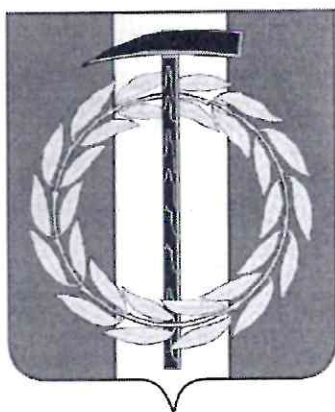


Администрация Копейского городского округа
Управление архитектуры и градостроительства



Градостроительный регламент

на земельный участок
с кадастровым номером 74:30:0109001:87, расположенный по
адресу: Челябинская область, г. Копейск, садоводческое
некоммерческое товарищество завода "Пластмасс", сад 2,
участок. 495

по обращению управления по имуществу и земельным отношениям
администрации Копейского городского округа

г. Копейск

Общие данные.

Кадастровый номер земельного участка: 74:30:0109001:87.

Местоположение земельного участка: Челябинская область, г. Копейск, садоводческое некоммерческое товарищество завода "Пластмасс", сад 2, участок. 495.

Площадь земельного участка: 417 кв. метров.

Вид использования: для садоводства.

Территориальная зона*: зона с особыми условиями использования территории (запретный район АО «Завод «Пластмасс»).

Номер зоны*: Ин1

*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 (в редакции решения от 25.05.2022 № 508-МО), для данной зоны установлены следующие виды разрешенного использования земельного участка:

Ин1. ЗОНА С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ЗАПРЕТНЫЙ РАЙОН АО «ЗАВОД «ПЛАСТМАСС»)

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

Формирование земельных участков возможно только под существующими объектами капитального строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН, с целью их эксплуатации, капитального ремонта, реконструкции.

1. Условно разрешенные виды использования:

Для индивидуального жилищного строительства	2.1
<ul style="list-style-type: none">– 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 гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	

(Изменения внесены решениями собрания депутатов Копейского городского округа Челябинской области от 23.12.2020 № 79-МО, от 29.09.2021 № 261-МО)

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	

Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
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	
(Изменения внесены решением Собрания Депутатов Копейского городского округа Челябинской области от 23.12.2020 № 79-МО)	
Для ведения личного подсобного хозяйства	2.2
<ul style="list-style-type: none"> – 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 23.12.2020 № 79-МО)	
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 кодами 2.7.2, 4.9 	
Коммунальное обслуживание	3.1
<ul style="list-style-type: none"> – Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. 	
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) 	
Здравоохранение	3.4
<ul style="list-style-type: none"> – Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи 	
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
<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) 	
Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
<ul style="list-style-type: none"> – Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); – размещение станций скорой помощи; – размещение площадок санитарной авиации 	
Предпринимательство	4.0

Предпринимательство	4.0
<ul style="list-style-type: none"> – Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности 	
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
<ul style="list-style-type: none"> – Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв.м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8-4.8.2; – размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра 	
Рынки	4.3
<ul style="list-style-type: none"> – Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м; – размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка 	
Магазины	4.4
<ul style="list-style-type: none"> – Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м 	
Общественное питание	4.6
<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 объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) 	
Объекты дорожного сервиса	4.9.1
<ul style="list-style-type: none"> – Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание вида разрешенного использования с кодами 4.9.1.1-4.9.1.4 	
Заправка транспортных средств	4.9.1.1
<ul style="list-style-type: none"> – Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса 	
Обеспечение дорожного отдыха	4.9.1.2
<ul style="list-style-type: none"> – Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса 	
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, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); – размещение спортивных баз и лагерей 	
Площадки для занятий спортом	5.1.3
<ul style="list-style-type: none"> – Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) 	
Производственная деятельность	6.0
<ul style="list-style-type: none"> – Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом 	
Строительная промышленность (IV-V класс опасности)	6.6
<ul style="list-style-type: none"> – Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции 	
Складские площадки (II-III класс опасности)	6.9.1
<ul style="list-style-type: none"> – Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе 	
Обеспечение обороны и безопасности	8.0
Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности	
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 	

С ограничениями в использовании земельных участков и объектов жилого назначения: в границах исторически сложившейся жилой застройки, расположенной в запретном районе АО «Завод «Пластмасс» осуществлять в соответствии с установленными мероприятиями по приведению зоны с особыми условиями

использования территории к действующему законодательству в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

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

Мероприятия по приведению зоны с особыми условиями использования территории к действующему законодательству в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения

I. Принятие решения межведомственной комиссией об необходимости установления (корректировки) зоны с особыми условиями территории запретной зоны;

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

II. Описание местоположения установленной запретной зоны на картографических материалах и направление сведений о ней в орган кадастрового учета для постановки границы запретной зоны на государственный кадастровый учет недвижимости (Изменения внесены решением Собрания Депутатов Копейского городского округа Челябинской области от 29.09.2021 № 261-МО);

III. Составление и реализация программ по обустройству и выносу объектов капитального строительства за пределы установленной запретной зоны АО «Завод «Пластмасс» и возмещение убытков, причиненных ограничением прав в связи с установлением, изменением зоны с особыми условиями использования территории (на основании п.3 главы VIII Земельного кодекса РФ от (с изменениями на 2 августа 2019 года) от 25.10.2001 №136-ФЗ).

IV. До реализации мероприятий пунктов I – III на территории установленной в настоящий момент запретной зоны АО «Завода «Пластмасс», запрещается формирование земельных участков для размещения новых объектов капитального строительства жилого, производственного, социально-бытового и иного назначения, а также проведение ландшафтно-реабилитационных, рекреационных и иных работ, выдача разрешений на строительство/ввод в эксплуатацию новых объектов капитального строительства.

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

V. По результатам отработки мероприятий пунктов I -III перевод зоны И1 в зоны: П1, П2, И, Ж1, Ж2, Ж3, О, Об, Сх3.

Границы запретного района ФГУП «Завод «Пластмасс» (в настоящее время АО «Завод «Пластмасс») были определены в 1989 году ФГУП «Красноармейский научно-исследовательский институт механизации.

Назначение и порядок установления запретных районов, а также основные требования к этим районам, меры безопасности, которые должны в них соблюдаться, устанавливаются следующими нормативными документами:

- правила устройства предприятий по изготовлению порохов, ракетных твердых топлив, взрывчатых веществ и составов, средств инициирования, и изделий военной техники на их основе, утвержденные приказом Министерства машиностроения СССР от 28.03.1989 № 109-с (далее – Правила);

- положение о запретных зонах, запретных районах при объединениях, предприятиях и организациях Министерства машиностроения, производящих испытывающих и хранящих пороха, взрывчатые вещества, пиротехнические

составы и изделия военной техники на их основе, утвержденное постановлением Совета Министров СССР от 11.11.1988 № 1318-263.

В соответствии с табл. 7.1 Правил граница запретного района определена радиусом внешних безопасных расстояний от огнеопасных и взрывоопасных зданий и сооружений производственной части предприятия, где обращаются опасные материалы.

Хозяйственная деятельность по строительству и реконструкции объектов капитального строительства на территориях, подлежащих градостроительному преобразованию (зон с особыми условиями использования территории) осуществляется в соответствии с периодами А (военное время) или Б (мирное время) – в мирное и военное время разрешается проведение реконструкции ранее возведенных объектов, но запрещается строительство новых жилых домов, объектов капитального строительства и сооружений временного типа (павильоны, садовые домики и т.д.).

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

Графическое приложение:

Выкопировка из правил землепользования и застройки на 2-х листах

Начальник управления архитектуры
и градостроительства

Исполнитель



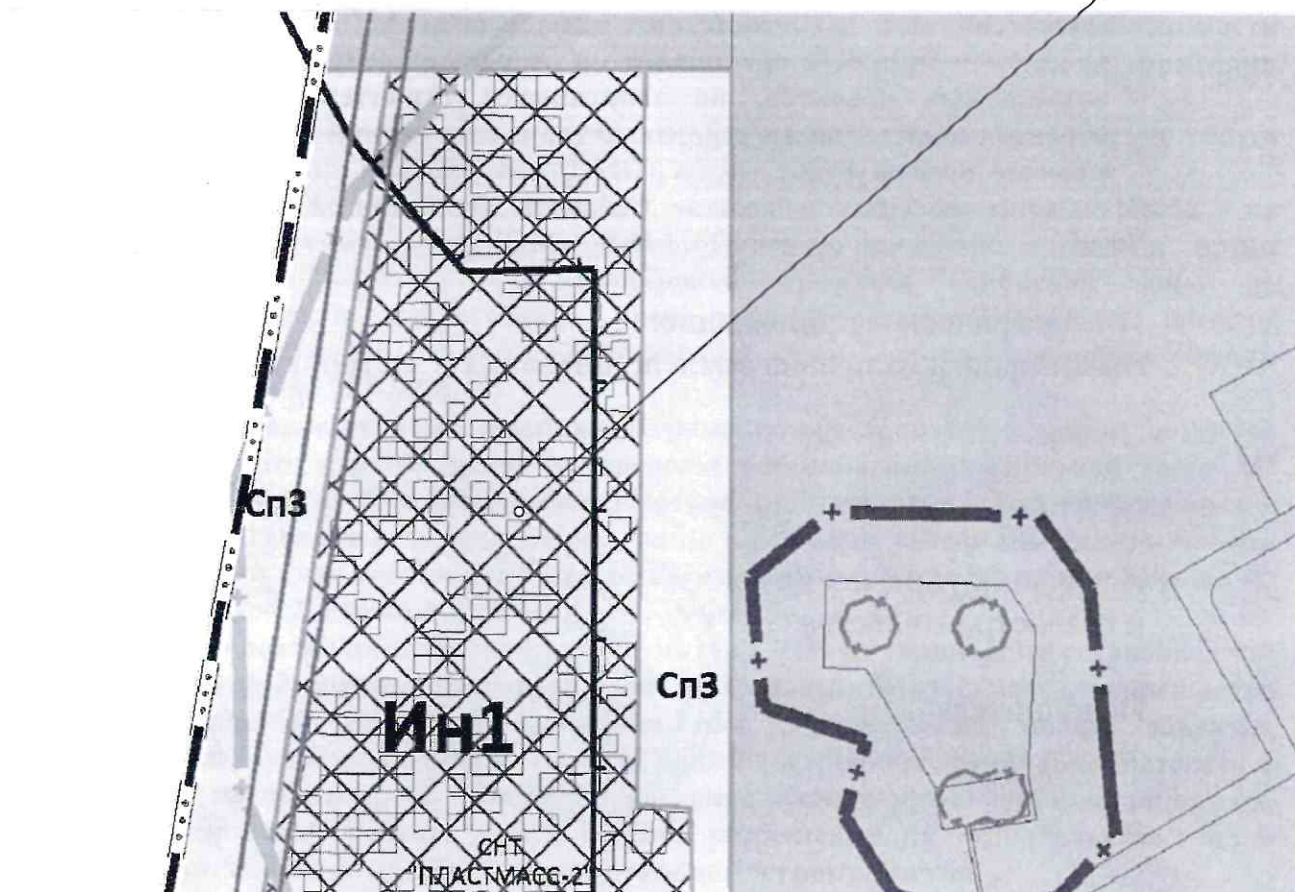
И.Г. Шилина

О.С. Игнатчева

Выкопировка
из Правил землепользования и застройки Копейского городского округа, утвержденных решением Собрания
депутатов Копейского городского округа от 19.12.2012 № 639-МО (в редакции решения
от 25.05.2022 № 508-МО).

В соответствии с картой градостроительного зонирования территории земельный участок с кадастровым номером, 74:30:0109001:87, расположен в зоне с особыми условиями использования территории (Ин1 – запретный район АО «Завод «Пластмасс»)

Ориентировочное местоположение земельного участка с кадастровым номером 74:30:0109001:87























Начальник управления архитектуры
и градостроительства






И.Г. Шилина

Выкопировка
из Правил землепользования и застройки Копейского городского округа,
утвержденных решением Собрания депутатов Копейского городского округа
от 19.12.2012 № 639-МО (в редакции решения от 25.05.2022 № 508-МО),
Условные обозначения

	ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ
	ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ
	ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ
	ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ
	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
	ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА
	КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА
	ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
	ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
	ЗОНА, ЗАНЯТАЯ ОБЪЕКТАМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
	ЗОНА ВЕДЕНИЯ САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА
	ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
	ЗОНА РИТУАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
	ЗОНА ЗАХОРОНЕНИЯ ТВЕРДЫХ КОММУНАЛЬНЫХ ОТХОДОВ
	ЗОНА ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ОЗЕЛЕНЕНИЕ СЗЗ)
	ЗОНА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБОРОНЫ И БЕЗОПАСНОСТИ
	ЗЕМЛИ ЛЕСНОГО ФОНДА
	ЗЕМЛИ ВОДНОГО ФОНДА
	ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН
	ТЕРРИТОРИИ, ПРЕДУСМАТРИВАЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПО КОМПЛЕКСНОМУ И УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ

ИНЫЕ ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН, ВЫДЕЛЯЕМЫЕ С УЧЕТОМ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН И ОСОБЕННОСТЕЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ, ПОДЛЕЖАЩИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ПРЕОБРАЗОВАНИЮ, ТРЕБУЮЩИЕ РАЗРАБОТКИ ЦЕЛЕВЫХ ПРОГРАММ МУНИЦИПАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО И ФЕДЕРАЛЬНОГО УРОВНЕЙ ПО ПРИВЕДЕНИЮ ИХ В СООТВЕТСТВИЕ С ДЕЙСТВУЮЩИМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ ПО ОХРАНЕ ЖИЗНИ И ЗДОРОВЬЯ ЛЮДЕЙ:

✓ 	ЗОНА С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ЗАПРЕТНАЯ ЗОНА АО "ЗАВОДА ПЛАСТМАСС")
	ЗОНА С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (ГОРНЫЕ ОТВОДЫ ВЫВШИХ ШАХТ)
	ЗОНА С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ)

ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИЯХ, ПОДЛЕЖАЩИХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ПРЕОБРАЗОВАНИЮ (ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ) МОЖЕТ ВЕСТИСЬ ТОЛЬКО ПОСЛЕ РЕАЛИЗАЦИИ ЦЕЛЕВЫХ ПРОГРАММ ПО ПРИВЕДЕНИЮ ИХ В СООТВЕТСТВИЕ С ДЕЙСТВУЮЩИМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ ПО ОХРАНЕ ЖИЗНИ И ЗДОРОВЬЯ ЛЮДЕЙ