



**Республика Крым  
Сакский районный совет  
очередная 43 сессия 3 созыва**

**РЕШЕНИЕ**

Дата принятия:  
30 июня 2026 г.

г.Саки

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Ореховское сельское поселение Сакского района Республики Крым, утвержденные решением Сакского районного совета от 28.12.2018 № 227

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 20.03.2025 № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», требованием Министерства жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым от 17.12.2025 № 01-34/12543/14.1, руководствуясь Уставом муниципального образования Сакский район Республики Крым,

районный совет решил:

1. Внести в Правила землепользования и застройки муниципального образования Ореховское сельское поселение Сакского района Республики Крым, утвержденные решением Сакского районного совета от 28.12.2018 № 227, изменения согласно приложению к настоящему решению.

2. Администрации Сакского района Республики Крым:

1) в течение десяти дней со дня утверждения изменений, которые вносятся в Правила землепользования и застройки муниципального образования Ореховское сельское поселение Сакского района Республики Крым, обеспечить их размещение в федеральной государственной информационной системе территориального планирования;

2) в течение десяти рабочих дней разместить изменения, которые вносятся в Правила землепользования и застройки муниципального образования Ореховское сельское поселение Сакского района Республики Крым, в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности;

3) направить настоящее решение в администрацию Ореховского сельского поселения Сакского района Республики Крым;

4) направить в течение пяти рабочих дней со дня принятия настоящего решения в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения), необходимые для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования в сетевом издании Сакская газета (sakigazeta.ru).

Председатель  
Сакского районного совета

М.Д. Слободяник

30 июня 2026 г. №103

Приложение  
к решению Сакского районного  
совета Республики Крым  
от 30.06.2026 № 103

**Изменения, которые вносятся в Правила землепользования и застройки  
муниципального образования Ореховское сельское поселение Сакского района  
Республики Крым, утвержденные решением Сакского районного совета от  
28.12.2018 № 227**

1. Главу 8 части IV Градостроительных регламентов дополнить статьей 40.2 следующего содержания:

«Статья 40.2. Зона административного и делового назначения (О-2)

**1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

| <b>Код. Основные виды разрешенного использования</b>                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Код. Условно разрешенные виды использования</b> | <b>Код. Вспомогательные виды использования</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 3.2.4 Общежития<br>4.1 Деловое управление<br>4.9 Служебные гаражи<br>4.9.1.3 Автомобильные мойки<br>4.9.1.4 Ремонт автомобилей<br>4.9.2 Стоянка транспортных средств<br>6.9 Склад<br>12.0 Земельные участки (территории) общего пользования<br>12.0.1 Улично-дорожная сеть<br>12.0.2 Благоустройство территории | -                                                  | 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка       |

**2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

**Основные виды разрешенного использования**

| <b>Код вида разрешенного использования земельного участка</b> | <b>Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства</b> | <b>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства)</b>                            |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.2.4                                                         | Общежития                                                                                      | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием |

|     |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                    | <p>вида разрешенного использования с кодом 4.7.</p> <p>Минимальный размер земельных участков:<br/>Размеры земельных участков гостиниц при числе мест от 25 до 100– 55 м<sup>2</sup> на 1 место.<br/>Максимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;</p> <p>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц</p> <p>Максимальное количество этажей – 2;</p> <p>Параметры застройки:<br/>Расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн) – не более 0,3 (в условиях реконструкции не более 0,4)<br/>Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп) – 1 (в условиях реконструкции 1,2)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4.1 | Деловое управление | <p>Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)</p> <p>Минимальный размер земельного участка – 1000 кв.м;<br/>Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;<br/>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц.</p> <p>Максимальное количество этажей – 2</p> <p>Параметры застройки:<br/>Расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн) – не более 0,7 (в условиях реконструкции не более 0,8)<br/>Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп) – 1,8 (в условиях реконструкции 2)</p> |
| 4.9 | Служебные гаражи   | <p>Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок),</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|         |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         |                     | <p>гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1</p> <p>Минимальный размер земельных участков - по СП 42.13330.2016 (приложение И).</p> <p>Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению;</p> <p>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц</p> <p>Максимальное количество этажей – 3;</p> <p>Параметры застройки:</p> <p>Расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн) – не подлежит установлению.</p> <p>Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп) – не подлежит установлению.</p>                                                                                                        |
| 4.9.1.3 | Автомобильные мойки | <p>Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.</p> <p>минимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению;</p> <p>максимальные размеры земельных участков – 0,5 га.</p> <p>Допускается размещать объекты с санитарно-защитной зоной не более 50 м.</p> <p>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц</p> <p>Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 2.</p> <p>Параметры застройки:</p> <p>Расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн) – не подлежит установлению.</p> <p>Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп) – не подлежит установлению.</p> |
| 4.9.1.4 | Ремонт автомобилей  | <p>Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.</p> <p>Максимальное количество технологических постов для</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|       |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                              | <p>СТО – 3.</p> <p>минимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению;</p> <p>максимальные размеры земельных участков – 0,5 га.</p> <p>Допускается размещать объекты с санитарно-защитной зоной не более 50 м.</p> <p>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц</p> <p>Параметры застройки:</p> <p>Расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн) – не подлежит установлению.</p> <p>Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп) – не подлежит установлению.</p> |
| 4.9.2 | Стоянка транспортных средств | <p>Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок.</p> <p>Минимальный размер земельных участков – не подлежит установлению;</p> <p>Максимальный размер земельных участков - не подлежит установлению.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению.</p> <p>Параметры застройки:</p> <p>Расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн) – не подлежит установлению.</p> <p>Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп) – не подлежит установлению.</p>                            |
| 6.9   | Склад                        | <p>Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов</p> <p>Минимальный размер земельного участка – 0,5 га;</p>                                                                                                                                                                                                                                   |

|        |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        |                                                   | <p>Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;</p> <p>На территории жилой застройки допускается размещать только промышленные предприятия и коммунально-складские объекты относящихся к IV - V классам опасности, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон до 100 м или охранные или санитарно-защитные зоны, для которых не устанавливаются);</p> <p>Отступ от границ земельного участка:</p> <p>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение зданий по красной линии улиц.</p> <p>Максимальное количество этажей -4;</p> <p>Параметры застройки:</p> <p>Расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн) – 0,6</p> <p>Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп) – 1,2</p> |
| 12.0   | Земельные участки (территории) общего пользования | <p>Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.</p> <p>Размеры земельных участков – не подлежат установлению.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению.</p> <p>Предельное количество этажей или предельная высота – не подлежит установлению.</p> <p>Параметры застройки:</p> <p>Расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн) – не подлежит установлению.</p> <p>Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп) – не подлежит установлению.</p>                                                                                                                                                                                                                  |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть                              | <p>Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населённых пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велосодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешённого использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|        |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        |                            | <p>также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств.</p> <p>Размеры земельных участков – не подлежат установлению.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению.</p> <p>Предельное количество этажей или предельная высота – не подлежит установлению.</p> <p>Параметры застройки:</p> <p>Расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн) – не подлежит установлению.</p> <p>Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп) – не подлежит установлению.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 12.0.2 | Благоустройство территории | <p>Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов.</p> <p>Размеры земельных участков – не подлежат установлению.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка – не подлежит установлению.</p> <p>Предельное количество этажей или предельная высота – не подлежит установлению.</p> <p>Параметры застройки:</p> <p>Расчетные показатели отношения площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории (Котн) – не подлежит установлению.</p> <p>Расчетный показатель максимально допустимого коэффициента использования территории (Кисп) – не подлежит установлению.</p> |

**Условно-разрешенные виды использования – не устанавливаются**

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

| <b>Код вида разрешенного использования земельного участка</b> | <b>Разрешенное использование земельных участков и виды объектов капитального строительства</b> | <b>Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства)</b>                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.3                                                           | Обеспечение внутреннего правопорядка                                                           | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>являющихся частями производственных зданий</p> <p>Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению;</p> <p>Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению</p> <p>Минимальный отступ от красной линии улиц до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства – не менее 5 м; от красной линии проездов – не менее 3 м. В отдельных случаях в условиях сложившейся застройки допускается размещение по красной линии улиц</p> <p>Предельная высота – 20 м;</p> <p>Параметры застройки:</p> <p>Максимальный процент застройки – не подлежит установлению;</p> <p>Коэффициент плотности застройки – не подлежит установлению;</p> |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

».

2. В Карте градостроительного зонирования установить территориальную зону «Зона административного и делового назначения (О-2)», местоположение границ устанавливаемой территориальной зоны «О-2» определяется описанием и графически отображается на «Фрагменте карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципального образования Ореховское сельское поселение Сакского района Республики Крым в части установления территориальной зоны «Зона административного и делового назначения (О-2)» (прилагается).

Приложение  
к Изменениям в Правила землепользования  
и застройки муниципального образования  
Ореховское сельское поселение Сакского  
района Республики Крым, утвержденные  
решением Сакского районного совета от  
28.12.2018 № 227

Фрагмент карты градостроительного зонирования правил землепользования  
и застройки муниципального образования Ореховское сельское поселение Сакского района Республики Крым в части установления  
территориальной зоны «Зона административного и делового назначения (О-2)»

