

# Агропромышленный парк

Концепция создания агропромышленного парка пищевой и перерабатывающей промышленности с оптово-распределительным центром



# Описание проекта

## Цели



Создание логистического центра с высокотехнологической инфраструктурой для хранения продовольственных товаров и переработки сельскохозяйственной продукции, а также торгово-выставочного комплекса с современными условиями для гастрономического туризма

## Задачи



Создание современной универсальной площадки с потенциалом межрегиональной и международной интеграции

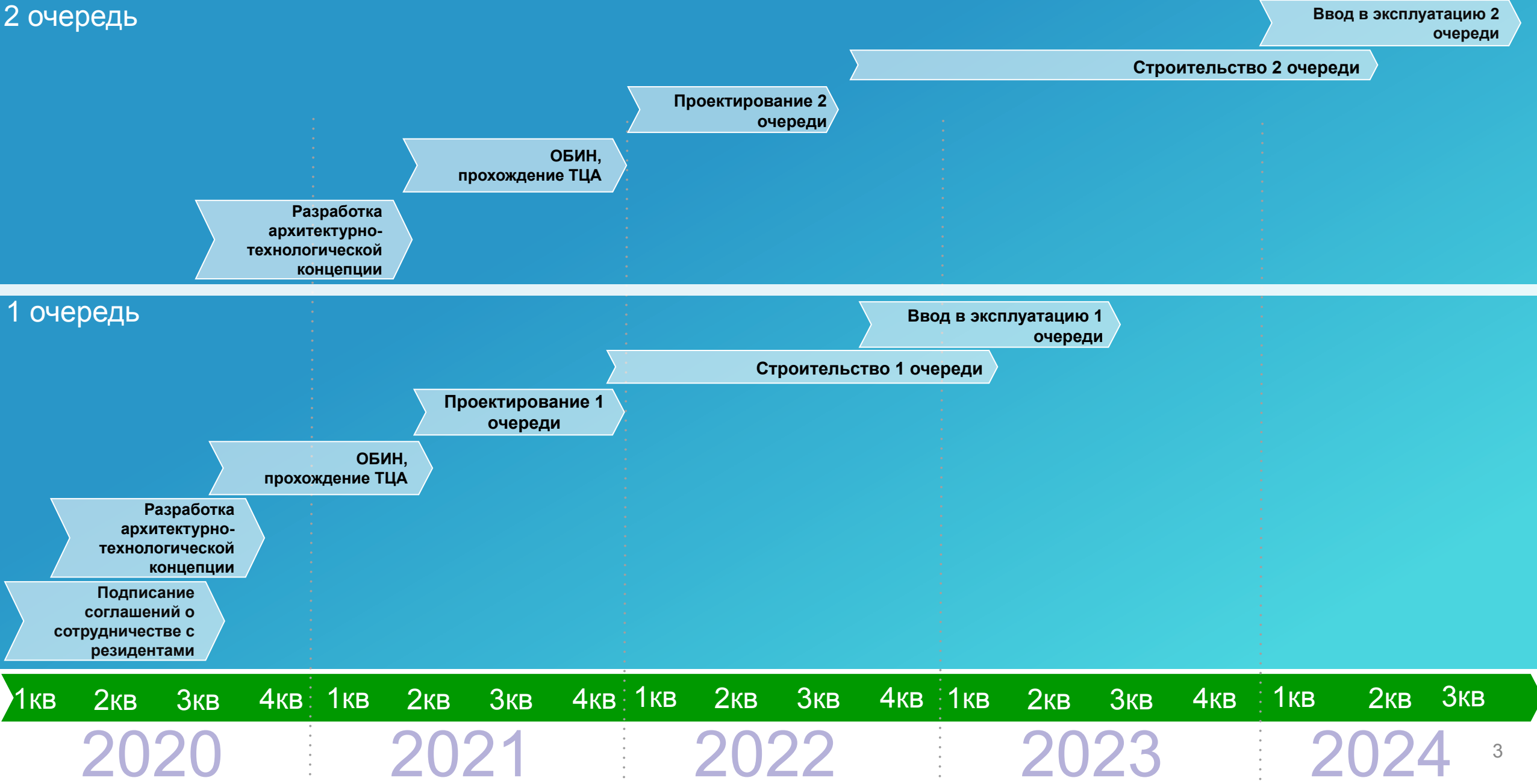
Применение современных технологий для создания конкурентной продукции для внутреннего и внешнего рынков

Создание производственных мощностей, включая переработку пищевых и технических субпродуктов

Вовлечение в хозяйственный оборот неиспользуемых земель сельхозназначений



# График реализации проекта



# Основные проблемы продовольственного рынка

## Предпосылки



Физически изношенный складской фонд, дефицит овощехранилищ, отсутствие плодохранилищ

Низкий уровень товарности сельскохозяйственной продукции (высокий уровень потерь при хранении, высокая цена и первичная переработка)

Неразвитая система торговой логистики и распределения сельскохозяйственной продукции

Неиспользуемые земли сельхозназначений

Оптовые склады  
1955-1980 г.  
постройки



1955 ул. Украинская, 68

1957 пр. Мира, 19

1962 ул. Украинская, 72

1980 пр. Мира, 1,2

1980 ул. Крайняя, 26

1980 пр. Мира, 5

**УК Отсутствует**

**Категории**

**С**

Старые,  
классические  
1-2-этажной  
постройки  
советских времен

**D**

Подвальные,  
не отапливаемые  
производственные  
помещения,  
ангары



# Описание проекта, схема расположения объектов парка

**56 га**

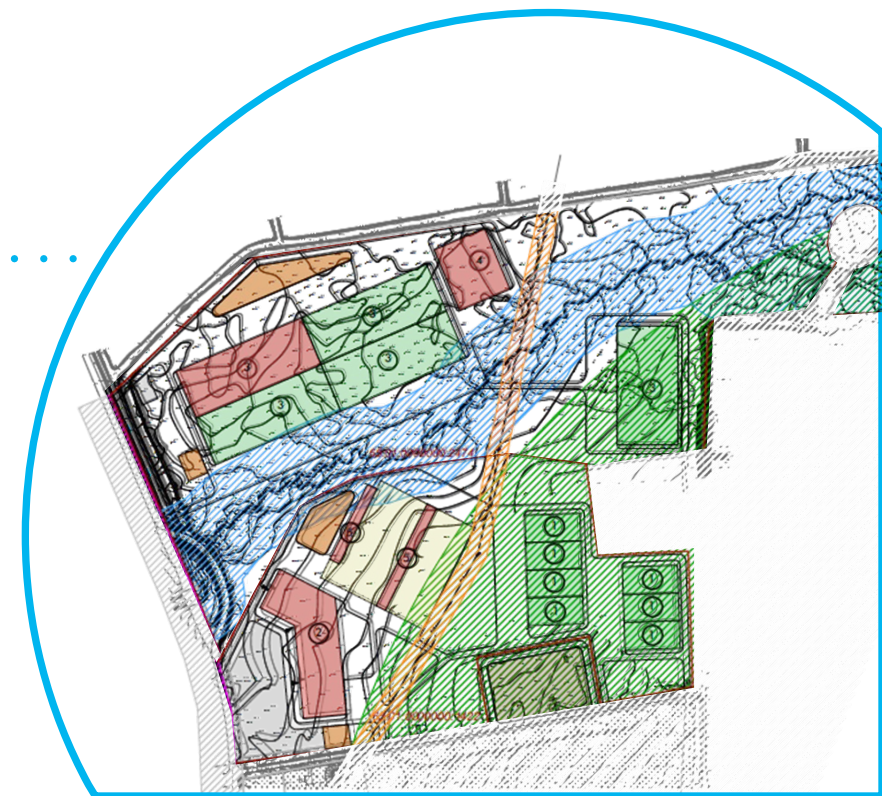
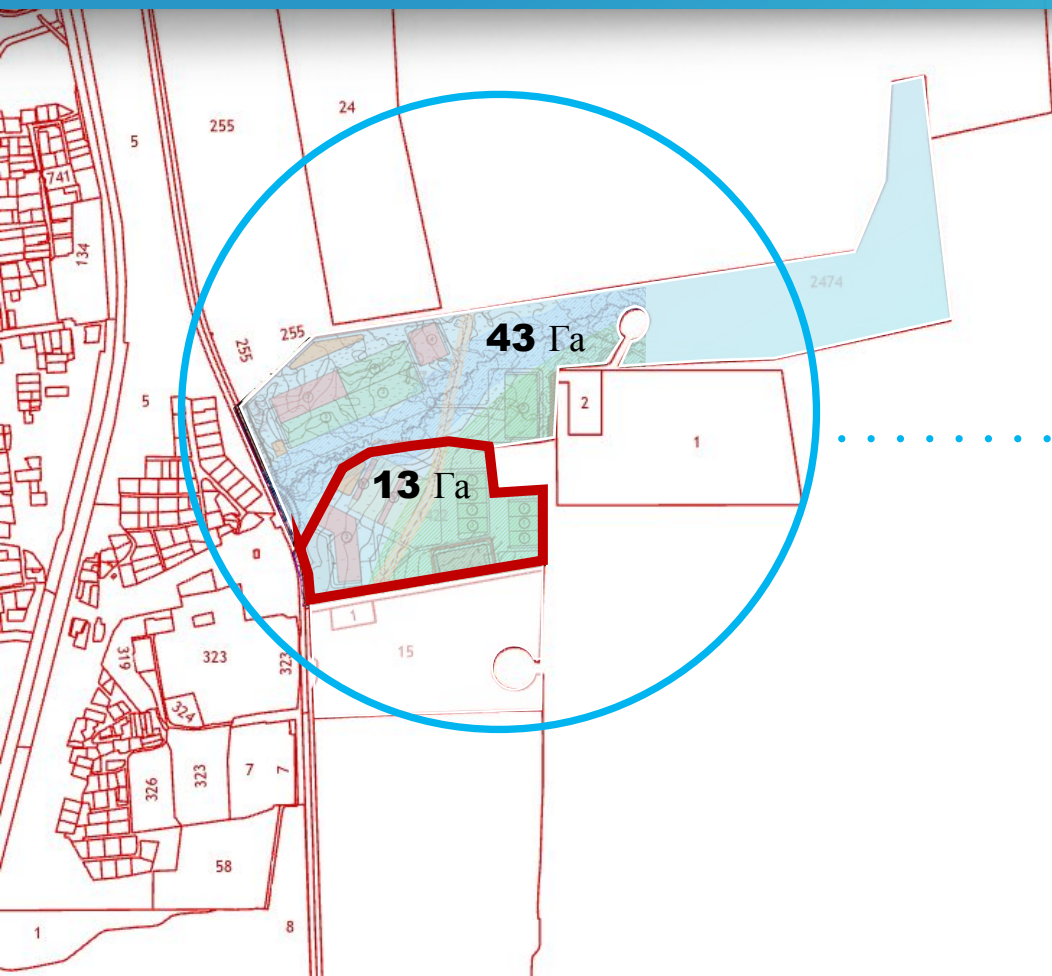
Площадь  
2 участков

**20-24 год**

Срок  
реализации









**10 млрд**  
Инвестиции






**35**  
Резиденты

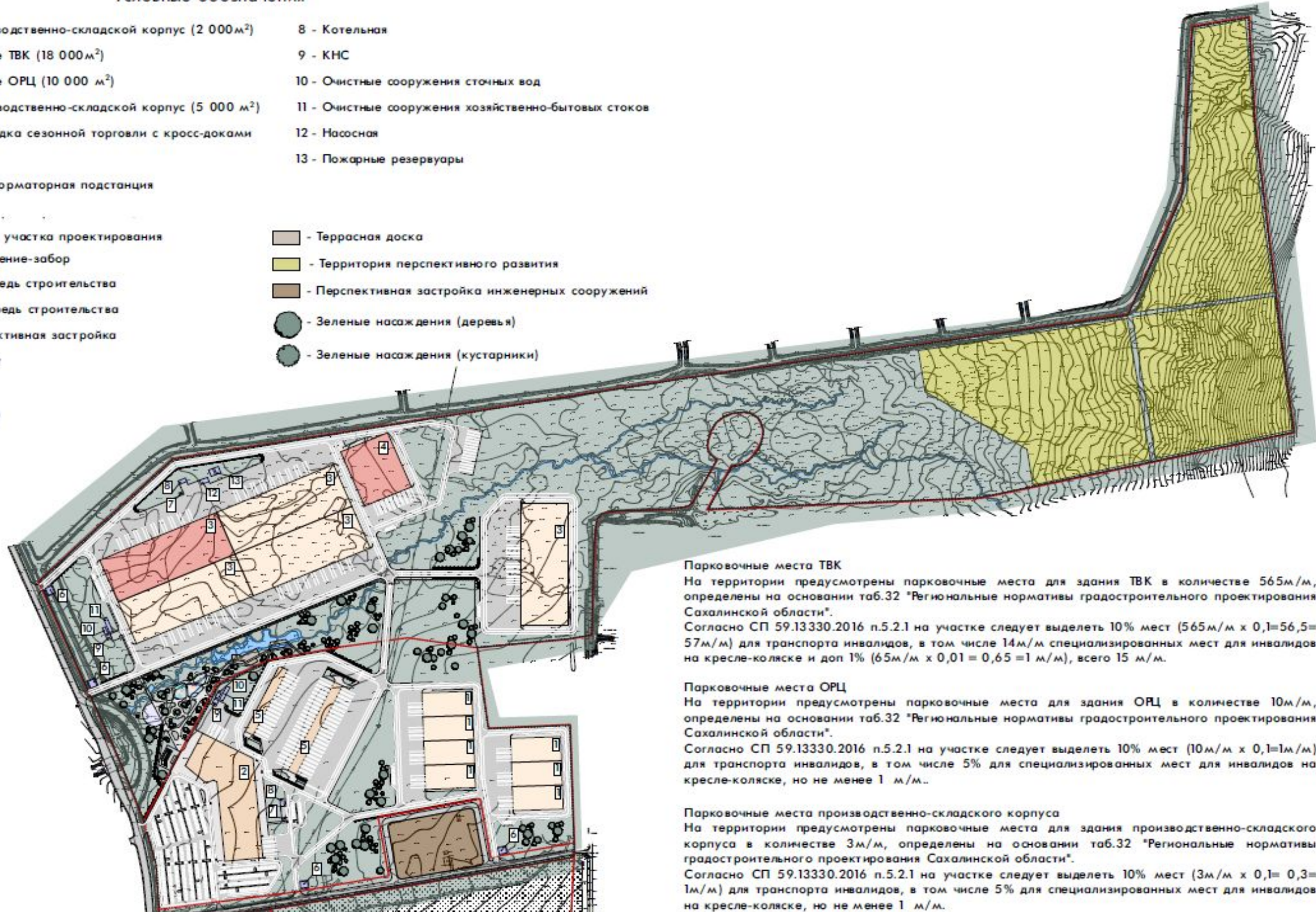


## Условные обозначения

- |  |  |
|--|--|
| 1 - Производственно-складской корпус (2 000 м <sup>2</sup> ) | 8 - Котельная  |
| 2 - Здание ТВК (18 000 м <sup>2</sup> )                      | 9 - КНС  |
| 3 - Здание ОРЦ (10 000 м <sup>2</sup> )                      | 10 - Очистные сооружения сточных вод                 |
| 4 - Производственно-складской корпус (5 000 м <sup>2</sup> ) | 11 - Очистные сооружения хозяйственно-бытовых стоков |
| 5 - Площадка сезонной торговли с кросс-доками                | 12 - Насосная  |
| 6 - КПП  | 13 - Пожарные резервуары                             |
| 7 - Трансформаторная подстанция                              |  |

-  - Граница участка проектирования
-  - Ограждение-забор
-  - 1-я очередь строительства
-  - 2-я очередь строительства
-  - Перспективная застройка
-  - Асфальт
-  - Газон
-  - Тротуар

-  - Террасная доска
-  - Территория перспективного развития
-  - Перспективная застройка инженерных сооружений
-  - Зеленые насаждения (деревья)
-  - Зеленые насаждения (кустарники)



### Парковочные места ТВК

На территории предусмотрены парковочные места для здания ТВК в количестве 565 м/м, определены на основании таб.32 "Региональные нормативы градостроительного проектирования Сахалинской области".

Согласно СП 59.13330.2016 п.5.2.1 на участке следует выделить 10% мест (565 м/м x 0,1 = 56,5 = 57 м/м) для транспорта инвалидов, в том числе 14 м/м специализированных мест для инвалидов на кресле-коляске и доп 1% (65 м/м x 0,01 = 0,65 = 1 м/м), всего 15 м/м.

### Парковочные места ОРЦ

На территории предусмотрены парковочные места для здания ОРЦ в количестве 10 м/м, определены на основании таб.32 "Региональные нормативы градостроительного проектирования Сахалинской области".

Согласно СП 59.13330.2016 п.5.2.1 на участке следует выделить 10% мест (10 м/м x 0,1 = 1 м/м) для транспорта инвалидов, в том числе 5% для специализированных мест для инвалидов на кресле-коляске, но не менее 1 м/м.

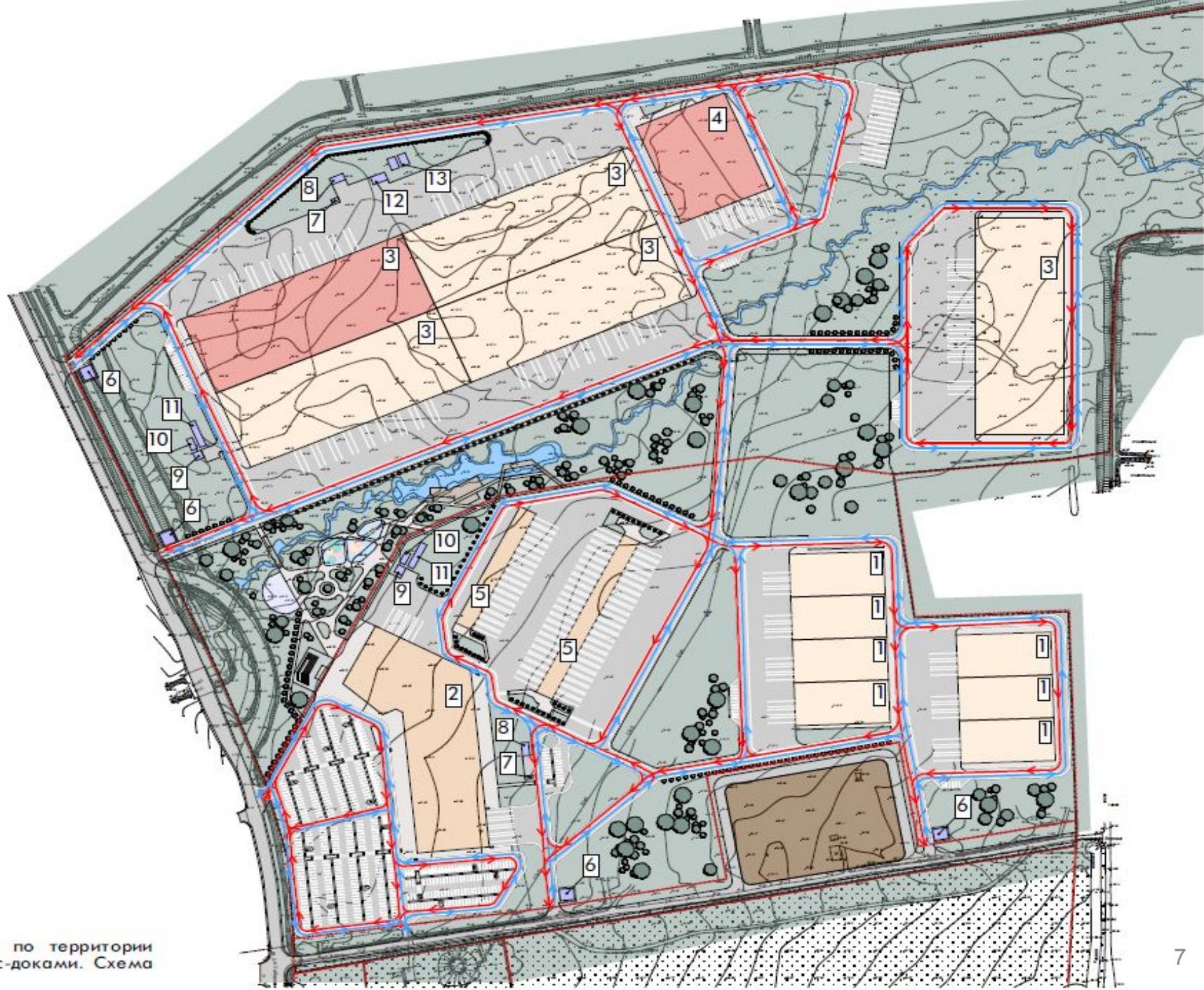
### Парковочные места производственно-складского корпуса

На территории предусмотрены парковочные места для здания производственно-складского корпуса в количестве 3 м/м, определены на основании таб.32 "Региональные нормативы градостроительного проектирования Сахалинской области".

Согласно СП 59.13330.2016 п.5.2.1 на участке следует выделить 10% мест (3 м/м x 0,1 = 0,3 = 1 м/м) для транспорта инвалидов, в том числе 5% для специализированных мест для инвалидов на кресле-коляске, но не менее 1 м/м.

Условные обозначения

- 1 - Производственно-складской корпус (2 000 м<sup>2</sup>)
- 2 - Здание ТВК (18 000 м<sup>2</sup>)
- 3 - Здание ОРЦ (10 000 м<sup>2</sup>)
- 4 - Производственно-складской корпус (5 000 м<sup>2</sup>)
- 5 - Кросс-док
- 6 - КПП
- 7 - Трансформаторная подстанция
- 8 - Котельная
- 9 - КНС
- 10 - Очистные сооружения сточных вод
- 11 - Очистные сооружения хозяйственно-бытовых стоков
- 12 - Насосная
- 13 - Пожарные резервуары
- 14 - Овощехранилище (1 000 м<sup>2</sup>)
- - Граница участка проектирования
- - Ограждение-забор
- - 1-я очередь строительства
- - 2-я очередь строительства
- - Перспективная застройка
- - Асфальт
- - Газон
- - Тротуар
- - Террасная доска
- - Территория перспективного развития
- - Перспективная застройка инженерных сооружений
- - Зеленые насаждения (деревья)
- - Зеленые насаждения (кустарники)
- ↔ - Направляющие движения автотранспорта



Примечание:  
 1. Движение посетителей предусмотрено только по территории ТВК, парку и площадке сезонной торговли с кросс-доками. Схема движения посетителей ТВК приведена на л.45.



Зона амфитеатра



Зона workout



Пешеходный мост



Зона реки



Детские площадки



Зона летних кафе

Условные обозначения

- 1 - Производственно-складской корпус (2 000 м<sup>2</sup>)
- 2 - Здание ТВК (18 000 м<sup>2</sup>)
- 3 - Здание ОРЦ (10 000 м<sup>2</sup>)
- 4 - Производственно-складской корпус (5 000 м<sup>2</sup>)
- 5 - Площадка сезонной торговли с кросс-доками
- 6 - КПП
- 7 - Трансформаторная подстанция
- 8 - Котельная
- 9 - КНС
- 10 - Очистные сооружения сточных вод
- 11 - Очистные сооружения хозяйственно-бытовых стоков
- 12 - Насосная
- 13 - Пожарные резервуары

----- - Граница участка проектирования

----- - Ограждение-забор

■ - 1-я очередь строительства

■ - 2-я очередь строительства

■ - Перспективная застройка

■ - Асфальт

■ - Газон

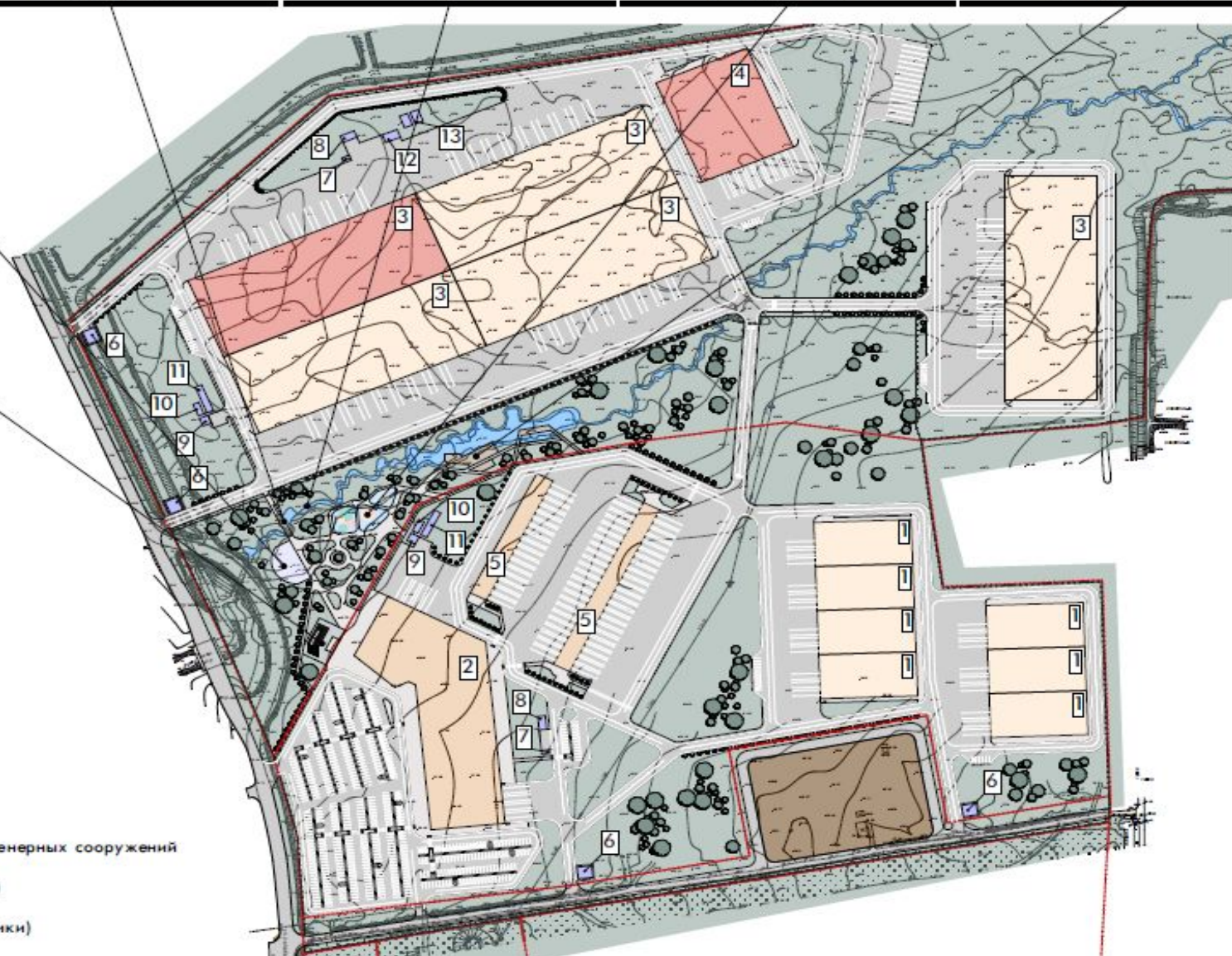
■ - Тротуар

■ - Террасная доска

■ - Перспективная застройка инженерных сооружений

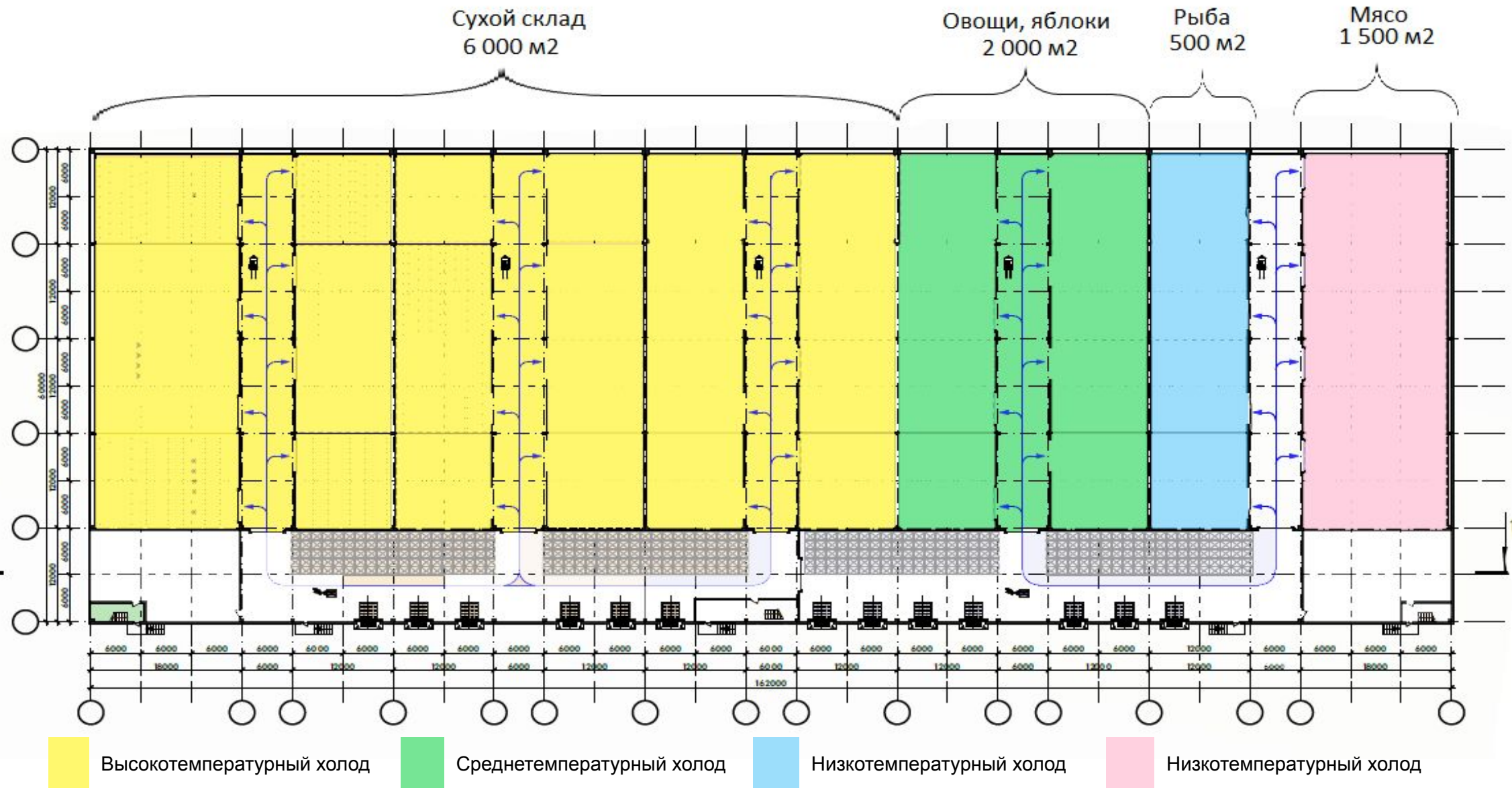
● - Зеленые насаждения (деревья)

● - Зеленые насаждения (кустарники)





# Схема оптово-распределительного центра

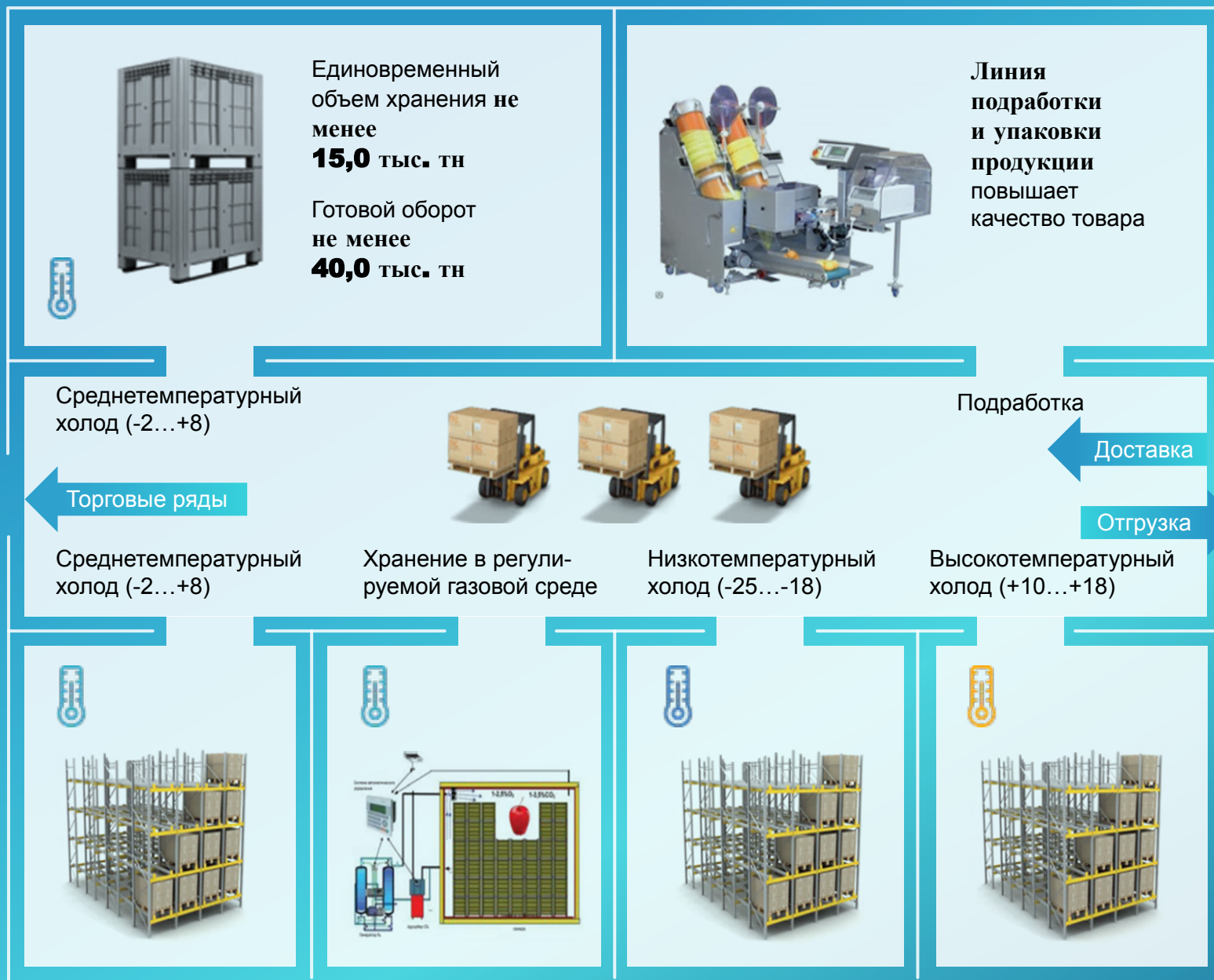


# Зонирование ОРЦ

Распределение площадей ОРЦ по температурному режиму хранения

I очередь	10 000 м <sup>2</sup>	Итого 40 000 м <sup>2</sup>
II очередь	30 000 м <sup>2</sup>	

-2 +8	Среднетемпературный холод (2 000 м <sup>2</sup> )
-25 -18	Низкотемпературный холод (2 000 м <sup>2</sup> )
+10 +18	Высокотемпературный холод (6 000 м <sup>2</sup> )
	Камера РГС



# Эффекты от проекта



**1** Развитие переработки  
собственного  
и ввозимого сырья



**2** Развитие малых с/х  
товаропроизводителей,  
увеличение ассортимента  
продукции



**3** Замещение  
импортной продукции,  
развитие экспорта



**4** Эффективное внутри  
региональное  
перераспределение  
продукции



**5** Стабилизация цен  
и повышение качество  
продукции для населения



**6** Легализация теневого  
оборота сельхоз продукции  
за счет легального доступа  
на площадку и наличие  
систем безналичных  
расчетов



# Торгово-выставочный комплекс

Для реализации проекта «Агропромышленный парк с оптово-распределительным центром в г. Южно-Сахалинске» в непосредственной близости от объектов хранения и производства предусматривается создание торгово-выставочного комплекса, что позволит



Полностью раскрыть потенциал проекта не просто как крупнейшего инфраструктурного объекта и логистического центра, но и места культурного отдыха сахалинцев и курильчан



Сформировать логический заверченный агропромышленный кластер, включающий все взаимосвязанные элементы производственного цикла, включая продвижение и реализацию товара



Создать объект с туристическим потенциалом (гастрономический туризм)



Снизить нагрузку на центр и южную часть города, с учетом перспективного развития северных территорий города

# Приложения



**Едино-  
временное  
хранение  
с/х продукции  
15 000 тонн**

**Переработка  
мясной  
продукции  
15 тонн в  
сутки**

**Торгово-  
выставочный  
комплекс с  
туристическим  
потенциалом**

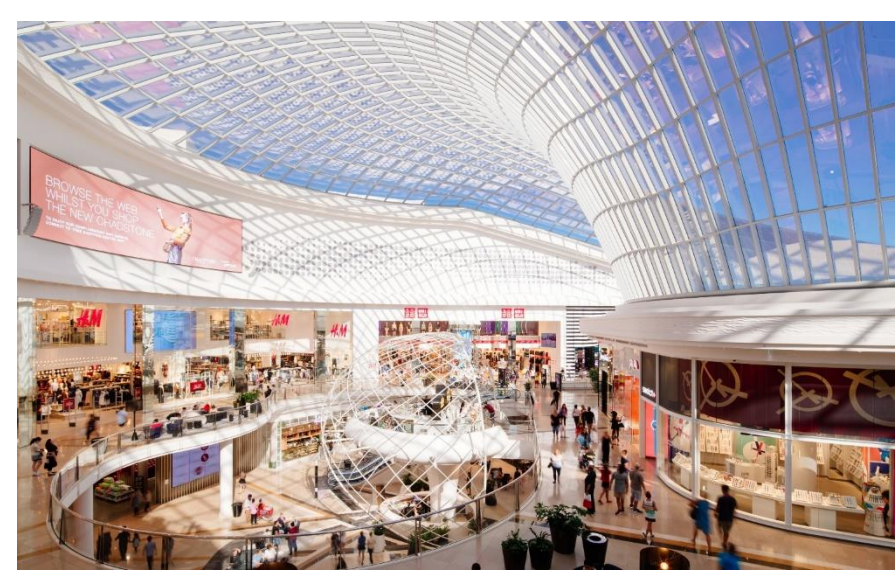
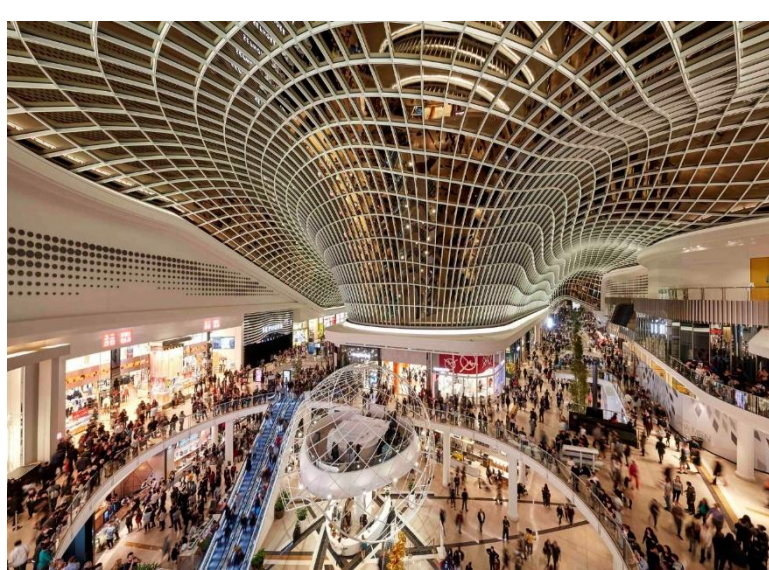
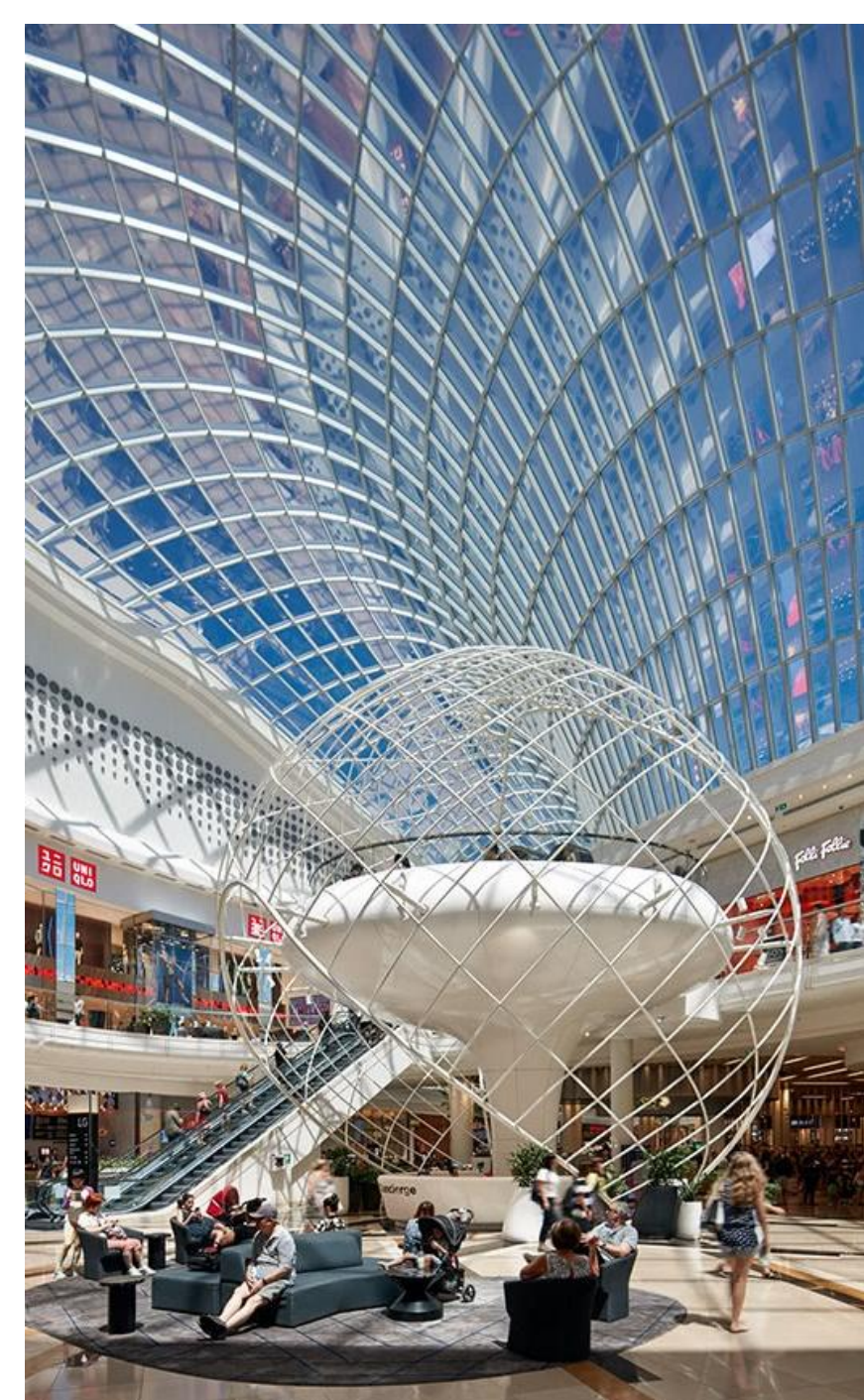


Пример архитектурно-  
фасадных решений ТВК

# Общий вид со стороны дороги







Пример  
внутреннего  
наполнения  
ТВК