



Объект 40/2025

АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ КОНЦЕПЦИЯ:

"РЕКОНСТРУКЦИЯ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗДАНИЯ ДЛЯ ОБСУЖИВАНИЯ, МОЙКИ И КОМИССИОННОЙ ПРОДАЖИ АВТОМОБИЛЕЙ И ВОЗВЕДЕНИЯ ПАРКИНГА В ГРАНИЦАХ УЛ. КНЯГИНИНСКАЯ, УЛ. КАМАЙСКАЯ, УЛ. ТИМИРЯЗЕВА В Г. МИНСКЕ"

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Архитектурно-планировочная концепция (далее АПК) по объекту «Реконструкция многофункционального здания для обслуживания, мойки и комиссионной продажи автомобилей и возведения паркинга в границах ул. Княгининская, ул. Камайская, ул. Тимирязева в г. Минске» выполнена на основании договора №40/2025 от 21.08.2025 г. между ООО «Торговый дом «Ждановичи» и УП «МИНСКГРАДО» в соответствии с утвержденным заказчиком заданием на проектирование.

АПК разработана на территории земельного участка с кадастровым номером 500000000007005480, по адресу: г. Минск, ул. Камайская, 3. Площадь участка составляет 2,47 га. В соответствии с генеральным планом г. Минска, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 23.04.2003 № 165, участок расположен в зоне жилой смешанной застройки 194 Жсм.

Для целей повышения эффективности использования земельного участка и увеличения экономической составляющей функционирования объекта предложено развитие существующего объекта Джили центра с помощью достройки здания и строительство многоэтажного паркинга, вместимостью до 350 м/м.

Паркинг предложен 2-х этажным с эксплуатируемой кровлей. На первом этаже паркинга планируется к размещению зона для сверки номеров ГАИ, для которой предусмотрен отдельный въезд с накопительной проездом.

Пристройка автосалона Джили выполнена в единой стилистике с существующим объектом. Архитектурное решение фасадов предложено выполнить с использованием деревянных ламелей, керамической плитки

Предложено вертикальное озеленение паркинга, организация общественного пространства с местами для отдыха, максимальное использование природных материалов

Проектное предложение предполагает комплексное развитие территории
Площадь участка, с учетом корректировки красных линий, составит 2,47 га.

Ориентировочная общая площадь зданий составит 17,1 тыс кв.м:

- для здания автосалона – 4,6 тыс кв.м (с учетом достраиваемого объема);
- площадь паркинга – 12,5 тыс кв.м.

Таким образом, коэффициент интенсивности застройки составит 0,7.

В случае возникновения предпосылок для возможного повышения экономической составляющей в деятельности предприятия на рассматриваемом участке, изменении направления деятельности и др., в последующем возможно изменение функционального использования здания паркинга путем трансформации в общественный объект.



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Ориентировочная общая площадь зданий составит 17,1 тыс кв.м:

- для здания автосалона – 4,6 тыс кв.м (с учетом достраиваемого объема);

- площадь паркинга – 12,5 тыс кв.м (с учетом эксплуатируемой кровли)

Коэффициент интенсивности застройки - 0,7

Процент озелененности – 20%

Процент застроенности – 30%

ЭКОЛОГИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ

Территория не имеет ограничений, связанных с вопросами соблюдения законодательства об охране окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

ТРАНСПОРТНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Учитывая долгосрочность градостроительных планов по развитию магистральной транспортной инфраструктуры принимается транспортная схема современного состояния с проектными рекомендациями.

Инженерное обеспечение

Инженерное обеспечение объекта возможно от городской инженерной инфраструктуры района.

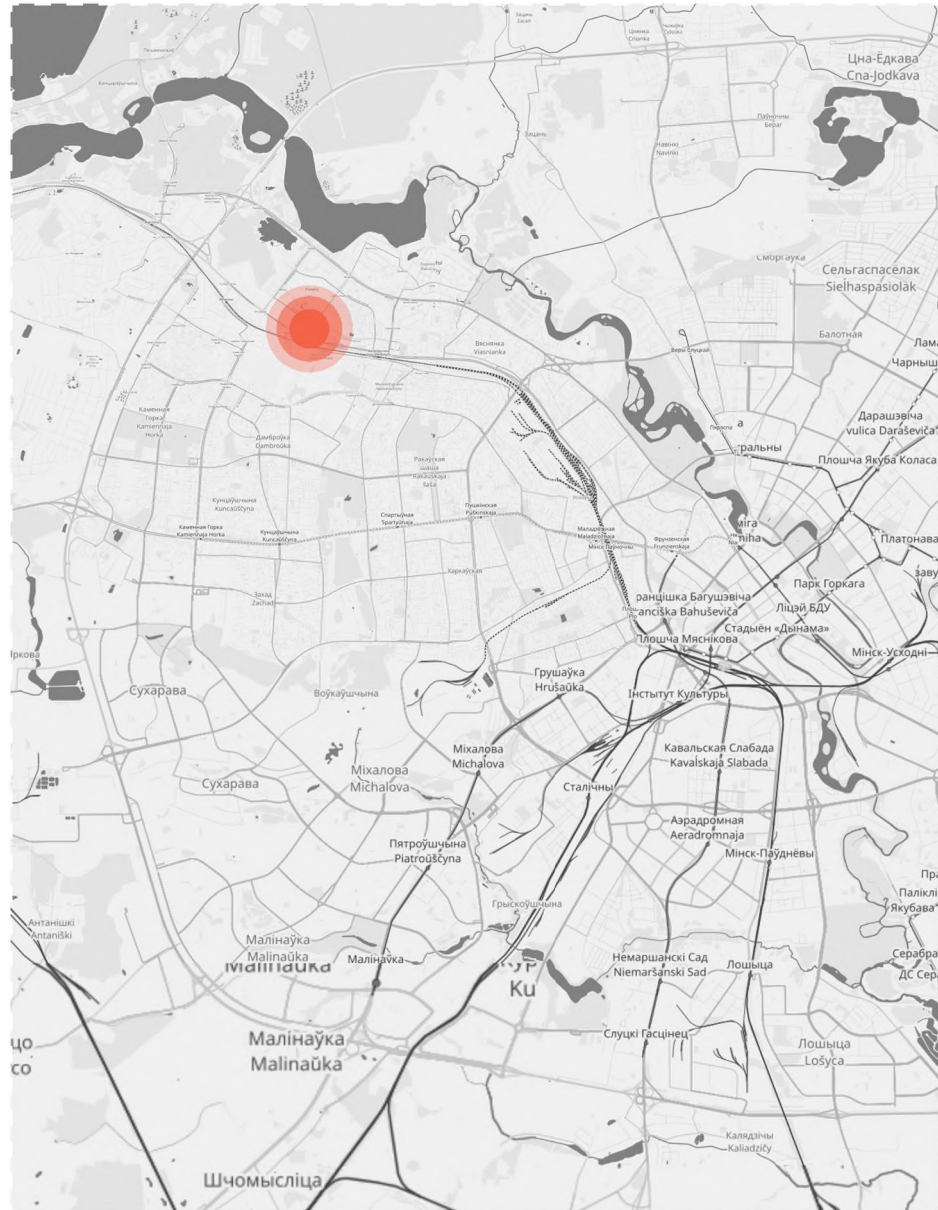
При необходимости, выполнить реконструкцию распределительных инженерных сетей и сооружений.

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

ВЕДОМОСТЬ ГРАФИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

№пп	Наименование
1	Пояснительная записка. Ведомость графической документации АПК
2	Градостроительная ситуация
3	Схема генерального плана
4	Схемы фасадов автосалона
5	Схема планов этажей паркинга
6	Схемы фасадов паркинга
7	Визуализация №1
8	Визуализация №2
9	Визуализация №3
10	Визуализация №4
11	Визуализация №5

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ СИТУАЦИЯ



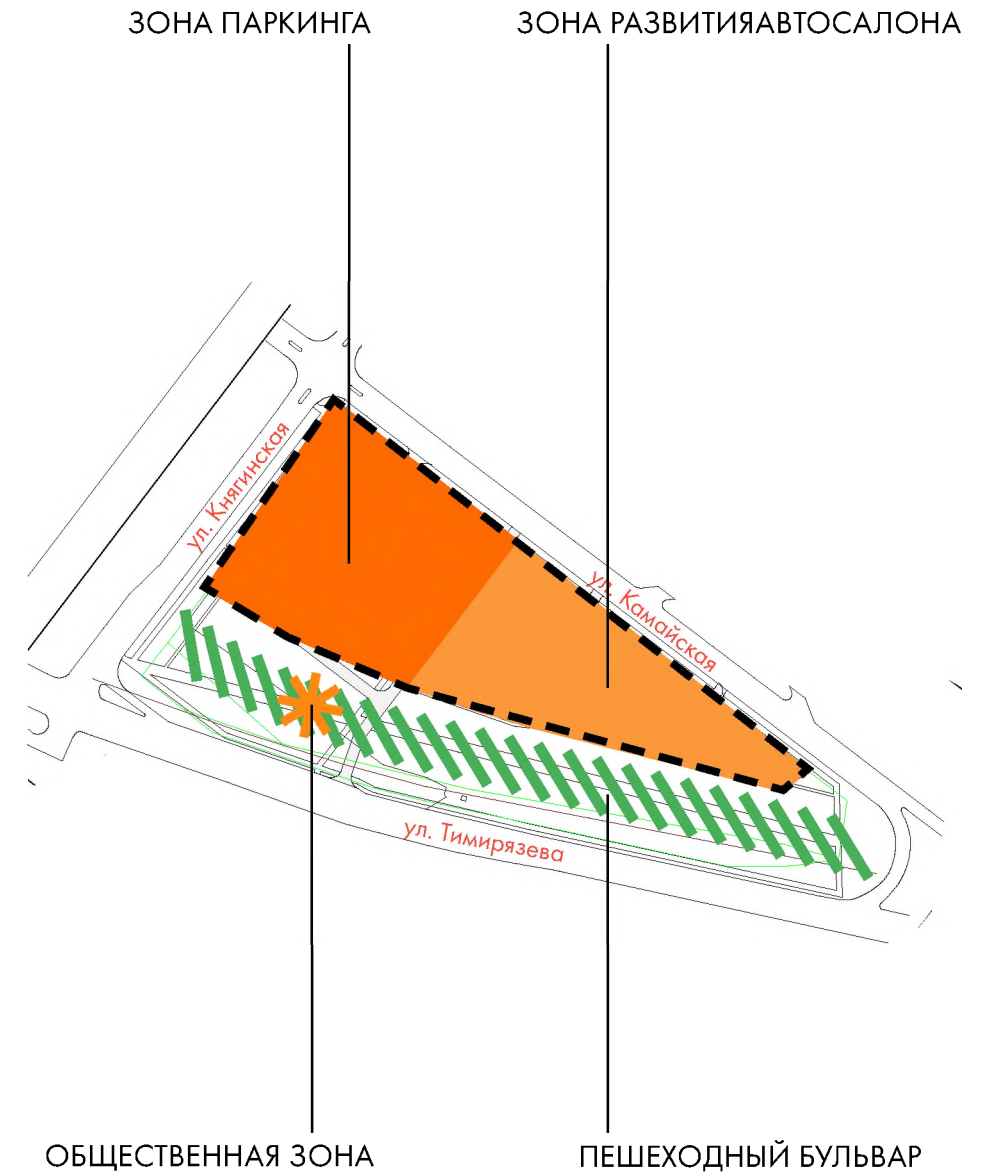
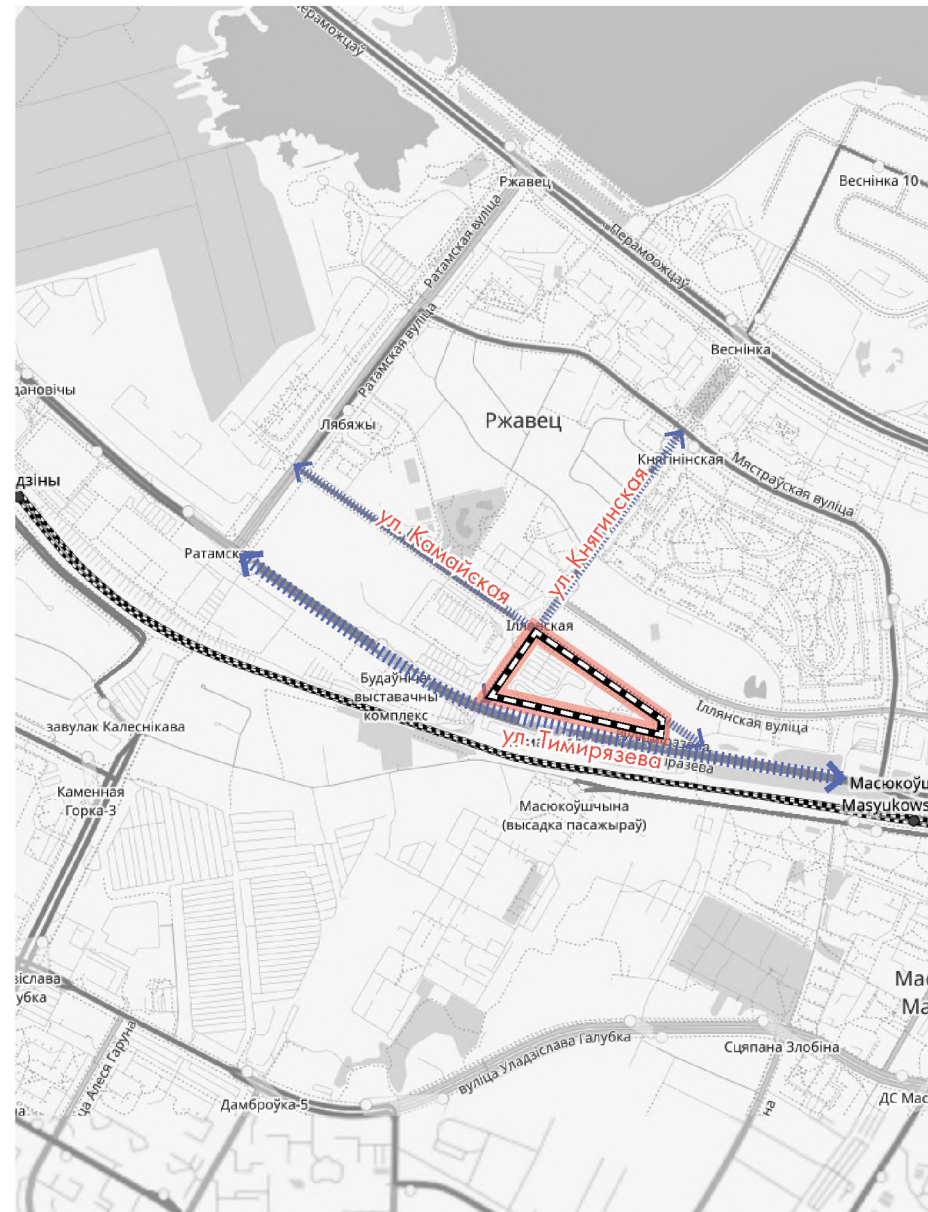
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РАЙОН
Г. МИНСКА

СРЕДИННАЯ ЗОНА ГОРОДА

ЗОНА ЖИЛОЙ СМЕШАННОЙ ЗАСТРОЙКИ 194 ЖСМ

ЗОНА ИНТЕНСИВНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ДЛЯ ПРЕИМУЩЕСТВЕННОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ВЫСОКО- И СРЕДНЕПЛОТНОЙ СМЕШАННОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ФУНКЦИЙ О2, ПРЕДПРИЯТИЙ ВЫСОКОЙ, СРЕДНЕЙ СТРУКТУРООБРАЗУЮЩЕЙ ЗНАЧИМОСТИ

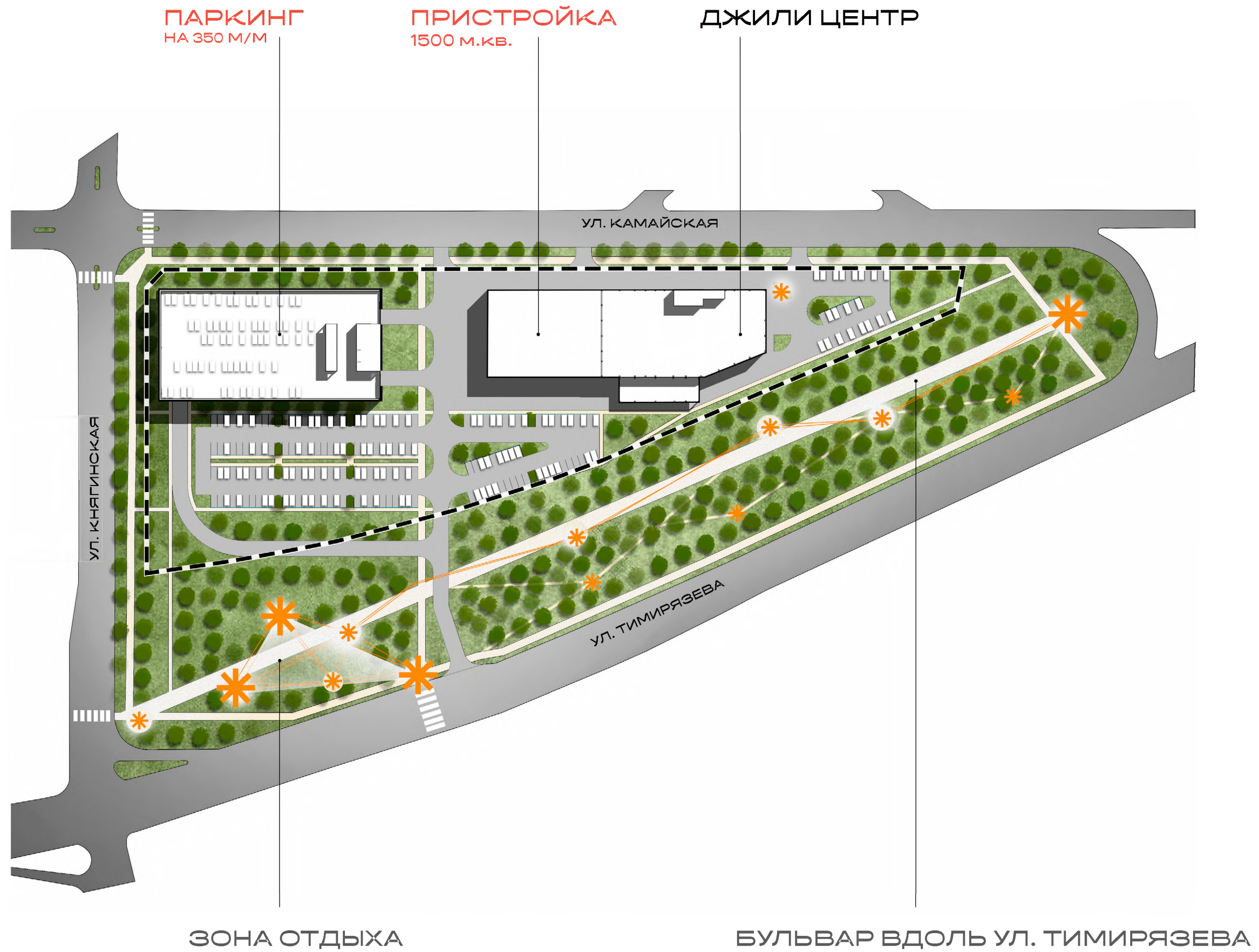
ПЛАНИРОВОЧНАЯ СХЕМА



ХОРОШИЕ ТРАНСПОРТНЫЕ СВЯЗИ, ПОСРЕДСТВАМ МКАД И УЛ. ТИМИРЯЗЕВА, РАСПОЛОЖЕНИЕ В НЕПОСРЕДСТВЕННОЙ БЛИЗОСТИ К КРУПНЫМ ОБЩЕСТВЕННЫМ ОБЪЕКТАМ И ЖИЛЫМ ОБРАЗОВАНИЯМ, - СОЗДАЮТ ПРЕДПОСЫЛКИ ДЛЯ ДАЛЬНЕЙШЕГО РАЗВИТИЯ И УКАЗЫВАЮТ НА ВЫСОКУЮ ЦЕННОСТЬ РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

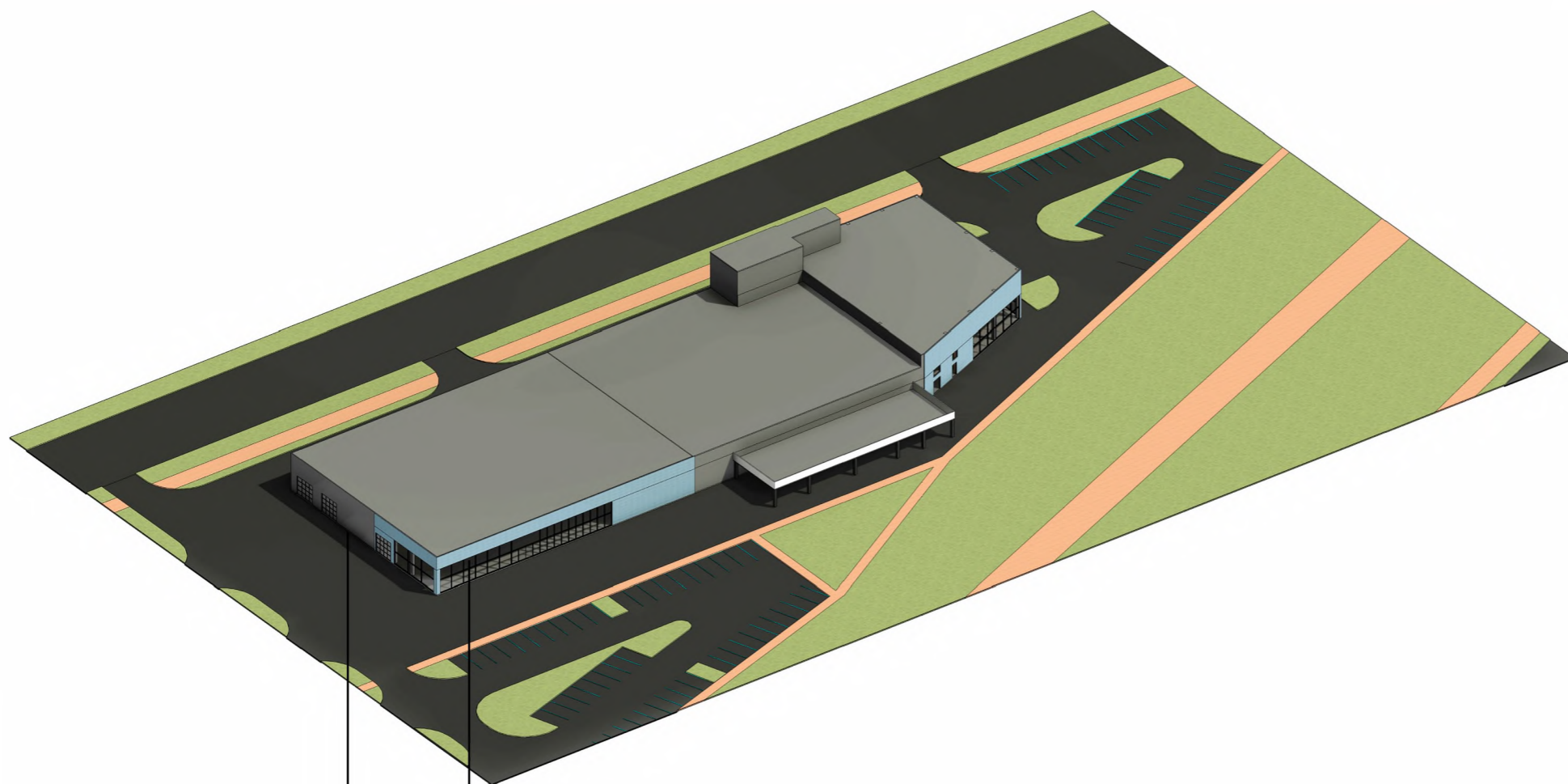
ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И УВЕЛИЧЕНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СОСТАВЛЯЮЩЕЙ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ОБЪЕКТА ЗАКАЗЧИКОМ ПРЕДЛОЖЕНО РАЗВИТИЕ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ОБЪЕКТА ДЖИЛИ ЦЕНТРА ПОСРЕДСТВАМ ДОСТРОЙКИ ЗДАНИЯ И СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГОЭТАЖНОГО ПАРКИНГА, ВМЕСТИМОСТЬЮ ДО 350 М/М.

СХЕМА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА



СХЕМЫ ФАСАДОВ АВТОСАЛОНА

ОБЩИЙ ВИД



Цветовое решение фасадов



керамические
панели

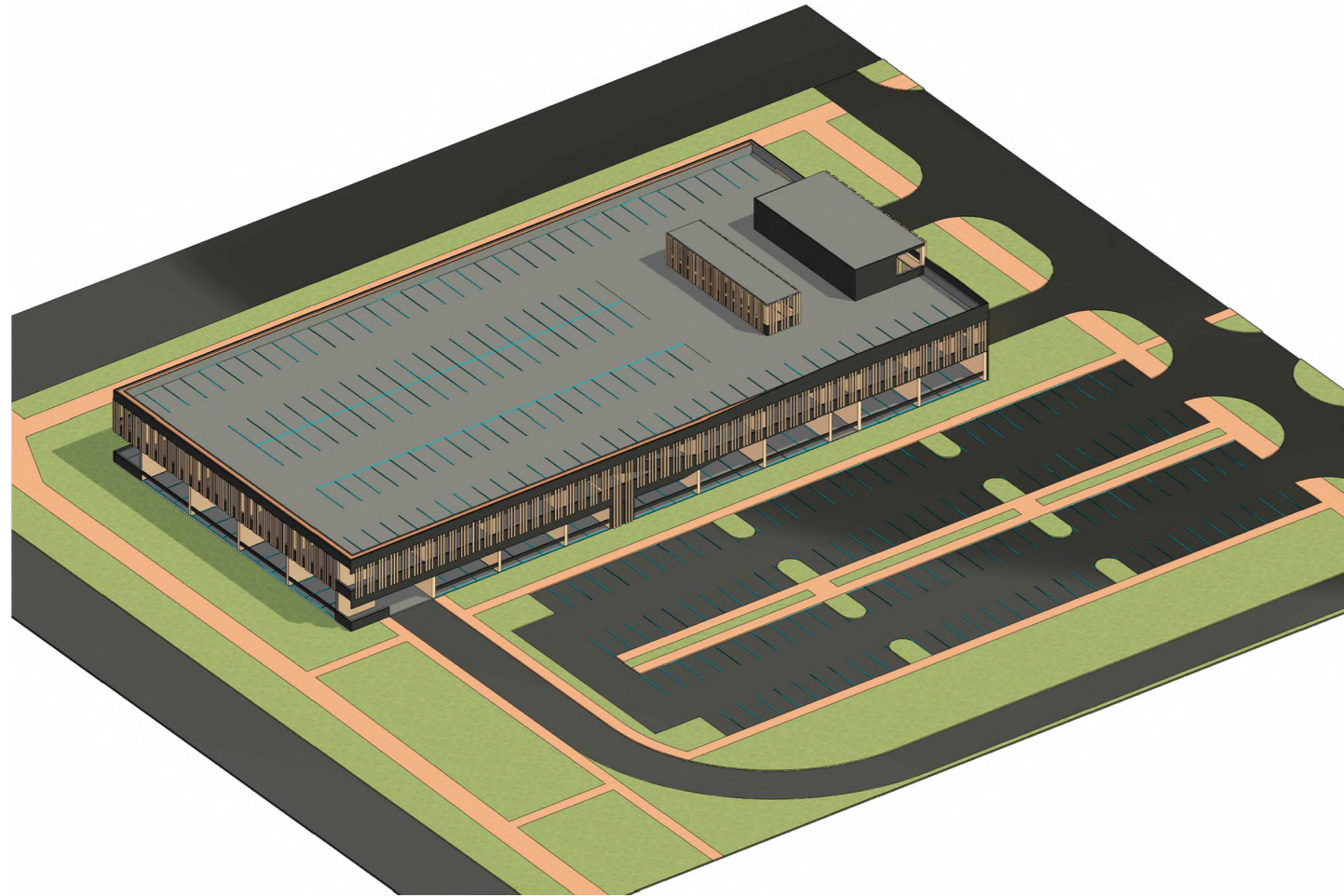


остекление

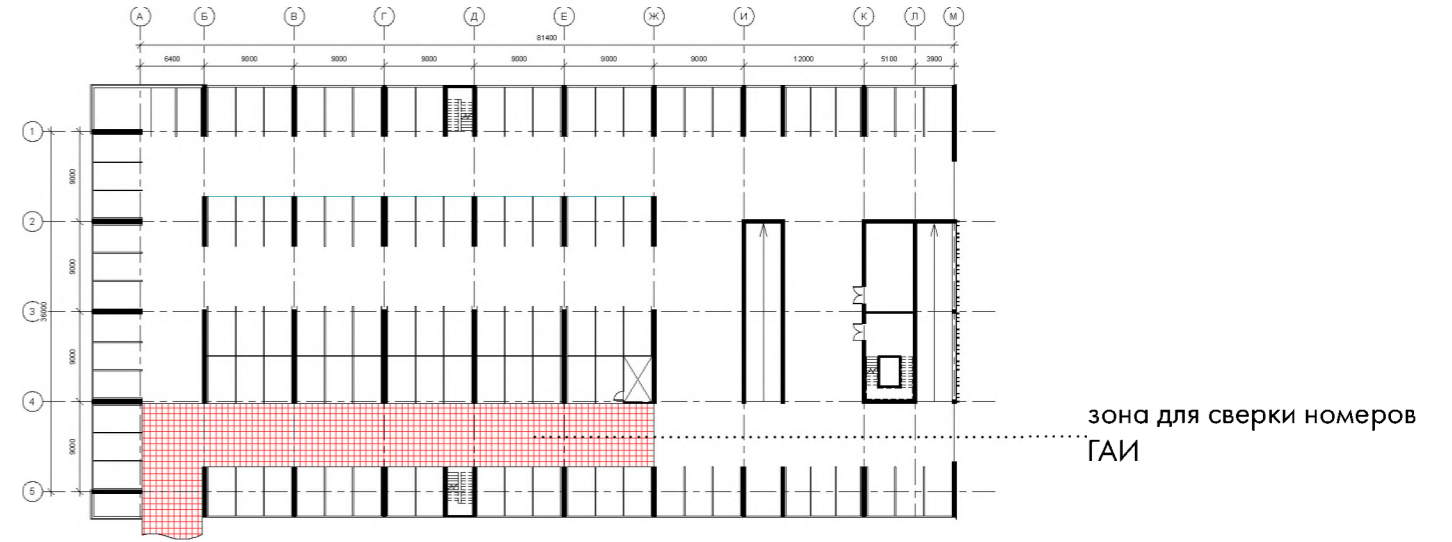


СХЕМЫ ПЛАНОВ ЭТАЖЕЙ ПАРКИНГА

ОБЩИЙ ВИД



ПЛАН 1-ГО ЭТАЖА



ПЛАН 2-ГО ЭТАЖА



ПЛАН 3-ГО ЭТАЖА

