**Ленинградская область,**

**Всеволожский муниципальный район,**

**Муринское городское поселение, г. Мурино**

**Обоснование**

**предоставления разрешения**

**на условно разрешенный вид использования**

**для земельного участка с кадастровым номером 47:07:0722001:138398.**

Ленинградская область

2023

# Содержание тома

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Обозначение | Наименование | Примечание |
| ПЗ | 1. Пояснительная записка |  |
|  | 1. Основные технико-экономические показатели |  |
|  | 1. Графическая часть : |  |
| Лист 1 | Ситуационный план |  |
| Лист 2 | Схема планировочной организации земельного участка |  |

## Пояснительная записка

### Общая часть

Обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования для земельного участка с кадастровым номером 47:07:0722001:138398, площадью 1990 кв.м, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Муринское городское поселение, г. Мурино (далее – Участок), выполнено на основании Cтатьи 6 Главы 3 Части I и Статьи 21 Главы 9 Части II Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области.

Исходная градостроительная документация:

- Генеральный план МО «Муринское городское поселение»

- Правила землепользования и застройки МО «Муринское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области (далее по тексту –ПЗЗ).

- Проект планировки территории и проект межевания территории, утвержденный Постановлением администрации МО «Муринское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области № 265 от 19.12.2011 г.

### Градостроительное обоснование

### Местоположение и характеристика участка.

Участок находится в южной части г. Мурино и ограничен :

* с севера – автомобильной дорогой г. Мурино (Охтинская аллея).
* с востока – земельными участками с кадастровыми № 47:07:0722001:24430/1, 47:07:0722001:24430/2, 47:07:0722001:24430/3, 47:07:0722001:24407/2,

на которых отсутствуют здания, строения, сооружения.

* с юга – автомагистралью (КАД).
* с запада – земельным участком с кадастровым № 47:07:0722001:136786,

на котором отсутствуют здания, строения, сооружения.

Площадь земельного участка 1990 кв.м.

Участок имеет прямоугольную форму, спокойный рельеф без резких перепадов.

Участок расположен на землях населенного пункта (г. Мурино) и в настоящее время имеет вид разрешенного использования – Размещение торгово-развлекательных комплексов.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования "Муринское городское поселение" Всеволожского муниципального района Ленинградской области, участок расположен в зоне ТД-1 – «Многофункциональная общественно-деловая зона объектов административного, делового и торгового назначения», для которой в соответствии со Статьей 21 Главы 9 Части II ПЗЗ имеется условно разрешенный вид использования :

* ***Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4)***
  1. **Обоснование целесообразности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка**

Для обращения за разрешением на условно разрешенный вид использования Участка имеются следующие факторы :

1. В южной части г. Мурино, севернее Участка, где расположена средне- и

высокоэтажная застройка жилыми домами, отсутствует достаточное кол-во

объектов по ремонту и обслуживанию легковых автомобилей.

2. При реализации проекта по размещению объекта для ремонта автомобилей

будут созданы дополнительные рабочие места, на которые планируется

привлекать жителей г. Мурино и близлежащих населенных пунктов.

***Вывод: размещение на рассматриваемом Участке объекта для ремонта легковых автомобилей позволит создать более благоприятную среду обитания для жителей близлежащих жилых домов,***

* 1. **Обоснование возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования** **земельного участка**

1. Участок обеспечен возможностью подъезда автомобильного транспорта, размещения парковочных мест для посетителей и сотрудников.

2. Участок имеет возможность инженерного обеспечения.

***Вывод: на рассматриваемом Участке возможно размещение объекта для ремонта легковых автомобилей.***

**1.5. Обоснование допустимости предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка**

1. Участок находится на землях населенных пунктов.

2. При размещении объекта для ремонта автомобилей будут соблюдены

действующие противопожарные, санитарные, экологические нормы, требования

технических регламентов, сводов правил, а также требования по обеспечению

маломобильных групп населения.

3. Кол-во этажей планируемого к размещению на Участке объекта для ремонта

автомобилей – одноэтажное, что соответствует ПЗЗ.

***Вывод : размещение на рассматриваемом Участке объекта для ремонта легковых автомобилей допустимо, т.к. соответствует требованиям технических регламентов, противопожарных, санитарных и экологических норм, градостроительным регламентам и не наносит вред третьим лицам.***

* 1. **Объемно-планировочные и архитектурно-строительные решения**

В соответствии с прилагаемой к настоящему Обоснованию схемой планировочной организации земельного участка, объект для ремонта автомобилей предполагается разместить вдоль западной стороны Участка. Въезд /выезд и проход на Участок будет осуществляться с западной стороны. Главный фасад объекта обращен на восток и выполнен в светло-ярких тонах.

1. **Основные технико-экономические показатели**

Площадь Участка – 1990 кв.м.

Площадь застройки – 592 кв.м. (29,75 % от площади Участка).

Общая площадь объекта – 580 кв.м.

Количество работников – 10 чел.

Кол-во постов (подъемников) – 5.

Расчет парковочных мест : в соответствии с п. 4.2.1 СП 59.13330.2012 и п.5.11.4 ГОСТ 33062-2014 принимается 17 машино-мест для посетителей (3 машино-места на 1 пост \* 5 постов = 15 машино-мест + 2 машино-места для маломобильных групп населения) и п. 2.3.36 МНГП принимается 2 машино-места для работников. Таким образом, общее число машино-мест для планируемого объекта 19 машино-места, в т.ч. 2 машино-места для маломобильных групп населения.

1. **Общие выводы**

***Вывод: На основании вышеизложенного, разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 47:07:0722001:138398 может быть предоставлено для размещения объекта для ремонта автомобилей, на основании соблюдения требований градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков, представленных в правилах землепользования и застройки на территории муниципального образования «Муринское городское поселение" Всеволожского муниципального района Ленинградской области.***