



# ПОСТАНОВЛЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА СТАВРОПОЛЯ СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

09.04.2025

г. Ставрополь

№ 801

О комплексном развитии территории жилой застройки, расположенной по адресу: Ставропольский край, город Ставрополь, улица Орджоникидзе, 48-50

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлениями Правительства Ставропольского края от 17 июня 2021 г. № 254-п «О Порядке определения границ территории, подлежащей комплексному развитию», от 25 июня 2021 г. № 277-п «Об утверждении Перечня предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории, на территории Ставропольского края», заключением министерства строительства и архитектуры Ставропольского края от 27.02.2025 № 01-11/1725, Уставом муниципального образования городского округа города Ставрополя Ставропольского края

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Установить, что:

1) комплексному развитию подлежит территория жилой застройки, расположенная в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 26:12:022320:38, 26:12:022320:23 по адресу: Ставропольский край, город Ставрополь, улица Орджоникидзе, 48-50, общей площадью 3506 кв.м (далее – территория жилой застройки);

2) предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки составляет 10 (десять) лет;

3) комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в целях обеспечения достижения показателей, в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, в том числе путем переселения граждан из аварийного жилья;

4) предельный объем строительства объектов капитального строительства в границах территории жилой застройки составляет 12 000 кв.м;

5) самостоятельная реализация муниципальным образованием городским округом городом Ставрополем Ставропольского края комплексного развития территории жилой застройки не предусмотрена. Реализация комплексного развития территории жилой застройки осуществляется лицом, определенным по результатам торгов в целях

заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки;

б) в границах территории жилой застройки подлежат соблюдению требования проектов охранных зон и зон регулирования застройки памятников архитектуры и истории г. Ставрополя, Гипрогор, г. Москва, 1977 г., утвержденных приказом министерства культуры Ставропольского края от 18 апреля 2003 г. № 42;

7) при строительстве в границах территории жилой застройки многоквартирного дома (домов) необходимо предусмотреть не менее 5 процентов жилых помещений, которые должны соответствовать условиям отнесения к стандартному жилью, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, для их последующего предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, а также лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;

2. Утвердить:

1) графическое описание местоположения границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению 1;

2) перечень земельных участков, расположенных в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению 2;

3) перечень объектов капитального строительства, в том числе подлежащих сносу, расположенных в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению 3;

4) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации комплексного развития территории жилой застройки, а также предельные параметры разрешенного строительства в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению 4.

3. Применять расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, установленные градостроительным регламентом в отношении территории, подлежащей комплексному развитию, в соответствии с приложением 5.

4. Опубликовать настоящее постановление в сетевом издании «Правовой портал администрации города Ставрополя» ([pravo-stavropol.ru](http://pravo-stavropol.ru)) и разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации города Ставрополя в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания.

6. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на первого заместителя главы администрации города Ставрополя Белицу С.И.

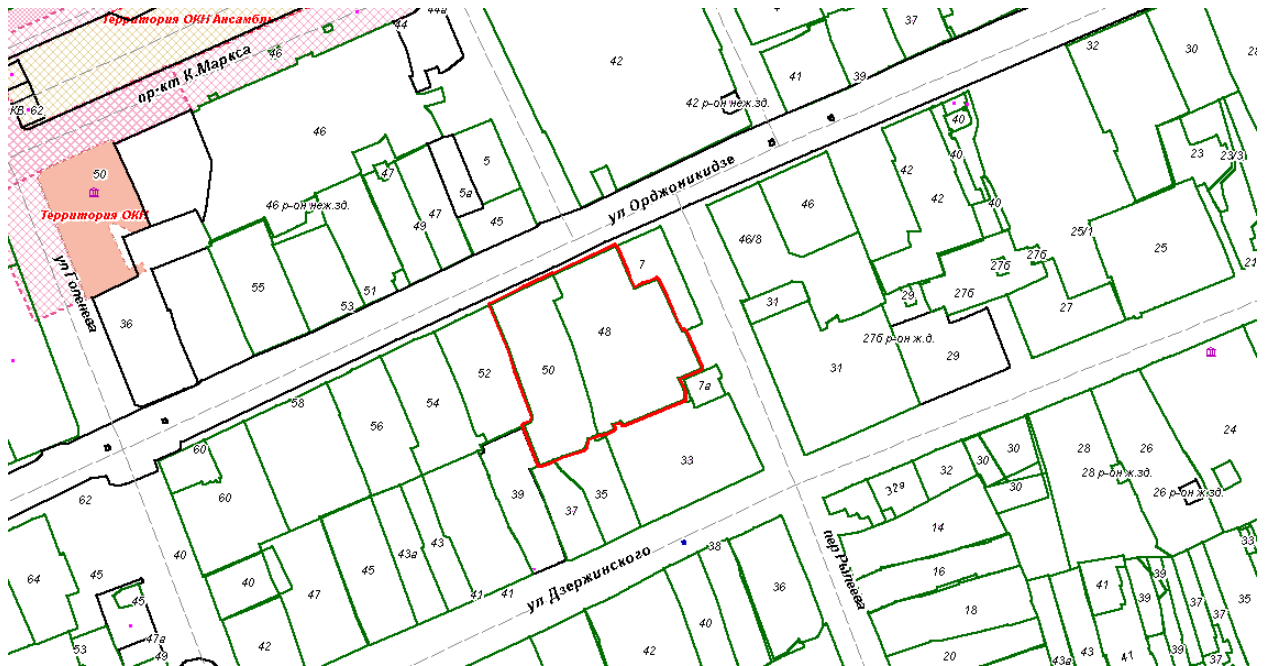
Глава города Ставрополя

И.И. Ульяновченко


# Приложение 1

к постановлению администрации  
города Ставрополя  
от 09.04.2025 № 801

## ГРАФИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ местоположения границ территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию



### Условные обозначения:

 Границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию, установленные по границам земельных участков с кадастровыми номерами: 26:12:022320:38, 26:12:022320:23 по адресу: Ставропольский край, город Ставрополь, улица Орджоникидзе, 48-50

Заместитель главы  
администрации города Ставрополя

М.С. Дубровин

Приложение 2

к постановлению администрации  
города Ставрополя  
от 09.04.2025 № 801

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
земельных участков, расположенных в границах территории жилой  
застройки, подлежащей комплексному развитию

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м
1.	26:12:022320:38	Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 48	2116
2.	26:12:022320:23	Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 50	1390

Заместитель главы  
администрации города Ставрополя

М.С. Дубровин

Приложение 3

к постановлению администрации  
города Ставрополя  
от 09.04.2025 № 801

ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ

капитального строительства, в том числе подлежащих сносу, расположенных в границах территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Назначение объекта капитального строительства	Адрес объекта капитального строительства	Кадастровый номер объекта капитального строительства
1.	Здание	жилое	Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 48	26:12:022320:70
2.	Здание	жилое	Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 48	26:12:022320:71
3.	Здание	жилой дом	Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 48	26:12:022320:77
4.	Здание	жилое	Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 48	26:12:022320:78
5.	Здание	жилой дом	Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 48	26:12:022320:91
6.	Здание	жилое	Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 48	26:12:022320:92
7.	Иные строения	вспомогательные строения (хозяйственные постройки)	Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 48	отсутствует

Заместитель главы  
администрации города Ставрополя

М.С. Дубровин

Приложение 4

к постановлению администрации  
города Ставрополя  
от 09.04.2025 № 801

**ОСНОВНЫЕ ВИДЫ**

разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации комплексного развития территории жилой застройки, расположенной по адресу: Ставропольский край, город Ставрополь, улица Орджоникидзе, 48-50

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка)	Предельные параметры разрешенного строительства				
		Минимальные отступы от границ земельных участков, образуемых и (или) изменяемых в соответствии с документацией по планировке территории, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей	Максимальный процент застройки земельного участка (территории, подлежащей комплексному развитию), определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (территории, подлежащей комплексному развитию)	Минимальный процент озеленения территории, подлежащей комплексному развитию	Минимальное количество машиномест, рассчитанных для зданий, строений, сооружений и рекреационных территорий
1	2	3	4	5	6	7
1.	Среднеэтажная жилая застройка (2.5*)	расстояние до места допустимого размещения объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта	количество этажей - 11, из них этажность - 8	на уровне поверхности земли – 40, ниже отметки земли – 90	25, допускается размещение элементов благоустройства и	0,75 на 1 квартиру

1	2	3	4	5	6	7
		<p>улично-дорожной сети (улица, площадь, проспект, бульвар, шоссе), - 5 м; смежной с линией объекта улично-дорожной сети (проезд, переулок, тупик), - 3 м; смежной с другим земельным участком, - 3 м; смежной с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (не относящимися к объектам улично-дорожной сети), - 3 м &lt;***&gt;. Расстояние до стены подземной части объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети, не нормируется; смежной с другим земельным участком, - 1 м; землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (не относящимися к объектам улично-дорожной сети), - 1 м</p>			озеленения на эксплуатируемой кровле	
2.	Хранение автотранспорта (2.7.1*)	<p>для гаражей боксового типа, отдельно стоящих, расстояние до стены объекта капитального строительства от границ земельного участка не нормируется. Расстояние до стены подземной автостоянки от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети, не нормируется; смежной с другим</p>	<p>для гаражей боксового типа, отдельно стоящих, в том числе в гаражных, гаражно-строительных кооперативах,</p>	<p>для гаража, отдельно стоящего или боксового типа, минимальная площадь земельного участка – 16 кв. м, максимальная площадь земельного участка – 40 кв. м включительно,</p>	не подлежит установлению	не подлежит установлению



1	2	3	4	5	6	7
		<p>земельным участком, - 1 м; землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (не относящимися к объектам улично-дорожной сети), - 1 м.</p> <p>Для наземных автостоянок расстояние до места допустимого размещения объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети (улица, площадь, проспект, бульвар, шоссе), - 5 м;</p> <p>смежной с линией объекта улично-дорожной сети (проезд, переулок, тупик), - 3 м; смежной с другим земельным участком, - 3 м;</p> <p>смежной с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (не относящимися к объектам улично-дорожной сети), – 3 м</p>	<p>количество этажей - 2, из них этажность 1;</p> <p>5 - для подземных стоянок;</p> <p>5 для наземных стоянок</p>	<p>в остальных случаях не подлежит установлению</p>		
3.	<p>Деловое управление (4.1*)</p>	<p>расстояние до места допустимого размещения объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети (улица, площадь, проспект, бульвар, шоссе), - 5 м; смежной с линией объекта улично-дорожной сети (проезд, переулок, тупик), - 3 м; смежной с другим земельным</p>	<p>количество этажей – 6, из них этажность – 3</p>	<p>на уровне поверхности земли – 60, ниже отметки земли – 90</p>	10	<p>6 на 100 работающих; с залами для посетителей – 12</p>

1	2	3	4	5	6	7
		участком, - 3 м; смежной с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (не относящимися к объектам улично-дорожной сети), - 3 м				
4.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2*))	расстояние до места допустимого размещения объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети (улица, проспект, бульвар, шоссе), - 5 м; смежной с линией объекта улично-дорожной сети (проезд, переулок, тупик), - 3 м, смежной с земельным участком, землями или земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности, - 3 м	количество этажей – 7, из них этажность – 5	на уровне поверхности земли – 60, ниже отметки земли – 90	10	2,5 на 100 кв. м общей площади
5.	Магазины (4.4*)	расстояние до места допустимого размещения объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети (улица, площадь, проспект, бульвар, шоссе), - 5 м; смежной с линией объекта улично-дорожной сети (проезд, переулок, тупик), - 3 м; смежной с другим земельным участком, - 3 м; смежной с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (не относящимися к объектам улично-дорожной сети), - 3 м	количество этажей – 11, из них этажность – 8	на уровне поверхности земли – 60, ниже отметки земли – 90	10	2,5 на 100 кв. м общей площади

1	2	3	4	5	6	7
6.	Общественное питание (4.6*)	расстояние до места допустимого размещения объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети (улица, площадь, проспект, бульвар, шоссе), - 5 м; смежной с линией объекта улично-дорожной сети (проезд, переулок, тупик), - 3 м; смежной с другим земельным участком, - 3 м; смежной с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (не относящимися к объектам улично-дорожной сети), – 3 м	количество этажей – 6, из них этажность – 3	60	10	13 на 100 посадочных мест
7.	Улично-дорожная сеть (12.0.1*)	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению
8.	Благоустройство территории (12.0.2*)	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению

\* код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412

## Приложение 5

к постановлению администрации  
города Ставрополя  
от 09.04.2025 № 801

### РАСЧЕТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения при осуществлении деятельности по комплексному развитию территории

Наименование вида объекта	Тип расчетного показателя	Наименование расчетного показателя, единица измерения	Значение расчетного показателя
1	2	3	4
Дошкольные образовательные учреждения общего типа	расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	количество мест на 1 тысячу человек	59
	расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	пешеходная (транспортная) доступность, мин. в одну сторону	20
Общеобразовательные организации	расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	количество мест на 1 тысячу человек	122
	расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	пешеходная (транспортная) доступность, мин. в одну сторону	30
Поликлиники и больницы	расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	численность обслуживаемого населения, тыс. чел. на 1 объект	20000 - 50000
	расчетный показатель максимально допустимого	пешеходная (транспортная) доступность,	40

1	2	3	4
	уровня территориальной доступности	мин. в одну сторону	
Станции (подстанции) скорой медицинской помощи	расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	количество объектов, ед. на 50 тыс. чел.	1
	расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	транспортная доступность, мин. в одну сторону	20
Аптеки	расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	количество объектов	не нормируется
	расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	пешеходная доступность, мин. в одну сторону	10
Плавательный бассейн общего пользования	расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	количество объектов, ед. на 20 тыс. чел.	1
	расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	пешеходная (транспортная) доступность, мин. в одну сторону	30
Магазины продовольственных товаров	расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	количество кв. м торговой площади на 1 тыс. человек	100
	расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	пешеходная (транспортная) доступность, мин. в одну сторону	10
Объекты электропотребления	расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	объем электропотребления, кВт ч/год на 1 чел.	2200

1	2	3	4
	расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	не нормируется	
Объекты водоснабжения	расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	объем водопотребления, л/сут. на 1 чел.	140
	расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	не нормируется	
Объекты водоотведения	расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	объем водоотведения, л/сут. на 1 чел.	140
	расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	не нормируется	
Объекты газоснабжения (при горячем водоснабжении от газовых водонагревателей)	расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	объем газопотребления, куб. м/год на 1 чел.	300
	расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	не нормируется	
Остановочные пункты городского общественного пассажирского транспорта	расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	не нормируется	
	расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	пешеходная доступность, м в одну сторону	500
Объекты для хранения легковых автомобилей постоянного населения,	расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	количество машиномест на 1 квартиру многоквартирного жилого дома	0,75

1	2	3	4
вблизи от мест проживания	расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	пешеходная доступность, м в одну сторону	800
Места накопления твердых коммунальных отходов	расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	количество контейнерных площадок, ед.	6
	расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до жилых домов, м в одну сторону	100

Заместитель главы  
администрации города Ставрополя

М.С. Дубровин