

Администрация Копейского городского округа
Управление архитектуры и градостроительства



Градостроительный регламент

на земельный участок
с кадастровым номером 74:30:0701025:383. Почтовый адрес
ориентира: Челябинская область, г. Копейск,
пер. Державина, 11

г. Копейск

Общие данные.

Кадастровый номер земельного участка: 74:30:0701025:383.

Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская обл., г. Копейск, пер. Державина, 11.

Площадь земельного участка: 1000 кв. метров.

Вид использования: для индивидуального жилищного строительства.

Территориальная зона*: жилая (зона застройки индивидуальными жилыми домами).

Номера зон*: Ж1.

*В соответствии с картой градостроительного зонирования территории Копейского городского округа.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Копейского городского округа, утвержденными решением Собрании депутатов Копейского городского округа от 19.12.2012 № 639-МО, с учетом изменений, внесенных решением Собрании депутатов от 25.05.2022 № 508-МО, для данной зоны установлены следующие виды разрешенного использования земельного участка:

Ж1. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

1. Основные виды разрешенного использования:

| | |
|--|------------|
| Жилая застройка | 2.0 |
| – Размещение жилых помещений различного вида | |

(Изменения внесены решением Собрании Депутатов Копейского городского округа Челябинской области от 29.09.2021 № 261-МО)

| | |
|---|------------|
| Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 |
| – Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); | |
| – выращивание иных декоративных или сельскохозяйственных культур; | |
| – размещение индивидуальных гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек | |

(Изменения внесены решением Собрании Депутатов Копейского городского округа Челябинской области от 29.09.2021 № 261-МО)

| | |
|--|------------|
| Для ведения личного подсобного хозяйства | 2.2 |
| – Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; | |
| – производство сельскохозяйственной продукции; | |
| – размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; | |
| – содержание сельскохозяйственных животных | |

(Изменения внесены решением Собрании Депутатов Копейского городского округа Челябинской области от 29.09.2021 № 261-МО)

| | |
|--|------------|
| Блокированная жилая застройка | 2.3 |
| <ul style="list-style-type: none"> – Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); – разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; – размещение индивидуальных гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; – обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | |

(Изменения внесены решением Собрании Депутатов Копейского городского округа Челябинской области от 29.09.2021 № 261-МО)

| | |
|---|------------|
| Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| <ul style="list-style-type: none"> – Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. | |

| | |
|---|--------------|
| Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
| <ul style="list-style-type: none"> – Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | |

| | |
|---|------------|
| Социальное обслуживание | 3.2 |
| <p>Если размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны</p> | |
| <ul style="list-style-type: none"> – Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи – | |

| | |
|---|--------------|
| Оказание социальной помощи населению | 3.2.2 |
| <ul style="list-style-type: none"> – Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам | |

| | |
|---|--------------|
| Оказание услуг связи | 3.2.3 |
| <ul style="list-style-type: none"> - Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи» | |

(Изменения внесены решением Собрании Депутатов Копейского городского округа Челябинской области от 29.09.2021 № 261-МО)

| | |
|--|--------------|
| Общежития | 3.2.4 |
| <ul style="list-style-type: none"> – Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7 | |

(Изменения внесены решением Собрании Депутатов Копейского городского округа Челябинской области от 29.09.2021 № 261-МО)

| | |
|---|------------|
| Бытовое обслуживание | 3.3 |
| Если размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны | |
| <ul style="list-style-type: none"> Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | |

| | |
|---|--------------|
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 |
| Если размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны | |
| <ul style="list-style-type: none"> Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | |

| | |
|--|--------------|
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
| <ul style="list-style-type: none"> Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | |

| | |
|--|------------|
| Магазины | 4.4 |
| Если размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны | |
| <ul style="list-style-type: none"> Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м | |

| | |
|---|------------|
| Банковская и страховая деятельность | 4.5 |
| Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | |

(Изменения внесены решением Собрания Депутатов Копейского городского округа Челябинской области от 29.09.2021 № 261-МО)

| | |
|--|------------|
| Общественное питание | 4.6 |
| Если размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны | |
| <ul style="list-style-type: none"> Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | |

| | |
|---|-------------|
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |
| <ul style="list-style-type: none"> Земельные участки общего пользования. | |

| | |
|--|---------------|
| Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
| <ul style="list-style-type: none"> Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | |

| | |
|--|---------------|
| Благоустройство территории | 12.0.2 |
| <ul style="list-style-type: none"> 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 | |

| | |
|--|-------------|
| Ведение огородничества | 13.1 |
| <ul style="list-style-type: none"> Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции | |

2. Условно разрешенные виды использования:

| | |
|--|--------------|
| Малозэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 |
| <ul style="list-style-type: none"> Размещение малозэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малозэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малозэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малозэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малозэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | |

| | |
|--|------------|
| Передвижное жилье | 2.4 |
| <ul style="list-style-type: none"> Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования | |

| | |
|--|--------------|
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 |
| <ul style="list-style-type: none"> Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 2.7.2, 4.9 | |

| | |
|--|--------------|
| Размещение гаражей для собственных нужд | 2.7.2 |
| <ul style="list-style-type: none"> Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации | |

| | |
|--|--------------|
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 |
| <ul style="list-style-type: none"> Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | |

| | |
|--|------------|
| Культурное развитие | 3.6 |
| Если размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны | |
| <ul style="list-style-type: none"> – Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; – устройство площадок для празднеств и гуляний; – размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов | |

| | |
|--|------------|
| Религиозное использование | 3.7 |
| <ul style="list-style-type: none"> – Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2 | |

(Изменения внесены решением Собрания Депутатов Копейского городского округа Челябинской области от 29.09.2021 № 261-МО)

| | |
|--|---------------|
| Амбулаторно-ветеринарное обслуживание | 3.10.1 |
| Если размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны | |
| <ul style="list-style-type: none"> – Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | |

| | |
|---|------------|
| Деловое управление | 4.1 |
| Если размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны | |
| <ul style="list-style-type: none"> – 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) | |

| | |
|--|----------------|
| Автомобильные мойки | 4.9.1.3 |
| <ul style="list-style-type: none"> – Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | |

| | |
|---|----------------|
| Ремонт автомобилей | 4.9.1.4 |
| <ul style="list-style-type: none"> – Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | |

| | |
|--|------------|
| Спорт | 5.1 |
| Если размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны | |
| <ul style="list-style-type: none"> – Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, | |

| | |
|--|------------|
| Спорт | 5.1 |
| необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); – размещение спортивных баз и лагерей | |

| | |
|--|--------------|
| Площадки для занятий спортом | 5.1.3 |
| – Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | |

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

| | |
|---|------------|
| Обслуживание жилой застройки | 2.7 |
| – Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны | |

ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

| Показатели | Параметры | Обоснование |
|--|---|---|
| Минимальная площадь участка (включая площадь застройки), м2: - для ведения личного подсобного хозяйства - для индивидуального жилищного строительства - для многоквартирных блокированных жилых домов (из расчета на одну квартиру) | 200 | Решение Собрании депутатов КГО от 28.10.2015 № 19-МО СП 30-102-99, табл. 1 |
| | 400 400 | |
| 2. Максимальная площадь участка (включая площадь застройки), м2: для индивидуального жилищного строительства | 2000 | Решение Собрании депутатов КГО от 28.10.2015 № 19-МО |
| 3. Минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м: при реконструкции и новом строительстве в границах сохраняемой исторической застройки | 5 По сложившейся линии застройки жилых домов | СП 30-102-99, табл. 1 |
| 4. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, м: - от границ соседнего участка до: основного строения постройки для содержания скота и птицы других построек: бани, гаража, сарая и др. - окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке | 3 | -" |
| | 4 | -" |
| | 1 | -" |
| | 6 | в соответствии со |

| | | |
|--|--|--|
| | | СНиП 2.07.01-89*, приложение 1 и СП 30-102-99 |
| 5. Минимальное расстояние от зданий, сооружений до границ лесных массивов | Не менее 30 м (лиственные породы) Не менее 50 метров (смешанные и хвойные породы деревьев) | Федеральный закон от 22 июня 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» |
| 6. Минимальная ширина улицы в границах красных линий, с шириной проезда не менее 6 метров. За красные линии в зоне исторически сложившейся индивидуальной жилой застройки приняты линии застройки, сложившиеся по фасадам жилых домов. В зоне новой индивидуальной жилой застройки за красные линии приняты линии, сложившиеся по фронтальным границам земельных участков. | | Генеральный план Копейского городского округа |

(Изменения внесены решением Собрании Депутатов Копейского городского округа Челябинской области от 29.09.2021 № 261-МО).

Примечание:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

3. Коэффициент использования территории:

- для индивидуального жилищного строительства при минимальной площади участка 400 м² не более 0,49

(Изменения внесены решением Собрании Депутатов Копейского городского округа Челябинской области от 29.09.2021 № 261-МО)

- для блокированных жилых домов — на 1 квартиру при минимальной площади участка 400 м² не менее 0,2

4. Высота строений: для всех основных строений: количество надземных этажей — до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, с соблюдением норм освещенности соседнего участка:

4.1. высота от уровня земли:

- до верха плоской кровли не более 9,6м
- до конька скатной кровли не более 13,6 м

для всех вспомогательных строений:

4.2. высота от уровня земли:

- до верха плоской кровли не более 4м
- до конька скатной кровли не более 7 м

как исключение: шпили, башни, флагштоки — без ограничения

5. Требования к ограждению земельных участков:
со стороны улиц ограждения палисадников должны быть светопрозрачными;

характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;

- ограждение земельного участка со стороны проездов и улиц допускается глухое, высотой не более 2,2 метра;

- ограждение, расположенное между смежными земельными участками, должно исключать затенение соседнего участка. Установка глухого ограждения допускается по взаимному согласию правообладателей приусадебных участков.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

1. В соответствии с нормативно-правовыми актами РФ.

2. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

3. Запретить изменять высотные отметки рельефа путем отсыпки территории как в границах земельного участка, так и прилегающей территории с целью исключения подтопления окружающей застройки.

Начальник управления
архитектуры и градостроительства

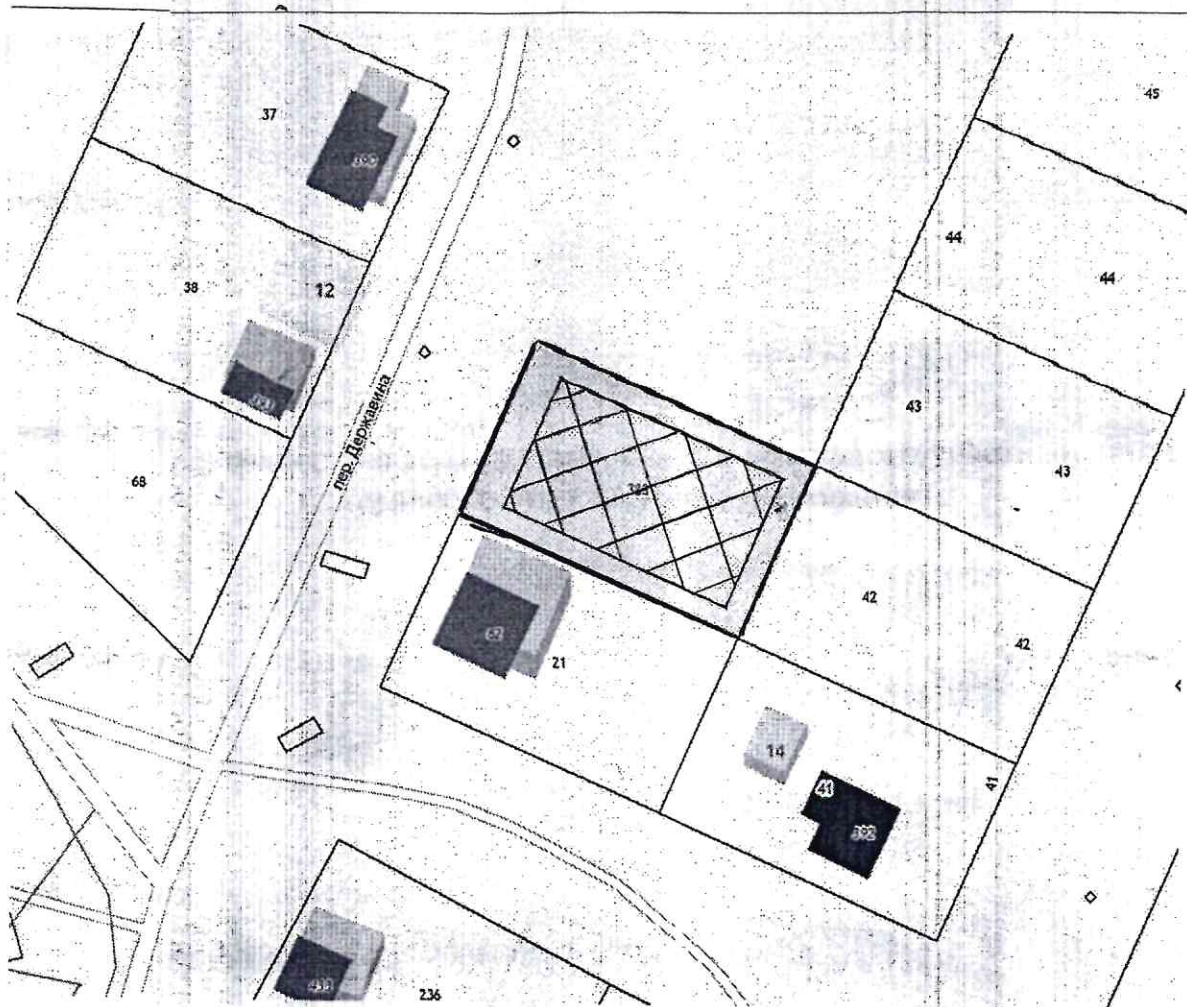
Исполнитель



И.Г. Шилина

К.В. Леньшина

Чертеж градостроительного регламента земельного участка и линий градостроительного регулирования.



Условные обозначения

- красные линии
- характерная точка контура земельного участка
- граница земельного участка
- место допустимого размещения зданий, сооружений
- газопровод
- водопровод
- воздушная телефонная линия
- канализационная сеть
- телефонный кабель
- кабель низковольтный
- кабель высоковольтный
- воздушная линия ЛЭП низковольтная
- воздушная линия ЛЭП высоковольтная

| | | | |
|---|---------------|---|--|
| Земельный участок, расположенный: г. Копейск, с кадастровым номером 74:30:0701025:383 | | | |
| Челябинская обл., г. Копейск, пер. Державина, 11 | | | |
| Управление по имуществу и земельным отношениям | | Масштаб. | |
| | | 1:1000 | |
| Руковод. | Шилина И.Г. | Управление архитектуры и градостроительства | |
| Специал. | | | |
| Исполнил. | Леньшина К.В. | | |
| Копировал | | | |
| Выкопировка из геосъемки | | | |