

*Архитектурно-планировочная концепция по объекту  
«Реконструкция здания специализированного для производства  
продуктов питания, включая напитки и табака, расположенного по адресу:  
г. Минск, ул. Киселева, 30, в части пристройки помещения размещения  
депалетизатора» разработана в соответствии с приказом о реализации  
инвестиционного проекта (№226/2 от 10.12.24)*



*Заказчик: ОАО «Пивоваренная компания Аливария»*

*Архитектурно-планировочная концепция по объекту  
«Реконструкция здания специализированного для производства  
продуктов питания, включая напитки и табака, расположенного по адресу:  
г. Минск, ул. Киселева, 30, в части пристройки помещения размещения  
депалетизатора» разработана в соответствии с приказом о реализации  
инвестиционного проекта (№226/2 от 10.12.24)*

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

*Объект № 90/2024*

*Главный инженер  
Главный архитектор проекта*

*Д.А. Щербаков  
Н.М. Ворошкевич*

*Минск  
Февраль – 2025г.*

### Состав и содержание

№ п.п.	Наименование	Стр.
<i>I Пояснительная записка</i>		
	<i>Состав и содержание</i>	2
1	<i>Общие сведения</i>	3
2	<i>Развитие общественных и производственных зон по решениям генерального плана г.Минска</i>	3
3	<i>Характеристика земельного участка на рассматриваемой территории</i>	6
4	<i>Фотофиксация места расположения рассматриваемой территории</i>	7
5	<i>Схема расположения зон охраны историко-культурных ценностей</i>	10
6	<i>Природно-экологическое обоснование</i>	11
7	<i>Архитектурно-планировочные решения</i>	15
8	<i>Регламенты использования и застройки земельного участка на рассматриваемой территории</i>	16
<i>II Графические материалы</i>		
1	<i>Схема генерального плана реконструируемой части М 1:500</i>	20
2	<i>Схема положения рассматриваемой территории в плане г.Минска</i>	21
3	<i>Схема существующего положения рассматриваемой территории</i>	22
4	<i>Схема функционального зонирования рассматриваемой территории (проектное предложение)</i>	23
5	<i>Схема инженерной инфраструктуры</i>	24
6	<i>План на отметке 0.000 М 1:200 (проектное предложение)</i>	25
7	<i>Фрагмент фасада со стороны ул. Максима Богдановича М1:200 Фрагмент фасада со стороны территории предприятия М1:200 (проектное предложение)</i>	26

## 1 Общие сведения

1.1 Архитектурно-планировочная концепция по объекту «Реконструкция здания специализированного для производства продуктов питания, включая напитки и табака, расположенного по адресу: г. Минск, ул. Киселева, 30, в части пристройки помещения размещения депалетизатора» разработана в соответствии с приказом о реализации инвестиционного проекта (№226/2 от 10.12.24).

Архитектурно-планировочная концепция реконструкции и развития объекта выполнена с учетом градостроительных регламентов генерального плана г. Минска и строительных норм СН 3.01.02-2020 «Градостроительные проекты общего, детального и специального планирования».

1.2 Целью концепции является обоснование проектного предложения по реконструкции и развитию существующего капитального строения по улице г. Минск, ул. Киселева, 30 и создание комплексного градостроительного документа на основании регламентов генерального плана г. Минска, а также другой градостроительной документации, включающей данные регламенты, параметры существующей застройки и данные существующего использования земельного участка. Концепция реконструкции объекта выполнена с учётом характеристик и градостроительных, архитектурных, инженерно-технических, охранных требований к застройке существующего земельного участка, требований по выполнению изыскательских работ, содержащих:

- информацию обо всех градостроительных, природных, экологических, гигиенических и иных характеристиках и обременениях, установленных в других документах;
- предварительные сведения, предоставленные Заказчиком об объекте реконструкции, планируемом для реализации на земельном участке, включая его параметры.

1.3 Исходные документы и материалы:

- генеральный план г. Минска, утвержденный Указом Президента Республики Беларусь 23.04.2003 № 165 (в редакции Указа Президента Республики Беларусь 15.09.2016 № 344);
- топографическая подоснова территории в М 1:500;
- единый государственный реестр недвижимого имущества;
- проектные материалы объекта реконструкции, предоставленные Заказчиком;
- технические условия на инженерно-техническое обеспечение, предоставленные Заказчиком;
- технико-экономические показатели проекта реконструкции предоставленные Заказчиком;

## 2 Развитие общественных и производственных зон в соответствии с решениями генерального плана г. Минска

2.1 Концепция реконструкции существующего объекта ОАО «Пивоваренная компания Аливария» учитывает, что в соответствии с решениями генерального плана г. Минска на рассматриваемой территории принята во внимание

- сохранение историко-культурных ценностей, расположенных на территориях всех общественных зон города;
- приоритетное наполнение общественных территорий городского планировочного ядра и сопредельных с ним территорий новыми деловыми, информационно-управленческими и другими уникальными общественными функциями типа О1, отвечающими самой высокой социально-экономической ценности этой территории;
- высокая интегрированность и интенсивность использования общественных территорий;
- экологическая безопасность общественных территорий (защищенность от загрязнения атмосферного воздуха и почвы, шума и вибрации, радиоактивного загрязнения и другого).

Генеральным планом предусматривается следующее:

Осуществить трансформацию части производственных территорий, расположенных на городских землях высокой градостроительной ценности, а их новое освоение выполнить в соответствии с разработанными градостроительными проектами детального планирования, в том числе:

- на территории городского ядра в границах первого транспортного кольца Минска с сокращением площади территорий, занимаемых производственными объектами с 146 до 25 га;

Кроме того, генпланом предусмотрено выделить зоны особого архитектурно-пространственного регулирования на территориях зон регулирования застройки историко-культурных ценностей, в 100-метровых полосах от красных линий по просп. Независимости от ул. Козлова до ул. Филимонова, а также в городском ядре, в границах - ул. Козлова, ул. Змитрока Бядули, ул. Первомайской, ул. Ульяновской, ул. Бобруйской, ул. К.Цеткин, ул. Мельникайте, ул. Киселева, ул. Богдановича, ул. Машерова;

Осуществить регенерацию и реконструкцию городского исторического центра, градоформирующие качества которого определяют социально-культурную уникальность образа столицы Республики Беларусь;

Разрешать размещение объектов и комплексов нового строительства на территориях городского ядра при наличии в их составе не менее трех разрешенных регламентами генплана Минска градоформирующих функций и имеющих уникальный архитектурно-художественный облик зданий (сооружений), отвечающий градостроительному ансамблю центральной части Минска;

2.2 В генеральном плане предусмотрена система мер по оптимизации окружающей среды города предлагается с учетом оценки природных особенностей, характера и степени техногенных нагрузок, определяющих экологические условия и предпосылки градостроительного использования и развития территории г.Минска. Генеральным планом предусматривается минимизация негативного техногенного воздействия на окружающую среду:

- Реализовать комплекс мероприятий по повышению устойчивости территорий природных комплексов к воздействиям техногенных нагрузок (загрязнению воздуха, почвы, подземных и поверхностных вод и др.) с учетом их структуры, биологических и экологических особенностей.
- Снизить неблагоприятное техногенное воздействие производственных объектов на состояние окружающей среды за счет перепрофилирования, модернизации и ликвидации экологически вредных и технологически устаревших производств, внедрения эколого ориентированных, экологически чистых мало- и безотходных, бессточных технологий в промышленности, энергетике, строительстве и других отраслях.
- Не допускать превышения нормируемых параметров загрязнения на территориях жилых, общественных и ландшафтно-рекреационных зон города (ПДК атмосферного воздуха, поверхностных вод, почв, а также уровней шума).
- Осуществить оздоровление городской среды в зонах экологического дискомфорта: в производственных зонах, вдоль транспортных магистралей, в пределах санитарно-защитных зон и других зонах активной антропогенной нагрузки.
- Разработать шумозащитные мероприятия в проектах строительства участков первого и второго транспортных колец города, проходящих в непосредственной близости от объектов и сооружений жилищно-гражданского назначения.
- Обеспечить радиационную безопасность жилых, общественных и производственных помещений всех типов зданий и сооружений.
- Обеспечить защиту населения от электромагнитного воздействия передающих радиотехнических объектов.
- Активизировать мониторинг за состоянием компонентов окружающей среды и здоровьем населения с целью получения данных по комплексной оценке состояния окружающей среды, оперативного выявления негативных факторов и принятия своевременных адресных решений по оздоровлению экологической обстановки.

На дальнейших стадиях проектирования необходимо выполнение расчетов выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух от передвижных и стационарных источников.

Развитие производственных территорий ОАО «Пивоваренная компания Аливария», с условием сохранения существующих границ территории предприятия, и что граница расчетной СЗЗ будет совпадать с границей площадки или граница СЗЗ будет обеспечивать соблюдение ПДК загрязняющих веществ и ПДУ звука на территории жилой застройки;

2.3 На рассматриваемой территории генеральным планом определена функциональная зона 2001

Таким образом генеральным планом в пределах общественной зоны О1 г. Минска допускается реконструкция производства, с учетом следующих факторов:

- наличия в их составе не менее трех разрешенных регламентами генплана Минска градостроительных функций.

(На территории ОАО «Пивоваренная компания Аливария» помимо производства находятся:

- административно-деловые объекты
- торгово-бытовые
- культурно-просветительские

Кроме того производственное здание частично является материальной недвижимой историко-культурной ценностью, отвечающей градостроительному ансамблю центральной части Минска.)

- повышения интенсивности использования, инвентаризации и модернизации участка;
- повышения эстетических качеств застройки участка;
- установление расчетного размера СЗЗ объекта, который выполняется на основании проекта СЗЗ объекта с расчетами рассеивания выбросов загрязняющих веществ в атмосферном воздухе, уровней физического воздействия и оценки риска для жизни и здоровья населения с учетом действующего и планируемого воздействия на компоненты окружающей среды

Схема размещения земельного участка  
на плане функционального зонирования г.Минска



● - место размещения объекта

### 3 Характеристика земельного участка на рассматриваемой территории

Земельный участок, рассматриваемый для строительства объекта «Реконструкция здания специализированного для производства продуктов питания, включая напитки и табака, расположенного по адресу: г. Минск, ул. Киселева, 30, в части пристройки помещения размещения депалетизатора» расположен в центральной части г. Минска на пересечении проспекта Машерова и ул. Максима Богдановича.

Территория предприятия граничит:

-- на севере с проспектом Машерова;

-- на северо-востоке, востоке и юго-востоке с улицей Максима

Богдановича;

-- на юге с улицей Киселева;

-- на юго-западе с территорией городской поликлиники;

-- на западе с территорией посольства Республики Кыргызстан;

-- на северо-западе с территорией производственно-технической

базы РУП «БелЭЗ».

Ближайшая жилая застройка располагается через проезжую часть улицы Максима Богдановича -- жилые дома 22 и 24.

В соответствии с генеральным планом г. Минска земельный участок располагается в составе общественной зоны «О1» – Многофункциональная застройка системы городского центра.

Окружающая территория относится к функциональной зоне О1 – Многофункциональная застройка системы городского центра.

Местоположение и функциональное назначение участка и предлагаемого к размещению объекта не соответствует требованиям генерального плана г. Минск утвержденный Указом Президента Республики Беларусь 23.04.2003 № 165 (в редакции Указа Президента Республики Беларусь 15.09.2016 № 344)

На момент проектирования суммарная площадь земельных участков в постоянном пользовании ОАО «Пивоваренная компания Аливария» согласно анкетным данным предприятия составляет 1.9624 га, в составе:

1. 500000000007002009 №500/1802-10741 от 18 июля 2023 г: 0,0043 га.

2. 500000000007002010 №500/1802-10740 от 18 июля 2023 г: 0,2161 га.

3. 500000000007002700 №500/1802-10739 от 18 июля 2023 г: 1,7421 га.

Для реализации проекта реконструкции существующего здания производства продуктов питания, включая напитки и табака концепцией рассматривается возможность и условия размещения пристройки складского корпуса на участке площадью 0.07га, расположенном в границах участков 500000000007002010 №500/1802-10740 и 500000000007002700 №500/1802-10739.

Большая часть территории имеет небольшой уклон в северном направлении. Колебания абсолютных отметок рельефа местности в районе расположения производственной площадки ОАО «Пивоваренная компания Аливария» незначительные и составляют не более 50м. на 1км.

В настоящее время участок обслуживается со стороны ул. Киселева.

Перспективное транспортное обслуживание размещаемого

объекта предлагается организовать также с ул. Киселева.

Границы участка определены с учётом границ предоставленных земельных участков, рельефа, технических зон инженерных коммуникаций и линий регулирования застройки.





Вид 1



Вид 2

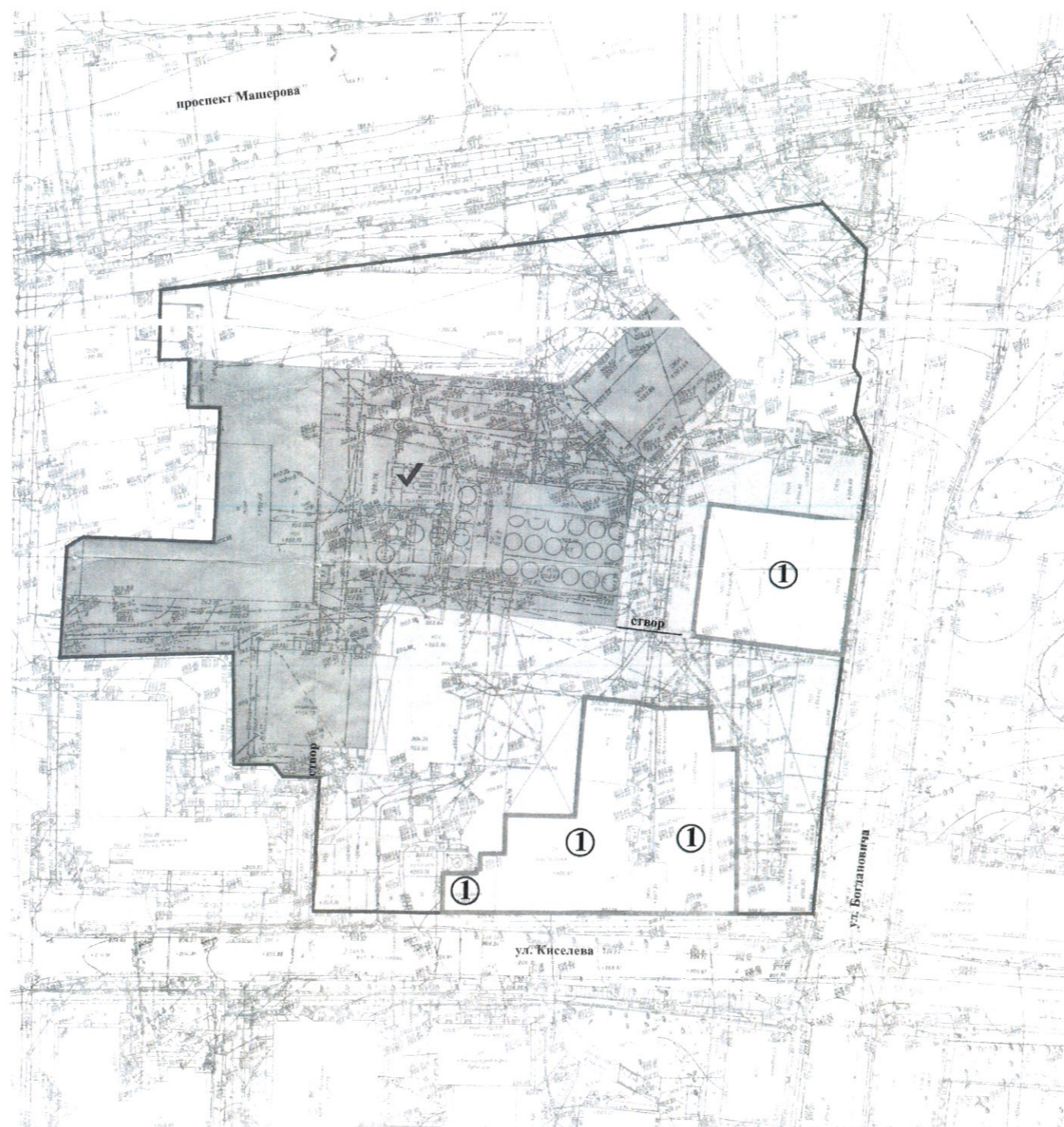


Вид 3



Вид 4

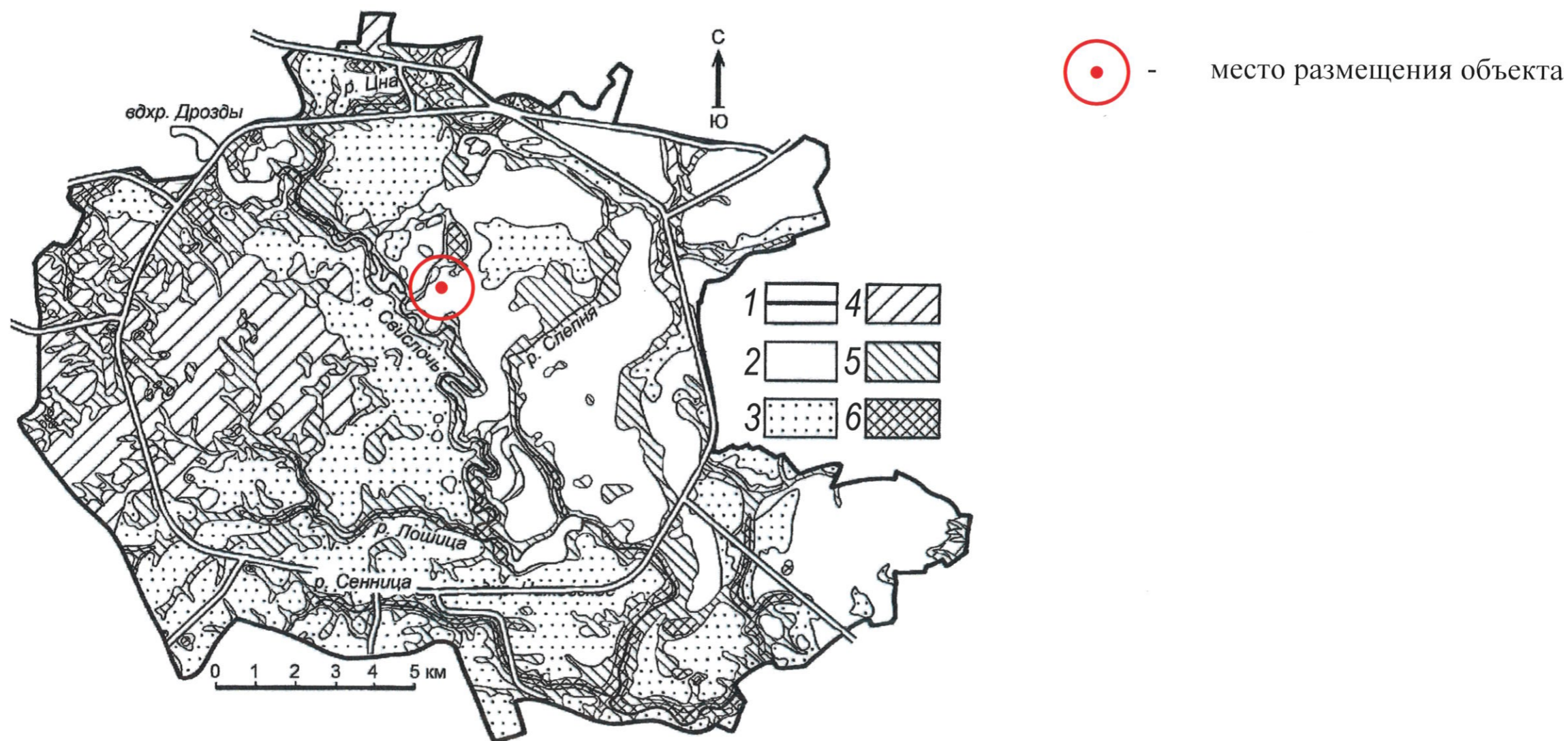
Рис. 5 Схема расположения зон охраны историко-культурных ценностей



1		Материальная недвижимая историко-культурная ценность
2		Охранная зона
3		Зона регулирования застройки
4		Граница территории пивзавода на начало 21 в.

### 6. Природно-экологическое обоснование

В соответствии со Схемой инженерно-геологического районирования для строительства, рассматриваемая территория отнесена к благоприятному району для строительства.



Карта районирования территории г. Минска по степени сложности инженерно-строительных условий освоения и подверженности неблагоприятным геологическим процессам:

- 1 –перспективная граница г. Минска;
- 2 – районы, наиболее благоприятные для строительства и не подверженные ОГП;
- 3 – районы, благоприятные для строительства и слабо подверженные ОГП;
- 4 – районы, пригодные для строительства, но подверженные ОГП не катастрофического характера;
- 5 – районы, условно пригодные для строительства, подверженные относительно ОГП;
- 6 – районы, непригодные для строительства и возможного возникновения катастрофических инженерно-геологических процессов

*Территория, застрагиваемая рассмотрением, имеет ограничения в виду размещения в границах природных территорий, подлежащих специальной охране в границах зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения.*

*Планируемая деятельность не противоречит требованиям, установленных для ведения хозяйственной и иной деятельности в границах водоохраных зон и зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения.*

*В соответствии со статьей 53 Водного кодекса Республики Беларусь, существующие на территории водоохраных зон населенные пункты, промышленные, сельскохозяйственные и иные объекты должны быть благоустроены, оснащены централизованной системой канализации или водонепроницаемыми выгребами, другими устройствами, обеспечивающими предотвращение загрязнения, засорения вод, с организованным подъездом для вывоза содержимого этих устройств, системами дождевой канализации. В соответствии с градостроительным проектом общего планирования «Генеральный план г. Минск», рассматриваемая территория отнесена к функциональной зоне – О1 - Многофункциональная застройка системы городского центра.*

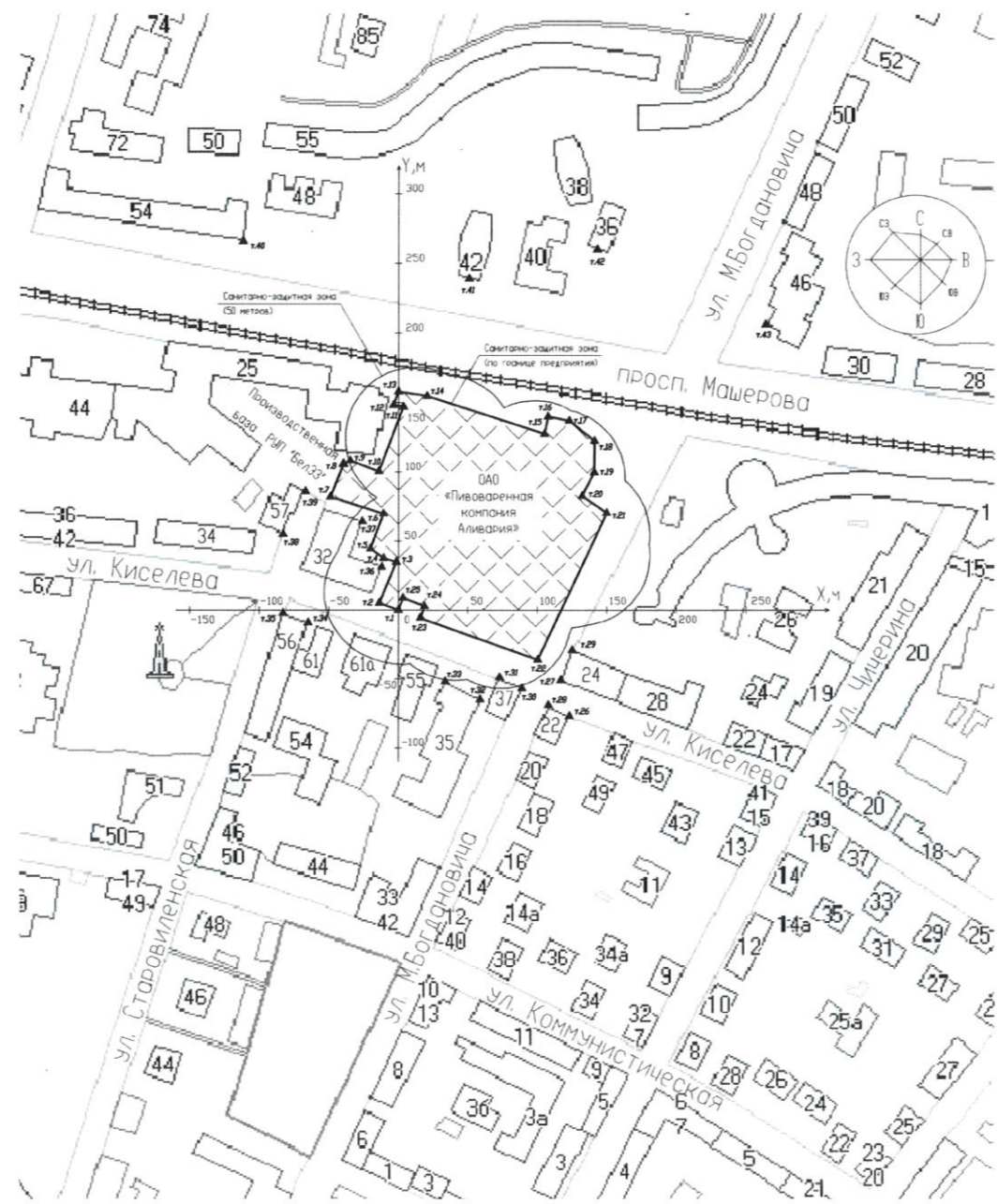
*В соответствии с градостроительным проектом, максимальный размер санитарно-защитной зоны, возможный для размещения в границах общественных зон города, не должен превышать 50 метров. В соответствии с п. 377 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 11.12.2019 г. № 847 «Об утверждении специфических санитарно-эпидемиологических требований», для предприятия ОАО «Пивоваренная компания Аливария» базовый размер санитарно-защитной зоны составляет 50 м.*

*Для предприятия ОАО «Пивоваренная компания Аливария» в 2018 году организацией ООО «ЭкоВектор» разработан проект санитарно-защитной зоны и получено положительное санитарно-гигиеническое заключение, выданное ГУ «Минский городской центр гигиены и эпидемиологии» (заключение № 35-10/48 от 17.12.2018 г.).*

*Расчетная граница санитарно-защитной зоны для ОАО «Пивоваренная компания Аливария» установлена по границе территории предприятия.*

*Настоящим проектом не предусматривается изменение установленного размера санитарно-защитной зоны.*

Рис. 6.2 Вариант С33



Реализация заявленных намерений должно осуществляться при выполнении следующих требований:

1. Установление расчетного размера СЗЗ объекта выполняется на основании проекта СЗЗ объекта с расчетами рассеивания выбросов загрязняющих веществ в атмосферном воздухе (с учетом фоновых концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе), уровней физического воздействия и оценки риска для жизни и здоровья населения с учетом действующего и планируемого воздействия на компоненты окружающей среды.
2. Установление расчетного размера СЗЗ объекта должно учитывать, что В границах СЗЗ (санитарных разрывов), в том числе территории объекта, от которого устанавливается СЗЗ (санитарный разрыв), не допускается размещать: жилую застройку; места массового отдыха населения в составе озелененных территорий общего пользования в населенных пунктах, объекты туризма и отдыха (за исключением гостиниц, кемпингов, мемориальных комплексов), площадки (зоны) отдыха, детские площадки; открытые и полуоткрытые физкультурно-спортивные сооружения; территории садоводческих товариществ и дачных кооперативов; учреждения образования, за исключением учреждений среднего специального и высшего образования, не имеющих в своем составе открытых спортивных сооружений, учреждений образования, реализующих образовательные программы повышения квалификации; санаторно-курортные и оздоровительные организации, организации здравоохранения с круглосуточным пребыванием пациентов; объекты по выращиванию сельскохозяйственных культур, используемых для питания населения.

3. При осуществлении хозяйственной и иной деятельности, связанной с выбросами загрязняющих веществ в атмосферный воздух от стационарных и нестационарных источников выбросов, в границах природных территорий, подлежащих специальной охране, должны соблюдаться нормативы экологически безопасных концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе.
4. Применение технических решений без использования озоноразрушающих веществ, оборудования и технических устройств, содержащих озоноразрушающие вещества, за исключением деятельности, связанной с восстановлением, обезвреживанием и утилизацией озоноразрушающих веществ.
5. Должно быть обеспечено: рациональное (устойчивое) использование водных ресурсов.
6. Должно быть обеспечено: учет количества и контроль качества добываемых (изымаемых) вод и сбрасываемых сточных вод.
7. Измерение расходов (объемов) вод должно осуществляться: инструментальным методом (с применением средств измерений расхода (объема вод)).
8. Должно быть обеспечено: предотвращение подтопления, заболачивания, засоления земель, эрозии почв.
9. Должно быть обеспечено: устройство системы дождевой канализации.

## 7. Архитектурно - планировочные решения

### Архитектурные решения

#### 1. Общие данные

Раздел «Архитектурные решения» по объекту «Реконструкция здания специализированного для производства продуктов питания, включая напитки и табака, расположенного по адресу: г. Минск, ул. Киселева, 30, в части пристройки помещения размещения депалетизатора» разработан с учетом требований действующих ТНПА:

- ТР 2009/013/ВУ Технический регламент Республики Беларусь «Здания и сооружения, строительные материалы и изделия. Безопасность»;
- СН 2.0205-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»;
- ТКП 474-2013 «Категорирование помещений, зданий и наружных установок по взрывопожарной и пожарной опасности»;
- СН 3.02-10-2020 «Производственные здания»;
- СН 3.02.11-2020 «Административные и бытовые здания»;
- СП 2.04.01-2020 «Строительная теплотехника».

#### 2. Характеристика объекта

Здание главного производственного корпуса (инвентарный номер 500/С-1562) ОАО «Пивоваренная компания Аливария» расположено по адресу: г. Минск, ул. Киселева, 30. Здание состоит из основного двухэтажного объема с подземным этажом и чердачной крышей и одноэтажного бесподвального объема с совмещенным покрытием. Стены здания кирпичные.

Степень огнестойкости здания II (СН 2.02.05-2020).

Категория здания по взрывопожарной опасности -- Д (в соответствии с паспортом пожарной безопасности).

Класс по функциональной пожарной опасности -- Ф5.1 (СН 2.02.05-2020).

За относительную отметку 0,000 принят уровень чистого пола 1 этажа здания, что соответствует абсолютной отметке 204,90 на генплане.

Реконструкции подлежит одноэтажная часть здания в осях 1-3/А-Б.

Вдоль оси Б к зданию примыкает навес, выполненный в металлическом каркасе с покрытием из металлического профлиста.

#### 3. Объёмно-планировочные решения

Настоящим проектом предусмотрена пристройка к тарному участку главного производственного корпуса в осях 1-3/Б, размером в плане 5,5х14м, высотой 4,18...4,84м.

Пристройка выполняется в металлическом каркасе. Стены - из трехслойных металлических сэндвич-панелей. Кровля совмещенная рулонная малоуклонная по основанию из металлического профнастила, с наружным организованным водостоком.

В зоне проектируемой пристройки выполняется демонтаж участка существующей кровли и навеса.

Стена по оси Б надстраивается до отметки +4.500 кирпичом керамическим полнотелым по СТБ 1160-99. Новые участки кирпичных стен оштукатуриваются. Существующие и проектируемые кирпичные стены окрашиваются акриловыми красками.

Проектируемые сэндвич-панели имеют полиме

В пристройке предусмотрено двое подъемных ворот с калитками, оборудованных пандусами.

#### 4. Внутренняя отделка

Существующие и проектируемые кирпичные стены окрашиваются акриловыми красками.

Проектируемые стены из сэндвич-панелей имеют полимерное покрытие, выполненное в заводских условиях.

Пол запроектирован бетонный с наливным полимерным покрытием.

#### 5. Наружная отделка

Наружная отделка кирпичных стен здания существующая.

Проектируемые стены из сэндвич-панелей имеют полимерное покрытие, выполненное в заводских условиях.

#### 6. Противопожарные решения

Проектные решения не снижают пожарно-технические характеристики существующего здания.

Пределы огнестойкости конструкций соответствуют II степени огнестойкости:

Для эвакуации в проектируемых воротах предусмотрены калитки размером не менее 0,8х2,0(н) с порогом высотой не более 0,1м

#### 7. Техничко-экономические показатели

- до реконструкции: Общая площадь 3626,6 м<sup>2</sup>; Строительный объем, 20544,0 м<sup>3</sup>; Количество этажей 2
- после реконструкции: Общая площадь 3701,12 м<sup>2</sup>; Строительный объем, 21162,1 м<sup>3</sup>; Количество этажей 2

Таблица 8.1

## 8 Градостроительные регламенты и требования использования застройки земельного участка

Требование	Содержание
1. Наименование размещаемого объекта	«Реконструкция здания специализированного для производства продуктов питания, включая напитки и табака, расположенного по адресу: г. Минск, ул. Киселева, 30, в части пристройки помещения размещения депалетизатора»
2. Функциональное назначение земельного участка и его частей	возможность реконструкции производственного корпуса ОАО «Пивоваренная компания Аливария» на существующем земельном участке, прилегающем к территории предприятия, возможность сохранения функционального назначения существующего земельного участка, с учетом градостроительных регламентов и строительных норм СН 3.01.02-2020 «Градостроительные проекты общего, детального и специального планирования».
3. Состав объекта строительства	Реконструкция здания специализированного для производства продуктов питания ОАО «Пивоваренная компания Аливария»
4. Показатели по мощности, вместимости, пропускной способности и другие показатели объектов строительства	3701,12 м <sup>2</sup> общ. пл. здания, в том числе: - общая площадь проектируемой пристройки – 74,52 м <sup>2</sup> .
5. Расположение объектов на земельном участке	- обеспечить соблюдение охранных зон инженерных сетей, красных линий улиц; - проектирование вести с учётом норм и правил организации дорожного движения, технических условий и заключений заинтересованных организаций; - здания и сооружения располагать с учётом санитарно-гигиенических и противопожарных требований
6. Площадь земельного участка <sup>***</sup> , га (м <sup>2</sup> )	1.9624 га – в постоянном пользовании предприятия
7. Коэффициент плотности застройки, устанавливающий интенсивность строительного (полезного) использования участка (определяют как отношение общей площади зданий к площади участка)	0,9

Требование	Содержание
8. Коэффициент застройки земельного участка* (КЗ) (отношение площади застроенной части земельного участка к площади участка)	0,45
9. Озеленённость*, % (доля площади земельного участка, обязательная к озеленению)	На территории реконструкции объекты растительного мира отсутствуют
10. Архитектурные требования к элементам фасадов, кровли и т.д.	Обеспечить архитектурные решения объёмно-пространственной композиции объекта, соответствующие высокому архитектурно-художественному уровню с учетом условий охранной зоны объектов материальной недвижимой историко-культурной ценности
11. Максимально предельные значения высоты застройки	Требования отсутствуют
12. Обеспечение парковок и стоянок и минимальное количество машино-мест, размещаемых на земельном участке	Требования отсутствуют
13. Размещение на земельном участке художественно-декоративных композиций и малых архитектурных форм	Требования отсутствуют
14. Характер благоустройства и озеленения земельного участка	В рамках реконструкции предприятия предусмотреть комплексное благоустройство территории, оборудование пешеходных связей.
15. Ограждение земельного участка	Существующее ограждение.
16. Максимально предельные показатели инженерных нагрузок (по каждому ресурсу) и места подключения к распределительной инженерной инфраструктуре**	
16.1. Теплоснабжение	Увеличение тепловой нагрузки составляет 15Квт.

	<p>Источник теплоснабжения - собственная котельная. Теплоснабжение выполнить подключением к тепловым сетям существующей котельной предприятия</p>
16.2 Газоснабжение (при сооружении индивидуального источника теплоснабжения на газовом топливе)	<p>Общая производительность существующей котельной составляет 12,6 Гкал/ч В котельной установлены два водогрейных котла (один основной, один резервный) ЗИОСАБ-2000, мощностью 2000 кВт, и два паровых котла КПЖ-6,5-08Г (один основной, один резервный), работающие на природном газу. По технологии в зимний период водогрейный и паровой котел работают одновременно, а в летний - только паровой.</p>
16.3 Водоснабжение	<p>Увеличение максимального суточного водопотребления проектом не предусмотрено</p> <p>Источником водоснабжения предприятия является городская водопроводная сеть. Разрешенный объем получения воды на собственные нужды составляет 540 тыс.м3 воды питьевого качества в год. Вода питьевого качества используется на хозяйственно-питьевые нужды и производственные (производство пива). Учет воды питьевого качества ведется водомерами. Разрешенный объем отведения сточных вод составляет 247,44 тыс.м3. Сброс сточных вод осуществляется в городскую канализацию. Контроль за качеством сточных вод ведется ХБЛ МОС производства «Минскочиствод» УП «Минскводоканал»</p>
16.4 Бытовая канализация	<p>Разрешенный объем отведения сточных вод составляет 247,44 тыс.м3. Сброс сточных вод осуществляется в городскую канализацию. Контроль за качеством сточных вод ведется ХБЛ МОС производства «Минскочиствод» УП «Минскводоканал»</p>

16.5 Дождевая канализация	<p>Территория предприятия оборудована системой дождевой канализации. Перед сбросом в городской коллектор дождевые воды проходят очистку на локальных очистных сооружениях. Мощность сооружений по очистке дождевых стоков составляет 830,4 м3/сутки. Принципиальная схема очистки дождевых стоков решена следующим образом:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- стоки из сетей дождевой канализации через распределительный колодец поступают в аккумулирующую емкость и пескоотделитель, где происходит их аккумуляция, отстаивание стока и осаждение твердых частиц;</li> <li>- предварительно очищенные дождевые стоки после пескоотделителя поступают в нефтемаслоотделитель, где происходит отделение взвешенных веществ и нефтепродуктов;</li> <li>- очищенные стоки сбрасываются в городской дождевой коллектор.</li> </ul>
16.6 Электроснабжение	<p>От существующей сети электроснабжения производства</p>
16.6 Телефонизация	<p>выполнить от существующей площадочной сети телефонной канализации предприятия; площадочные сети телефонной канализации, попавшие в пятно нового строительства, подлежат выносу.</p>
17 Обременения (необходимость сноса зданий и сооружений, древесно-кустарниковой растительности, демонтаж или перекладка инженерных сетей и т.д.)	<p>На площадке строительства отсутствует газон, ОРМ, объекты животного мира. Строительным проектом не предусматривается воздействие на земли (включая почву), недра, объекты растительного мира, на объекты животного мира и среду его обитания.</p>

18 Мероприятия по охране и использованию материальных недвижимых историко-культурных ценностей и зон их охраны	На территории ОАО «Пивоваренная компания Аливария» находятся объекты материальной недвижимой историко-культурной ценности. В соответствии с п.4 комплекта 72-п/13-З.О. (ОАО «Белреставрация») участок работ находится в пределах охранной зоны материальной недвижимой историко-культурной ценности.
19 Мероприятия по обращению с отходами	В соответствии с требованиями законодательства об обращении с отходами
20 Мероприятия по охране окружающей среды и рациональному использованию природных ресурсов	В соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов
21 Мероприятия по обеспечению безбарьерной среды обитания для физически ослабленных лиц	Требования отсутствуют
22 Особые условия	Предусмотреть полное восстановление благоустройства после прокладки инженерных сетей; Выполнить благоустройство застраиваемой территории, подъездных путей и пешеходных связей; Выполнить вертикальную планировку территории производства работ. Разработать проект расчетной СЗЗ с учетом пристройки и иных мероприятий по реконструкции предприятия с последующим получением заключения государственной санитарно-гигиенической экспертизы.

\*Приведенные параметры определены в соответствии с градостроительными регламентами генерального плана г. Минска.

\*\*На следующих стадиях проектирования, после определения заказчика по строительству, уточнению технико-экономических показателей и инженерных нагрузок потребуются дополнительное получение технических условий на проектирование; выбор точек подключения и трасс прокладки инженерных сетей определяет проектная организация.

\*\*\*Площадь, используемая при расчётах основных показателей по вместимости объектов строительства. Площадь земельного участка подлежит уточнению на стадии подготовки проекта отвода земельного участка.

#### Выводы:

Концепция обосновывает и подтверждает возможность реконструкции существующего объекта ОАО «Пивоваренная компания Аливария» с учетом:

- решений генерального плана г. Минск;
- наличия в их составе не менее трех разрешенных регламентами генплана Минска градостроительных функций.

На территории ОАО «Пивоваренная компания Аливария» помимо производства находятся:

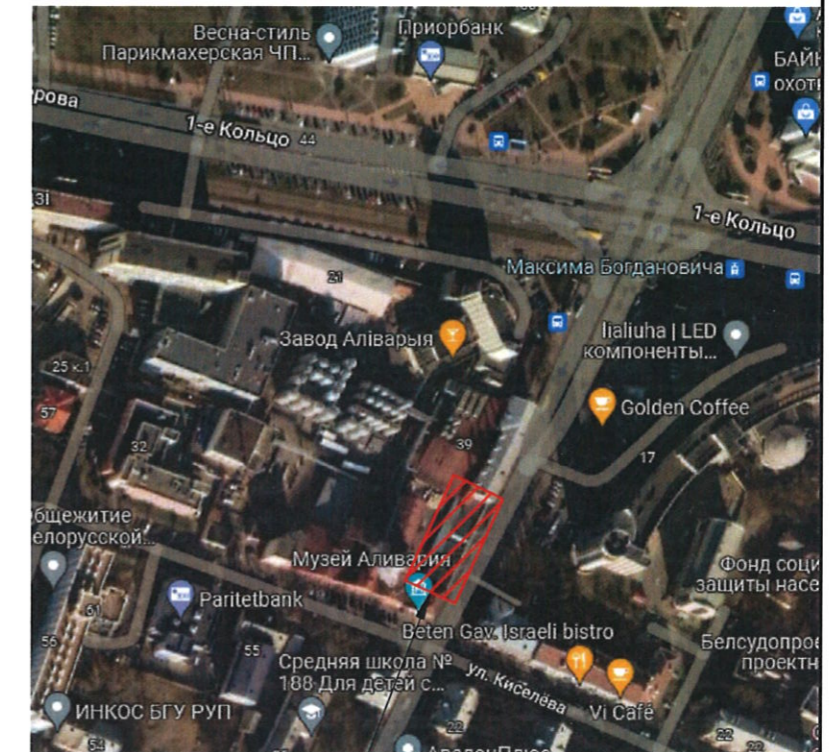
- административно-деловые объекты
- торгово-бытовые
- культурно-просветительские

Кроме того производственное здание частично является материальной недвижимой историко-культурной ценностью, отвечающей градостроительному ансамблю центральной части Минска.

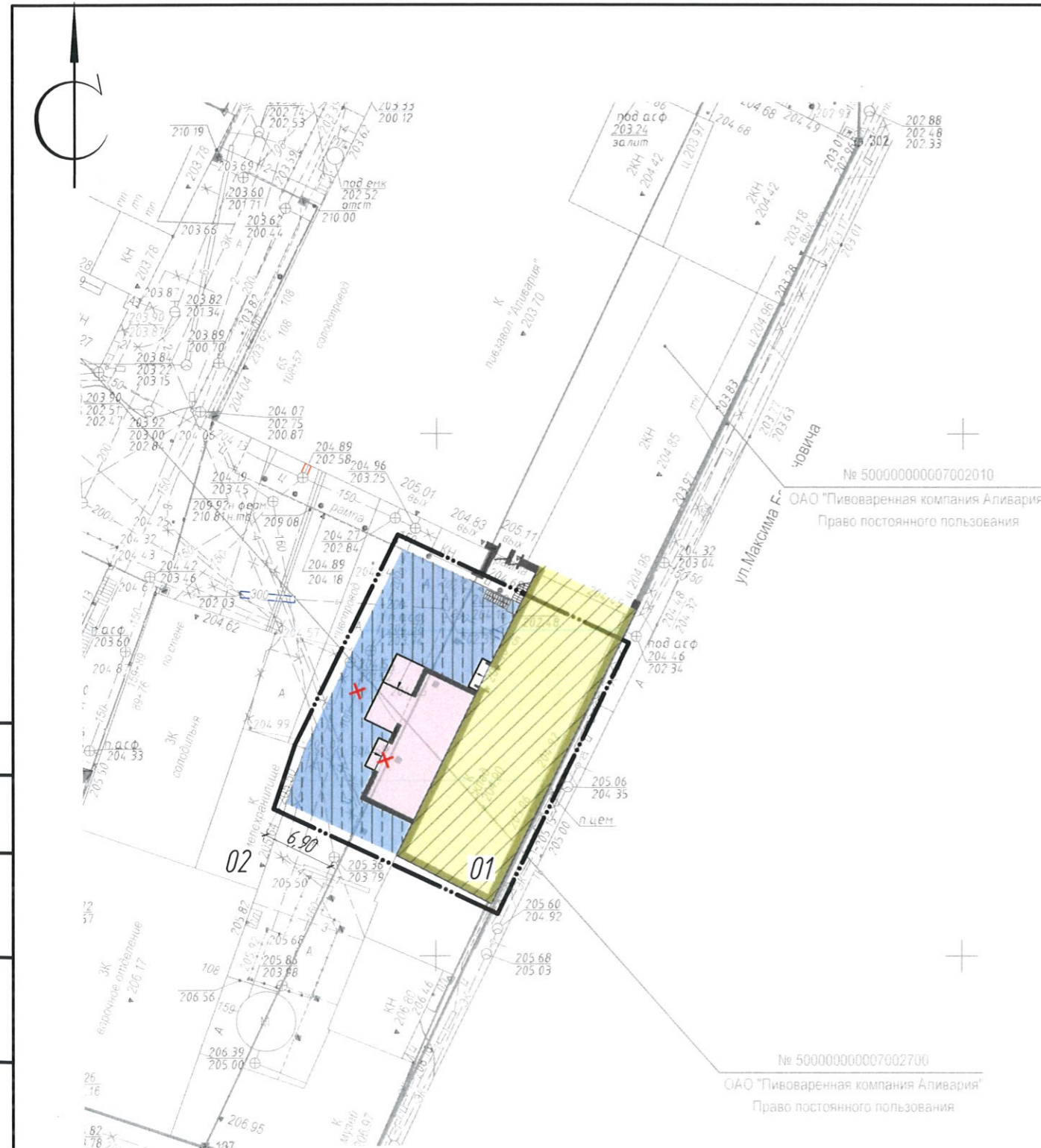
- повышения интенсивности использования, инвентаризации и модернизации участка;
- повышения эстетических качеств застройки участка;
- установление расчетного размера СЗЗ объекта, который выполняется на основании проекта СЗЗ объекта с расчетами рассеивания выбросов загрязняющих веществ в атмосферном воздухе, уровней физического воздействия и оценки риска для жизни и здоровья населения с учетом действующего и планируемого воздействия на компоненты окружающей среды;

*II. Графические материалы*

### Ситуационная схема



Участок производства работ



Условные обозначения

### Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
01	Здание специализированное для производства продуктов питания	реконстр.
02	Производственное здание	сущ.

Согласовано

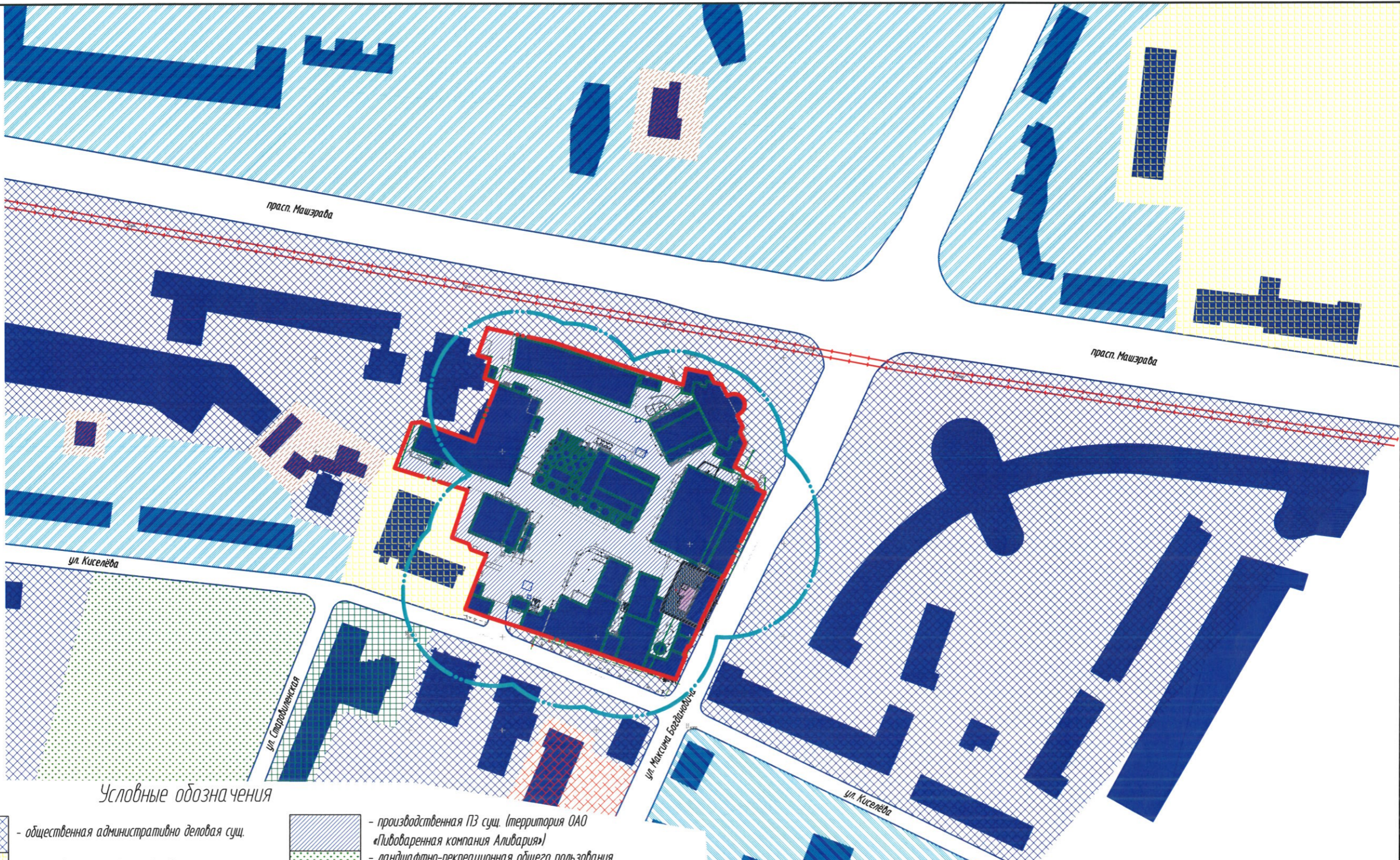
Взам. инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

Обозначение	Наименование
— · — · — · —	Условная граница работ
▨	Реконструируемая часть здания
□	Пристраиваемая часть здания
▨	Проезд с асфальтобетонным покрытием

Изм	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата	90/2024-00-ГП		
						Архитектурно-планировочная концепция по объекту "Реконструкция здания специализированного для производства продуктов питания, включая напитки и табака, расположенного по адресу: г.Минск, ул.Киселева, 30, в части пристройки помещения размещения депалетизатора."		
						Общеплощадочные работы	Стадия	Лист
							1	
Разраб. Демидович						Схема генерального плана реконструируемой части М 1:500		
Проверил Щербаков								
Н.контроль Максимова								
Утвердил Ирванцов								
						БЕЛТЕХНАДЗОР		



Условные обозначения

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | - общественная административно деловая суц.              |  | - производственная ПЗ суц. (территория ОАО «Пивоваренная компания Аливария») |
|  | - общественная лечебно-оздоровительная                   |  | - ландшафтно-рекреационная общего пользования суц.                           |
|  | - общественная научно-образовательная                    |  | - земельные отводы в постоянном пользовании                                  |
|  | - жилая многоэтажная суц.                                |  | - Здания и сооружения ОАО «Пивоваренная компания Аливария»                   |
|  | - жилая малоэтажная суц.                                 |  | - граница базовой санитарно-защитной зоны                                    |
|  | - жилая специальная (общезития) суц.                     |  | - граница расчетной санитарно-защитной зоны (по экологическому паспорту)     |
|  | - производственная коммунально-обслуживающая П4 к-о суц. |  |  |

						90/2024-00-ГП			
						Архитектурно-планировочная концепция по объекту «Реконструкция здания специализированного для производства продуктов питания, включая напитки и табака, расположенного по адресу: г. Минск, ул. Киселева, 30, в части пристройки помещения размещения депалетизатора.»			
Изм	Коллц	Лист	№ док	Подпись	Дата	Общеплощадочные работы	Стадия	Лист	Листов
									2
Разраб.	Демидович				02.25	Схема размещения проектируемой территории в плане г. Минска			
Проверил	Щербаков				02.25				
Н. контроль	Максимова				02.25				
Утвердил	Ирванцов				02.25				



### Экспликация зданий и сооружений

- 01 Производственный корпус
- 02 Административно-бытовой корпус
- 03 Музей
- 04 Варочное отделение
- 05 Солодильня
- 06 Проходная
- 07 Гараж
- 08 Котельная
- 09 Склад
- 10 РП-2
- 11 ДКТ
- 12 Тентовый склад готовой продукции
- 13 Стоматологическая поликлиника
- 14 Административно-деловые здания



### Условные обозначения

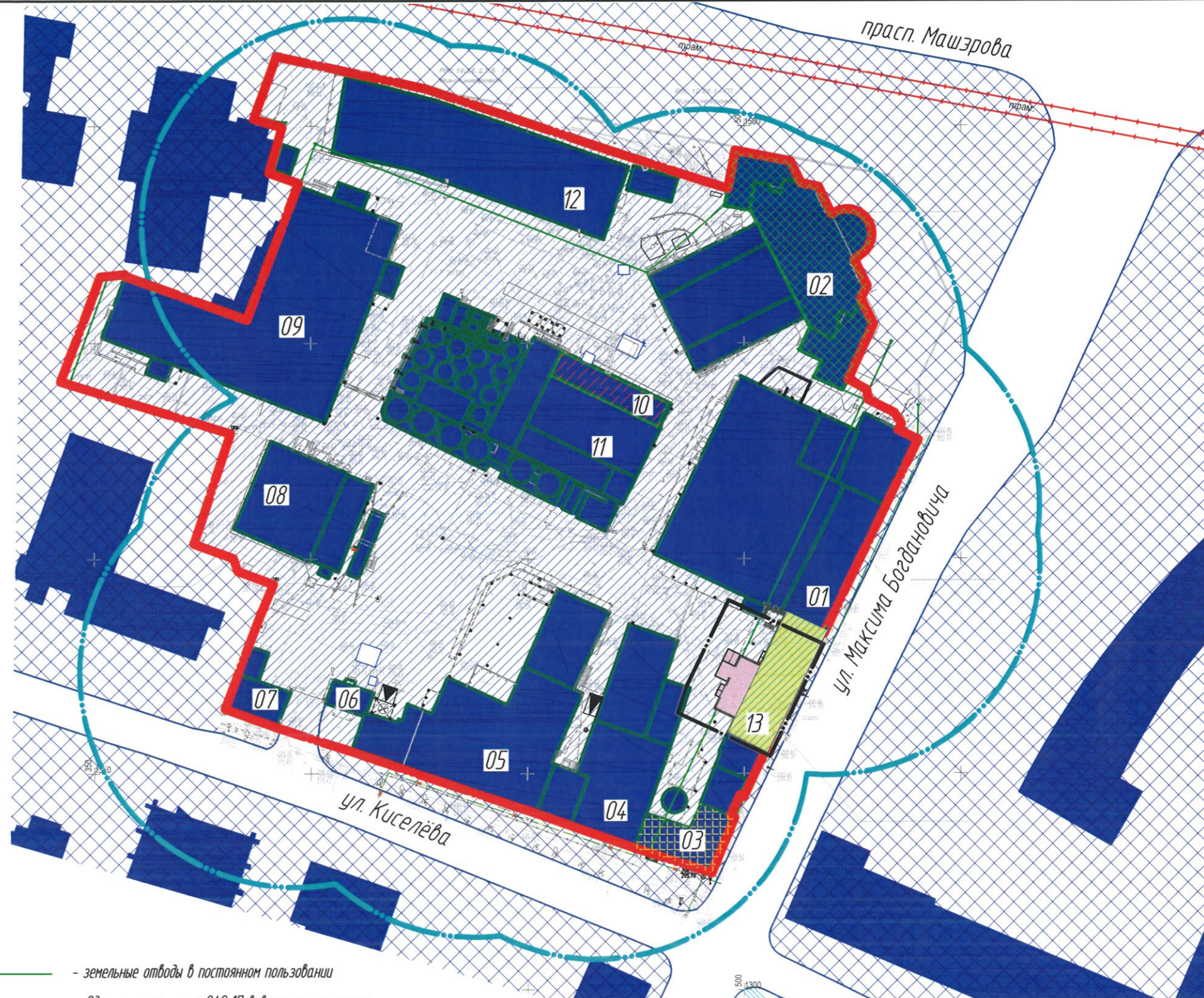
- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | - общественная административно деловая суц.                                  |  | - земельные отводы в постоянном пользовании                              |
|  | - общественная лечебно-оздоровительная                                       |  | - Здания и сооружения ОАО "Пивоваренная компания Аливария"               |
|  | - жилая малоэтажная суц.   |  | - граница базовой санитарно-защитной зоны                                |
|  | - жилая специальная (общежития) суц.   |  | - граница расчетной санитарно-защитной зоны (по экологическому паспорту) |
|  | - производственная коммунально-обслуживающая П4 к-о суц                      |  |  |
|  | - производственная ПЗ суц. (территория ОАО «Пивоваренная компания Аливария») |  |  |

90/2024-00-ГП							
Архитектурно-планировочная концепция по объекту "Реконструкция здания специализированного для производства продуктов питания, включая напитки и табака, расположенного по адресу: г.Минск, ул.Киселева, 30, в части пристройки помещения размещения депалтизатора."							
Изм	Коллц	Лист	№ док	Подпись	Дата		
Разраб.	Демидович				02.25		
Проверил	Щербаков				02.25		
Н.контроль	Максимова				02.25		
Утвердил	Ирванцов				02.25		
Общеплощадочные работы					Стадия	Лист	Листов
						3	
Схема существующего положения рассматриваемой территории							



Экспликация зданий и сооружений

- 01 Производственный корпус
- 02 Административно-бытовой корпус
- 03 Музей
- 04 Варочное отделение
- 05 Солодильня
- 06 Проходная
- 07 Гараж
- 08 Котельная
- 09 Склад
- 10 РП-2
- 11 ДКТ
- 12 Тентовый склад готовой продукции
- 13 Реконструируемая зона производственного корпуса с проектируемой пристройкой



Условные обозначения

- общественная зона "01" многофункциональная застройка системы городского центра
- производственная ПЗ сущ. (территория ОАО «Пивоваренная компания Аливария»)
- административно-деловая и торгово-бытовая сущ. (территория ОАО «Пивоваренная компания Аливария»)
- Культурно-просветительная сущ. (территория ОАО «Пивоваренная компания Аливария»)
- производственная коммунально-обслуживающая П4 к-о сущ

- земельные отводы в постоянном пользовании
- Здания и сооружения ОАО "Пивоваренная компания Аливария"
- граница базовой санитарно-защитной зоны
- граница расчетной санитарно-защитной зоны (по экологическому паспорту)
- условная граница производства работ по ГП проектируемой реконструкции

						90/2024-00-ГП				
						Архитектурно-планировочная концепция по объекту "Реконструкция здания специализированного для производства продуктов питания, включая напитки и табака, расположенного по адресу: г.Минск, ул.Киселева, 30, в части пристройки помещения размещения депалитизатора."				
Изм	Колуч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Общеплощадочные работы		Стадия	Лист	Листов
									4	
Разраб.	Демидович				02.25	Схема функционального зонирования рассматриваемой территории (проектное предложение)		БЕЛТЕХНАДЗОР		
Проверил	Щербаков				02.25					
Н.контроль	Максимова				02.25					
Утвердил	Ирванцов				02.25					



Условные обозначения

- В-- - существующие сети водопровода
- К-- - существующие сети канализации
- Т-- - существующие тепловые сети

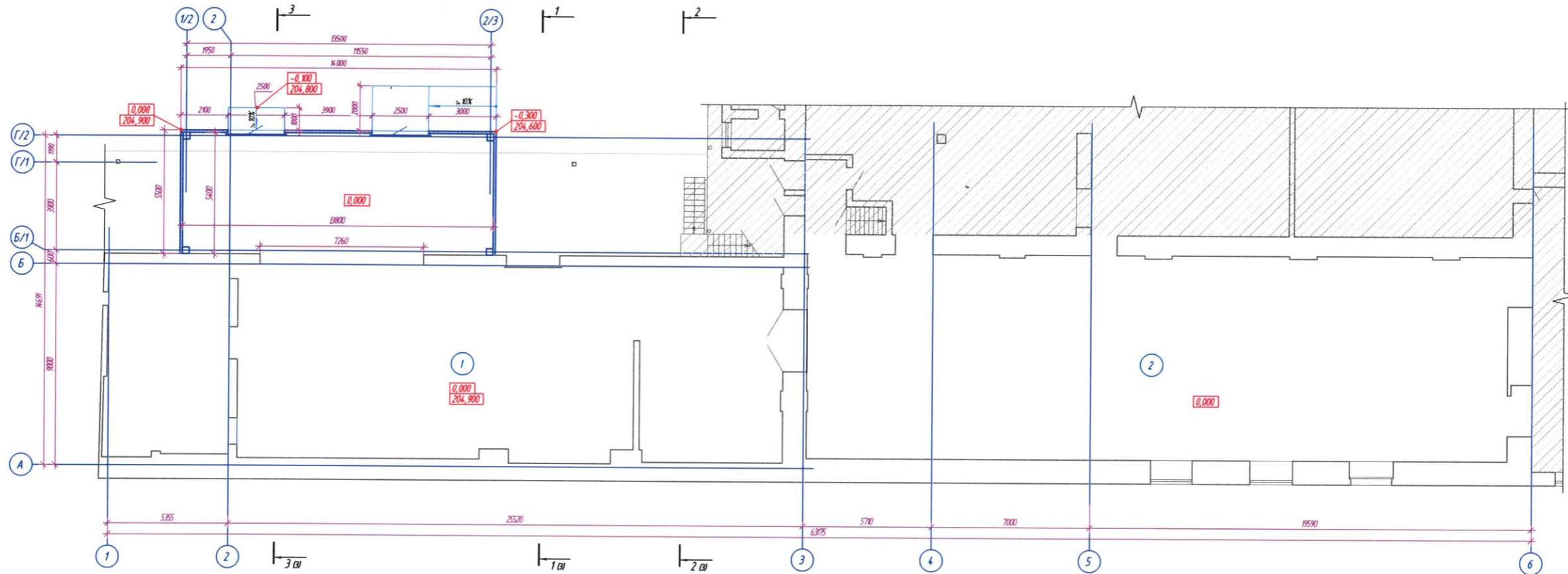


Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
01	Здание специализированное для производства продуктов питания	реконстр.
02	Производственное здание	сущ.

						90/2024-00-ГП			
						Реконструкция здания специализированного для производства продуктов питания, включая напитки и табака, расположенного по адресу: г.Минск, ул.Киселева, 30, в части пристройки помещения размещения депалетизатора.			
Изм	Кол.ч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Общеплощадочные работы	Стадия	Лист	Листов
							С	5	
Разраб	Демидович			<i>[Signature]</i>	02.25	Схема инженерной инфраструктуры			
Проверил	Щербяков			<i>[Signature]</i>	02.25				
Н.контроль	Максимова			<i>[Signature]</i>	02.25				
Утвердил	Ирванцов			<i>[Signature]</i>	02.25				

План на отм. 0,000

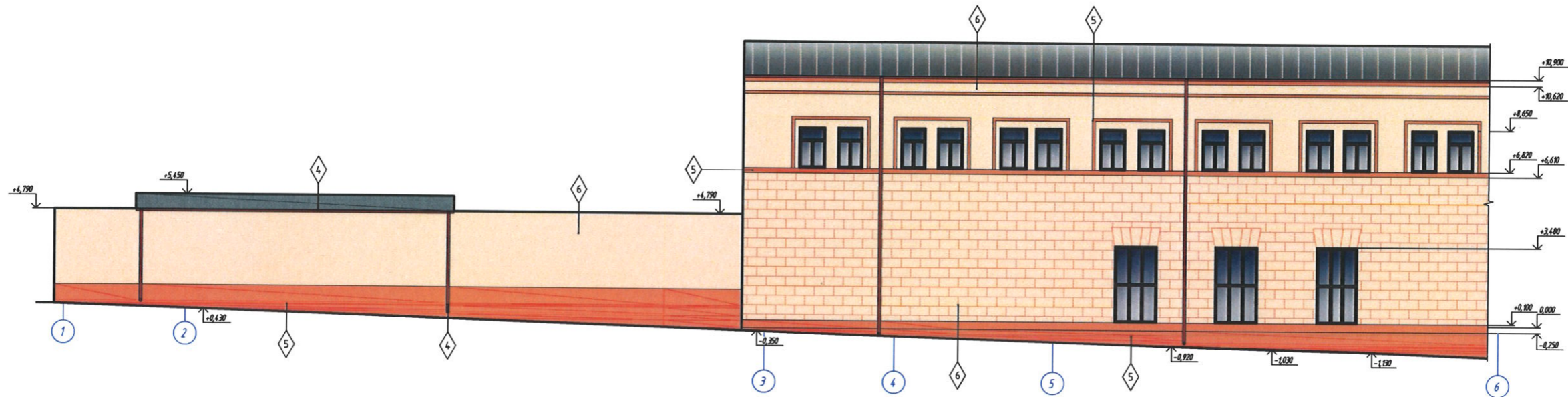


№ пом.	Наименование	Площадь, м²	Кат. пом.
1	Тарный участок	295,49	Д
2	Отделение мойки посуды и упаковки пива	283,63	Д

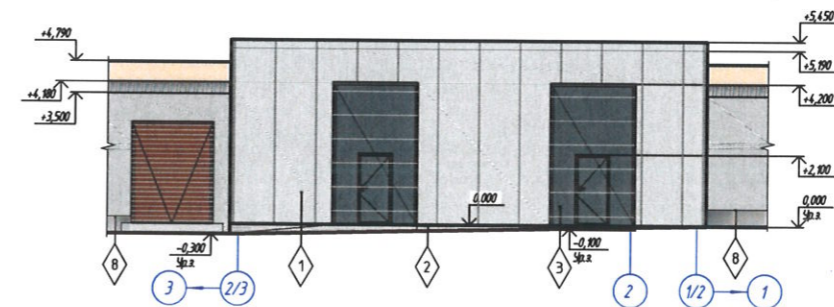
90/2024-00-ГП							
Архитектурно-планировочная концепция по объекту "Реконструкция здания специализированного для производства продуктов питания, включая напитки и табака, расположенного по адресу: г.Минск, ул.Киселева, 30, в части пристройки помещения размещения депалетизатора."							
Изм	Колчч	Лист	№ док	Подпись	Дата		
Разраб	Демидович				02.25		
Проверил	Щербаков				02.25		
Н.контроль	Максимова				02.25		
Утвердил	Ирванюв				02.25		
Общеплощадочные работы					Стадия	Лист	Листов
План на отметке 0.000 М 1:200 (проектное предложение)						6	

 БЕЛТЕХНАДЗОР

Фрагмент фасада со стороны ул. Максима Богдановича




Фрагмент фасада со стороны территории предприятия



Ведомость наружной отделки фасадов

Поз.	Элементы фасада	Наименование отделки	Номер колера	Примечание
1	Стены	Сэндвич-панели заводского изготовления с полимерным покрытием	RAL 7047 (светло-серый)	По каталогу RAL
2	Цоколь	Защитно-отделочная штукатурка НВ ПМ 1СС 0,63 СТБ 1263-2001 по утепленным поверхностям; окраска акрилово-силикатной фасадной краской за 2 раза по слою грунтовки	Ferro 35 L65 C2 H37	По каталогу Fassade A1 Caparol
3	Ворота	Металлические с покраской в заводских условиях	RAL 7024 графитовый серый	По каталогу RAL
4	Водосточная система	Изделия заводского изготовления с полимерным покрытием	RAL 3003 (рудиново-красный)	По каталогу RAL
5	Стены (сущ.)	Существующее оштукатуривание с окраской		
6				
7	Окна (сущ.)	Поливинилхлоридный профиль		
8	Отделка существующего цоколя	Существующий металлический лист		

90/2024-00-ГП							
Архитектурно-планировочная концепция по объекту "Реконструкция здания специализированного для производства продуктов питания, включая напитки и табака, расположенного по адресу: г.Минск, ул.Киселева, 30, в части пристройки помещения размещения дегалетизатора."							
Изм	Кол.чл	Лист	№ док	Подпись	Дата		
Разраб.	Демидович				02.25		
Проверил	Щербаков				02.25		
Н.контроль	Максимова				02.25		
Утвердил	Ирванцов				02.25		
Общеплощадочные работы					Стадия	Лист	Листов
						7	
Фрагмент фасада со стороны ул. Максима Богдановича М1:200 Фрагмент фасада со стороны территории предприятия М1:200 (Проектное предложение)					 <b>БЕЛТЕХНАДЗОР</b>		