



МИНСКИЙ ЗАВОД
ИГРИСТЫХ ВИН



Обоснование

*возможности размещения объекта
«Возведение здания специализированного складов, торговых
баз, баз материально-технического снабжения, хранилищ,
расположенного по адресу: г.Минск, ул.Радиальная,50»*

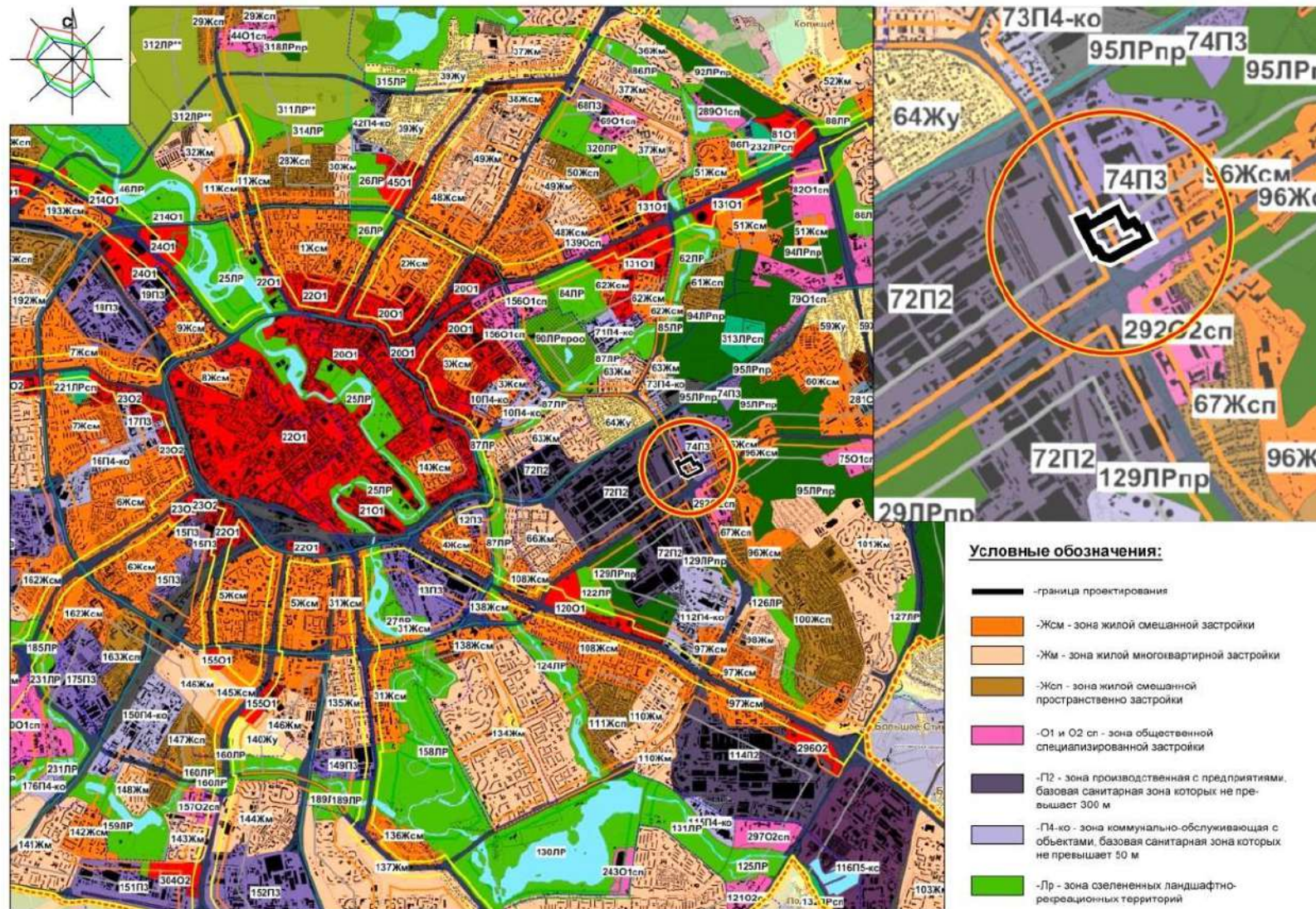


МИНСКГРАДО

РАЗМЕЩЕНИЕ В СТРУКТУРЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

Земельный участок расположен на территории Партизанского района г. Минска по адресу ул. Радиальная, 50.

Площадь участка составляет 5,7116 га.



В зоне интенсивного градостроительного использования для преимущественного размещения высокоплотной смешанной жилой застройки и общественных функций О2, предприятий П-3В и П-4, трансформации предприятий П-1, П-2, П-5;

В северо-восточном планировочном секторе города;

срединный пояс планировочной структуры города;

в зоне планировочного каркаса (ул. Радиальная и ул. Ваупшасова).

РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ

предполагает



**ОБЕСПЕЧЕНИЕ
ФУНКЦИОНАЛЬНО- ПЛАНИРОВОЧНОГО
КОМФОРТА для населения**

**ПРЕЗЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ВНЕШНЕГО
ВИДА ЗАСТРОЙКИ**

**СООТВЕТСВИЕ СТОЛИЧНОМУ
СТАТУСУ ГОРОДА**

СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ

На участке расположены производственные, складские, административно-хозяйственные и коммунально-обслуживающие здания предприятия.

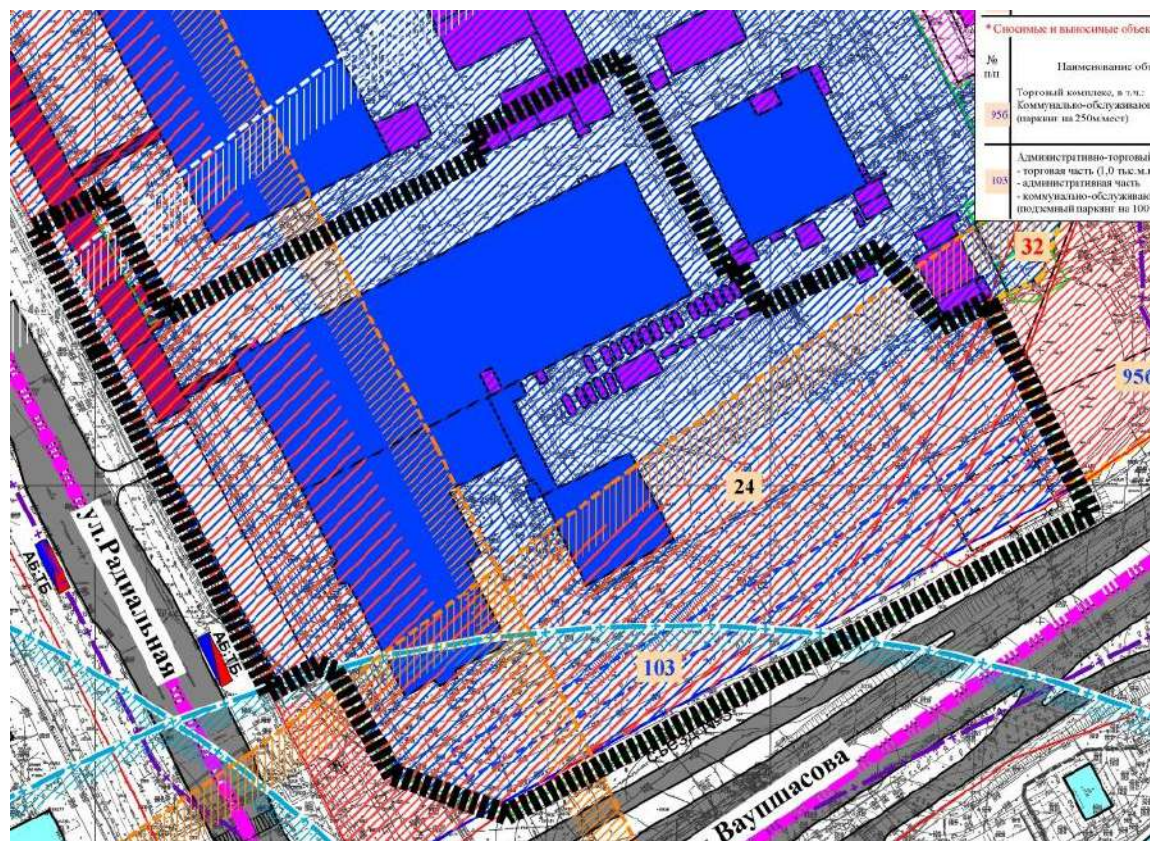
Поверхность участка имеет незначительный перепад рельефа, порядка 3 м., с уклоном к улице Ваупшасова.

Благоустройство в границах участка представлено ухоженным газоном, клумбами, а также древесно-кустарниковой растительностью.



В настоящее время предприятие ОАО «Минский завод игристых вин» функционирует, имеет определенный технологический процесс, огромное значение в котором имеет логистика. Площадь зданий завода составляет порядка 25,9 тыс. кв.м., коэффициент интенсивности застройки – 0,54. Численность работающих на предприятии составляет в настоящее время 267 чел.

ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН



Территория предприятия ОАО «Минский завод игристых вин» расположена в границах градостроительного проекта детального планирования производственной зоны 74ПЗ в границах ул. Солтыса – ул. Ваупшасова – ул. Радиальная - железная дорога Минск Пассажирский - Борисов - ул. Сосновая - пер. Солтыса, утвержденном решением Мингорисполкома от 02.08.2018 г. №2451 (объект №71/2016).

Решением ПДП предприятие сохранялось. Также на территории предлагалось строительство административно-торгового комплекса площадью 7,0 тыс. кв. м.

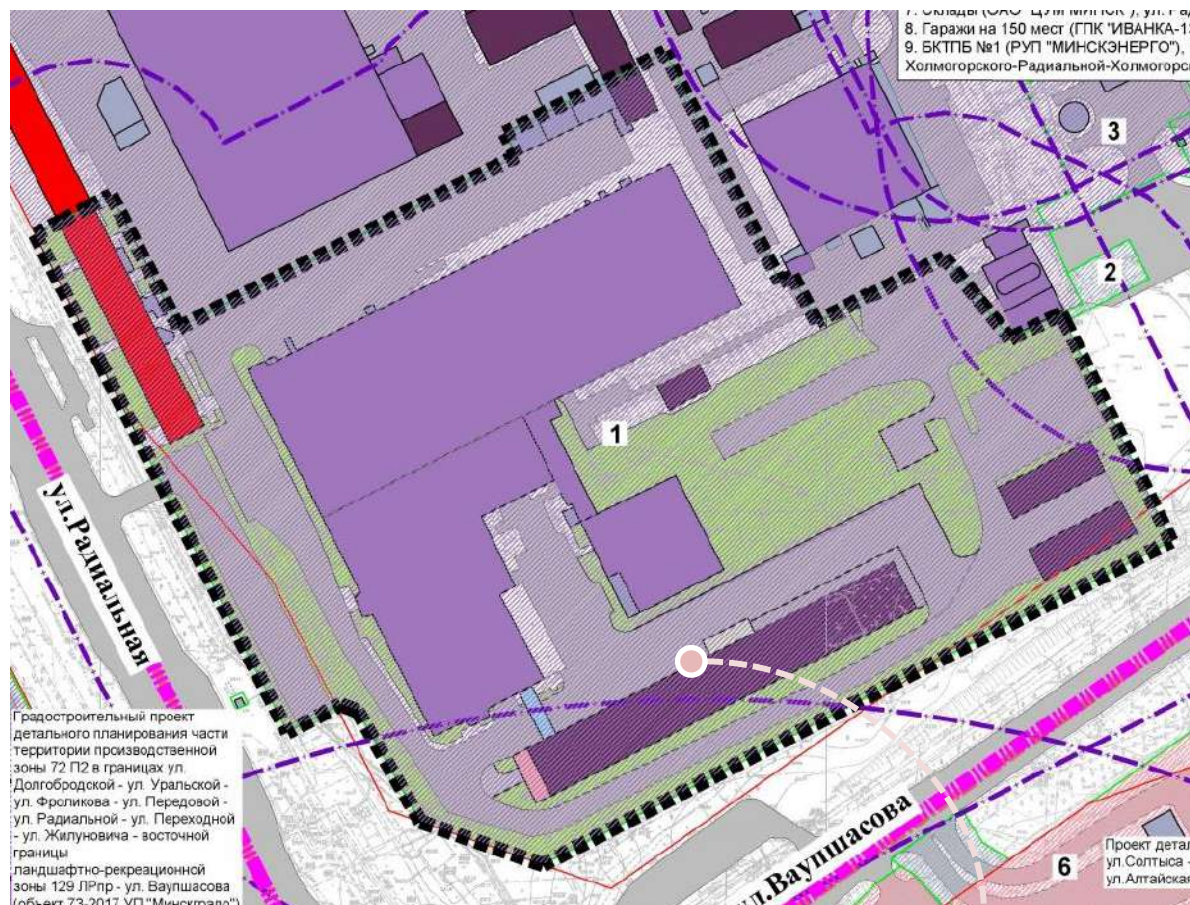
В настоящий момент для ОАО «Минский завод игристых вин» существует производственная необходимость строительства складских помещений, вместо административно-торгового комплекса.

На перспективу при необходимости на данном участке допускается размещение более презентабельной застройки, т.к. участок будет иметь высокую градостроительную ценность в связи со строительством магистрали, ведущей в Национальный аэропорт Минск.

*Проектное
предложение*



ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



Проектные показатели с учетом параметров, предложенных в концепции:

Коэффициент интенсивности застройки – 0,6

Застроенность – 35%

Озелененность – 22%

Соответствие регламентам генерального плана:

Процент озелененности соответствует регламентам генерального плана, при этом процент застроенности несколько ниже показателя, заявленного в генеральном плане, – что оправданно и обусловлено технологическим процессом предприятия.

Архитектурно-планировочная концепция предполагает размещение одноэтажного капитального строения из быстровозводимых металлических конструкций высотой - 14 м., шириной - 19 м., длиной - 155 м., склад с вертикальным стеллажным хранением поддонов с продукцией Заказчика.



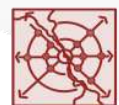


ПРЕИМУЩЕСТВА ПРЕДЛОЖЕННОЙ КОНЦЕПЦИИ

**ЭФФЕКТИВНОСТЬ
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ЭКОНОМИЧЕСКАЯ
ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ**

ГИБКОСТЬ В РАЗВИТИИ



МИНСКГРАДО



ЭКОНОМИКА

Характеристики планируемого к размещению здания:

Площадь застройки - 3 320,63 м².

Площадь здания - 3 236,02 м².

Площадь этажа здания с учетом внутренних стен - 3 256,60 м².

Площадь встроенных административно-бытовых помещений - 109,43 м².

Строительный объем здания - 43 939,77 м³.

ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

При размещении предлагаемого объекта на территории ОАО «Минский завод игристых вин» произойдет незначительное увеличение Кин на данном участке до 0,55-0,6.

Количество рабочих мест на предприятии в связи с введением нового объекта значительно не увеличится (до +10 чел.).

При условии реализации данный объект будет структурным звеном в транспортно-логистической цепочке для концентрации запасов и их хранения для бесперебойного обеспечения потребителей.



ЭКОЛОГИЯ

Предусмотренные мероприятия по охране окружающей среды позволят сформировать благоприятные санитарно-гигиенические и экологические условия среды обитания человека и природной среды на данной территории.

НЕОБХОДИМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

охрана атмосферного воздуха

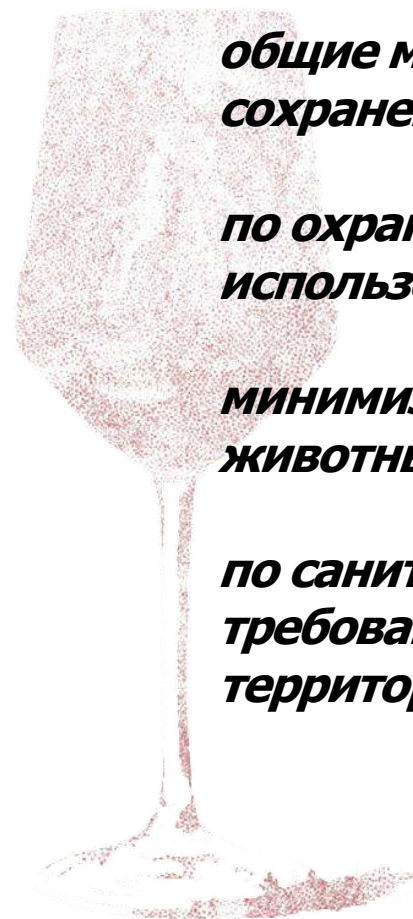
охрана водных ресурсов

*общие мероприятия по
сохранению почвенного покрова*

*по охране и рациональному
использованию растительности*

*минимизация воздействия на
животный мир*

*по санитарно-гигиеническим
требованиям к содержанию
территории*





ТРАНСПОРТ



ВЫВОДЫ

Реализация проектного решения возможна. Изменения происходят в границах отведенного землепользования, без изменения на внешней магистральной сети, с учетом использования существующих подключений к магистральным улицам.

В соответствии с решениями ПДП, за расчетный срок (за 2030 год), в связи с освоением земель в восточном направлении (жилой район «Зеленый Бор», индустриальный парк «Великий Камень»), улица Ваупшасова подлежит реконструкции.

В ПДП, на перспективу, предлагается расширение проезжей части до шести полос в обе стороны (3+3), с уширением в зоне пересечений и выделением зоны для прохождения перспективной линии трамвая в центральной разделительной полосе. Пересечение с ул. Радиальной выполняется в разных уровнях, с улицей Солтыса – в одном уровне со светофорным регулированием.



ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

Инженерное обеспечение объекта возможно от городской инженерной инфраструктуры района, а также от инженерных сетей и сооружений, находящихся на балансе собственника.

При необходимости, выполнить реконструкцию распределительных инженерных сетей и сооружений.

Решения по подключению будут уточняться при дальнейшем проектировании в соответствии с техническими условиями эксплуатирующих организаций.

НЕОБХОДИМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ

водоснабжение

водоотведение

дождевая канализация

инженерная подготовка

теплоснабжение

электроснабжение

телефонизация

радиофикация

сети эфирно-кабельного телевидения

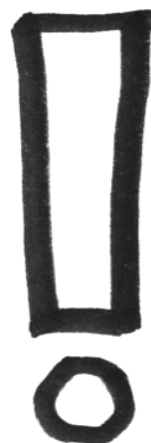


ВЫВОДЫ

В результате разработки проекта можно сделать вывод о том, что размещение данного объекта на указанной территории

ВОЗМОЖНО

и не потребует корректировки основных положений градостроительного проекта детального планирования (объект №71/2016).



Необходимо предусмотреть высокий уровень архитектурно-пространственных решений застройки, выходящей на ул. Ваупшасова, соответствующих столичному статусу г. Минска. При условии отсутствия необходимости в данном объекте по истечении срока окупаемости, возможно предусмотреть реконструкцию территории с увеличением параметров использования с размещением общественных функций со стороны ул. Ваупшасова.

