

Общество с Ограниченной Ответственностью «КАДАСТР»



Ассоциация «НОИ «АР». Регистр. номер в реестре членов: 881.

Ассоциация «НОП «АР». Регистр. номер в реестре членов: 777.

Обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 31:06:0110002:159

№053/2024 8 октября 2024 г.

по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, городской округ
Старооскольский, город Старый Оскол, проспект Алексея Угарова,
земельный участок 41

Директор ООО «Кадастр»



Д. И. Яковенко

г. Старый Оскол,
2024 г.

Обоснование предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 31:06:0110002:159 по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, городской округ Старооскольский, город Старый Оскол, проспект Алексея Угарова, земельный участок 41

Земельный участок с кадастровым номером 31:06:0110002:159, расположен по адресу: Российская Федерация, Белгородская область, городской округ Старооскольский, город Старый Оскол, проспект Алексея Угарова, земельный участок 41.

На данный момент вид разрешенного использования данного земельного участка не определен, площадь составляет 6 900 +/- 29 кв.м.

Участок расположен в северо-восточной части, на выезде из города Старый Оскол, в непосредственной близости от трассы регионального значения. К сильным сторонам данного местоположения можно отнести:

- постоянный спрос на моторное топливо;
- широкий спектр каналов продаж и поставок топлива.

Рассматриваемая территория граничит со следующими участками:

- земельный участок с кадастровым номером 31:06:0126001:3 - охрана природных территорий;

С юго-западной стороны располагаются земли общего пользования.

На земельном участке с кадастровым номером 31:06:0110002:159 планируется возвести автозаправочную станцию (далее - АЗС). Объект будет расположен на границе города между пригородной зоной, и несколькими спальными районами, что обеспечивает доступ к основным категориям клиентов.

Розничная торговля нефтепродуктами традиционно относится к высокомаржинальному виду бизнеса в России. По данным аналитического агентства «Автостат» в России зарегистрировано более 41 миллиона легковых автомобилей. Каждая из категорий автомобилистов (частных, корпоративные, грузовой транспорт, служебный транспорт) имеет свои предпочтения на рынке, что в конечном итоге выражается в спросе на те или иные услуги АЗС, виды топлива. Небольшая АЗС, может рассчитывать купную долю рынка от всех клиентов-автомобилистов в городе, привлекая их не только ценами, дополнительными услугами, но и качеством топлива.

Функционирование автозаправочной станции будет осуществляться в круглосуточном режиме под контролем сменного оператора. Проект предусматривает

расширение спектра услуг, предоставляемых АЗС, включая открытие небольшого кафетерия, магазина и пункта подкачки шин.

В связи с заинтересованностью в альтернативных видах моторного топлива на объекте будет предусмотрена возможность заправки природным газом.

Помимо этого, принимая во внимание увеличение количества электромобилей на дорогах, можно говорить о незначительных рисках для рынка топлива. В связи с этим, на проектируемой автозаправочной станции в будущем будет предусмотрена возможность установки зарядной инфраструктуры для электромобилей, что обеспечит сохранение перспективности данного объекта.

Строительство объекта и благоустройство прилегающей территории с кадастровым номером 31:06:0110002:159 положительно повлияют на общий облик проспекта Алексея Угарова.

Благоустройство будет выполнено согласно ранее разработанной концепции выполненной ООО «Мелстон Инжиниринг», а именно: устройство пешеходных тротуаров, устройство асфальтобетонных проездов и парковок, наружное освещение, установка урн.

АЗС является потенциально пожароопасным объектом, и согласно ФЗ №123 Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", она не может располагаться на расстоянии ближе 25 метров от жилых домов. Учитывая градостроительную ситуацию, проектируемый объект выполняет данное требование.

На основании СанПиН 2.2.12.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» АЗС является объектом IV класса санитарной опасности. Соответственно, радиус СЗЗ для этих объектов равен 100 метрам. Согласно вышеуказанных Правил размеры и границы санитарно-защитной зоны могут регулироваться в соответствии с расчётами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и уровней физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, электромагнитные поля и др.), выполненными в составе проекта санитарно-защитной зоны по разработанным в установленном порядке методикам, а также с учётом результатов натурных исследований загрязнения атмосферного воздуха и уровней физического воздействия на атмосферный воздух на границе санитарно-защитной зоны.

Согласно правилам землепользования и застройки Старооскольского городского округа, земельный участок с кадастровым номером 31:06:0110002:159

расположен в территориальной зоне для размещения производственных объектов и коммунально-складских предприятий III класса санитарной классификации предприятий ПЗ. В данной территориальной зоне вид разрешенного использования «объекты дорожного сервиса» отнесен к условно разрешенному виду использования. В связи с чем и в соответствии со ст.39 Градостроительного кодекса РФ, заказчик обратился в комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Старооскольского городского округа по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка – объекты дорожного сервиса, код разрешенного использования земельного участка 4.9.1, согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утверждённому приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412).

Сложившаяся градостроительная ситуация не противоречит градостроительным нормам СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.89*.

Считаем возможным предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования с кодом вида разрешенного использования 4.9.1 «объекты дорожного сервиса» для земельного участка с кадастровым номером 31:06:0110002:159.

Приложение:

1. Фрагмент приложения №1 к правилам землепользования и застройки Старооскольского городского округа;
2. Ситуационная схема;
3. Схема планировочной ситуации земельного участка;
4. Визуализация проектируемого объекта.
5. Экспозиция проекта;
6. Выписка из реестра членов СРО МРП;
7. Выписка из реестра членов СРО МРИ.

Список специальной и нормативно-технической литературы.

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации (ГрК РФ) от 29.12.2004 г. №190-ФЗ
2. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.89*.
3. Правила землепользования и застройки Старооскольского городского округа, Белгородской области.