ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Юргапроект

652050, Кемеровская обл., г. Юрга, ул. Кирова,14
тел./ факс (384.51) 6-24-68, E-mail: yrgaproekt@mail.ru
Выписка из реестра членов саморегулируемой организации
№ ПНЦ 090072/61 от 22.05.2025
ИНН 4230025832 КПП 423001001 ОГРН 1084230001954

г. Юрга
« 06 » июня 2025 г.

Романову К. Е.,
проживающему по адресу:
г. Юрга, ул. Машиностроителей, д.30, кв.69
Тел.: 8- 923-602-00-47

Заключение
о соблюдении требований технических регламентов для объектов капитального строительства при реализации разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Строительство нежилого здания, расположенного по адресу: Кемеровская область-Кузбасс, Юргинский городской округ, г. Юрга, ул. Тальская, дом № 29

Вид разрешенного использования объекта капитального строительства: Объект торговли.
Код: 01.04.006.002.

Расположение объекта на земельном участке:
- местоположение – Кемеровская область, г. Юрга, ул. Тальская, дом № 29;
- кадастровый номер земельного участка - 42:36:0201003:177.

Земельный участок расположен в территориальной зоне ЖЗ 5 (Подзона застройки домами индивидуальной жилой застройки высотой не выше трех надземных этажей).

Основные виды разрешенного использования земельного участка:

основные виды разрешенного использования:
1. 2.1 Для индивидуального жилищного строительства
2. 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
3. 2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
4. 2.3 Блокированная жилая застройка
5. 2.5 Среднеэтажная жилая застройка
6. 2.7.1 Хранение автотранспорта
7. 2.7.2 Размещение гаражей для собственных нужд
8. 3.1 Коммунальное обслуживание
9. 4.4 Магазины (**)
10. 5.1.3 Площадки для занятий спортом
11. 13.2 Ведение садоводства

условно разрешенные виды использования земельного участка:
1. 2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
2. 2.7 Обслуживание жилой застройки

3. 2.7.1 Хранение автотранспорта
4. 3.2 Социальное обслуживание
5. 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
6. 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование
7. 3.7 Религиозное использование
8. 4.4 Магазины
9. 4.7 Гостиничное обслуживание
10. 4.9 Служебные гаражи
11. 4.9.1 Объекты дорожного сервиса

вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:
Выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных
культур;
- отдельно стоящие, встроенные, пристроенные хозяйственные постройки;
- теплицы, оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды;
- скважины для забора воды, индивидуальные колодцы (при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30 - 50 м выше по потоку грунтовых вод);
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); площадки для сбора мусора;
- гаражи для хранения автотранспортных средств для личных, семейных нужд

(**) Действие данного пункта распространяется только на существующие (ранее построенные) объекты, в целях формирования земельных участков этих объектов.

В отношении земельного участка выдан градостроительный план земельного участка ГПЗУ № РФ 42-2-36-1-00-2025-1023-0.

Земельный участок граничит:
- с северо-западной стороны с межквартальным проездом на расстоянии 2,0 м;
- с северо-восточной стороны с земельным участком индивидуальной жилой застройки на расстоянии 0 м;
- с юго-восточной стороны с земельным участком индивидуальной жилой застройки на расстоянии 0 м;
- с юго-западной стороны с проезжей частью ул. Тальская на расстоянии 7,4 м.

Согласно ГПЗУ № РФ 42-2-36-1-00-2025-1023-0 отступы от границ земельного участка для определения места допустимого размещения здания:
- от северо-западной границы – 5,0 м;
- от северо-восточной границы – 5,0 м;
- от юго-восточной границы – 5,0 м;
- от юго-западной границы – 5,0 м.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением ЮГСНД от 18.04.2016 №273 (с изменениями №80 от 18.04.2024), земельный участок с кадастровым номером 42:36:0201003:177, площадью 1029,89 кв.м расположен в территориальной ОД5 (Подзона застройки домами индивидуальной жилой застройки высотой не выше трех надземных этажей).
Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений - 5 м, максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.

В соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса РФ «отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении технических регламентов»:

1. Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 N 384-ФЗ.
2. Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 N 123-ФЗ.
3. СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания"

Требования Федерального закона N 384-ФЗ, Федерального закона N 123-ФЗ, СанПиН 1.2.3685-21 выполняются при разработке проектной документации на строительство нежилого здания, расположенного по адресу: Кемеровская область-Кузбасс, Юргинский городской округ, г. Юрга, ул. Тальская, д. 29.

Требования противопожарных расстояний (п. 4.3, таблица 1 СП 4.13130.2013) между жилыми и общественными зданиями не нарушаются при обеспечении для проектируемого здания I, II, III степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности С0 (минимальное противопожарное расстояние до жилых домов IV, V С2, С3, степени огнестойкости - 10 метров).
Согласно п.4.5, СП 4.13130.2013 противопожарные расстояния от глухих (без оконных проемов) стен жилых и общественных зданий, сооружений I-IV степеней огнестойкости, класса конструктивной пожарной опасности С0 и С1, с наружной отделкой, облицовкой (при наличии) из материалов с показателями пожарной опасности не ниже Г1 и наружным (водоизоляционным) слоем кровли из материалов не ниже Г1 или РП1 до других зданий, сооружений допускается уменьшать на 20% по отношению к значениям, указанным в таблице 1.

Нормируемая продолжительность непрерывной инсоляции для помещений жилых зданий должна соответствовать требованиям таблицы 5.58 СанПиН 1.2.3685-21.

С северо-западной стороны от земельного участка с кадастровым номером 42:36:0201003:177 проходит сеть водоснабжения в количестве 5 труб диаметром Ду=25. Земельный участок под строительство нового объекта капитального строительства частично попадает в охранную зону сети водоснабжения (в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» табл. 12.5 расстояние сети водоснабжения до фундаментов зданий и сооружений - 5,0 м).

В границах земельного участка расположена зона с особыми условиями использования территории 42:36-6.45, 42:36-6.227 (инженерные сети электроснабжения).

Требования Федерального закона N 384-ФЗ, Федерального закона N 123-ФЗ выполняются при разработке проектной документации на строительство объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, городской округ Юргинский, город Юрга, улица Тальская, д. 29.

Заключение: Для земельного участка с кадастровым номером 42:36:0201003:177, расположенного по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, городской округ Юргинский, город Юрга, ул. Тальская, д.29, при соблюдении требований Технических регламентов при разработке проектной документации допускается отклонение от предельных параметров в части минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - с северо-западной границы земельного участка 3,7…4.2 м, с северо-восточной 4,74…5,0 м, с юго-восточной 4,0…4,1м для проектируемого здания, и увеличение максимального процента застройки до 60% с сохранением иных показателей и требований Правил землепользования и застройки, утвержденными решением ЮГСНД от 18.04.2016 №273.

Директор ООО «Юргапроект» Е.В. Остапенко

Ситуационная схема

ул. Тальская, д.29

кад. № земельного участка 42:36:0201003:177

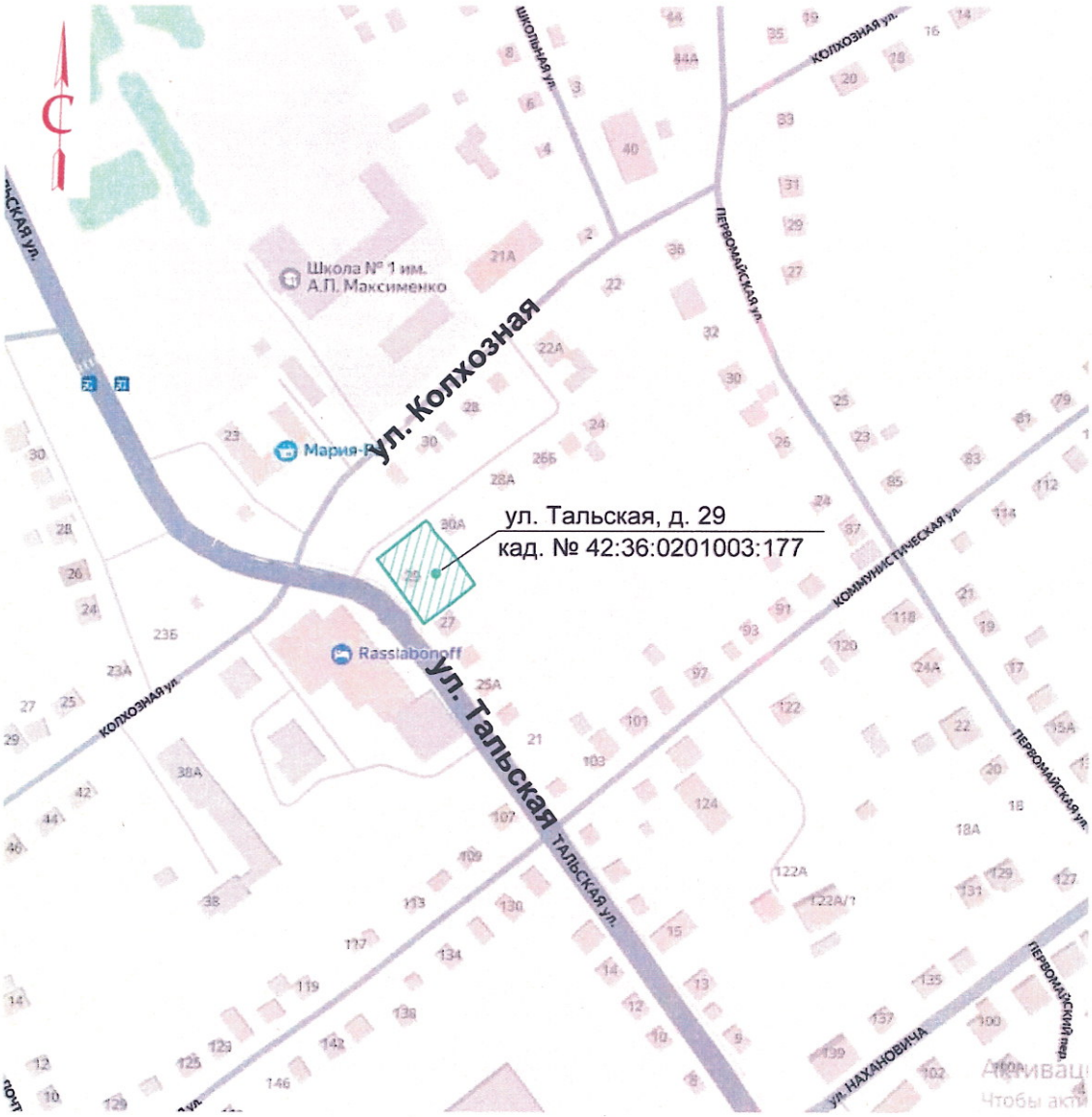
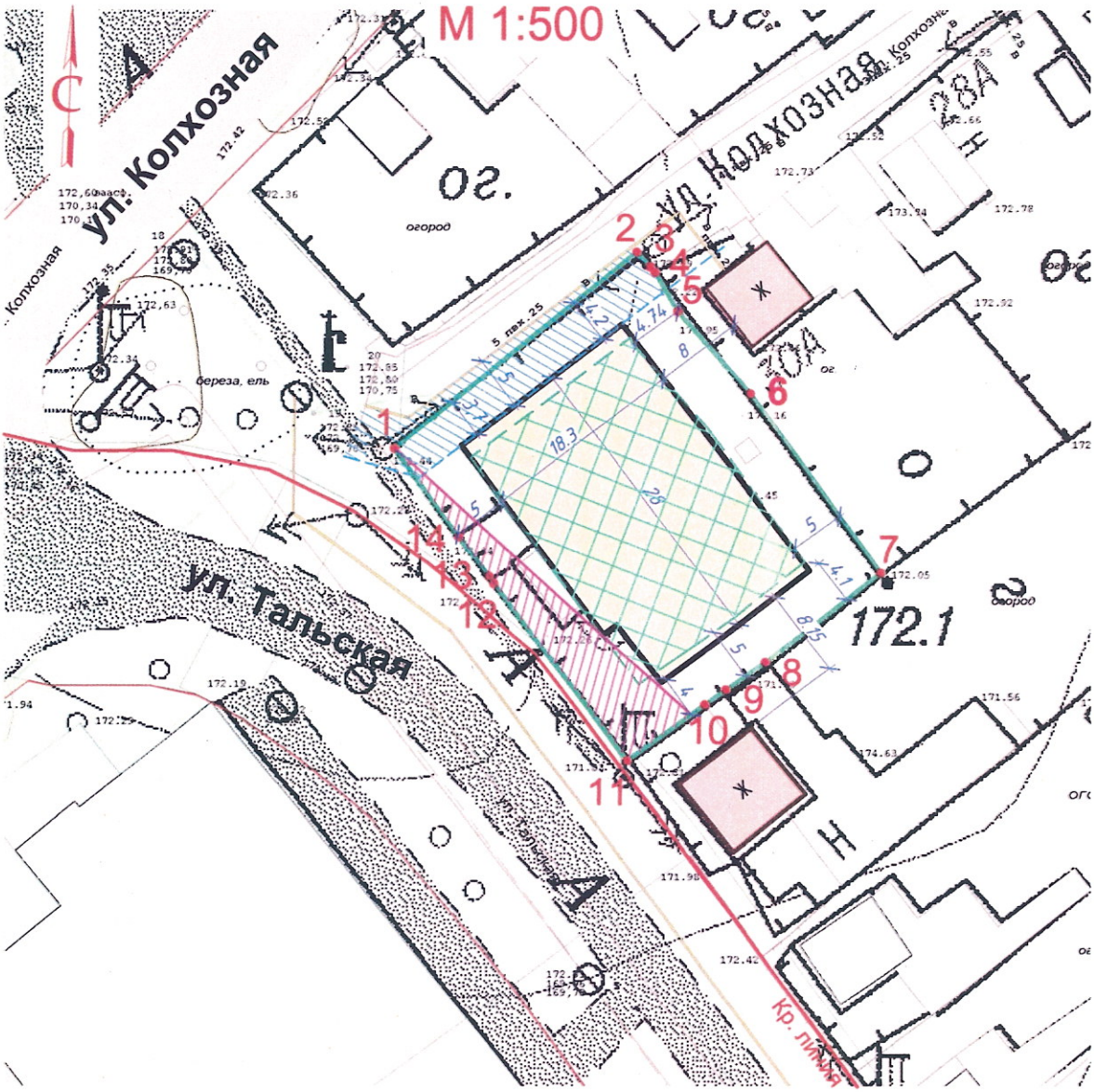


Схема земельного участка с отображением местоположения существующих объектов капитального строительства, сетей инженерного обеспечения, планировочных ограничений и планируемого к размещению объекта



Условные обозначения:

- *здание магазина (проектир.) $S_{застр.}$=500,0м²*
- *граница участка (Sуч-ка=1029,89м²) кадастровый номер 42:36:0201003:177*
- *зона допустимого размещения объекта*
- *Публичный сервитут в пользу ООО "Кузбасская энергосетевая компания" (охранная зона ВЛ 6кВ, ВЛ 0,4кВ)*
- *охранная зона сети водоснабжения*
- 5 — *Поворотные точки границы земельного участка*
- *Красная линия*