**Документация по внесению изменений в проект планировки территории исторического центра г. Самары в границах улицы Комсомольской, улицы Фрунзе, акватории реки Волги и акватории реки Самары, утвержденный распоряжением Правительства Самарской области от 21.04.2014 № 251-р**

**Проект межевания территории**

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Раздел 3

Пояснительная записка

Самара 2024 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**Основная часть проекта межевания территории**

**Раздел 1.** Графическая часть

Чертеж межевания территории М 1:1000.

**Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

**Раздел 2.** Графическая часть

**Раздел 3.** Пояснительная записка

## Содержание

[1. Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков 4](#_Toc158101841)

[2. Обоснование способа образования земельного участка 4](#_Toc158101842)

[3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка 5](#_Toc158101843)

[4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации 5](#_Toc158101844)

[5. Обоснование определения видов разрешенного использования изменяемых земельных участков 5](#_Toc158101845)

## Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков

При определении границ земельных участков требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка принимаются в соответствии с Требованиями к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требованиями к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, утвержденными Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 октября 2020 г. №П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места».

Утверждение проекта межевания необходимо осуществлять в соответствии с порядком, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Проект межевания территории разработан в границах проектирования, определенных проектом планировки территории «Документация по внесению изменений в проект планировки территории исторического центра г. Самары в границах улицы Комсомольской, улицы Фрунзе, акватории реки Волги и акватории реки Самары, утвержденный распоряжением Правительства Самарской области от 21.04.2014 № 251-р», с учетом установленных проектом планировки территории красных линий и линий отступа от красных линий, они совпадают с «Правилами землепользования и застройки городского округа Самара», утверждёнными Постановлением Самарской городской Думы от 26.04.2001 г. № 61.

Настоящим проектом межевания территории образование новых земельных участков не предусмотрено.

Данным проектов межевания была:

* произведена актуализация проектных решений в отношении земельных участков, расположенных в кадастровом квартале 63:01:0803002.

## Обоснование способа образования земельного участка

Границы образуемых земельных участков должны соответствовать нормам и требованиям федерального закона «О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 № 218-ФЗ, а именно: границы земельного участка не должны пересекать границы населенного пункта и границы муниципального образования.

Настоящим проектом межевания территории образование новых земельных участков не предусмотрено.

## Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

В соответствии с пунктом 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

Также размер земельных участков регламентируется правилами землепользования и застройки городского округа Самара, утверждённые Постановлением Самарской городской Думы от 26.04.2001 г. № 61.

В соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа Самара, территория проектирования расположена в территориальной зоне Ц-1 - Общественно-деловая зона в границах исторической части города.

Настоящим проектом межевания территории образование новых земельных участков не предусмотрено.

## Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации

Границы публичного сервитута в целях, предусмотренных подпунктами 1, 3 и 4 статьи 39.37 Земельного Кодекса, определяются в соответствии с установленными документацией по планировке территории границами зон планируемого размещения объектов, а в случае, если для размещения инженерных сооружений, автомобильных дорог, железнодорожных путей разработка документации по планировке территории не требуется, в пределах, не превышающих размеров соответствующих охранных зон. Границы публичного сервитута устанавливаются в соответствии с границами зон планируемого размещения линейных объектов, установленных проектом планировки территории.

Порядок установление зон с особыми условиями использования территории и содержание ограничений прав на земельные участки определен Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденными постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 г №160.

Согласно сведением ЕГРН, в границах проектирования и межевания, отсутствуют действующие публичные сервитуты.

Данным проектом установление публичных сервитутов не предусмотрено.

## Обоснование определения видов разрешенного использования изменяемых земельных участков

Площадь территории, в границах которой выполнены изменения, составляет 4,8 га.

Цель выполняемой работы: внесение изменений в части, касающейся отменяемых и устанавливаемых красных линий в границах улицы Водников, ул. Кутякова и ул. Князя Григория Засекина.

Устанавливаемые красные линии не должны явиться препятствием для доступа населения г.о. Самара к водным объектам. При формировании застройки необходимо сохранить сквозной проход через квартал № 15 от улицы А.Толстого до набережной. Движение пешеходов при пересечении улиц: Кутякова и Григория Засекина необходимо предусмотреть по надземным переходам. Такая необходимость обусловлена тем, что движение пешеходов на проектируемом участке затруднено из-за сложившейся транспортной сетки в исторической части города.

Граница проекта межевания территории проходит по границе существующих сохраняемых земельных участков:

1. 63:01:0803002:509;
2. 63:01:0803002:506;
3. 63:01:0803002:508;
4. 63:01:0803002:507;

Которые расположены в границе территориальной зоны Ц-1 - Общественно-деловая зона в границах исторической части города, в соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа Самара, данным проектом предусмотрено изменение вида разрешенного использования данных земельных участков на:

* 3.8 (Общественное управление);
* 3.8.1 (Государственное управление);
* 3.6.1 (Объекты культурно-досуговой деятельности);
* 3.9.2 (Проведение научных исследований);
* 9.3 (Историко-культурная деятельность).

Данные виды являются основными видами разрешенного использования в данной территориальной зоне.

Доступ к данным земельным участкам обеспечен через земельные участки, сведения о которых внесены в ЕГРН:

* 63:01:0000000:2370, вид разрешенного использования по документу - занимаемый объектом дорожного хозяйства - улица князя Григория Засекина;
* 63:01:0000000:36690, вид разрешенного использования по документу - земельные участки (территории) общего пользования;
* 63:01:0000000:2355, вид разрешенного использования по документу - занимаемый объектом дорожного хозяйства - улица Кутякова;
* 63:01:0000000:34254, вид разрешенного использования по документу - занимаемый объектом дорожного хозяйства - улица Водников.