

Администрация Копейского городского округа
Управление архитектуры и градостроительства



Градостроительный регламент

на земельный участок
с кадастровым номером 74:30:0601003:708, расположенный по
адресу: Челябинская область, г. Копейск, ул. Планерная,
земельный участок № 17

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

г. Копейск

00809

Общие данные.

Кадастровый номер земельного участка: 74:30:0601003:708.

Местоположение земельного участка: Челябинская область, г. Копейск, ул. Планерная, земельный участок № 17.

Площадь земельного участка: 1998 кв. метров.

Вид использования: для индивидуального жилищного строительства.

Территориальная зона*: Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами

Номер зоны*:

*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 25.09.2024 № 1157-МО), для данной зоны установлены следующие виды разрешенного использования земельного участка:

Ж1. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Основные виды разрешенного использования:

Жилая застройка (с кодами 2.1 – 2.3)	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 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 (приусадебный земельный участок)	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
– Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; – разведение декоративных, овощных и ягодных культур; – размещение 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
– Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание вида разрешенного использования с кодом 3.1.1	

Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
– 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
– Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.2 – 3.2.4 –	

Оказание социальной помощи населению	3.2.2
– 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
– 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
– Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или	

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

Блокированная жилая застройка	2.3
– Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; – разведение декоративных, овощных и ягодных культур; – размещение 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
– Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание вида разрешенного использования с кодом 3.1.1	

Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
– 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
– Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.2 – 3.2.4 –	

Оказание социальной помощи населению	3.2.2
– 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
– 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
– Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или	

Общежития	3.2.4
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
– 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
– 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
– 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	
Культурное развитие	3.6
– Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание вида разрешенного использования с кодом 3.6.1-3.6.3	
Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
– Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	
Парки культуры и отдыха	3.6.2
– Размещение парков культуры и отдыха	
Цирки и зверинцы	3.6.3
– Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе	
Магазины	4.4
– 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
– Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	

Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
– Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	

Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
– Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	

Улично-дорожная сеть	12.0.1
– 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
– 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	

Условно разрешенные виды использования:

Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
---	--------------

Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
– 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	
Передвижное жильё	2.4
– Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) в том числе 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
– 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
– 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	
Коммунальное обслуживание	3.1
– Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание вида разрешенного использования с кодами 3.1.2	
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
– Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	
Дома социального обслуживания	3.2.1
– Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан – размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	

Религиозное использование	3.7
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)

Осуществление религиозных обрядов	3.7.1
Размещение зданий и сооружений предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, молельные дома, синагоги)	

Религиозное управление и образование	3.7.2
Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	

Амбулаторно-ветеринарное обслуживание	3.10.1
Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	

Деловое управление	4.1
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
Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	

Ремонт автомобилей	4.9.1.4
Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	

Спорт	5.1
Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание вида разрешенного использования с кодом 5.1.3	

Площадки для занятий спортом	5.1.3
-------------------------------------	--------------

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)	

**ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Показатели	Параметры	Обоснование
Минимальная площадь участка (включая площадь застройки), м ² : - для ведения личного подсобного хозяйства - для индивидуального жилищного строительства - для многоквартирных блокированных жилых домов (из расчета на одну квартиру)	200 400 400	Решение собрания депутатов КГО от 28.10.2015 № 19-МО СП 30-102-99, табл. 1
2. Максимальная площадь участка (включая площадь застройки), м ² : - для ведения личного подсобного хозяйства - для индивидуального жилищного строительства	2000 (в границах населенных пунктов)	Решение собрания 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 землеустройства 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.	15м	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 охраняемыми 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
 - 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.

Графическое приложение:

Выкопировка из правил землепользования и застройки

Начальник управления архитектуры
и градостроительства

Исполнитель



И.Г. Шилина

П.Н. Ярославцев

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 25.09.2024 № 1157-МО).

В соответствии с картой градостроительного зонирования территории земельный участок с кадастровым номером, 74:30:0601003:708, расположен зоне (Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами)
Ориентировочное местоположение земельного участка с кадастровым номером 74:30:0601003:708



Начальник управления
архитектуры и градостроительства



И.Г. Шилина

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТА

№ п/п	Наименование объекта
-------	----------------------

Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0601003:708, расположенный по адресу: г. Копейск, ул. Планерная, земельный участок № 17

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



Место допустимого размещения



Сооружение (линейное)

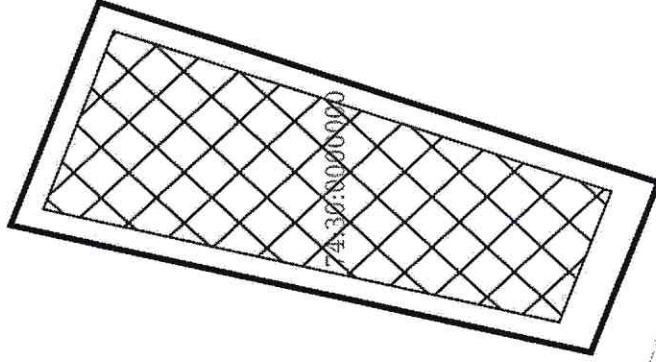


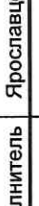
Земельный участок ГПЗУ



Кадастровые квартал

Номер точки	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	593076.6	2335705.22
2	593065.8	2335734.7
3	592997.87	2335710.58
4	593006.13	2335688
5	593043.69	2335697.18
1	593076.6	2335705.22



Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной администрацией Копейского городского округа	Должность	ФИО	Подпись	Дата	№ Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Копейский, город Копейск, улица Планерная, земельный участок 17		
	Исполнитель	Ярославцев П.Н.		22.01.2025			
	Руководитель	Шилина И.Г.		22.01.2025			
Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан 22.01.2025					Масштаб 1:1000	Лист	Листов
					1. ЧЕРТЕЖ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА		
					Кадастровый номер 74:30:0601003:708 Площадь участка – 1998 м²		

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Должность	ФИО	Подпись	Дата	№		
Исполнитель	Ярославцев П.Н.		22.01.2025	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Копейский, город Копейск, улица Планерная, земельный участок 17		
				СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН	Масштаб	Лист
					1:1000	Листов