

Администрация Копейского городского округа
Управление архитектуры и градостроительства



Градостроительный регламент

на земельный участок
с кадастровым номером 74:30:0201009:870, расположенный по
адресу: Челябинская область, г. Копейск, ул. Хвойная, 9.

по обращению управления
по имуществу и земельным отношениям

г. Копейск

Общие данные.

Кадастровый номер земельного участка: 74:30:0201009:870.

Местоположение земельного участка: Челябинская область, г. Копейск, ул. Хвойная, 9.

Площадь земельного участка: 1001 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 Собрании 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 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 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 (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 Собрании 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;	

Блокированная жилая застройка	2.3
– 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
– 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 Собрании 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 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
– 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,	

Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
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	

Улично-дорожная сеть	12.0.1
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
- 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
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	

Дома социального обслуживания	3.2.1
– 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
– 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), м2: - 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), м2: - 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 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.	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 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 9,6 м
 - до конька скатной кровли не более 13,6 м
 - 4.2. высота от уровня земли:
 - до верха плоской кровли не более 4 м
 - до конька скатной кровли не более 7 мкак 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 на 1 л.

Начальник управления
архитектуры и градостроительства

Исполнитель



И.Г. Шилина

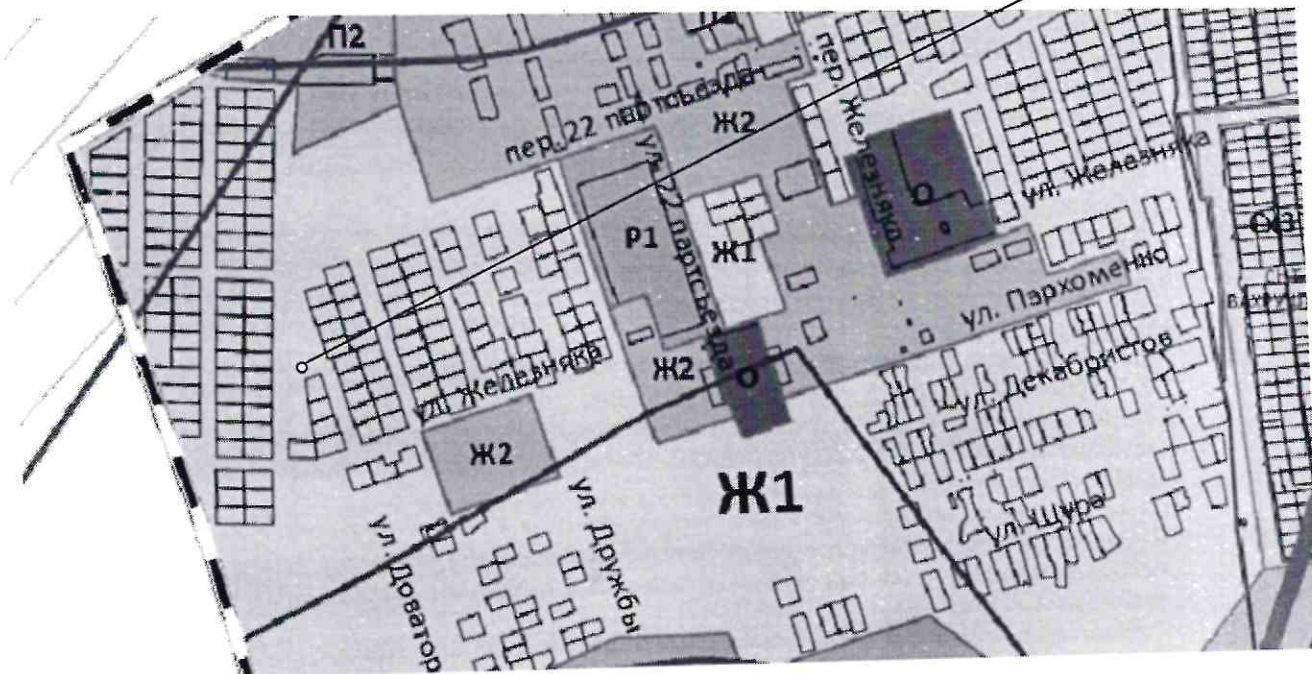
П.Н. Ярославцев

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, 74:30:0201009:870, расположен в жилой зоне (Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами)

Ориентировочное местоположение земельного участка с кадастровым номером 74:30:0201009:870



Начальник управления
архитектуры и градостроительства

И.Г. Шилина

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Должность	ФИО	Подпись	Дата			
Исполнитель	Ярославцев П.Н.		13.01.2025	Российская Федерация, Челябинская область, г. Копейск, ул. Хвойная, 9		
Руководитель	Шилина И.Г.		13.01.2025			
				СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН	Масштаб	Лист
					1:1000	Листов

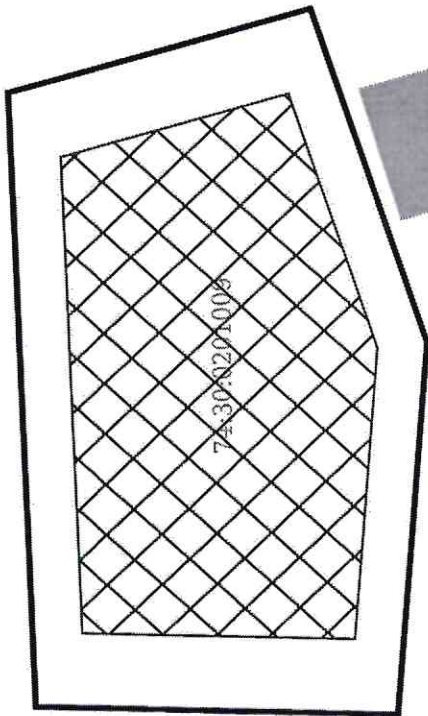
ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ

№ п/п Наименование объекта
Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0201009:870, расположенный по адресу: г. Копейск, ул. Хвойная, 9

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ☒ Место допустимого размещения
☐ Сооружение (линейное)
☐ Земельный участок ГПЗУ
☐ Кадастровые кварталы

Номер точки	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	612973.58	2342972.93
2	612974.79	2343013.71
3	612956.38	2343019.03
4	612949.51	2342996.82
5	612951.56	2342972.08
1	612973.58	2342972.93



Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной 13.01.2025 Администрацией Копейского городского округа

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан 13.01.2025 Администрацией Копейского городского округа

Должность	ФИО	Подпись	Дата
Исполнитель	Ярославцев П.Н.		13.01.2025
Руководитель	Шилина И.Г.		13.01.2025

Российская Федерация, Челябинская область, г. Копейск, ул. Хвойная, 9			
1. ЧЕРТЕЖ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА		Масштаб	Лист
		1:500	
Кадастровый номер 74:30:0201009:870 Площадь участка – 1001 м²		Листов	