Министерство науки и высшего образования Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Комсомольский-на-Амуре государственный университет»

Риск-ориентированные
методы решения задач
техносферной безопасности
СПБ КнАГУ

СОГЛАСОВАНО

И.о.декана ФКС

(подпись) Н.В. Гринкруг

«____» _____ 20___ г.

Заведующий кафедрой _____

_____ Н.В. Муллер
(подпись)

«____» _____ 20___ г.

УТВЕРЖДАЮ

Начальник отдела ОПРО

_____ В.В. Солецкий
(подпись)

«____» _____ 20___ г.

Кейс

«Разработка рекомендаций по учету экологических требований на территориях, арендуемых для торгово-развлекательных площадок»

Руководитель проекта _____ *М.Т. Никифоров*
(подпись, дата)

Ответственный исполнитель _____ *Д.Э. Сарры*
(подпись, дата)

Комсомольск-на-Амуре 2022

Карточка проекта

Название	«Разработка рекомендаций по учету экологических требований на территориях, арендуемых для торгово-развлекательных площадок»
Тип проекта	*учебная работа*
Исполнители	*Д.Э. Сарры 7КЗб-1*
Срок реализации	*Ноябрь 2021 г. – Май 2022 г.*

Исходная информация

Поставленная задача	○ Постановка задачи, формулирование цели и задач исследования. Обзор и анализ нормативной и специальной литературы по теме исследования. ○ Анализ рынка арендуемой недвижимости под торгово-развлекательные площадки в г. Комсомольске-на-Амуре. ○ Анализ, выделяемых территорий под обеспечение торгово-развлекательных площадок в местах массовых мероприятий и отдыха в г. Комсомольске-на-Амуре ○ Разработка рекомендаций и мероприятий по экологическому обеспечению территорий массовых гуляний и отдыха..
Исследуемый контингент	*Субъекты рынка арендуемых территорий под нестационарные торговые объекты*
Факторы риска	*Варианты:* ○ Экологическое загрязнение территорий
Регламентирующие документы	○ Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)"; ○ Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"; ○ *Федеральный закон "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" N 209-ФЗ*"; ○ *Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке»;*"; ○ Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке»; ○ Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» ○ *Постановления Правительства Хабаровского края и Администрации г. Комсомольска-на-Амуре.*

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Комсомольский-на-Амуре государственный университет»

Риск-ориентированные методы решения задач техносферной безопасности
СПБ КнАГУ

ЗАДАНИЕ
на разработку

Название проекта: «*Разработка рекомендаций по учету экологических требований на территориях, арендуемых для торгово-развлекательных площадок*»

Назначение: _*Исследование и анализ площадок, выделяемых городом Комсомольск-на-Амуре под летние торгово-развлекательные сооружения мест массовых мероприятий, зон отдыха и придорожного сервиса с точки зрения экологического обеспечения.*

Предмет исследования: *Рынок арендуемой недвижимости в летний период в г. Комсомольске-на-Амуре.*

Область использования: *Администрации города и района, предприятия торговли, предприятия по оказанию развлекательных и других мероприятий сезонной работы.*

Факторы риска: *Внешние и внутренние экономические, юридические, финансовые*

Регламентирующие нормативные документы: *Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)"; Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним";Закон РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"; Федеральный закон "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" N 209-ФЗ; Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке»; Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении*

методических указаний о государственной кадастровой оценке». Постановления Правительства Хабаровского края и Администрации г. Комсомольска-на-Амуре.

План работ:

Наименование работ	Срок
Постановка задачи, формулирование цели и задач исследования. Обзор и анализ нормативной и специальной литературы по теме исследования.	ноябрь – декабрь 2021
Анализ рынка арендуемой недвижимости под торгово-развлекательные площадки в г. Комсомольске-на-Амуре.	январь 2022
Анализ, выделяемых территорий под обеспечение торгово-развлекательных площадок в местах массовых мероприятий и отдыха в г. Комсомольске-на-Амуре	январь - февраль 2022
Разработка рекомендаций и мероприятий по экологическому обеспечению территорий массовых гуляний и отдыха	март - май 2022

Комментарии:
Заявленная тема исследования в перспективе должна стать частью ВКР. Участие в работе научно-технических конференций и подготовки материалов для публикации по результатам исследования

Перечень графического материала:
Диаграммы, схемы, графики, полученные в ходе исследования рынка арендуемой недвижимости г. Комсомольска-на-Амуре.

Руководитель проекта _____ *М.Т. Никифоров*
(подпись, дата)

Ответственный исполнитель _____ *Д.Э. Сарры*
(подпись, дата)

Содержание

1 Общие положения 6

1.1 Актуальность разработки проекта 6

1.2 Регламентирующие документы 6

1.3 Область использования проекта 7

2 Виды земельных участков под нестационарное обслуживание населения 7

3 Земельные участки, выделяемые в г. Комсомольске-на-амуре под нестационарные торговые объекты 9

4 Характеристики наиболее интересных участков 12

5 Анализ и сравнение земельных участков под авто-кафе 21

Список источников 27

1 Общие положения

Настоящий проект представляет собой исследование и анализ площадок, выделяемых городом Комсомольск-на-Амуре под летние торгово-развлекательные сооружения мест массовых мероприятий, зон отдыха и придорожного сервиса с точки зрения экологического обеспечения.

Исполнителем работы по созданию проекта «Исследование и анализ площадок, выделяемых городом Комсомольск-на-Амуре под летние торгово-развлекательные сооружения мест массовых мероприятий, зон отдыха и придорожного сервиса с точки зрения экологического обеспечения» является участник студенческого проектного бюро факультета кадастра и строительства «Риск – ориентированные методы решения задач техносферной безопасности» (далее СПБ РИСК), студент группы 8КЗб – 1 Сарры Данил Эдуардович.

1.1 Актуальность разработки проекта

Актуальность исследования заключается в том, что направление развития культурно-развлекательного обслуживания населения в современных реалиях является одной из наиболее динамичных отраслей развития экономики. Таким образом, развитие торгово-развлекательной отрасли с нестационарными развлекательными аттракционами и торговыми точками в г. Комсомольске-на-Амуре имеет огромный потенциал, привносящий в бюджет города значительные средства, обеспечивает привлечение население к массовым мероприятиям, занятию спортом, оздоровлению населения посещением рекреационных зон и т.д..

1.2 Регламентирующие документы

Кейс разработан с учетом требований законодательных и нормативно – правовых актов:

- Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)";

– Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним";
– Федеральный закон "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации" N 209-ФЗ";
– Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке»;
– Постановлением администрации города Комсомольска-на-Амуре от 06 ноября 2020 г. № 2341-па «О размещении нестационарных торговых объектов на территории города Комсомольска-на-Амуре».

1.3 Область использования проекта

Сформированный проект может использоваться для проведения анализа наиболее перспективных участков для размещения нестационарных объектов культурно-развлекательного характера, при проведении ежегодных конкурсов администрацией г. Комсомольска-на-Амуре, для предпринимателей для размещения своих точек. Материалы проекта также могут быть использованы в учебном процессе по курсам по землеустройству и кадастрам.

2 Виды земельных участков под нестационарное обслуживание населения

Развитие территорий поселений в современных условиях в значительной степени затрагивает расширение сферы обслуживания в местах отдыха населения, развития активных видов развлечения, спорта, туризма и других летних и зимних развлечений.

К таким местам можно отнести набережные, парковые, лесопарковые территории на территории поселений и в пригородах, пляжи, спортплощадки, площади вблизи вокзалов и транспортных узлов, у общественных центров торгового, культурного и спортивного характера, в местах проведения общих районных, городских и государственных мероприятий.

К участкам для разного вида деятельности предъявляются определенного вида требования. К общим требованиям ко всем участкам можно отнести: количество посетителей, периоды работы, наличие доступа на личном транспорте и другие.

В большинстве случаев посещаемость территорий зависит от их места расположения, назначения, доступности, расположения жилых зданий, расположения стационарных объектов обслуживания и т.д.

Площадки внутри жилых районов близкой доступности в меньшей степени нуждаются в стационарных торговых точках, но во временных мобильных точках в определенное время могут быть выгодной точкой в дневное время.

Площадки у спортивных сооружений могут быть интересны во время массовых спортивных мероприятий. В парковых зонах, территориях, отдаленных от жилых зданий можно выделить участки для мероприятий в вечернее время включая мероприятия с повышенным шумом.

Площадки для детских развлечений сезонного характера можно размещать вблизи торговых центров, массовых гуляний, праздничных мероприятий с использованием временных различных аттракционов.

Для подрастающего поколения, любящего двигаться на личном транспорте, интересны площадки, где можно получить обслуживание прямо на транспорте, не выходя из него. Такими площадками могут быть летние авто кинотеатры, пригородные зоны отдыха, придорожные мини кафе или другие нестационарные торговые точки.

3 Земельные участки, выделяемые в г. Комсомольске-на-амуре под нестационарные торговые объекты

Перечень земельных участков для размещения временных нестационарных торговых объектов на 2022 год в г. Комсомольске-на-Амуре представлен в [1], фрагмент которой представлен в таблице 1. Общее количество участков 140 штук, что представляет собой большой выбор для предпринимательской деятельности, в зависимости от направления и задачи деятельности. Часть из указанных участков может быть использована не только сезонно, но и круглогодично, по выходным и праздничным дням.

Таблица 1 Перечень земельных участков для размещения временных торговых точек в г. Комсомольске-на-Амуре в 2022 г. [1] (Фрагмент)

№ лота	№ НТО в схеме (ред. от 22.02.2022г) (ред. от 20.04.2022г.)	Место размещения НТО согласно схеме размещения	Тип НТО	Срок размещения	Габариты НТО, площадь (кв.м.)	Специализация	Сумма обеспечения заявки (руб.)	Дополнительная информация
1.	V – 1	Мира пр., д. 38/2	Летние площадки	с мая по октябрь	59,5	напитки безалкогольные, кулинарные и кондитерские изделия	99 960,00	-
2.	VI - 1	Набережная р. Амур	Сезонные лотки и палатки	с мая по сентябрь	10,0	квас, напитки	16 800,00	-
3.	VI - 2	Набережная р. Амур	Сезонные лотки и палатки	с мая по сентябрь	10,0	квас, напитки попкорн, сахарная вата	16 800,00	-
4.	VI - 3	Набережная р. Амур	Сезонные лотки и палатки	с мая по сентябрь	10,0	квас, напитки кулинарные изделия	16 800,00	-
5.	VI - 4	Набережная р. Амур	Сезонные лотки и палатки	с мая по сентябрь	10,0	квас, напитки кулинарные изделия	16 800,00	-
6.	VI - 5	Набережная р. Амур	Сезонные лотки и палатки	с мая по сентябрь	10,0	квас, напитки кулинарные изделия	16 800,00	-

№ лота	№ НТО в схеме (ред. от 22. 02.2022г) (ред. от 20.04.2022г.)	Место размещения НТО согласно схеме размещения	Тип НТО	Срок размещения	Габариты НТО, площадь (кв.м.)	Специализация	Сумма обеспечения заявки (руб.)	Дополнительная информация
7.	VI - 6	Аллея Яблоневого сада	Сезонные лотки и палатки	с мая по сентябрь	5,0	напитки, кондитерские изделия, мороженое	10 500,00	-
8.	VI - 7 / VI - 9	Парк «Судостроитель»	Сезонные лотки и палатки	с мая по сентябрь	5,0	напитки, кондитерские изделия, мороженое	8 400,00	-
9.	VI – 8 / VI - 10	Парк «Судостроитель»	Сезонные лотки и палатки	с мая по сентябрь	5,0	напитки, кондитерские изделия, мороженое	8 400,00	-
10.	VI – 9 / VI - 11	Парк «им. Гагарина»	Сезонные лотки и палатки	с мая по сентябрь	5,0	квас, мороженое	8 400,00	-
11.	VI - 10/ VI - 12	Парк «им. Гагарина»	Сезонные лотки и палатки	с мая по сентябрь	5,0	мороженое	8 400,00	-
12.	VI - 11/ VI - 13	Парк «им. Гагарина»	Сезонные лотки и палатки	с мая по сентябрь	5,0	напитки, кондитерские изделия, мороженое	8 400,00	-
13.	VI - 12/ VI - 14	Парк «Строитель» - пр. Октябрьский	Сезонные лотки и палатки	с мая по сентябрь	10,0	напитки, кондитерские изделия, мороженое	21 000,00	-
14.	VI - 14/ VI - 15	Площадь Юности	Сезонные лотки и палатки	с мая по сентябрь	5,0	мороженое	8 400,00	-
15.	VI - 17/ VI - 19	пл. Металлургов - пр. Мира, 44 - магазин «Мелодия»	Сезонные лотки и палатки	с мая по сентябрь	5,0	мороженое	8 400,00	-
16.	VI - 21/ VI - 23	Бульвар Юности, 10	Сезонные лотки и палатки	с мая по сентябрь	5,0	квас	8 400,00	-

№ лота	№ НТО в схеме (ред. от 22. 02.2022г) (ред. от 20.04.2022г.)	Место размещения НТО согласно схеме размещения	Тип НТО	Срок размещения	Габариты НТО, площадь (кв.м.)	Специализация	Сумма обеспечения заявки (руб.)	Дополнительная информация
17.	VI - 25/ VI - 27	ул. Водонасосная, д. 66	Сезонные лотки и палатки	с мая по сентябрь	5,0	квас, напитки	5 040,00	-
18.	VI - 35/ VI - 37	ул. Дикопольцева, 41	Сезонные лотки и палатки	с мая по сентябрь	5,0	квас	8 400,00	-
19.	VI - 36/ VI - 38	ул. Дикопольцева, 33	Сезонные лотки и палатки	с мая по сентябрь	5,0	квас	8 400,00	-
20.	VI - 38/ VI - 40	п. Дружба, остановочный комплекс - южнее киоска	Сезонные лотки и палатки	с мая по сентябрь	5,0	квас	5 040,00	-
21.	VI – 39/ VI - 41	ул. Красногвардейская – ДК «Строитель»	Сезонные лотки и палатки	с мая по сентябрь	5,0	квас	10 500,00	-
22.	VI - 40/ VI - 42	пр. Интернациональный – пр. Ленина, 47	Сезонные лотки и палатки	с мая по сентябрь	5,0	квас	10 500,00	-
23.	VI - 42/ VI - 44	пр. Интернациональный, 35	Сезонные лотки и палатки	с мая по сентябрь	5,0	квас	8 400,00	-
24.	VI - 46/ VI - 49	ул.Калинина, в районе мкд. № 13	Сезонные лотки и палатки	с мая по сентябрь	5,0	квас	8 400,00	-

- Для конкурса на размещение нестационарных торговых объектов сезонного назначения сумма обеспечения заявок определяется в размере 3-х месячной платы за право размещения и эксплуатации нестационарного торгового объекта.
- Для конкурса на размещение нестационарных торговых объектов круглогодичного назначения сумма обеспечения заявок определяется в размере 6-ти месячной платы за право размещения и эксплуатации нестационарного торгового объекта.

4 Характеристики наиболее интересных участков

Для составления проекта выбраны несколько наиболее интересных территорий в укрупненном виде для различных направлений деятельности в г. Комсомольске-на-Амуре, которые представляют наибольший интерес для предпринимателей. К таким можно отнести площадки:

- площадь на набережной в районе речного вокзала, между мемориалом и памятником комсомольцам;
- площадки перед драмтеатром;
- площадка на площади Юности;
- площадка на площади Володарского;
- площадка на выезде из города в районе автозаправок.

Набережная реки Амур в районе автовокзала, речного вокзалов и дома молодёжи (рис. 1, 2) является местом массового гуляния населения в выходные, а также по вечерам ежедневно как летом, так и зимой, т.е. - круглогодично. На площади у речного вокзала проводятся массовые мероприятия в выходные и в праздники в летнее время. Также по утрам много прогуливающихся и занимающихся физкультурой. На Амуре на берегу и реке можно наблюдать рыбаков, занимающихся любительской рыбалкой. В зимнее время на площадке разливается каток для массового катания.

Территория доступна пешим ходом для населения близлежащих жилых кварталов, а с других районов со всего города обеспечена транспортная доступность автобусами, конечным пунктом которых является речной вокзал, недалеко находится и автовокзал, куда также приезжают автобусы со всего города и пригородов, а также междугородные автобусы. На речной вокзал в период речной навигации прибывают речные суда, организованы прогулочные рейсы по реке Амур на судах типа «Ом», яхтах и катерах.

Территория благоустроена (в основном). Некоторые неудобства в последние годы доставляют работы по реконструкции набережной. Основная часть территории с твердым покрытием: асфальт, брусчатка, бетон. Организован отвод поверхностных вод.

Рисунок 1 Общий план набережной г. Комсомольска-на-Амуре в районе речного и автовокзалов с пляжами, зонами отдыха

Территория имеет освещение в ночное время.

В зимнее время территория очищается от снега на проездах и пешеходных зонах.

Организованы площадки для сбора твёрдых бытовых отходов с контейнерами.

Имеются общественные туалеты в автовокзале, речном вокзале и доме молодежи.

К площадкам под нестационарные торговые объекты имеются проезды с твердым покрытием. Имеется возможность подключения к центральной электросети, или можно использовать передвижные электрогенераторы, хотя последнее приводит к избыточному шуму и ухудшению экологической обстановки выбросами от двигателей внутреннего сгорания.

Рисунок 2 План территории у речного вокзала

Площадь Юности у дворца культуры судостроительного завода (рис. 3) является местом отдыха жителей города в течении всего года. К этой площади также прилегает парк культуры и отдыха «Судостроитель» общегородского значения.

На самой площади и в парке в летнее время работают фонтаны. В парке летом работают аттракционы, площадки для игр, развлечений, танцев, катания на роллерах, самокатах, велосипедах и т.д. на самой площади в летнее время по выходным и праздникам ярмарки, выставки и гуляния. В зимнее время в парке и на площади устраиваются аттракционы для зимних развлечений, горки, катки и др.

Территория площади благоустроена в полном объеме. Все дороги, тротуары и пешеходные дорожки с твёрдым покрытием. Достаточно большая

часть территории озеленена, в весенний период цветущие деревья (яблони и др.) обеспечивают благоухание территории.

На территории площади юности и парка культуры и отдыха имеются площадки с урнами для складирования твёрдых бытовых отходов и контейнеры. Для бытовых нужд имеются общественные туалетные помещения в здании ДК и территории парка.

Площадь имеет искусственное освещение, и может быть использована и в вечернее время.

Площадь удобна по транспортной доступности, т.к. через него проходят автобусные маршруты со всех районов города, не говоря о личном транспорте, а с близлежащих микрорайонов обеспечена доступность пешим порядком.

Рисунок 3 План территории на площади Юности у дворца культуры ЗЛК

В качестве недостатков надо отметить недостаточное количество стояночных мест для личного транспорта, поэтому в выходные и праздничные дни много машин размещаются на близлежащих улицах.

На территории площади могут размещаться несколько передвижных торговых точек и точек прокатных пунктов спортивного и развлекательного оборудования.

Территория вокруг драматического театра (рис. 4) также является площадкой для проведения массовых городских мероприятий, массовых гуляний в выходные и праздничные дни. Рядом находится территория парка «Яблоневый сад», через него проложена аллея для пешего прохода на набережную города, которым массово пользуются жители ежедневно для прогулок, моциона и пробежек. Территория площадки благоустроена и освещена, что позволяет пользоваться территорией и в вечернее время в любое время года.

В летнее время территорией пользуются все возрастные категории населения от малышей в колясках до великовозрастных. Все могут найти себе место и время для своего отдыха или развлечения.

На территории площади благоустроенные участки для прогулок и отдыха с твердым покрытием, есть озелененные участки с травяным покрытием с постоянным уходом, зоны с кустарниками и деревьями, удобно расположенными скамейками и т.д. на территории парка вдоль аллеи с твердым покрытием имеется выделенная велосипедная дорожка, установлены урны, скамейки, освещение. В остальных местах дорожки и тропы с грунтовым покрытием для прогулок, пробежек и выгула домашних животных. В зимнее время на территории парка прокладывается лыжня для прогулок и занятия физкультурой.

В зимнее время территория вокруг драмтеатра и аллея убираются от снега, что позволяет пользоваться площадью перед театром, пешеходными тротуарами вокруг театра и в зимнее время. Часть территории площади используется под каток. На площади устанавливается городская ёлка, горки и другие устройства для зимних развлечений, что также привлекает много населения.

Рисунок 4 План территории вокруг драматического театра

Территория доступна для посещения общественным транспортом автобусными маршрутами со всех районов города. Удобны подъезды для личного автотранспорта со всего города, есть небольшая стоянка для автотранспорта, которой можно пользоваться в рабочие дни, когда немного транспорта, а в выходные и праздничные дни стоянка используется под торговые точки и развлекательные объекты, и поэтому, личный транспорт оставляется на близи расположенных улицах, что является существенным недостатком.

Проспект Первостроителей с широкими тротуарами для пешеходного движения в выходные и праздничные дни становится улицей для пешего движения в сторону драмтеатра и набережной, как в летнее, так и в зимнее время, используется и в будние дни.

Территория площади у драмтеатра может быть использована как в летний сезон, так и в зимний период для торговли продуктами, а также проката инвентаря.

Площадь Володарского (рис.5) располагается на стыке улиц Пирогова, Орловская, Володарского, проспектов Ленина и Интернациональный. К территории площади прилегает парк Железнодорожников, конечная остановка летних дачных автобусных маршрутов, с рынком выходного дня перед парком Железнодорожников, остановками городских автобусов, остановкой междугородных автобусов, магазином «Океан», рестораном и двумя торговыми центрами.

Парк Железнодорожников является местом отдыха, прогулок, спортивных занятий круглогодичных для населения. Парк оснащен аллеями с твердым покрытием,. Со скамейками и урнами для отходов вдоль них, грунтовыми дорожками и тропами для пробежек и прогулок между деревьями, площадками для игр и других развлечений. В зимнее время прокладывается лыжня для юных и пожилых лыжников.

Рисунок 5 План территории у площади Володарского

Площадь перед парком в летнее время по выходным и праздникам превращается в рынок для дачников, отъезжающих дачными автобусами, дачников на личных автомобилях и местных жителей.

На рынке предоставляются временные прилавки и места для передвижных лавок, автомобилей.

На противоположной стороне площади у Орловской улицы, соединяющейся с Амурским шоссе, располагается автобусная остановка для городских, пригородных и междугородних автобусов. Рядом находится гостиница и ресторан. Люди встречают приезжающих круглосуточно и круглогодично. Место является удобным для размещения летних торговых точек.

Площадка на Орловской улице (рис. 6) на выезде из города на Амурское шоссе, в направлении городов Хабаровск и Амурск, а также пригороды. недалеко расположен производственный центр «Газпрома». На территории площадки расположены две автозаправочные станции, авторемонтная станция, ресторан с гостиницей, стоянки для большегрузных автомобилей. Участок трассы Амурского шоссе является зоной летнего отдыха населения города на протоках реки Амур и озера Мылки, а также более удаленных мест отдыха, дачные участки и рыбалки. Круглосуточно и круглогодично наблюдается значительный поток машин и людей.

На рассматриваемой территории расположены площадки для кратковременной остановки с твердым покрытием вдоль улицы и прилегающих участках. Для складирования твердых отходов предусмотрены урны и контейнерные площадки. Имеются туалеты у АЗС и станции техобслуживания.

Площадка удобна для размещения летних нестационарных торговых точек

Рисунок 6 План территории в конце улицы Орловской на выезде из города Комсомольска-на-Амуре

5 Анализ и сравнение земельных участков под авто-кафе

На сегодняшний день сфера общественного питания и динамично развивающийся сегмент потребительского рынка – один из лидеров по обороту, востребованности, количеству предприятий и численности занятых работников.

В настоящее время большой популярностью среди населения страны пользуются сети придорожных авто-кафе. Они служат гарантом приёма пищи в любом удобном месте. Если раньше придорожные кафе уходили на «второй план», то сейчас их статус поднялся до категории «приличных заведений». Большое количество автомобилистов, дальнобойщиков, сотрудников в командировках вынуждены искать себе место для быстрого, вкусного и недорогого перекуса.

21 мая 2011 года было открыто первое авто-кафе CoffeMachine в городе Владивостоке, став одним из первых успешных опытов реализации придорожных авто-кафе на территории всего Дальнего Востока. На данный момент из маленького авто-кафе компания выросла в целую сеть, находясь не только в городе Комсомольске-на-Амуре, но и ещё в 26 городах России.

Имея большую конкуренцию на рынке общественного питания можно выделить следующие преимущества и недостатки сети придорожных авто-кафе CoffeeMachine.

Таблица 1 – Преимущества и недостатки авто-кафе CofeeMachine

Преимущества	Недостатки
1. Удобное расположение для автомобилистов. 2. Наличие парковочных мест для долгих стоянок. 3. Свежая продукция «из-под ножа». 4. Развитие и растущий рынок авто-кафе. 5. Отсутствие жёсткой конкуренции. 6. Индивидуальность подхода к клиентам.	1. Малое число постоянных клиентов. 2. Неэффективное использование площадей. 3. Сезонность. 4. Высокий уровень зависимости от инженерных коммуникаций.

7. Демокартичные цены на продукцию.	

Для выбора земельного участка под размещение авто-кафе стоит учитывать следующие характеристики.

Таблица 2 – Требования к земельному участку

Требование	Характеристика
Площадь	от 18 $м^2$
Расположение	Вдоль оживленного шоссе, трассы В местах массового скопления автотранспорта Въезд/выезд города
Назначение земельного участка	Общественное питание, киоски, павильоны, нестационарные торговые объекты, объекты придорожного сервиса (либо наличие реальной технической возможности перевода в такое назначение)
Покрытие земельного участка	Асфальтирован или имеет другое плотное покрытие
Условия доступности	Имеет удобные подъездные пути, а так же возможность сквозного проезда
Условия подключения к инженерным коммуникациям	Возможность подвода электричества не менее 30 кВт

Для подбора подходящего земельного участка обязательно нужно учитывать охват территории города уже имеющихся авто-кафе CofeeMachine.

На рисунке 7 изображена территория города Комсомольска-на-Амуре с расположением в нём авто-кафе.

Рисунок 7 – Расположение авто-кафе на территории города

Из рисунка 1 видно, что не все части города охватываются двумя действующими авто-кафе CoffeeMachine. Таким образом, можно добавить требование к расположению авто-кафе. Нужно из предложенных земельных участков выбрать такой вариант, который смог бы удовлетворить требования, представленные в таблице 1 и увеличить охват территории города, то есть авто-кафе нужно будет разместить в местах, отдалённых от действующих. Из рисунка 7 видно, что это территории Ленинского округа, района автовокзала и Привокзального района.

На основании представленного перечня лотов - мест размещения нестационарных торговых объектов (таблица 1) и требований, представленных в таблице 2 можно выделить лишь два земельных участка, находящихся по адресам (ориентирам) города Комсомольска-на-Амуре:

1) Комсомольское Шоссе – улица Садовая, на пересечении (схема размещения I-69 / I-73), далее земельный участок (ЗУ) № 1 (Рисунок 8);

Рисунок 8 – Схема размещения НТО на земельном участке № 1

2) Пирогова улица Магистральное Шоссе, 20 метров северо-западнее «Гиперавто», далее ЗУ № 2 (Рисунок 9).

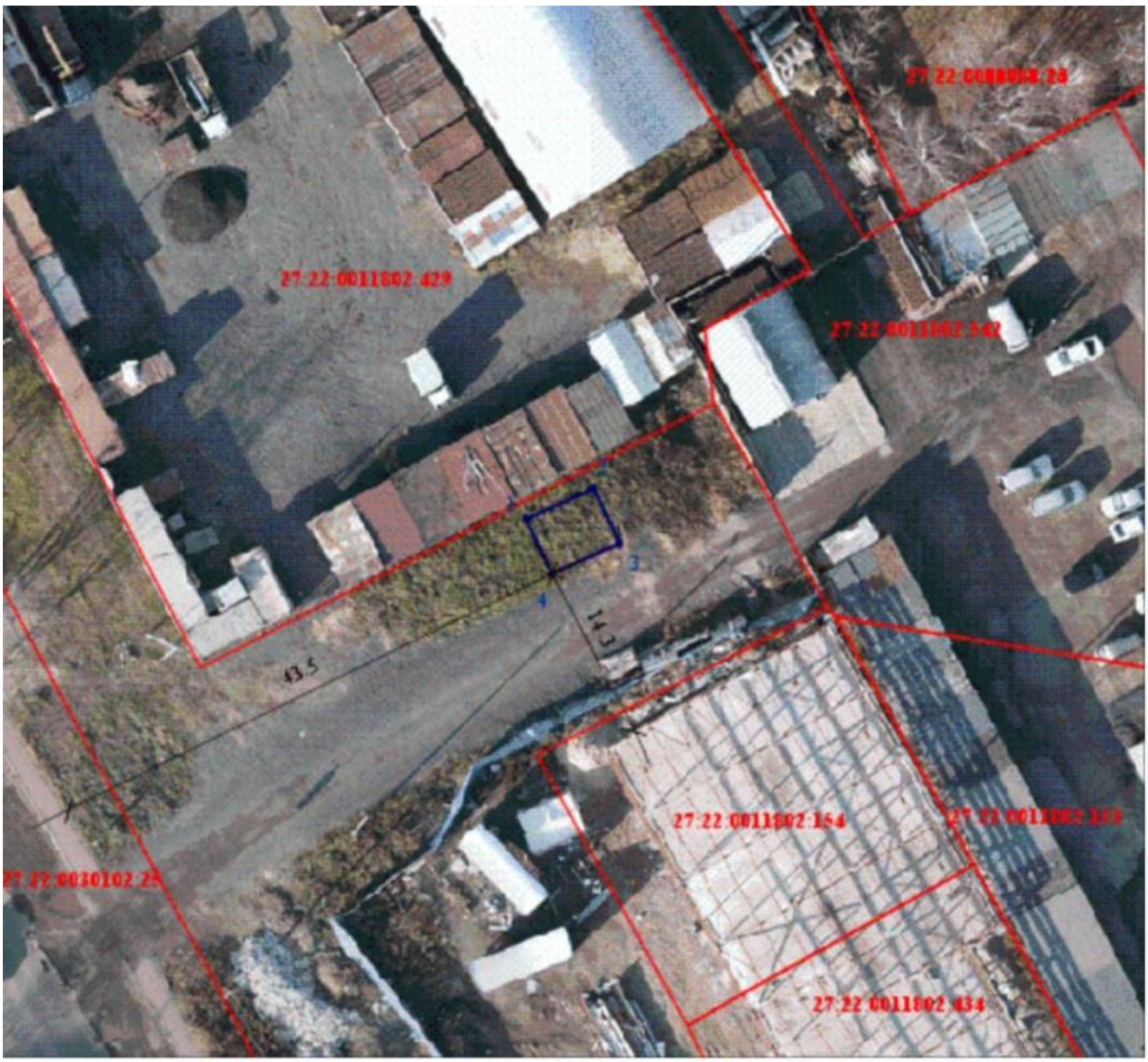

Рисунок 9 – Схема размещения НТО на земельном участке № 2

В таблице 3 представлена сравнительная характеристика наиболее подходящих мест для размещения авто-кафе.

Сравнение земельных участков будет основано на присуждении «баллов» за каждый наиболее выгодный параметр.

Таблица 3 – Сравнительная характеристика мест размещения

Параметр сравнения	ЗУ № 1	ЗУ № 2	Результат сравнения
Площадь, $м^2$	50	30	Так как площадь ЗУ № 1 больше площади ЗУ № 2, значит он является наиболее подходящим
Местоположение (с охватом территории)	Ленинский округ	Привокзальный район	Оба земельных участка находятся на территориях, которые не охватываются действующими авто-кафе CoffeeMachine
Назначение земельного участка	Продукты	Смешанные товары	Оба земельных участка подходят под размещение авто-кафе, исходя из их назначения
Покрытие земельного участка	Грунт	Асфальт	В данном случае наиболее подходящим будет ЗУ № 2, так как его покрытие удовлетворяет требованиям размещения авто-кафе
Условия доступности	Находится рядом с проезжей частью (расстояние до ближайшей АЗС – 450 м)	Находится рядом с проезжей частью (расстояние до ближайшей АЗС – 400 м)	Оба земельных участка подходят под размещение авто-кафе, исходя из их условий доступности, но ЗУ № 2 ближе к автозаправочной станции, тем самым гарантируя большую проходимость клиентов
Условия подключения к инженерным коммуникациям	Соблюдение всех установленных норм	Соблюдение всех установленных норм	Оба земельных участка соответствуют условиям подключения к инженерным коммуникациям
Количество набранных баллов	4	5	-

Таким образом, наиболее выгодным для размещения авто-кафе CoffeeMachine является земельный участок № 2, находящийся в Привокзальном районе города Комсомольска-на-Амуре по улице (ориентиру) Пирогова улица Магистральное Шоссе, 20 метров северо-западнее «Гиперавто» в соответствии со схемой размещения нестационарного торгового объекта.

Список источников

1. Конкурсная документация на проведение открытого конкурса № 33 на право заключения договора на размещение и эксплуатацию нестационарных торговых объектов, размещаемых на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, а также на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, на территории города Комсомольска-на-Амуре. torg@kmscity.ru

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Комсомольский-на-Амуре государственный университет»

УТВЕРЖДАЮ
И. о. декана ФКС
_____ Н.В. Гринкруг
(подпись)
«____» _____ 2022 г.

СОГЛАСОВАНО
И. о. заведующий кафедрой
_____ Н.В. Муллер
(подпись)
«____» _____ 2022 г.

АКТ о приемке кейса
по совершенствованию методов техносферной безопасности
«Разработка рекомендаций по учету экологических требований на территориях, арендуемых для торгово-развлекательных площадок»

г. Комсомольск-на-Амуре « » _____ 2022 г.

Комиссия в составе представителей:
заказчика

- *Г.Е. Никифорова* – руководитель *СПБ*
- *Н.В. Муллер* – и. о. заведующий кафедрой *КТБ*,
- *Н.В. Гринкруг* – и. о. декана ФКС

исполнителя

- *Д.Э. Сарры*

составила акт о нижеследующем:

«Исполнитель» передает результаты кейса «Разработка рекомендаций по учету экологических требований на территориях, арендуемых для торгово-развлекательных площадок».

Результаты кейса «Разработка рекомендаций по учету экологических требований на территориях, арендуемых для торгово-развлекательных площадок» могут быть использованы администрацией города Комсомольска-на-Амуре при выборе площадок, выделяемых под летние торгово-развлекательные сооружения мест массовых мероприятий и зон отдыха, а также экологической безопасности при их использовании.

Руководитель *СПБ / проекта*
_____ / *Г.Е Никифорова* /

Ответственный исполнитель
_____ / *Д.Э. Сарры* /