



**МИНИСТЕРСТВО
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

от 05.11.2025 № 450-17

Об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

В соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Самарской области от 29.12.2014 № 134-ГД «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти Самарской области в сферах градостроительной деятельности и рекламы на территории Самарской области», Правилами землепользования и застройки сельского поселения Лопатино муниципального района Волжский Самарской области, утверждёнными Решением Собрании представителей сельского поселения Лопатино муниципального района Волжский Самарской области от 25.12.2013 № 112, Положением о министерстве градостроительной политики Самарской области, утвержденным постановлением Правительства Самарской области от 14.02.2025 № 45, ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Отказать Панкратовой Нине Александровне в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка площадью 323 кв.м, с кадастровым номером 63:17:0604003:1433, с местоположением: Самарская область, Волжский р-н, с/п Лопатино, с.Лопатино, ул. Советская - «Магазины», в связи с тем, что запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка может привести к нарушению требований технических регламентов, градостроительных, строительных,

000477

санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных норм и правил, установленных законодательством Российской Федерации.

2. Настоящий приказ вступает в силу со дня его подписания и подлежит размещению на официальном сайте министерства градостроительной политики Самарской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Заместитель министра



Н.В. Райская



МИНИСТЕРСТВО
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

ОТ [МЕСТО ДЛЯ ШТАМПА]


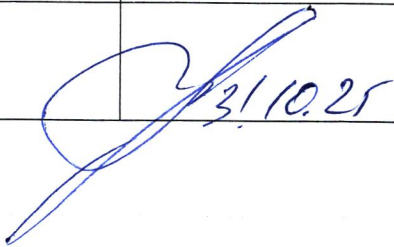
05.11.2025 450-П

Об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

В соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Самарской области от 29.12.2014 № 134-ГД «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти Самарской области в сферах градостроительной деятельности и рекламы на территории Самарской области», Правилами землепользования и застройки сельского поселения Лопатино муниципального района Волжский Самарской области, утверждёнными Решением Собрании представителей сельского поселения Лопатино муниципального района Волжский Самарской области от 25.12.2013 № 112, Положением о министерстве градостроительной политики Самарской области, утвержденным постановлением Правительства Самарской области от 14.02.2025 № 45, ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Отказать Панкратовой Нине Александровне в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка площадью 323 кв.м, с кадастровым номером 63:17:0604003:1433, с местоположением: Самарская область, Волжский р-н, с/п Лопатино, с.Лопатино, ул. Советская - «Магазины», в связи с тем, что запрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка может привести к нарушению требований технических регламентов, градостроительных, строительных,

СОГЛАСОВАНО:

Наименование должности согласующего	Дата согласования, подпись	Инициалы, фамилия
Руководитель управления правового обеспечения		Е.Г. Лищук
Руководитель управления	<i>Карташ</i>	Н.В.Карташова
Исполнитель	 31.10.25	Л.Б.Лунькова

эпидемиологических, противопожарных и иных норм и правил, установленных законодательством Российской Федерации.

2. Настоящий приказ вступает в силу со дня его подписания и подлежит размещению на официальном сайте министерства градостроительной политики Самарской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.


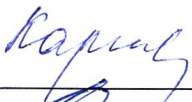
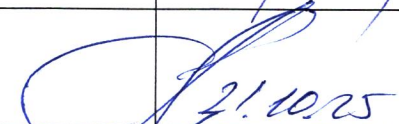
Заместитель министра

[МЕСТО ДЛЯ ПОДПИСИ]



Н.В. Райская

СОГЛАСОВАНО:

Наименование должности согласующего	Дата согласования, подпись	Инициалы, фамилия
Руководитель управления правового обеспечения		Е.Г. Лищук
Руководитель управления		Н.В.Карташова
Исполнитель	 21.10.25	Л.Б.Лунькова

Пояснительная записка

к проекту приказа министерства градостроительной политики Самарской области «Об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка»

В соответствии со ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Самарской области от 12.07.2006 № 90-ГД «О градостроительной деятельности на территории Самарской области», Законом Самарской области от 29.12.2014 № 134-ГД «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти Самарской области в сферах градостроительной деятельности и рекламы на территории Самарской области», руководствуясь Положением о министерстве градостроительной политики Самарской области», утверждённым постановлением правительства Самарской области от 14.02.2025 №45, министерством градостроительной политики Самарской области рассмотрены документы (материалы) поступившие от уполномоченного органа местного самоуправления – Администрации сельского поселения Лопатино муниципального района Волжский Самарской области:

– о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка площадью 323 кв.м, с кадастровым номером 63:17:0604003:1433, местоположением: Самарская область, Волжский р-н, с/п Лопатино, с.Лопатино, ул. Советская, расположенного в территориальной зоне Ж-1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами) - **«Магазины» (код 4.4).**

Земельный участок площадью 323 кв.м, с кадастровым номером 63:17:0604003:1433, с категорией земель «земли населенных пунктов», с видом разрешённого использования по ЕГРН **«Индивидуальные жилые дома»** поставлен на кадастровый учёт 11.07.2025, координаты земельного участка установлены, границы определены.

Право собственности заявителя (Панкратова Нина Александровна) на указанный земельный участок зарегистрировано в установленном порядке (вид,

номер и дата государственной регистрации права: собственность, № 63:17:0604003:1433-63/466/2025-1 от 11.07.2025).

Земельный участок, расположен в зонах с особыми условиями использования: зона сильного подтопления территорий, прилегающих к зонам затопления р. Самара, в границах г. Самара городского округа Самара Самарской области, затапливаемых при половодьях и паводках 1% обеспеченности; приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Самара (Безымянка) 3,4,5 подзоны.

Режим использования территории в границах зон затопления и подтопления определен ст. 67.1 Водного кодекса РФ. В соответствии с п. 1 ч. 3 ст. 67.1 Водного кодекса РФ строительство объектов капитального строительства без обеспечения их инженерной защитой от затопления, подтопления запрещено.

Пунктом 8 свода правил «Инженерная защита территории от затопления и подтопления», утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 16 декабря 2016 г. № 964/пр, предусмотрено, что к сооружениям инженерной защиты территорий от затопления и подтопления относятся: дамбы обвалования, дренажи, дренажные и водосбросные сети, нагорные водосбросные каналы, быстротоки и перепады, трубопроводы и насосные станции.

Водным кодексом не исключена возможность строительства объектов капитального строительства в зонах затопления, подтопления, но оно должно реализовываться при обеспечении таких объектов инженерной защитой. В случае, если сведения о зонах затопления и подтопления внесены в Единый государственный реестр недвижимости, строительство объекта недвижимости и его ввод в эксплуатацию возможны при наличии проектной документации систем инженерной защиты от затопления и подтопления и фактического обеспечения данных систем на объекте.

Согласно сведениям ГИСОГД (по состоянию на 31.10.2025) установлено, что в отношении заявленного земельного участка, документация по планировке территории не утверждена. Земельный участок не расположен в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии. Решений о выявлении, сносе самовольных построек в отношении данной территории не принималось.

Согласно Правилам землепользования и застройки сельского поселения Лопатино муниципального района Волжский Самарской области, утверждёнными Решением Собрании представителей сельского поселения Лопатино муниципального района Волжский Самарской области от 25.12.2013 №112, земельный участок расположен в зоне Ж-1, (зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами).

Для жилой зоны Ж-1 предусмотрены условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе «Магазины» (код 4.4), данный вид разрешённого использования предполагает размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Фактически, на испрашиваемом под магазин земельном участке с кадастровым номером 63:17:0604003:1433, площадью 323 кв.м, расположен объект капитального строительства (пристрой) общей площадью 64 кв.м, высотой – 3,5 м, который находится в стадии строительства. Нежилое здание с северо-восточной стороны - примыкает к стене двухэтажного здания, площадью 68.5 кв.м, расположенного на земельных участках с кадастровыми номерами 63:17:0604003:1434, 63:17:0604003:1172, которые находятся в собственности у заявителя.

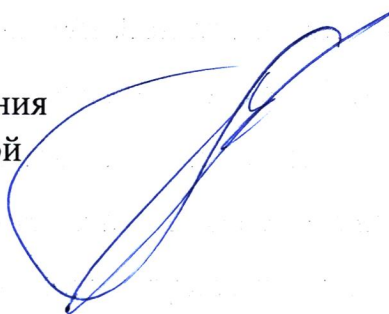
Под магазин планируется использовать пристрой с отступами – 0 м при нормативе в зоне Ж-1 минимальный отступ от границ земельных участков до отдельно стоящих зданий, составляет - 3 м.

В соответствии с ч.3 ст. 37 Градостроительного Кодекса РФ изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения Лопатино муниципального района Волжский Самарской области подготовлены отрицательные рекомендации по результатам публичных слушаний о возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с 63:17:0604003:1433-«Магазины».

По результатам рассмотрения пакета документов и анализа имеющихся сведений, подготовлен проект решения об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка площадью 323 кв.м, с кадастровым номером 63:17:0604003:1433, с местоположением: Самарская область, Волжский р-н, с/п Лопатино, с.Лопатино, ул. Советская, расположенного в градостроительной зоне Ж-1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами) - «Магазины», в связи с тем, что запрашиваемое разрешение на условно разрешенный вид использования может привести к нарушению требований технических регламентов, градостроительных, строительных, санитарно-эпидемиологических, противопожарных и иных норм и правил, установленных законодательством Российской Федерации.

Главный консультант управления
реализации градостроительной
документации



Л.Б. Лунькова

+7(846) 214-75-53