

–Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

–Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 года № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории».

–Постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 года № 402 «Об утверждении правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20».

–Постановление Правительства Российской Федерации от 13 марта 2020 года № 279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности».

–Постановление Правительства РФ от 22 апреля 2017 года № 485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в государственных информационных системах обеспечения градостроительной

деятельности, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления».

–РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации).

–СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (за исключением разделов и пунктов, имеющих тот же предмет регулирования, что и разделы, и пункты СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», включённые в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утверждённый постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 года № 1521).

–«СП 113.13330.2016. Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99*» (утв. Приказом Минстроя России от 07.11.2016 № 776/пр) (ред. от 17.09.2019).

–«СП 257.1325800.2016. Свод правил. Здания гостиниц. Правила проектирования» (утв. Приказом Минстроя России от 20.10.2016 N 724/пр)

– «СП 59.13330.2016. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001» (утв. Приказом Минстроя России от 14.11.2016 № 798/пр).

–Закон Республики Крым от 31 июля 2014 года № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым».

–Закон Республики Крым № 409-РК/2017 «Об особенностях создания в Республике Крым зон с особой архитектурно-планировочной организацией территории».

–Закон Республики Крым от 15 сентября 2014 года № 74-ЗРК «О размещении инженерных сооружений».

–Закон Республики Крым от 13 января 2015 года № 65-ЗРК/2015 «О Красной книге Республики Крым».

–Закон Республики Крым от 25 декабря 2014 года № 50-ЗРК/2014 «О растительном мире».

–Постановление Совета министров Республики Крым от 12 июля 2019 № 391 «О некоторых вопросах осуществления градостроительной деятельности и землепользования при размещении объектов, необходимых для реализации участниками свободной экономической зоны инвестиционных проектов»

- Закон Республики Крым от 21.08.2014 № 54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым»;

- Закон Республики Крым от 16.01.2015 № 67- ЗРК/2015 «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым»;

- Закон Республики Крым от 10.11.2014 № 5- ЗРК/2014 «Об особо охраняемых природных территориях Республики Крым»;

- Закон Республики Крым от 11.09.2014 № 68-ЗРК «Об объектах культурного наследия в Республике Крым»;

- Закон Республики Крым от 09.12.2014 № 25- ЗРК/2014 «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций»;

- Постановление Совета министров Республики Крым от 26.04.2016 №171 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Крым»;

- Генеральный план Донского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением 85 (внеочередная) сессии 1 созыва Симферопольского районного совета Республики Крым от 06.12.2017 №1077

- Правила землепользования и застройки Донского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденные решением 89 (внеочередная) сессии 1 созыва Симферопольского районного совета Республики Крым от 13.03.2019 №1162 (с изменениями и дополнениями);

Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий по объекту «Производственно-складской комплекс мебельной фабрики в с. Донское, Симферопольского района Республики Крым (кадастровый номер земельного участка 90:12:050901:1290)», выполненной ООО «ЮЖНЫЙ ФОРМАТ», 2022г., г. Симферополь.

–Технический отчет по результатам инженерно-геофизических исследований по объекту «Производственно-складской комплекс мебельной фабрики в с. Донское, Симферопольского района Республики Крым (кадастровый номер земельного участка 90:12:050901:1290)», выполненной ООО «ЮЖНЫЙ ФОРМАТ», 2023г., г. Симферополь.

–Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий по объекту «Производственно-складской комплекс мебельной фабрики по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Донское (КН: 90:12:050901:1290). Первая очередь строительства», выполненной ООО «ЮЖНЫЙ ФОРМАТ», 2023г., г. Симферополь.

–Технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий по объекту «Производственно-складской комплекс мебельной фабрики по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Донское (КН: 90:12:050901:1290). Первая очередь строительства», выполненной ООО «ЮЖНЫЙ ФОРМАТ», 2023г., г. Симферополь.

–Технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий по объекту «Производственно-складской комплекс мебельной фабрики по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, с. Донское (КН: 90:12:050901:1290). Первая очередь строительства», выполненной ООО «ЮЖНЫЙ ФОРМАТ», 2023г., г. Симферополь.

–Действующие технические регламенты, санитарные нормы и правила, строительные нормы и правила, иные нормативные документы.

– Договор аренды земельного участка, №80н/и12-2022 от 29.07.2022г., заключенного Министерством имущественных и земельных отношений Республики Крым и ООО «ГРЕЙ КАРДИНАЛ» (ОГРН 1209100014969, ИНН9102268420, КПП 910201001)

– Кадастровый план территории №КУВИ-001/2023-4865655 от 12.01.2023г.

– Договор об условиях деятельности в свободной экономической зоне на территории Республики Крым от 21 июня 2022 года № 1682/22.

– Свидетельство о включении юридического лица, индивидуального предпринимателя в единый реестр участников свободной экономической зоны А №003145, рег № 82А2022001588 от 24.06.2022г.

1.2 Цели проектирования

Проект планировки и проект межевания территории для размещения объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны – ООО «ГРЕЙ КАРДИНАЛ» (ОГРН 1209100014969, ИНН 9102268420, КПП 910201001) инвестиционного проекта «Создание и развитие производственно-логистического комплекса «ГРЕЙ КАРДИНАЛ», расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, сельское поселение Донское разрабатывается в целях:

- Выделение элементов планировочной структуры.
- Установление границ территорий общего пользования.
- Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.
- Определение характеристик и очередности планируемого развития территории.
- Определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков.
- Установление, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства.
- Установление, изменение, отмена красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенных в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

2. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1 Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства

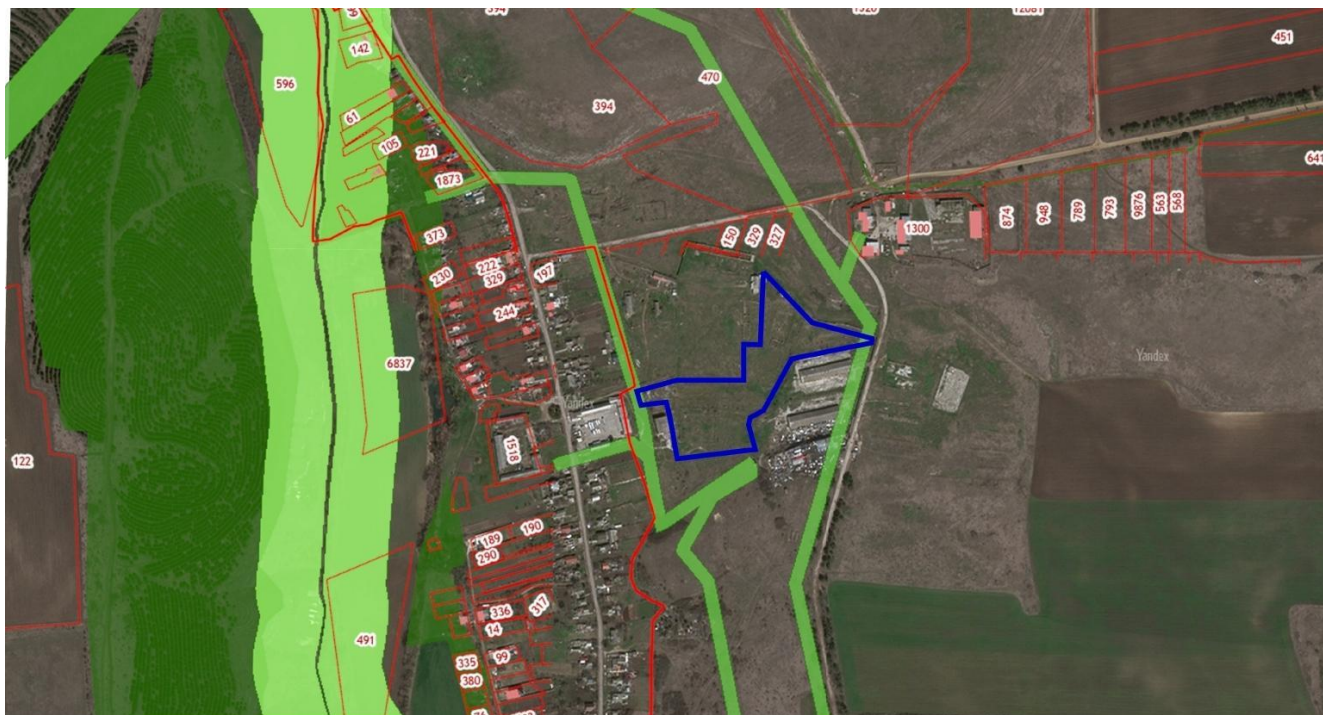
Местоположение объекта: Республика Крым, Симферопольский район, сельское поселение Донское, с. Донское, ул. Фонтанная, з/у 135.

В административном отношении планируемая (проектируемая) территория располагается в с. Донское, Донского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым.

Площадка работ представляет собой незастроенную территорию, покрытую преимущественно степной травянистой растительностью. Также на участке работ имеются разрушенные площадки и пешеходные дорожки, покрытые цементно-бетонным покрытием. Средняя высотная отметка составляет 261,9 метров над уровнем моря, перепад высот в пределах площадки работ – 14,3 м, углы наклона земной поверхности – до 21, 7%.

Из инженерных коммуникаций на участке работ имеются воздушные линии электропередач высокого и низкого напряжения.

Согласно открытым общедоступным сведениям публичной кадастровой карты <https://pkk5.rosreestr.ru>, объект недвижимого имущества не входит в границы водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы Черного и Азовского морей и располагается вне прибрежной защитной и водоохранной зон водного объекта р.Салгир (см. рисунок 1).



Условные обозначения:



- Границы проектирования

Часть территории земельного участка 90:12:050901:1290 расположена в границах охранной зоны инженерных коммуникаций:

- номер зоны ограничения (90:12-6.635) – охранный зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10 кВ Л-7 Трудовая
- номер зоны ограничения (90:12-6.636) - охранный зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10 кВ Л-3 Донская.

В соответствии с действующей Территориальной схемой в области обращения

с отходами, в том числе с производственными и твердыми коммунальными отходами, Республики Крым, на планируемой территории полигоны твердых коммунальных отходов (ТКО) отсутствуют.

Участок располагается вне границ особо охраняемых природных территорий регионального значения Республики Крым.

В соответствии с письмом от 20.04.2023г. № 13576/4 Министерства экологии и природных ресурсов Республики Крым, территория проектирования располагается вне границ особо охраняемых природных территорий регионального значения Республики Крым и земель лесного фонда.

На испрашиваемой территории объекты животного мира, занесенные в Красную книгу Российской Федерации и в Красную книгу Республики Крым, учтенные государственным кадастром объектов животного мира, отсутствуют.

Кроме того территория проектирования находится вне границ установленных ЗСО поверхностных водных объектов.

В соответствии с письмом от 07.04.2023 № 11116822-11/1 Министерства культуры Республики Крым, в границах запрашиваемого земельного участка отсутствуют:

- объекты культурного наследия федерального значения;
- объекты культурного наследия, которые подлежат государственной охране в порядке, установленном Федеральным законом от 12.02.2015 № 9-ФЗ «Об особенностях правового регулирования отношений в области культуры и туризма в связи с принятием в Российскую Федерацию Республики Крым и образованием в составе Российской Федерации новых субъектов — Республики Крым и города федерального значения Севастополя»;
- объекты культурного наследия регионального значения;
- объекты культурного наследия местного значения;
- выявленные объекты культурного наследия;
- объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия;
- зоны охраны объектов культурного наследия;
- защитные зоны объектов культурного наследия.

При рекогносцировочном обследовании территории объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия встречено не было.

Территория проектирования в соответствии с требованиями действующего законодательства лечебно-оздоровительными местностями или курортами не признавался, округа санитарной и горно-санитарной охраны для таких лечебно-оздоровительных местностей или курортов - не утверждались.

- В соответствии с Генеральным планом Донского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденным решением 85 (внеочередной) сессии 1 созыва Симферопольского районного Совета от 06.12.2018 № 1077, территория, на которой разрабатывается проект планировки расположена в производственной зоне: зоне размещения промышленного и коммунально-складского назначения.

Согласно Договора аренды земельного участка, №80н/и12-2022 от 29.07.2022г., заключенного Министерством имущественных и земельных отношений Республики Крым и ООО «ГРЕЙ КАРДИНАЛ» (ОГРН 1209100014969, ИНН9102268420, КПП 910201001), вид разрешенного использования:

- Легкая промышленность (6.3);
- Коммунальное обслуживание (3.1);
- Склады (6.9)

Цель использования:

— создание и развитие производственно-логистического комплекса ООО «ГРЕЙ КАРДИНАЛ».

Земельный участок 90:12:050901:1290 является государственной собственностью и представлен ООО «ГРЕЙ КАРДИНАЛ» в аренду для создания и развития производственно-логистического комплекса, расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, сельское поселение Донское, с. Донское, ул. Фонтанная, з/у 135 на основании Договора аренды земельного участка №80н/и12-2022 от 29.07.2022г.

Часть территории земельного участка 90:12:050901:1290 расположена в границах охранной зоны инженерных коммуникаций:

- номер зоны ограничения (90:12-6.635) — охранный зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10 кВ Л-7 Трудовая
- номер зоны ограничения (90:12-6.636) - охранный зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10 кВ Л-3 Донская.

Существующие объекты капитального строительства, в том числе линейные объекты, объекты, подлежащие сносу, объекты незавершенного строительства на земельном участке - отсутствуют.

Участок проектирования представляет собой незастроенную территорию.

2.2. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимых для размещения объекта капитального строительства.

Планируемый баланс территории в границах разработки документации приведен ниже (Таблица 1). Значения показателей площади зон планируемого размещения объектов капитального строительства определены в соответствии с границами, отображенными на Чертеже планировки территории. Указанные показатели действуют с момента утверждения документации.

Таблица 1. Планируемый баланс территории в границах разработки проекта планировки.

№ п/п	Наименование показателя	Площадь участков территории	
		кв.м	%
1	Территория в границах подготовки проекта планировки, всего	30 930	100
2	Коммунально-складская зона	30 930	100

Проектом предусматривается размещение объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны – ООО «ГРЕЙ КАРДИНАЛ» инвестиционного проекта «Создание и развитие производственно-логистического комплекса «ГРЕЙ КАРДИНАЛ», расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, сельское поселение Донское.

Территория реализации инвестиционного проекта «Создание и развитие производственно-логистического комплекса «ГРЕЙ КАРДИНАЛ», расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, сельское поселение Донское в полной мере обеспечено всей необходимой инженерной, коммунальной транспортной и иной инфраструктурой с учетом загрузки мощностей. Территория, свободная от застройки, благоустраивается; предусматриваются проезды и разворотные площадки для транспорта с твердым покрытием, открытые площадки для стоянки автомашин. Озеленение территории решается посадкой зеленых насаждений (деревьев и кустарников), устройством цветников и газонов.

Показатели объектов капитального строительства иного назначения (далее - ОКС), планируемых к размещению на территории, приведены в таблице 2. Значения площадей в таблице округлены. Параметры застройки территории, указанные в таблице, могут быть скорректированы на стадии проектирования в пределах установленных нормативов.

Таблица 2 Баланс территории земельного участка

Наименование зоны планируемого размещения ОКС	Площадь зоны планируемого размещения ОКС	
	м ²	%
Проектируемая территория	30 930	100
Коммунально-складская зона	30 930	100
Площадь участка в границах проектирования	30 930	100
Площадь застройки	18 558	60
Площадь твердых покрытий проездов с разворотными площадками и парковка	7732,5	25
Площадь озеленения	4 639,5	15

Таблица 3 Экспликация зданий и сооружений

Наименование здания	Статус
Здание инженерного корпуса с бытовыми помещениями	Проект
Здание производственного цеха	Проект
Здание конструкторского отдела	Проект
Здание склада	Проект
КПП	Проект
Здание технического назначения (резерв)	Проект
Котельная	Проект

Проектируемый производственно-складской комплекс мебельной фабрики расположен в с. Донское, Симферопольского района Республики Крым. На территории комплекса проектируется **здание инженерного корпуса с бытовыми помещениями**, здание производственного цеха, здание конструкторского отдела, здание склада, а также производственные здания вспомогательного назначения (котельная, трансформаторная и др.). На территории комплекса также предусмотрены пожарные резервуары. По периметру территории фабрики запроектировано ограждение, на территорию предусмотрено два въезда через КПП.

Таблица 4 Показатели застройки и плотности застройки территории

Кадастровый номер ЗУ	Площадь ЗУ, м ²	Площадь застройки, м ²	Коэффициент застройки, Кз	Коэффициент плотности застройки, Кпз
90:12:050901:1290	30 930	18 558	0,6	1,8

Показатели приняты согласно СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89. Функциональная зона: «Коммунально-складская зона»

Переселение людей с прилегающих территории не планируется.

2.3 Зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений объектов капитального строительства.

Территория проектирования состоит из одной функциональной зоны

- Коммунально-складская зона

В границах данной зоны планируется размещение объектов инвестиционного проекта «Производственно-складской комплекс мебельной фабрики в с. Донское, Симферопольского района Республики Крым (кадастровый номер земельного участка 90:12:050901:1290), расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, сельское поселение Донское, с. Донское, ул. Фонтанная, з/у 135.

На территории комплекса проектируется административно-бытовое здание, здание производственного цеха, здание конструкторского отдела, здание склада, а также производственные здания вспомогательного назначения (котельная, трансформаторная и др.). На территории комплекса также предусмотрены пожарные резервуары. По периметру территории фабрики запроектировано ограждение, на территорию предусмотрено два въезда через КПП.

Характеристика зданий:

- **Здание инженерного корпуса с бытовыми помещениями:** степень огнестойкости - II; класс конструктивной пожарной опасности - С0; класс функциональной пожарной опасности - Ф 4.3;

- Здание производственного цеха: степень огнестойкости - II; класс конструктивной пожарной опасности - С0; класс функциональной пожарной опасности - Ф 5.1; категория по пожарной опасности - В (блок в осях 1-16, А-Ж), категория по пожарной опасности - А (блок в осях 1-5, И-П);

- Здание конструкторского отдела: степень огнестойкости - III; класс конструктивной пожарной опасности - С0; класс функциональной пожарной

опасности - Ф 5.1; категория здания по пожарной опасности – В;
 - Здание склада: степень огнестойкости - IV; класс конструктивной пожарной опасности - С0; класс функциональной пожарной опасности - Ф 5.2; категория здания по пожарной опасности - В.

2.4 Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального, местного значения и иных объектов капитального строительства, о плотности и параметрах застройки проектируемой территории

Утвержденными на момент подготовки настоящей Документации схемами территориального планирования Российской Федерации в различных областях на территории не предусмотрено размещение планируемых объектов федерального значения.

Согласно Постановлению Совета министров Республики Крым от 30 декабря 2015 г. №855 (далее – СТП Республики Крым), действующим региональным программам Республики Крым, иным нормативным правовым актам объекты регионального значения в границах территории отсутствуют.

В соответствии с Генеральным планом Донского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым, утвержденным 85 (внеочередной) сессией 1 созыва Симферопольского районного совета Республики Крым от 06.12.2018 г. №1077 в границах проектируемой территории размещение объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения не планируется

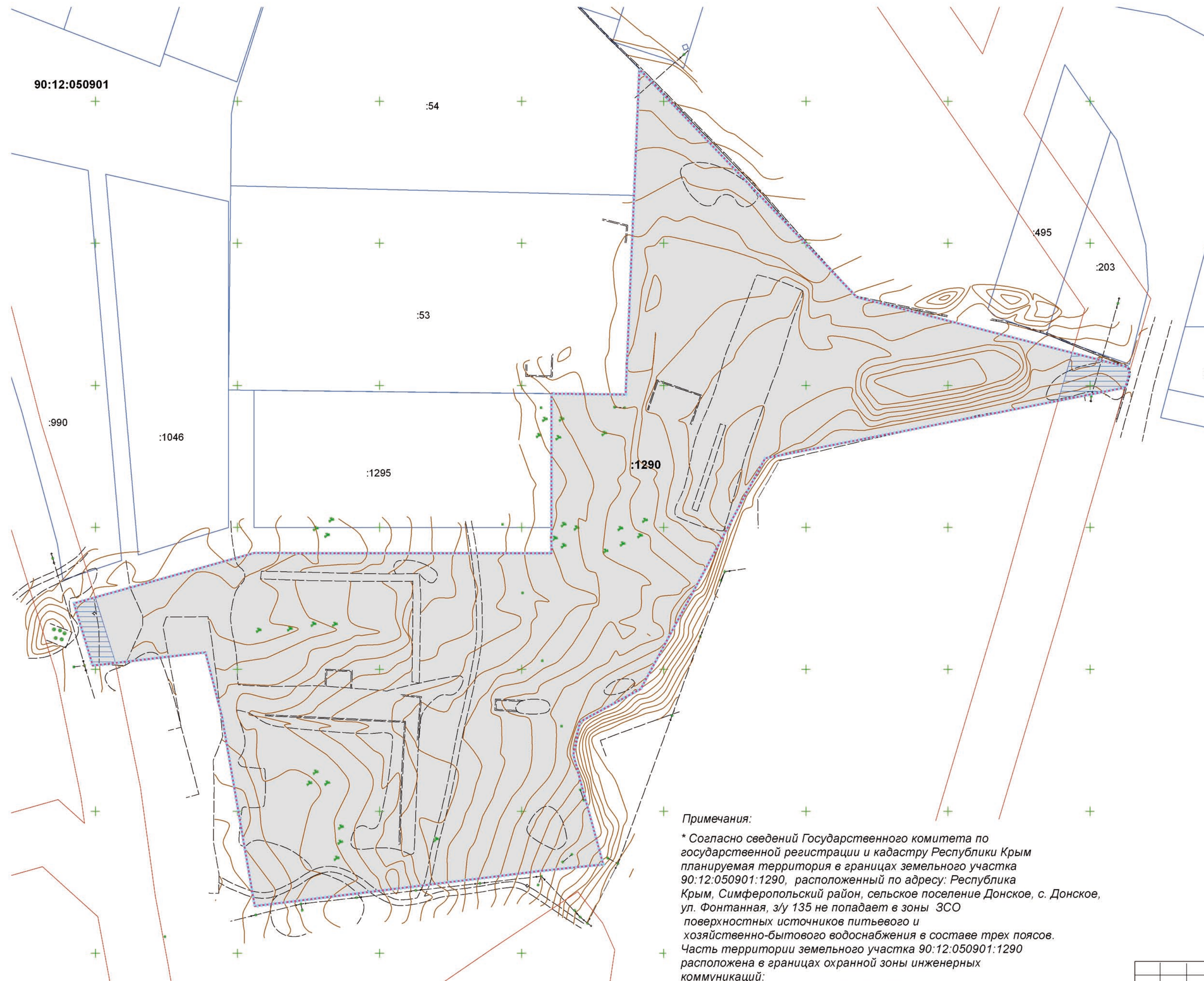
3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

В соответствии с заданием на проектирование и строительство объектов, необходимых для реализации участником свободной экономической зоны – ООО «ГРЕЙ КАРДИНАЛ» (ОГРН 1209100014969, ИНН 9102268420, КПП 910201001) инвестиционного проекта «Создание и развитие производственно-логистического комплекса «ГРЕЙ КАРДИНАЛ», расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, сельское поселение Донское будет осуществляться в три этапа.

Экспликация зданий и сооружений по этапам

№ по позиции	Наименование здания	Этапы реализации
1	Здание инженерного корпуса с бытовыми помещениями	3
2	Здание производственного цеха	2
3	Здание конструкторского отдела	1
4	Здание склада	1
5	КПП	3
6	Здание технического назначения (резерв)	2
7	Котельная	1

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы

Границы проектируемой территории совпадают с границами земельного участка 90:12:050901:1290

Обозначение
существующих земельных участков

 Границы элементов планировочной структуры

Границы зон с особыми условиями использования территорий

 Охранная зона ВЛ 10 кВ

Границы ЗОУИТ

Зоны

 Зона коммунально-складская

Примечания:

* Согласно сведений Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым планируемая территория в границах земельного участка 90:12:050901:1290, расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, сельское поселение Донское, с. Донское, ул. Фонтанная, з/у 135 не попадает в зоны ЗСО поверхностных источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения в составе трех поясов. Часть территории земельного участка 90:12:050901:1290 расположена в границах охранной зоны инженерных коммуникаций:

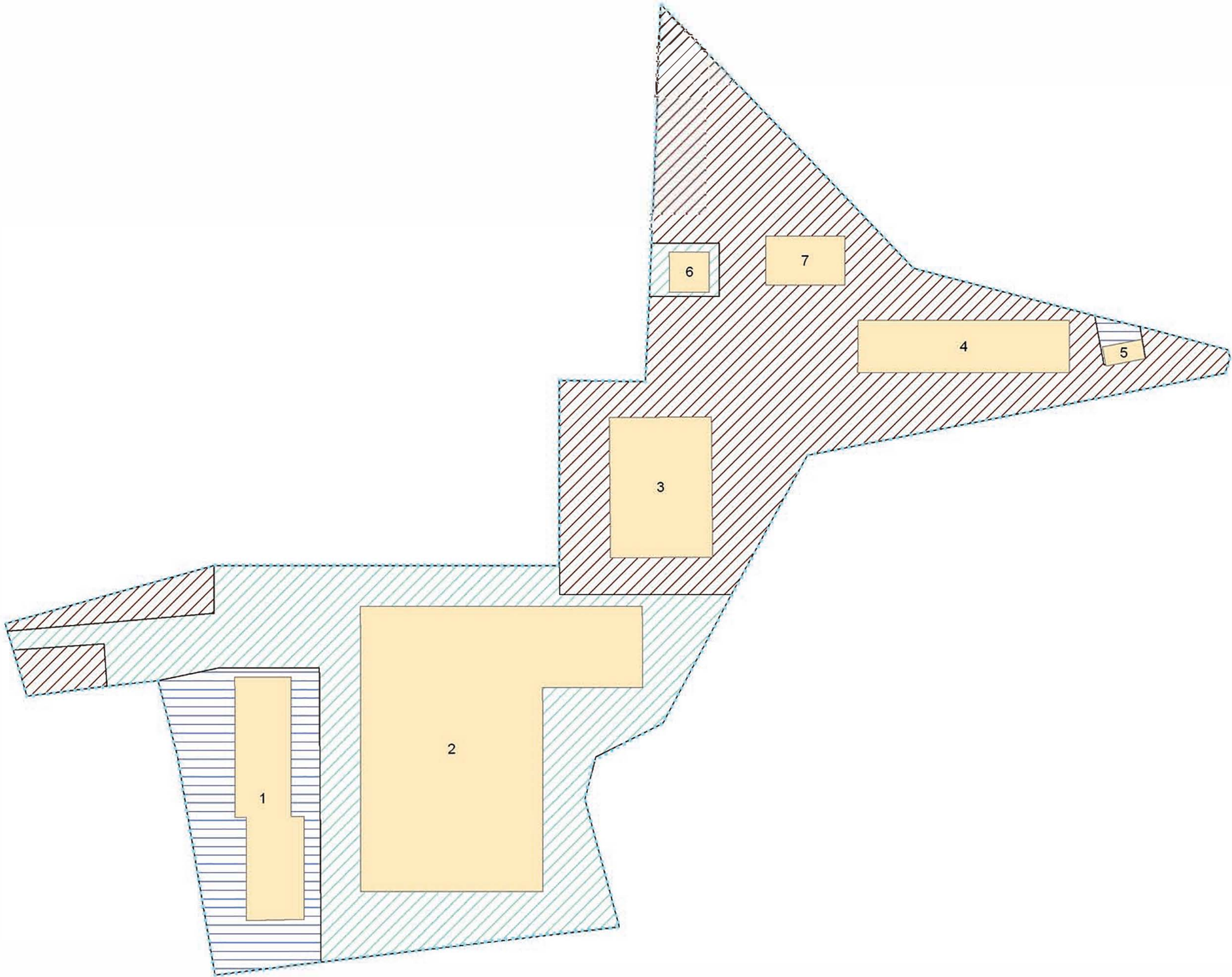
Согласно сведениям из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на рассматриваемом участке объекты культурного наследия отсутствуют.

Примечания:

Граница зон планируемого размещения ОКС совпадает с границей ЗУ, расстояние от границы ЗУ до границы зоны планируемого размещения ОКС равно «0».

						Инвестиционный проект «Создание и развитие производственно-логистического комплекса «ГРЕЙ КАРДИНАЛ», расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, сельское поселение Донское			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				
						Основная часть ППТ	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Багрянцев А.						ПП	4	5
Разработал						Чертеж планировки территории М 1:1 000	ООО «ЮЖНЫЙ ФОРМАТ»		

СХЕМА ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- | | |
|---|---------------------------------------|
|  | 1 этап проектирования и строительства |
|  | 2 этап проектирования и строительства |
|  | 3 этап проектирования и строительства |
|  | Проектируемые здания и сооружения |

Экспликация зданий и сооружений по этапам проектирования и строительства

Номер на плане	Наименование здания	Проектируемые этапы
1	Здание инженерного корпуса	3
2	Здание производственного цеха	2
3	Здание конструкторского отдела	1
4	Здание склада	1
5	КПП	3
6	Здание технического назначения (резерв)	2
7	Котельная (КВУ-600*2+СТ-100)	1

Примечание:

Граница зон планируемого размещения ОКС совпадает с границей ЗУ, расстояние от границы ЗУ до границы зоны планируемого размещения ОКС равно «0»

							Инвестиционный проект «Создание и развитие производственно-логистического комплекса «ГРЕЙ КАРДИНАЛ», расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, сельское поселение Донское			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Нодок.	Подп.	Дата		Основная часть ППТ	Стадия	Лист	Листов
								ПП	4	5
Разработал							Схема очередности планируемого развития территории М1:1500	ООО «ЮЖНЫЙ ФОРМАТ»		