

О Д О « Э Н Э К А »

«Реконструкция здания специализированного для производства продуктов питания, включая напитки и табака (инв. № 500/С-1563), расположенного по адресу: г. Минск, ул. Киселева, 30/3» (варочное отделение)

ПРЕДПРОЕКТНАЯ
(ПРЕДЫНВЕСТИЦИОННАЯ)
ДОКУМЕНТАЦИЯ

АРХИТЕКТУРНО-
ПЛАНИРОВОЧНАЯ
КОНЦЕПЦИЯ

Пояснительная записка с
приложениями

T-21/25

Разработчик: О.В. Волчек, А.В. Лукшиц

+375-17-393-27-91

www.eneca.by

О Д О « Э Н Э К А »

ПРЕДПРОЕКТНАЯ
(ПРЕДЫНВЕСТИЦИОННАЯ)
ДОКУМЕНТАЦИЯ

АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ
КОНЦЕПЦИЯ

Пояснительная записка с
приложениями

«Реконструкция здания специализированного
для производства продуктов питания, включая
напитки и табака (инв. № 500/С-1563),
расположенного по адресу: г. Минск,
ул. Киселева, 30/3» (варочное отделение)

Заместитель генерального директора
по коммерческим вопросам
ОДО «ЭНЭКА»



А.Б. Лебецкий

МИНСК 2025

ОАО «Пивоваренная компания Аливария» – располагается по адресу: г. Минск, ул. Киселева, 30 на земельных участках¹:

- кадастровый номер № **50000000007002700**, площадь земельного участка – **1,7388га** (г.Минск, ул. Киселева, 30). Целевое назначение – строительство и обслуживание зданий специализированных иного назначения, зданий специализированных для производства продуктов питания, включая напитки и табака, здания многофункционального, здания неустановленного назначения, здания специализированного энергетике, здания административно-хозяйственного, здания специализированного для ремонта и (или) технического обслуживания автомобилей (в том числе автомобильный заправочные, зарядные и газонаполнительные станции), (земельный участок для размещения объектов иного назначения»;
- кадастровый номер № **50000000007002010**, площадь земельного участка – **0.2053га** (г.Минск, ул. Киселева, 30А). Целевое назначение – строительство и обслуживание зданий специализированных иного назначения, зданий специализированных для производства продуктов питания, включая напитки и табака, здания многофункционального, здания неустановленного назначения, здания специализированного энергетике, здания административно-хозяйственного, здания специализированного для ремонта и (или) технического обслуживания автомобилей (в том числе автомобильный заправочные, зарядные и газонаполнительные станции), (земельный участок для объектов иного назначения);
- кадастровый номер № **50000000007000539**, площадь земельного участка – **0.1382га** (г.Минск, пр-т Машерова, 19). Целевое назначение – для эксплуатации и обслуживания административно-бытового корпуса;
- кадастровый номер № **50000000007002008**, площадь земельного участка – **0.2235га** (г.Минск, пр-т Машерова, 21М). Целевое назначение – эксплуатация и обслуживание зданий и сооружений пивзавода.

Территория ОАО «Пивоваренная компания Аливария» граничит с:

- севера – пр. Машерова;
- северо-востока, востока и юго-востока – ул. Максима Богдановича;
- юга – ул. Киселева;
- юго-запада – территория городской поликлиники;
- запада – посольство Республики Кыргызстан;
- северо-запада – производственно-техническая база РУП «БелЭЗ».

Рельеф территории сложившийся, с перепадом отметок с 201.37 до 206.39². На площадке имеются:

- существующие здания и сооружения;
- твердые покрытия;
- подземные сети.

Граница производства работ при реализации проекта располагается в пределах:

- существующей территории ОАО «Пивоваренная компания Аливария»:

¹ Решение Минского городского исполнительного комитета №2079 от 29.05.2025г. «Об изменении границ земельных участков»

² Инженерно-топографический план М 1:500 по объекту «Модернизация наружных сетей канализации на ОАО «Пивоваренная компания «Аливария», выполненный ООО «ГеоСтройИзыскание» в 2022 году

- кадастровый номер № 50000000007002700, площадь земельного участка – 1,7388га (г.Минск, ул. Киселева, 30);
- кадастровый номер № 50000000007002010, площадь земельного участка – 0.2053га (г.Минск, ул. Киселева, 30А).

Функциональное использование земельных участков, задействованных при реализации проекта – общественно деловая зона, производственная зона. Категория земель – земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения.

В соответствии с генеральным планом г. Минска³, территория предприятия находится **в зоне общественной застройки (20О1)**. О1 – общественная зона многофункциональной застройки с преимущественным размещением объектов международного, национального и регионального уровней с максимальной для городского ядра интенсивностью застройки⁴.

Базовый размер санитарно-защитной зоны ОАО «Пивоваренная компания Аливария» составляет **50м⁵**. Расчетный размер санитарно-защитной зоны ОАО «Пивоваренная компания Аливария» установлен **по границе территории** предприятия⁶.

Комплекс зданий пивоваренного завода «Аливария» является памятником промышленной архитектуры Республики Беларусь, зарегистрированным в государственном списке памятников градостроительства и архитектуры г. Минска⁷ под номером № 256. Комплексу присвоен статус **историко-культурной ценности 2 категории**⁸. Для объекта разработаны зоны охраны историко-культурной ценности.

Комплекс зданий – пример промышленной архитектуры второй половины XIX века. Был основан К. Э. Чапским, который оставил значительный след в истории Минска. Комплекс зданий был построен как пивоваренный завод и до сих пор сохраняет функциональное назначение. Несмотря на ряд реконструкций, здания в целом сохранили исторический облик главных фасадов и частично дворовых.

³ Генеральный план г.Минска (корректировка), утвержден Указом Президента Республики Беларусь № 165 от 23.04.2003г. (в редакции Указа Президента Республики Беларусь № 344 от 15.09.2016г.)

⁴ Раздел 2.4 Системы регламентов Генерального плана г. Минска

⁵ «Специфические санитарно-эпидемиологические требования к установлению санитарно-защитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду», утвержденные постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 847 от 11 декабря 2019 года, Приложение 1, п.377. Производство пива, кваса и безалкогольных напитков на основе концентратов и эссенций, питьевой бутилированной воды

⁶ Проект санитарно-защитной зоны, разработанный ООО «ЭкоВектор» в 2018г. (закключение № 35-10/48 от 17.12.2018г.)

⁷ Утвержден Решением Минского городского исполнительного комитета № 692 от 03.12.1992 г. «Аб зацвярджэнні зон аховы помнікаў гісторыі і культуры Лошыцкага сядзібна-паркавага комплексу і былога лагера смерці Малы Трасцянец і схемы ахоўных зон помнікаў гісторыі, культуры, архітэктуры і прыроды г. Мінска»

⁸ Постановление Совета Министров Республики Беларусь № 578 от 14.05.2007г.

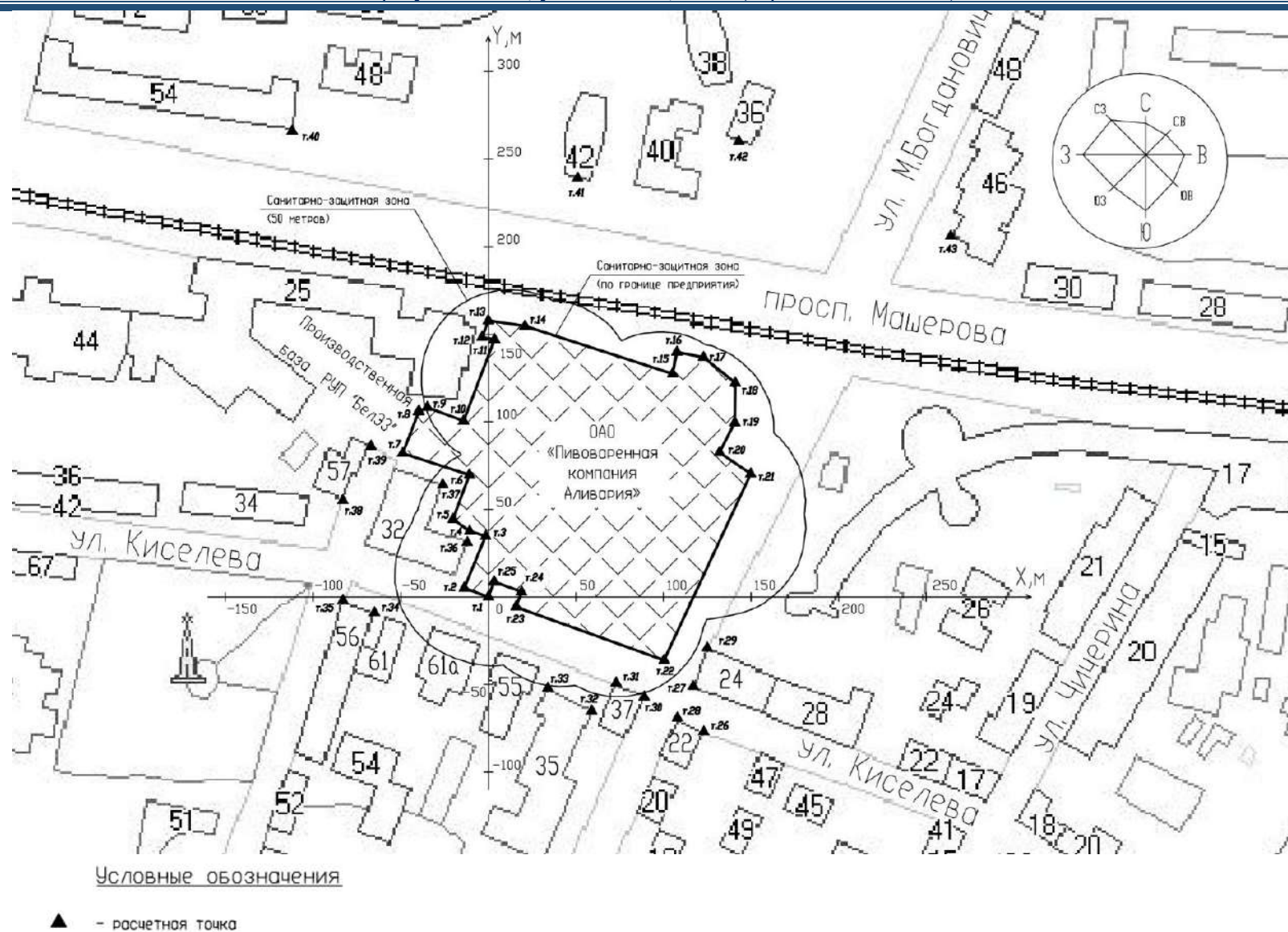


Рисунок 2 – Санитарно-защитная зона ОАО «Пивоваренная компания Аливария»

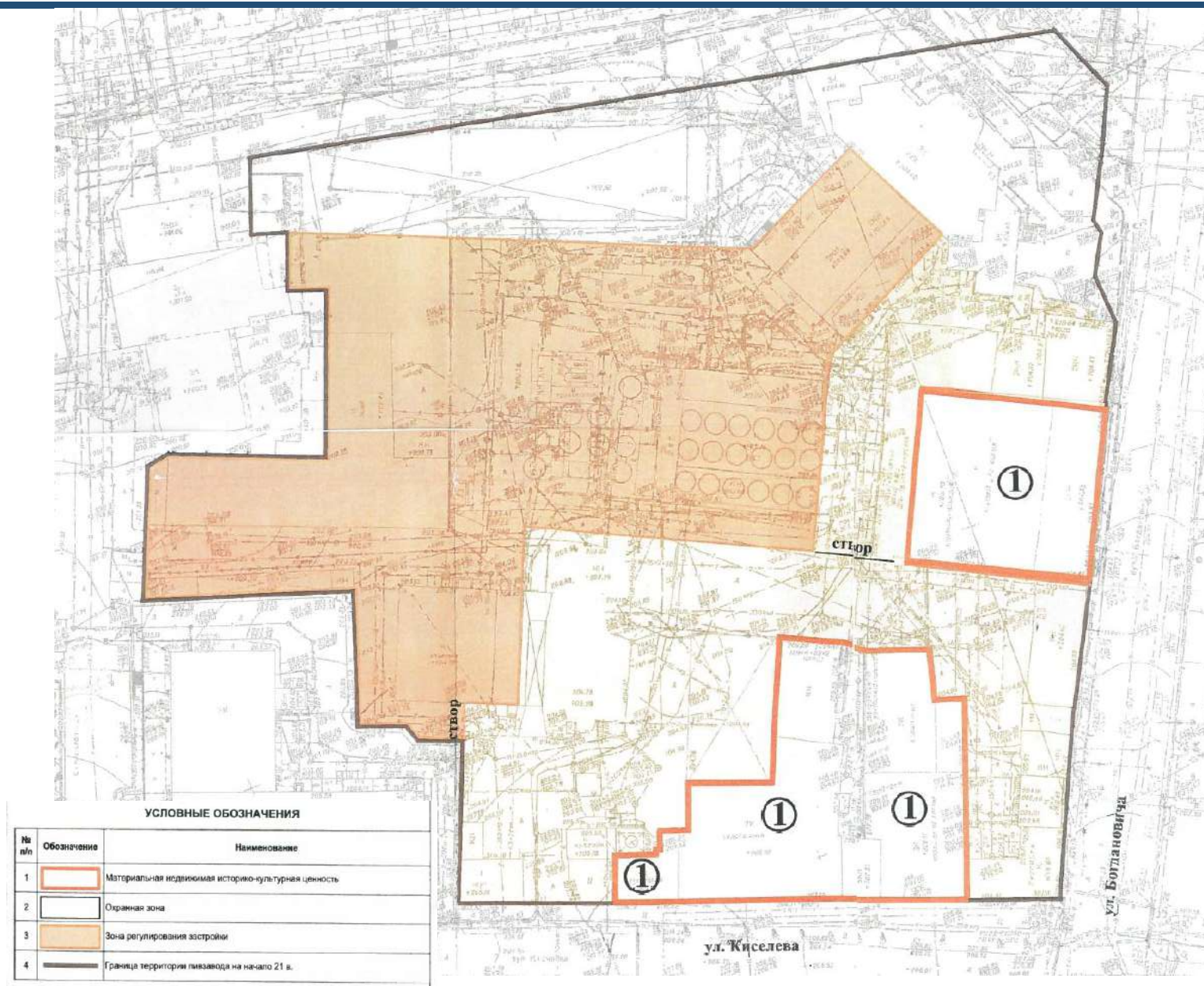


Рисунок 3 – Зоны охраны историко-культурной ценности

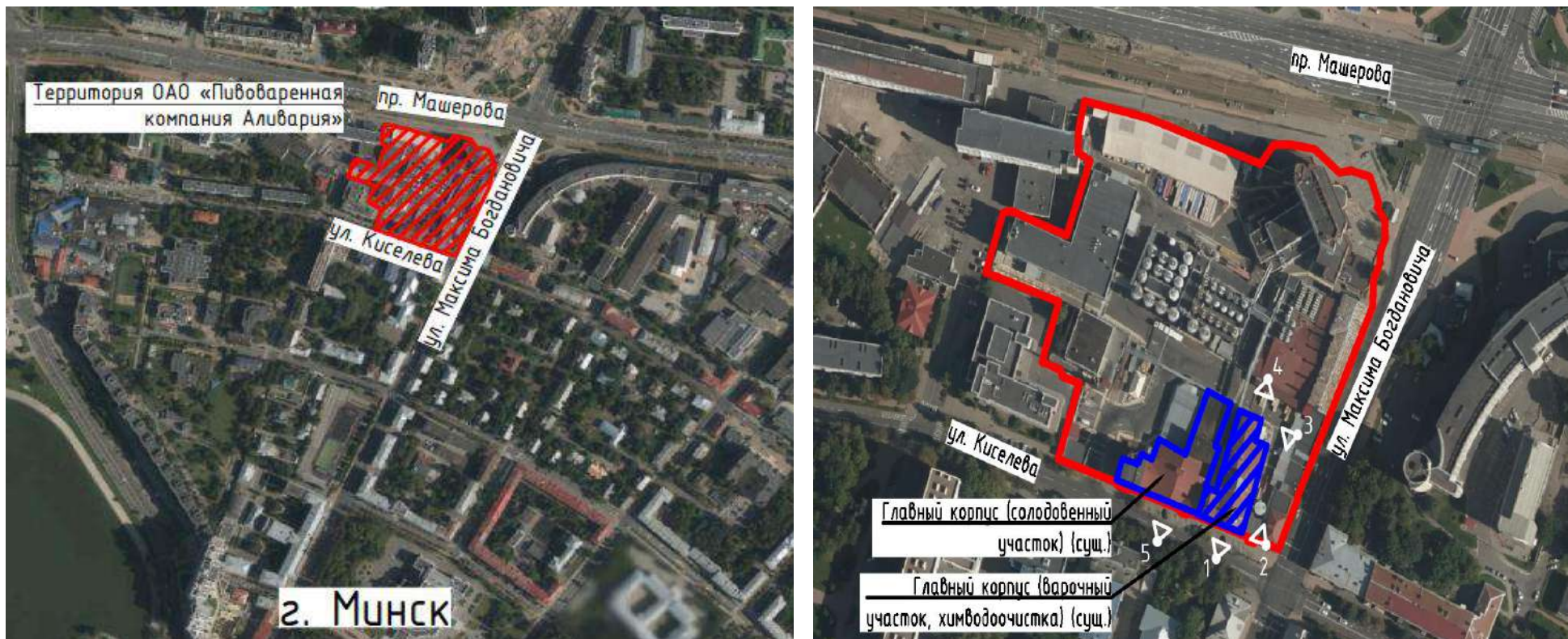


Рисунок 4 – Ситуационная схема размещения территории ОАО «Пивоваренная компания Аливария» в черте г. Минск

Существующая и проектируемая производственная программа варочного отделения приведена в таблице.

Наименование показателя	Единицы измерения	Значение	
		Существующее положение	Проектируемое положение
Пивное сусло	гл/варку	280	350
	гл/смену	1 483	2 100
	гл/год	990 424	1 402 800

При реализации проекта планируется:

- реконструкция:
 - ➔ главный корпус (варочный участок, химводоочистка) (инв. № 500/С-1563);
 - ➔ главный корпус (солодовенный участок) (инв. № 500/С-3665):
 - частичная перепланировка, обусловленная необходимостью размещения технологического оборудования;
 - частичный демонтаж и восстановление наружных ограждающих конструкций (участки кровли, наружных стен) для демонтажа существующего и монтажа проектируемого оборудования;
 - выполнение работ по восстановлению существующих строительных конструкций.
 - возведение:
 - ➔ отделение приемки зерна;
 - ❖ автомобильные весы;
 - ❖ эстакада;
 - ❖ емкость горячей воды.
 - модернизация:
 - ❖ бункер хранения дробины.
- ❖ В рамках настоящей архитектурно-планировочной концепции рассмотрен вопрос дополнительной транспортной нагрузки на улицу Киселёва в связи с увеличением производственной мощности варочного отделения. При проектировании объекта необходимо произвести уточнение транспортно-логистических потоков, в том числе с привлечением специализированной организации, получить технические условия УГАИ ГУВД Мингорисполкома для включения в проектную документацию соответствующих технических решений. График поставки сырья/вывоза готовой продукции организовать в вечернее и ночное время, т.е. в период минимальной загрузки прилегающих дорог и проездов.

Выводы:

- ➔ Проектные решения соответствуют:
 - регламенту генерального плана г. Минска;
 - существующему функциональному использованию земельных участков, категории земель.
- ➔ Внесение изменений в назначение, функциональное использование, категории земель, площади существующих земельных участков при реализации проекта не планируется.
- ➔ Изменение установленного размера санитарно-защитной зоны не планируется⁹.
- ➔ Реконструируемые здания являются частью историко-культурной ценности комплекс зданий пивоваренного завода «Аливария». Внесение изменений в объемно-планировочные показатели и основные технические характеристики зданий после реконструкции не предусматривается¹⁰. При выполнении строительно-монтажных работ затрагиваемые проектом строительные конструкции восстанавливаются.

⁹ На последующих стадиях реализации проекта требуется подтверждение расчетного размера санитарно-защитной зоны предприятия с учетом проектных решений

¹⁰ За исключением общей площади ввиду перепланировки помещений

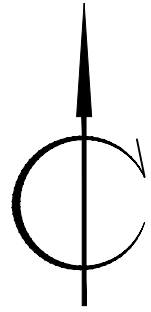


Рисунок 5 – Главный корпус (варочный участок, химводоочистка) (инв. № 500/С-1563). Виды 1-4

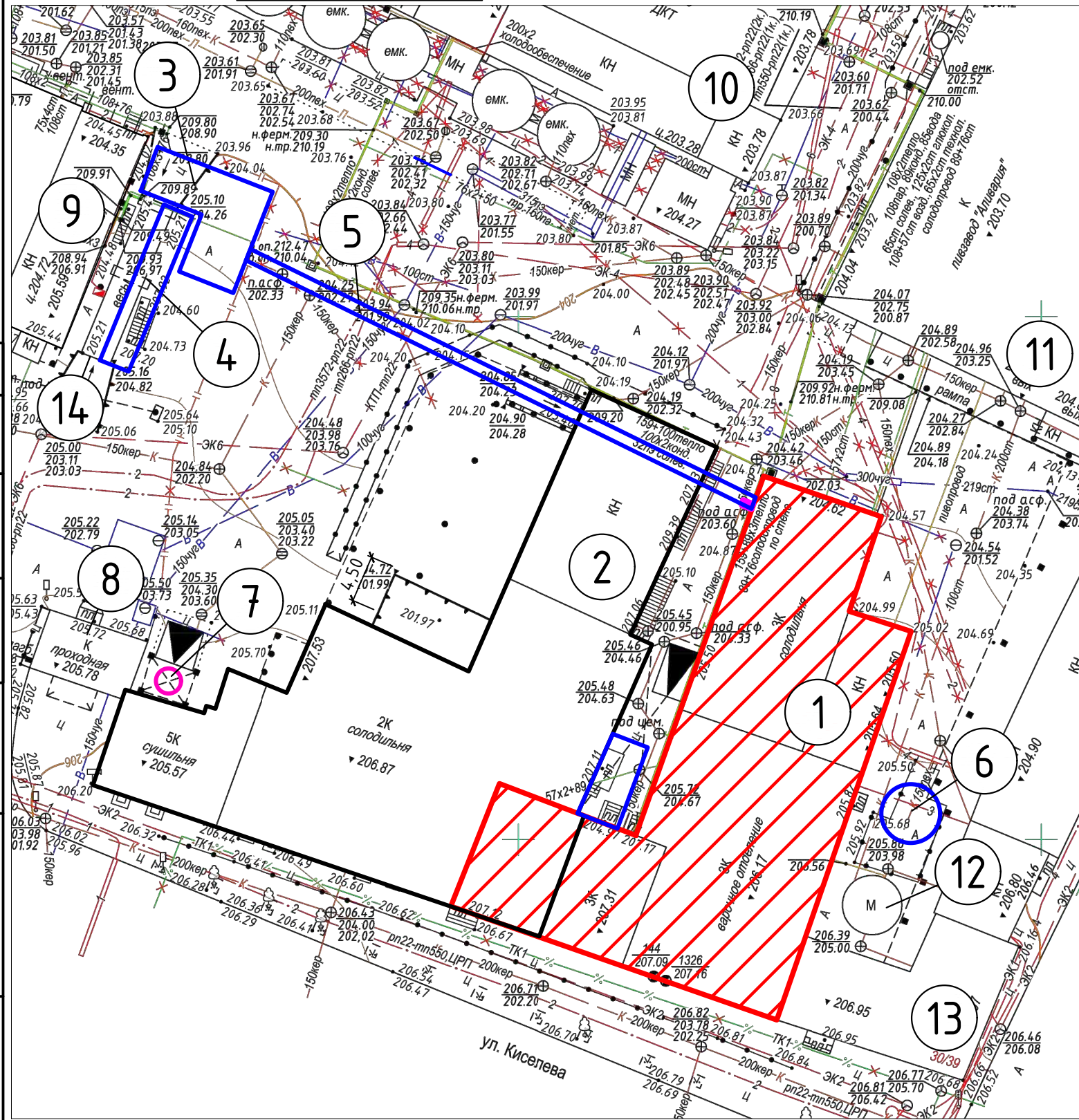


Рисунок 6 – Внешний вид главного корпуса (солодовенного участка) (инв. № 500/С-3665). Вид 5

Ситуационная схема



Место производства работ



Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Главный корпус (варочный участок, химводоочистка)	Реконструкция
2	Главный корпус (солодовенный участок)	Реконструкция
3	Отделение приемки зерна	Проект.
4	Автомобильные весы	Проект.
5	Эстакада	Проект.
6	Емкость горячей воды	Проект.
7	Бункер хранения дробины	Модернизация
8	Проходная	Сущ.
9	Котельная	Сущ.
10	Корпус ЦКТ	Сущ.
11	Здание главного производственного корпуса	Сущ.
12	Емкость воды	Сущ.
13	Музей	Сущ.
14	Автомобильные весы	Демонтаж

Условные обозначения

	Реконструируемые здания
	Возводимые здания и сооружения
	Модернизируемые сооружения
	Зона реконструкции

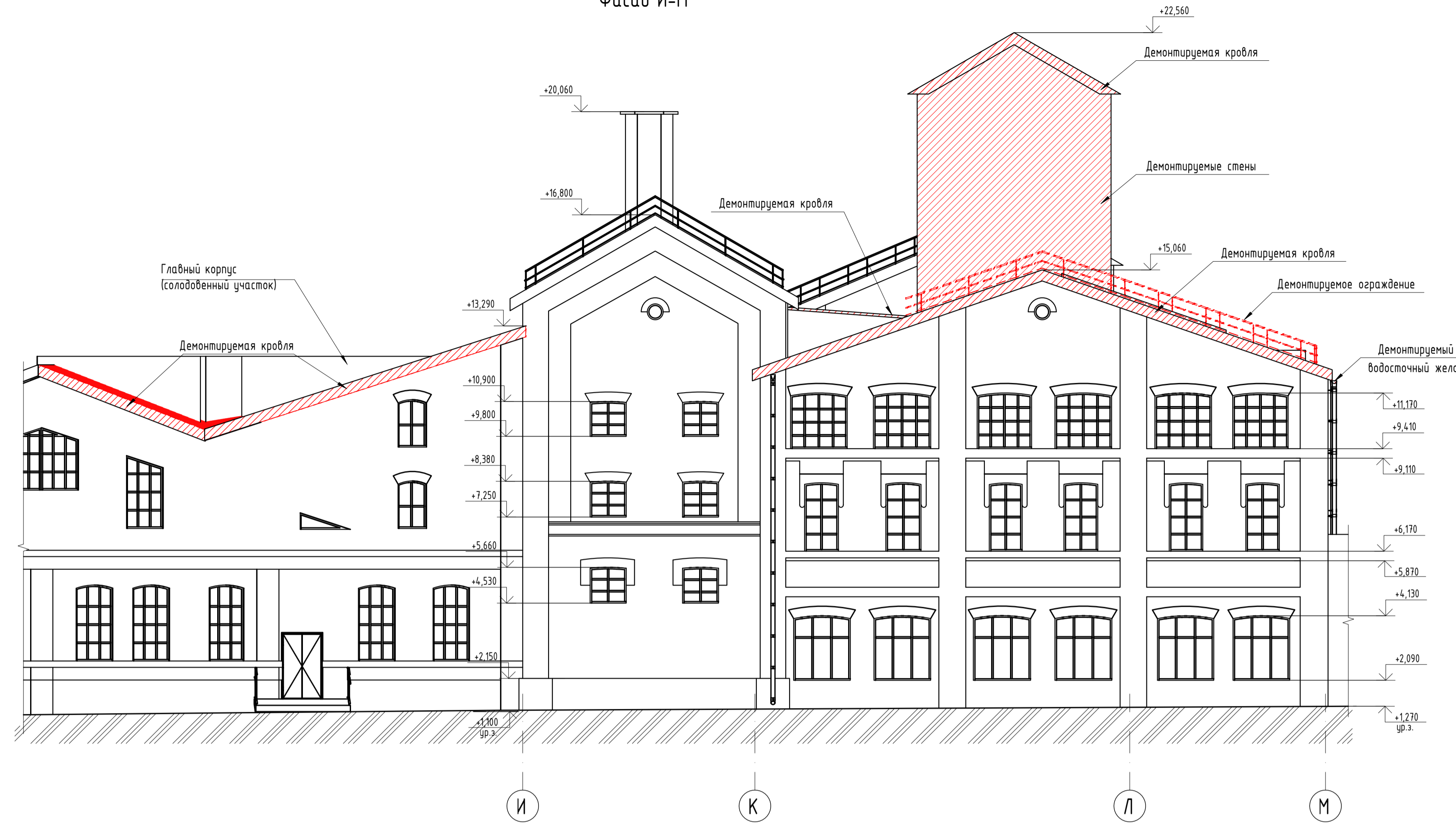
Т-20/25-ГП. Приложение 1

Реконструкция здания специализированного для производства продуктов питания, включая напитки и табака (инв. № 500/С-1563), расположенного по адресу: г. Минск, ул. Киселева, 30/3 (варочное отделение)

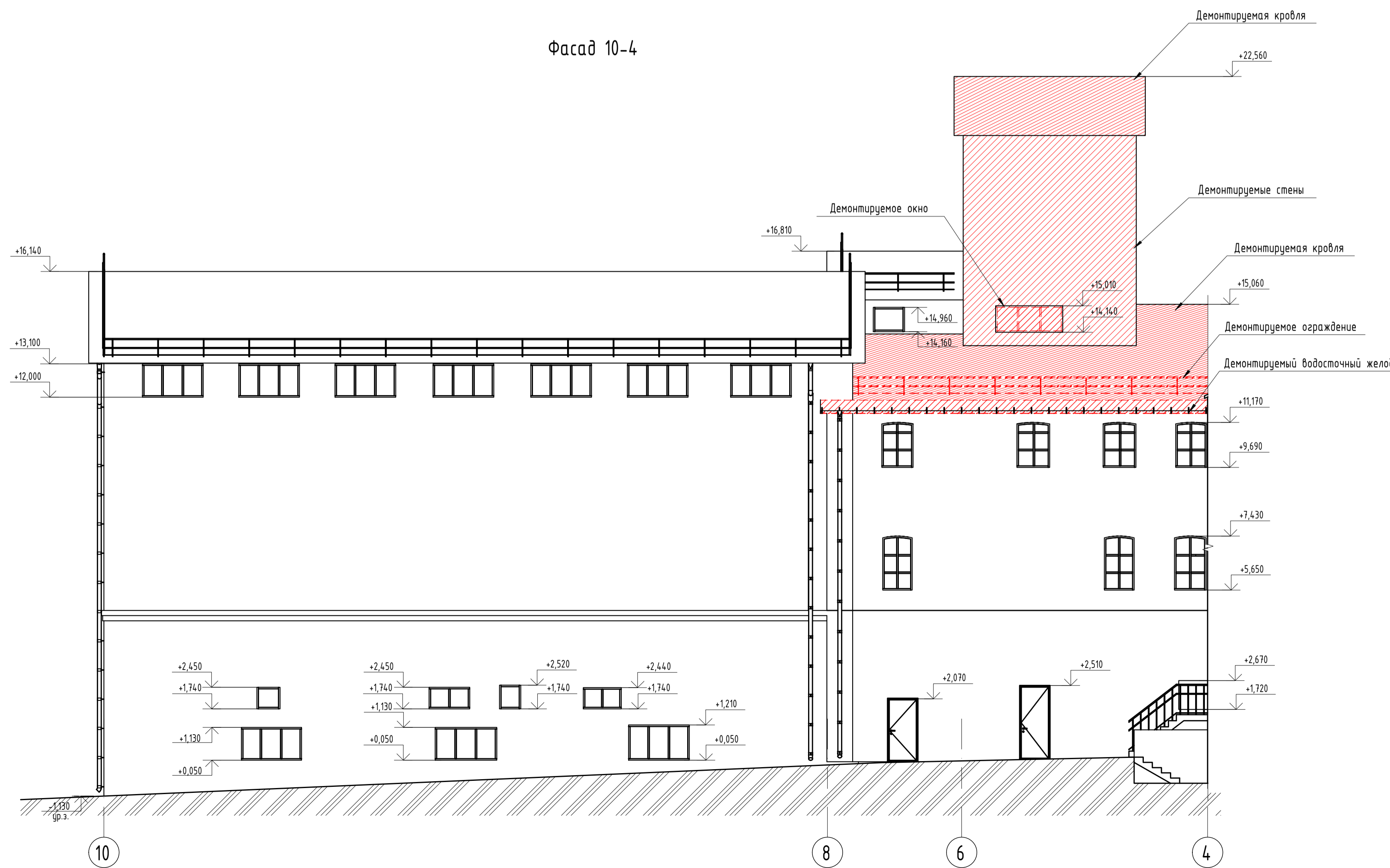
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Михалко			09.25	АПК	1	1
Рук. проекта		Волчек			09.25	Схема генерального плана М 1:500		

ОДО "ЭНЭКА"

Фасад И-М



Фасад 10-4

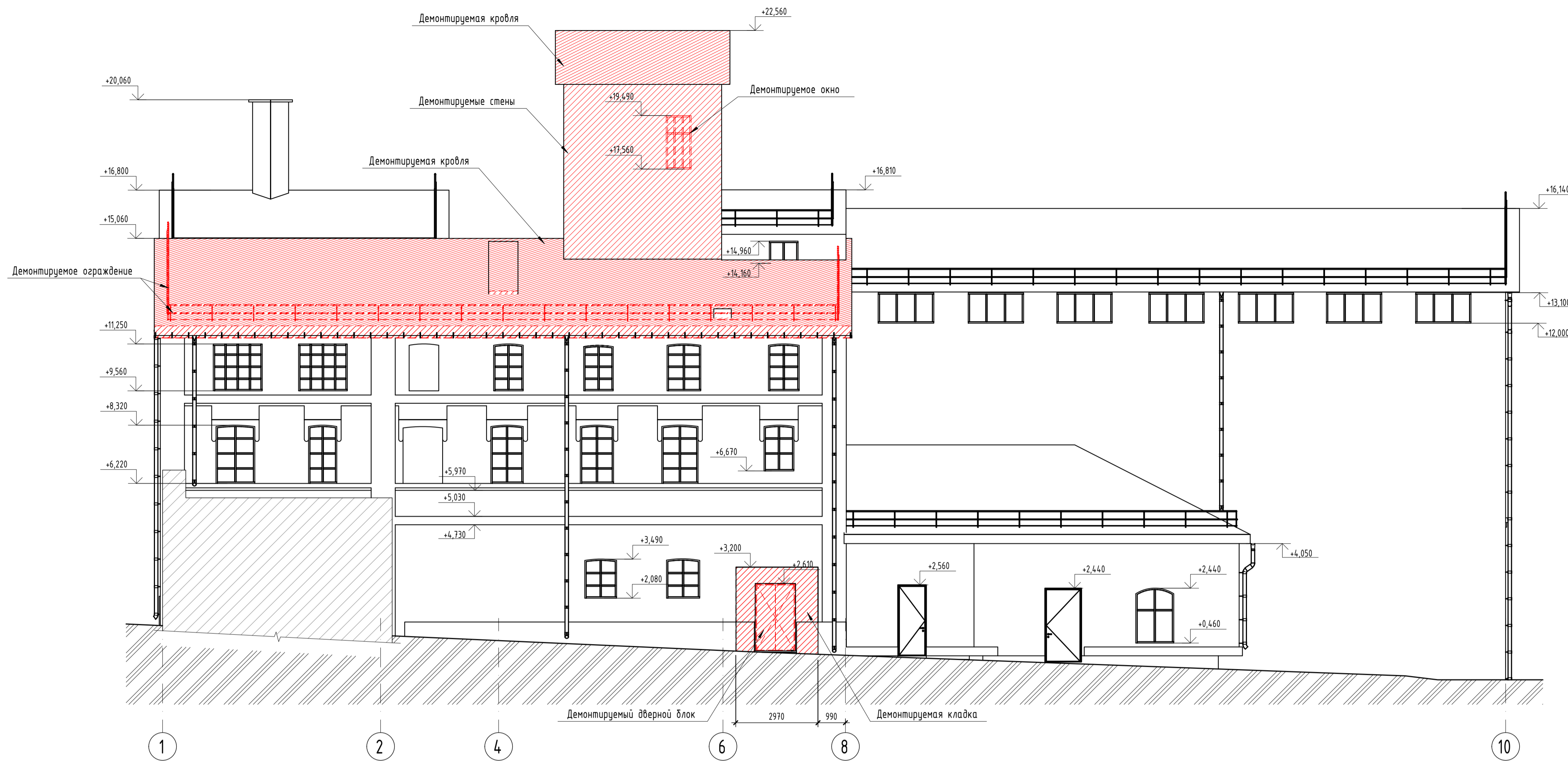


Условные обозначения

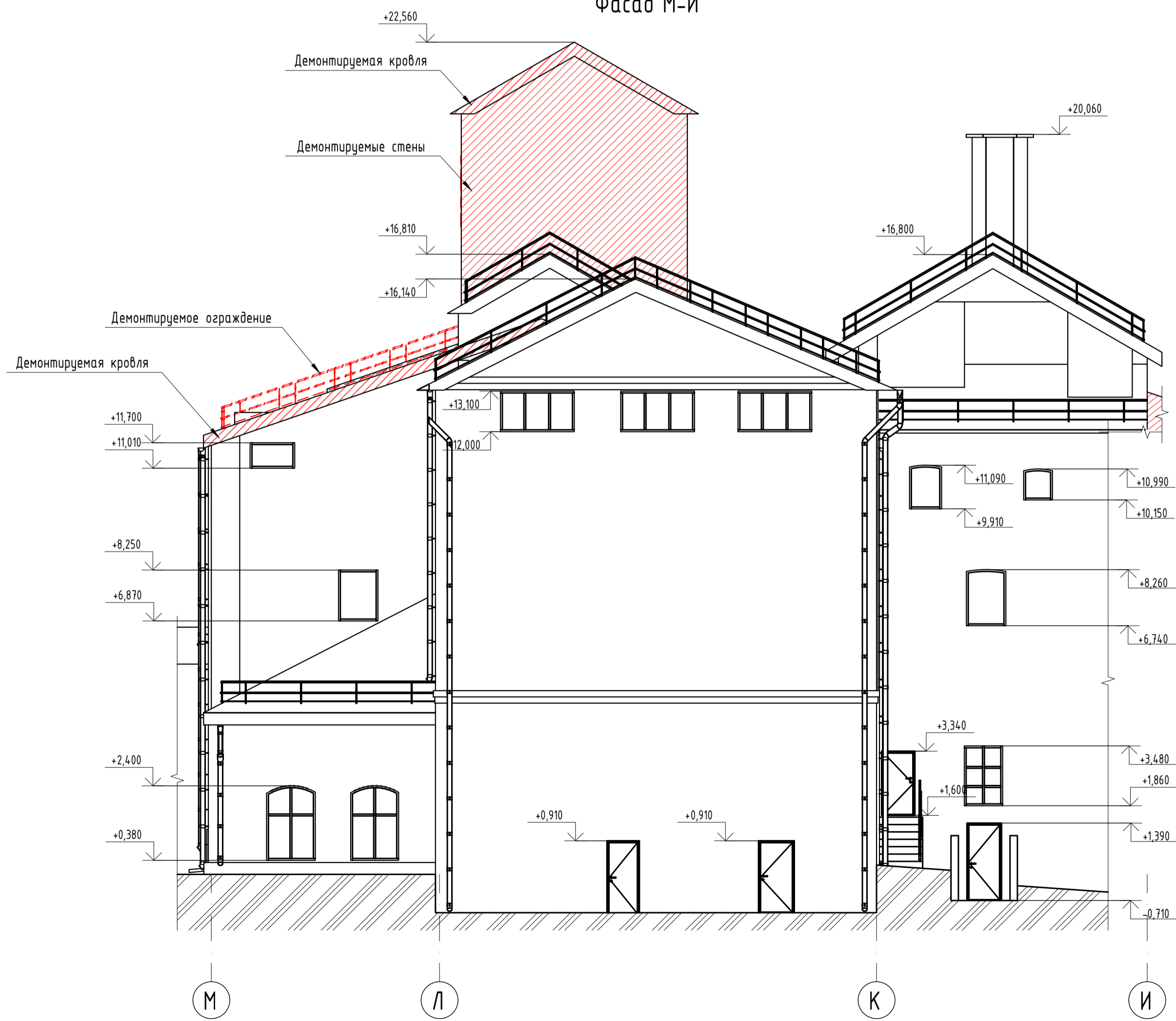
- Демонтируемые конструкции

Т-20/25-АР.Приложение 2					
Реконструкция здания специализированного для производства продуктов питания, включая напитки и табака (инв. № 500/С-1563), расположенного по адресу: г. Минск, ул. Киселева, 30/3 (варочное отделение)					
Изм.	Кол.	Лист	Издк	Подпись	Дата
Разраб.	Лагутина	Лагут			09.25
Главный корпус (варочный участок, химводочистка).			Стадия	Лист	Листов
Главный корпус (солодовенный участок)			АПК	2	
Фасад И-М. Фасад 10-4. Демонтаж			ОДО "ЭНЭКА"		
Рук.проекта	Волчек				09.25

Фасад 1-10



Фасад М-И

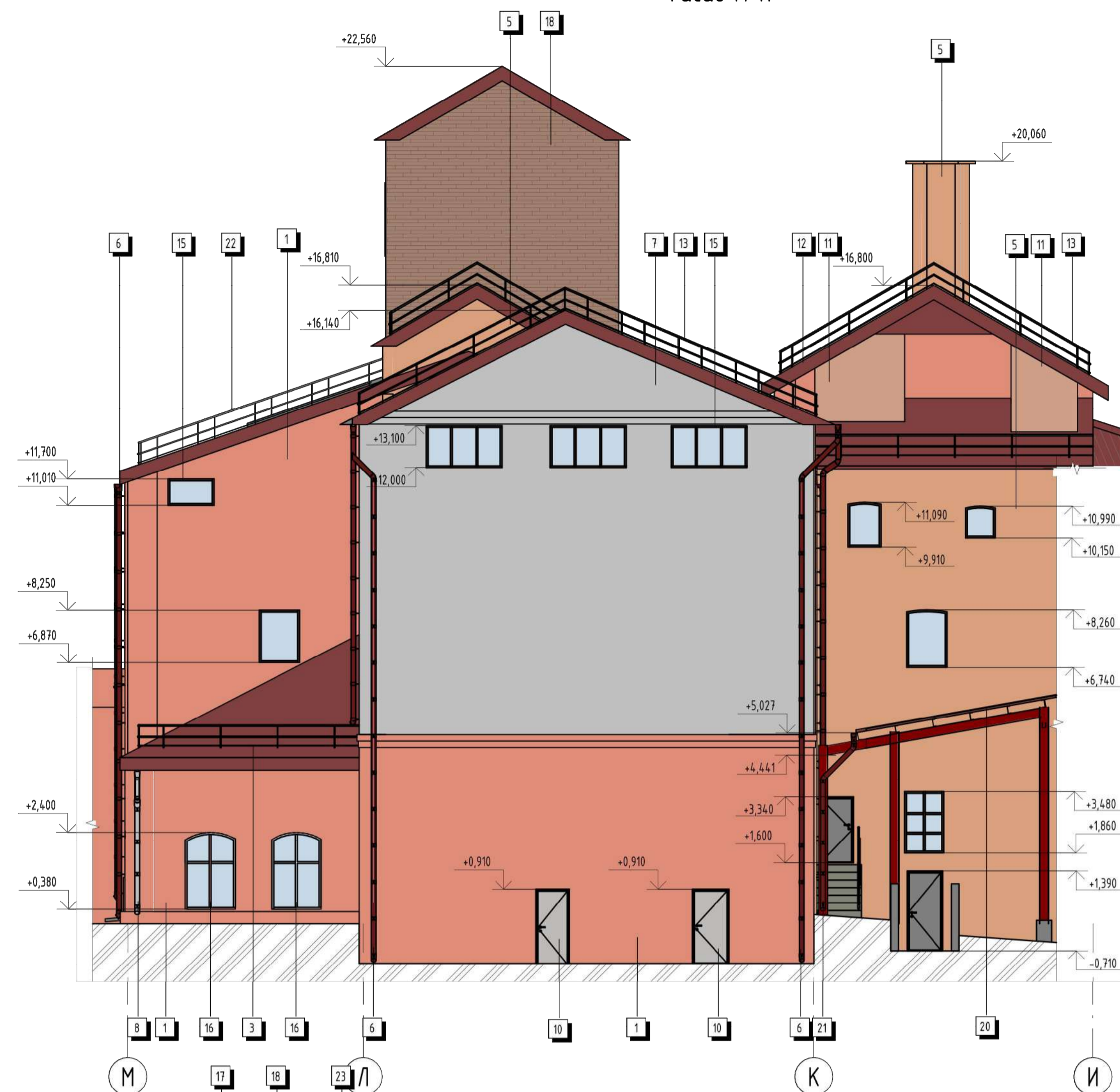


Условные обозначения

 - Демонтируемые конструкции

Т-20/25-АР. Приложение 2					
Реконструкция здания специализированного для производства продуктов питания, включая напитки и табака (инв. № 500/С-1563), расположенного по адресу: г. Минск, ул. Киселева, 30/3 (варочное отделение)					
Изм.	Кол.	Лист	Издк	Подпись	Дата
Разраб.	Лагутина	Лагут			09.25
Главный корпус (варочный участок, химводочистка)			Стадия	Лист	Листов
Рук. проекта Волчек			АПК	1	4
Фасад М-И. Фасад 1-10. Демонтаж			ОДО "ЭНЭКА"		

Фасад М-И



Фасад 1-10

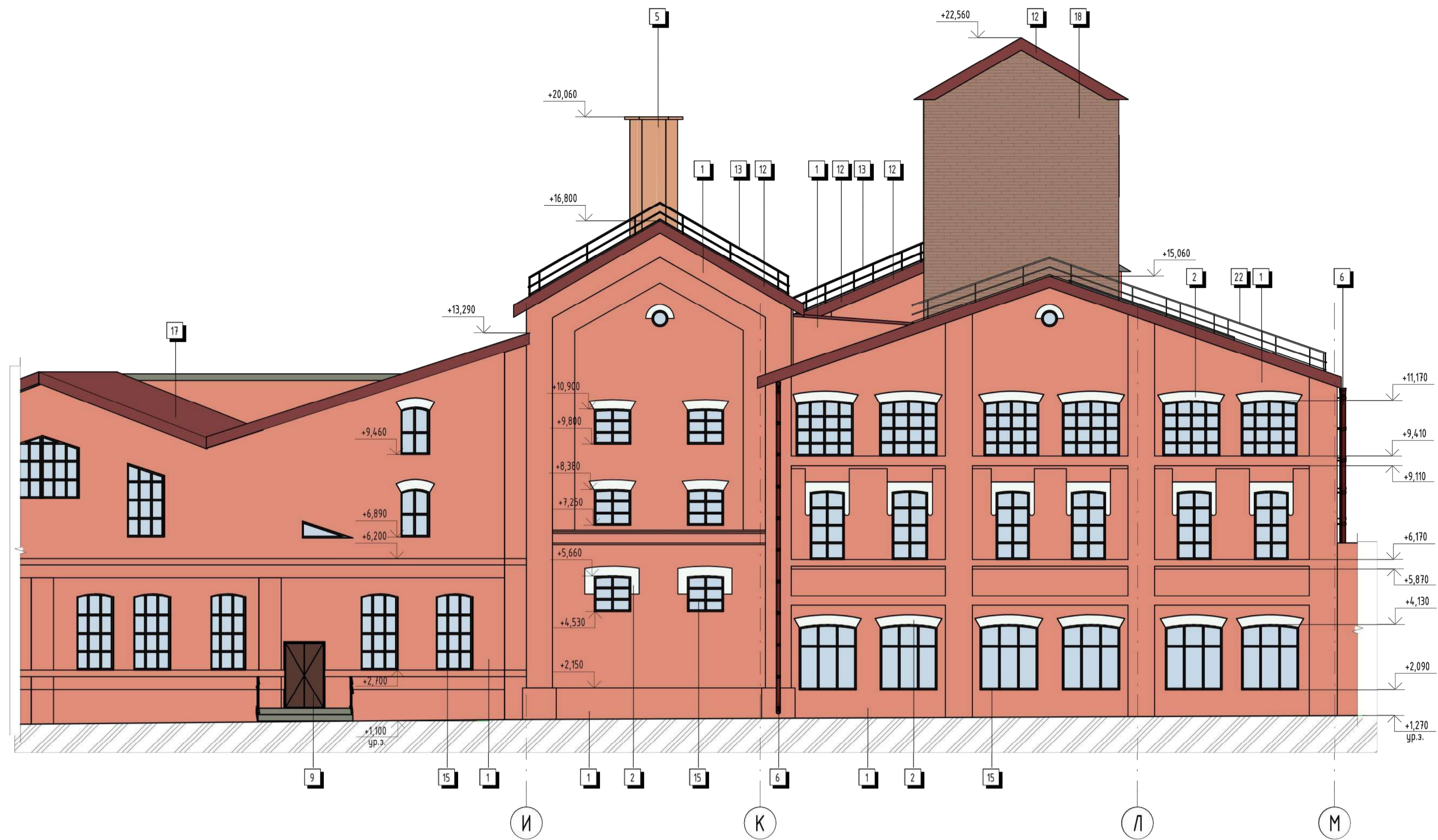


Ведомость отделки фасада

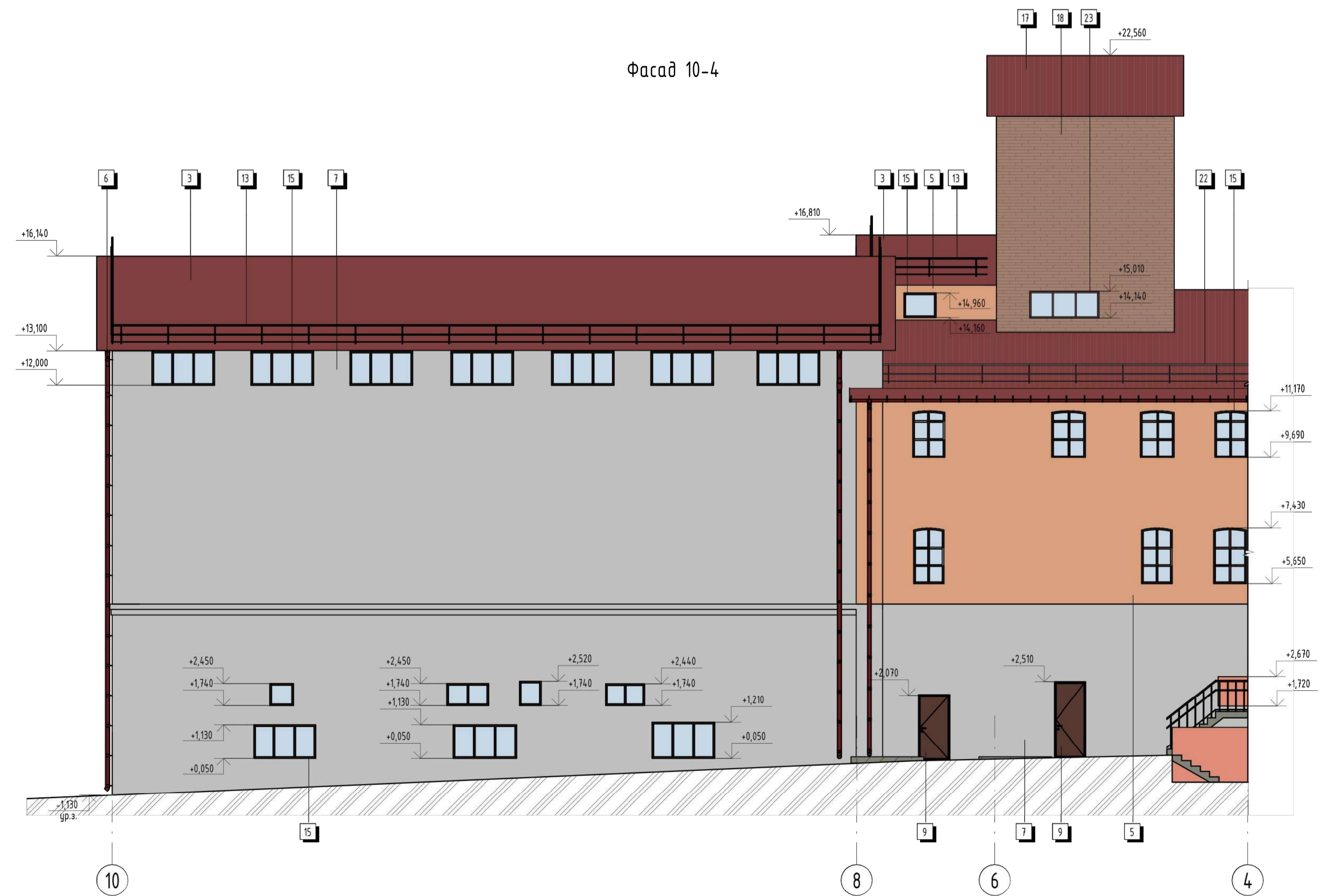
Поз. отделки	Образец	Наименование элемента фасада	Наименование материала отделки	Наименование и номер эталона цвета или образец колера	Примечание
1		Стены	Окраска по штукатурке		Сущ.
2		Стены	Окраска по штукатурке		Сущ.
3		Кровля	Фальцевая		Сущ.
4		Двери	Стальные с покрытием	По выкрасам и образцам аналогично существующему фасаду	Проект.
5		Стены	Кирпичная кладка		Сущ.
6		Водосточная система	Полимерное покрытие		Сущ.
7		Стены	Окраска по штукатурке		Сущ.
8		Водосточная система	Оцинкованная сталь		Сущ.
9		Двери	С покрытием		Сущ.
10		Двери	Стальные		Сущ.
11		Стены	Окраска по штукатурке	По выкрасам и образцам аналогично существующему фасаду	Проект.
12		Фасонные элементы, отливы	Полимерное покрытие		Сущ.
13		Ограждения	Металлические		Сущ.
14		Рамы окон	Деревянные		Сущ.
15		Рамы окон	ПВХ-профиль		Сущ.
16		Рамы окон	ПВХ-профиль		Сущ.
17		Кровля	Фальцевая	RAL 3003	Проект.
18		Стены	Доски	По выкрасам и образцам аналогично существующему фасаду	Проект.
19		Водосточная система	Полимерное покрытие	RAL 3003	Проект.
20		Навес	Металлический профилированный лист с полимерным покрытием	RAL 3003	Проект.
21		Водосточная система	Полимерное покрытие	RAL 3003	
22		Ограждения	Металлические		Проект.
23		Рамы окон	Деревянные	По выкрасам и образцам аналогично существующему фасаду	Проект.

Т-20/25-АР.Приложение 2					
Реконструкция здания специализированного для производства продуктов питания, включая напитки и табака (инв. № 500/С-1563), расположенного по адресу: г. Минск, ул. Киселева, 30/3 (варочное отделение)					
Изм.	Кол.	Лист	Ивок	Подпись	Дата
Разраб.	Лагутина	Лагутин			09.25
Главный корпус (варочный участок, химводоочистка)			Стадия	Лист	Листов
Фасад 1-10. Фасад М-И			АПК	3	
Рук.проекта	Волчек				09.25
ОДО "ЭНЭКА"					

Фасад И-М



Фасад 10-4



Ведомость отделки фасада см. л. 3.

Т-20/25-АР.Приложение 2					
Реконструкция здания специализированного для производства продуктов питания, включая напитки и табака (инв. № 500/С-1563), расположенного по адресу: г. Минск, ул. Киселева, 30/3 (варочное отделение)					
Изм.	Кол.	Лист	Издок	Подпись	Дата
Разраб.		Лазуткина		Лазуткина	09.25
Главный корпус (варочный участок, химводоочистка)				Стадия	Лист
Фасад И-М. Фасад 10-4				АПК	4
Рук.проекта				Волчек	09.25
				ОДО "ЭНЭКА"	