



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Юргaproект

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 17.07.2026
ИНН 4230025832 КПП 423001001 ОГРН 1084230001954

г. Юрга
« 14 » августа 2026 г.

Закарян С.В.,
проживающему по адресу:
г. Юрга, пр. Победы, д.28/2, кв.25
Тел.: 8- 983-506-66-00

Заключение

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

Заключение о соблюдении требований технических регламентов для объектов капитального строительства при реализации разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подготовлено на основании заявления заказчика от 15.07.2026 г б/н.

Вид разрешенного использования объекта капитального строительства:
индивидуальный жилой дом. Код: 01.02.001.001.

Расположение объекта на земельном участке:

- местоположение – Российская Федерация, Кемеровская область, г. Юрга, Юргинский городской округ, г. Юрга, ул. Никитина, дом № 53.
- кадастровый номер земельного участка - 42:36:0102002:442.

Земельный участок граничит:

- с северной стороны с проездом ул. Советская;
- с восточной стороны с проездом ул. Никитина;
- с южной стороны с земельным участком с кадастровым номером 42:36:0102002:120;
- с западной стороны с земельным участком с кадастровым номером 42:36:0102002:119.

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

Согласно выписке из ЕГРН вид разрешенного использования земельного участка – для индивидуального жилищного строительства.

В отношении земельного участка выдан ГПЗУ № РФ-42-2-36-1-00-2025-1043-0.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением ЮГСНД от 18.03.2016 №273 (с изменениями от 24.06.2025 №276) для территориальной зоны ЖЗ 5 **Индивидуальное жилищное строительство** является основным видом разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением ЮГСНД от 18.04.2016 №273 минимальный отступ от границ земельного участка 5,0 м, максимальный процент застройки объекта капитального строительства в границах земельного участка 60%.

В соответствии с ГПЗУ № РФ 42-2-36-1-00-2025-1043-0 отступы от границ земельного участка для определения места допустимого размещения здания составляют:

- от северной границы - 7,36-9,13 м;
- от восточной границы - 7,6м;
- от южной и западной границ - 5м.

Проектируемые отступы от границ земельного участка до проектируемого объекта капитального строительства, превышающие допустимые значения составляют:

- от южной границы – 3,0 м... 3,4м;
- от восточной границы – 3,7м ... 4,6м
- от северной границы – 3,0...3,8м.

Планировочные решение проектируемого объекта капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства в части: минимальных отступов от границ.

В соответствии с п.2 ст. 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;

Требования технических регламентов соблюдаются при выполнении требований СП 2.13130, СП 4.13130, СП 42.13330.2016, СП 55.13330.

В соответствии с п. 7.1 СП42.13330 расстояние от границ участка до стены жилого дома должно быть не менее 3 м, до хозяйственных построек – 1 м.

Согласно п.7.2 СП 55.13330.2016 противопожарные расстояния между домами и другими зданиями и сооружениями должны соответствовать требованиям Федерального закона N 123-ФЗ и СП4.13130.

Требования противопожарных расстояний (п. 4.3, таблица 1 СП 4.13130.2013) между жилыми 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.

В соответствии с п.4.11 СП4.13130 Противопожарные расстояния между жилыми зданиями и сооружениями **не нормируются**, если более высокая и широкая стена здания, сооружения (или специально возведенная отдельно стоящая стена), обращенная к соседнему объекту защиты, либо обе стены, обращенные друг к другу, отвечают требованиям СП 2.13130.

В соответствии с п. 4.13 СП4.13130 противопожарные расстояния от хозяйственных построек на одном земельном участке до домов на соседних земельных участках, а также между домами соседних участков следует принимать в соответствии с таблицей 1 и с учетом требований подраздела 5.3 при организованной малоэтажной застройке. Противопожарные расстояния между хозяйственными постройками на соседних участках не нормируются.

В соответствии с п.4.15 СП4.13130 расстояния от жилых, сооружений до некапитальных, временных сооружений (построек) не нормируется при применении противопожарных стен в соответствии с пунктом 4.11. Противопожарные расстояния между указанными некапитальными, временными сооружениями (постройками) не нормируются, если их суммарная площадь застройки (размещения) не превышает 800 м².

Граница места допустимого размещения здания магазина с северной стороны участка формируется с учетом расположения сетей водопровода с соблюдением требований 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); требованиями п.6.2 Постановления от 14 октября 2009 г. №406 к установлению линий отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений: - отступ линии регулирования застройки при новом строительстве составляет: от красной линии проездов – не менее 3 м.

Согласно градостроительному плану РФ-42-2-36-1-00-2025-1043-0 на з.у. с кадастровым номером 42:36:0102002:442 земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории: 42:36-6.413 (Охранная зона воздушной линии электропередач 10 кВ Ф. 10-10-ТП-91); 42:36-6.412 (Охранная зона воздушных линий электропередачи от трансформаторных подстанций общей протяженностью 232,35 км, в составе: ВЛ 0,4 кВ от ТП168 руб.4 (ЕГРН)).

С северной стороны от участка проектирования в соответствии с договором №1612/26 от 02.07.2026г с ООО «Кузбасская электросетевая компания» предусматривается реконструкция объектов электросетевого хозяйства - «Низковольтные воздушные линии», «Высоковольтные воздушные линии 10 кВ». В результате реконструкции будут выполнены работы по замене воздушных линий на кабельные линии электропередачи с последующим изменением охранных зон (уменьшение охранной зоны с 10м до 1,5м) и формированием их за пределами границ земельного участка кад. № 42:36:0102002:442.

На основании письма от 11.08.2026г. №ЮР-Ис-02-1365, выданного ООО «КЭНК» Филиал «Энергосеть г. Юрга» охранная зона для ВЛЗ 10м, установленная ранее для линии с неизолированным проводом с восточной стороны от участка проектирования может быть уменьшена до 5м (прокладка защищенным проводом СИП-3). Филиал «Энергосеть» г. Юрга не возражает размещению ИЖС с учетом соблюдения расстояния 5м в обе стороны от крайних проводов.

Размещение объекта капитального строительства на земельном участке должно отвечать требованиям СанПиН 1.2.3685-21 в части обеспечения продолжительности непрерывной инсоляции для жилых помещений на смежных земельных участках.

Заключение: Для земельного участка с кадастровым номером 42:36:0102002:442, расположенного по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, Юргинский городской округ, г. Юрга, улица Никитина, д. 53 **при соблюдении требований Технических регламентов 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: от южной границы – с 5м до 3,00 м, от восточной границы с 7,6м до 3,7...4,6м, от северной границы с 7,36...9,13 до 3,0м, максимальный процент застройки в границах земельного участка 72,0% с сохранением иных показателей в соответствии с Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением ЮГСНД от 18.04.2016 №273.

Директор ООО «Юргапроект»



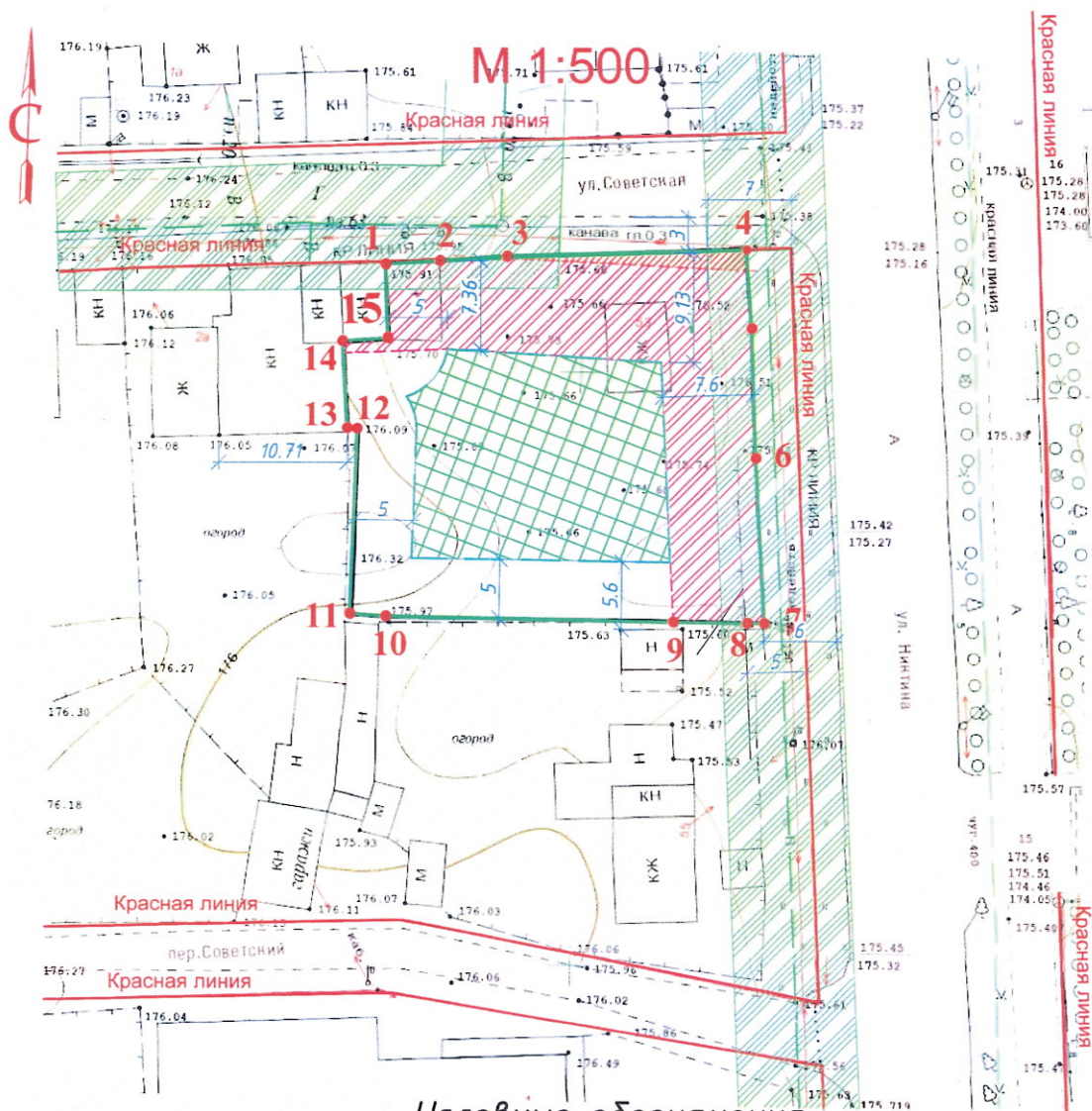
Е.В. Остапенко

Ситуационная схема



земельный участок с кадастровым
номером 42:36:0102002:442

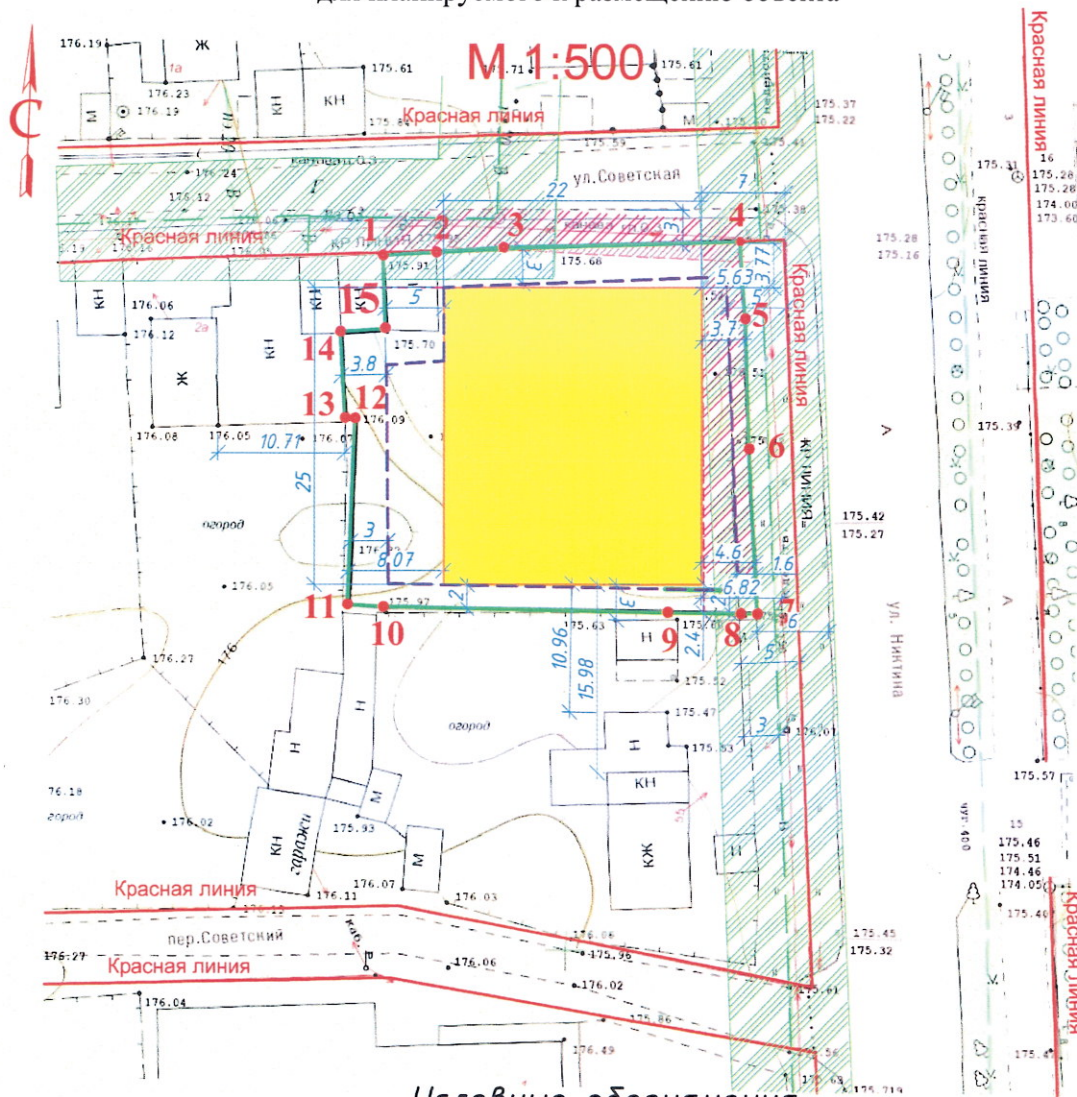
Схема земельного участка с отображением местоположения существующих объектов капитального строительства, сетей инженерного обеспечения, планировочных ограничений для планируемого к размещению объекта



Условные обозначения:

-  - Характерные точки в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости
-  - граница земельного участка с кадастровым номером 42:36:0102002:442 (Суч-ка=1014,0 м²)
-  - зона допустимого размещения объекта согласно градостроительного плана земельного участка РФ-42-2-36-1-00-2025-1043-0
-  - Красная линия
-  - Охранная зона воздушных линий электропередачи от трансформаторных подстанций общей протяженностью 232,35 км, в составе: ВЛ 0,4кВ от ТП 168руд.4 (ЕГРН)
-  - Охранная зона воздушной линии электропередачи 10кВ Ф.10-10-ТП-91.8 границах Кемеровской области, г.Юрга (ЕГРН)
-  - Охранная зона сетей водоснабжения
-  - Сети водоснабжения существующие

Схема земельного участка с отображением местоположения проектируемого объекта капитального строительства, сетей инженерного обеспечения, планировочных ограничений для планируемого к размещению объекта



Условные обозначения:

- | | |
|--|---|
| | - Характерные точки в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости |
| | - Объект капитального строительства (проектируемый) |
| | - граница земельного участка с кадастровым номером 42:36:0102002:442 (S _{уч-ка} =1014,0 м ²) |
| | - Линия регулирования застройки (проектируемая) |
| | - Красная линия |
| | - Охранная зона воздушных линий электропередачи от трансформаторных подстанций общей протяженностью 232,35 км, в составе: ВЛ 0,4кВ от ТП 168руд.4 (ЕГРН) |
| | - Охранные зоны воздушных линий электропередачи 10кВ Ф.10-10-ТП-91.6 границах Кемеровской области, г.Юрга (ЕГРН) принятые на основании письма от 11.08.2026 №ЮР-Ис-02-1365, выданного ООО "КЭНК" Филиал "Энергосеть г. Юрга" и договора №1612/26 от 02.07.2026г с ООО «Кузбасская электросетевая компания». |
| | - Охранная зона сетей водоснабжения |
| | - Сети водоснабжения существующие |