

Администрация Копейского городского округа
Управление архитектуры и градостроительства



Градостроительный регламент

на земельный участок
с кадастровым номером 74:30:0201025:943. Почтовый адрес
ориентира: Челябинская область, г. Копейск,
ул. Буровиков, 59

г. Копейск

Общие данные.

Кадастровый номер земельного участка: 74:30:0201025:943.

Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Челябинская обл., г. Копейск, ул. Буровиков, 59.

Площадь земельного участка: 1033 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 Собрания депутатов Копейского городского округа от 19.12.2012 № 639-МО, с учетом изменений, внесенных решением Собрания 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 Собрания 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 Собрания 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 Собрания 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 Собрания 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 Собрания 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 Собрания 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:

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
<ul style="list-style-type: none"> Размещение малоэтажных 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 малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном 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, оксанаариумов 	

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 собрания депутатов КГО от 28.10.2015 № 19-МО
	400	
2. Максимальная площадь участка (включая площадь застройки), м2: для индивидуального жилищного строительства	400	СП 30-102-99, табл. 1
3. Минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м: при реконструкции и новом строительстве в границах сохраняемой исторической застройки	2000	Решение собрания депутатов КГО от 28.10.2015 № 19-МО
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	5	СП 30-102-99, табл. 1
	По сложившейся линии застройки жилых домов	
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 Собрания 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 Собрания 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