

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

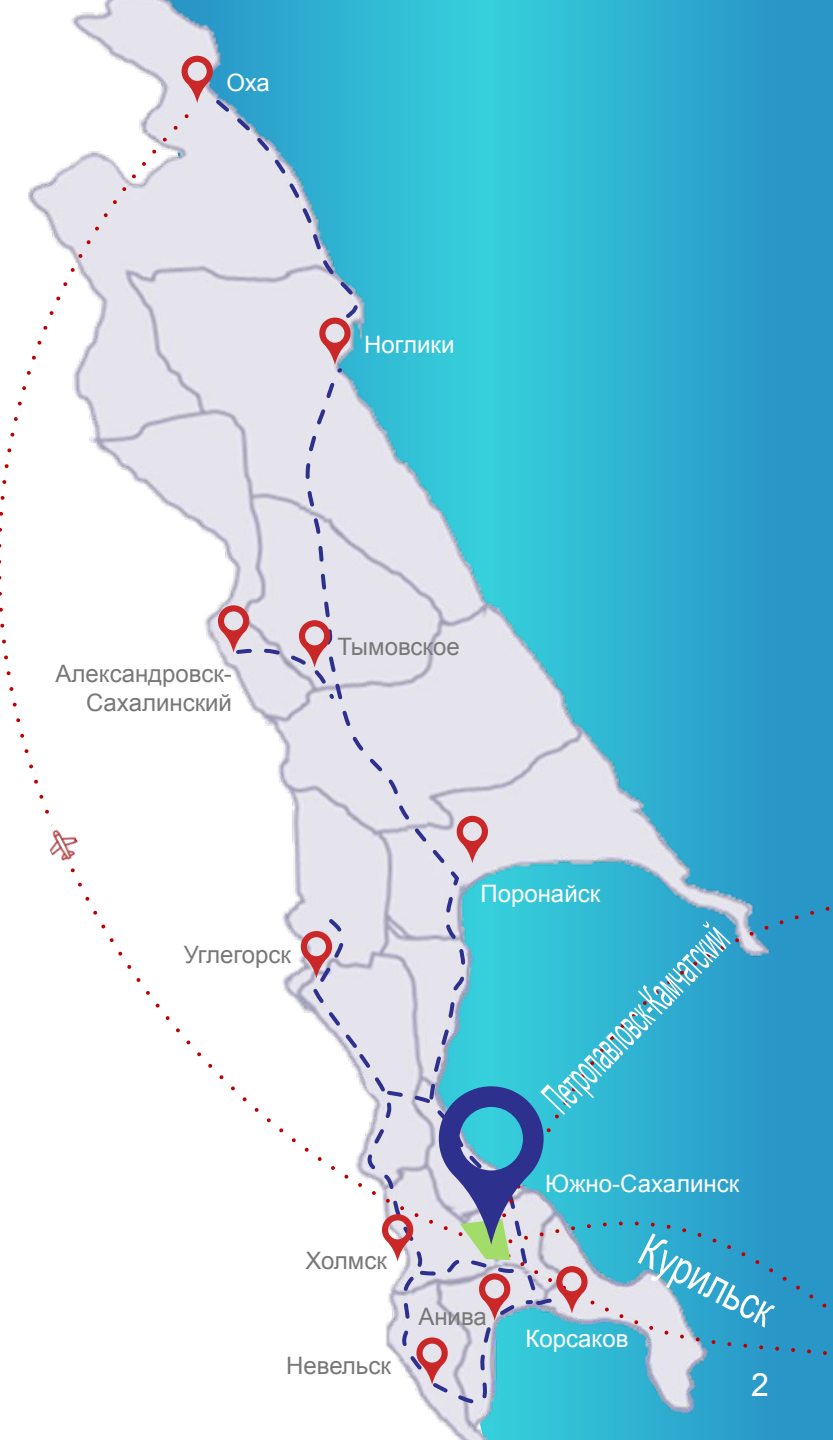
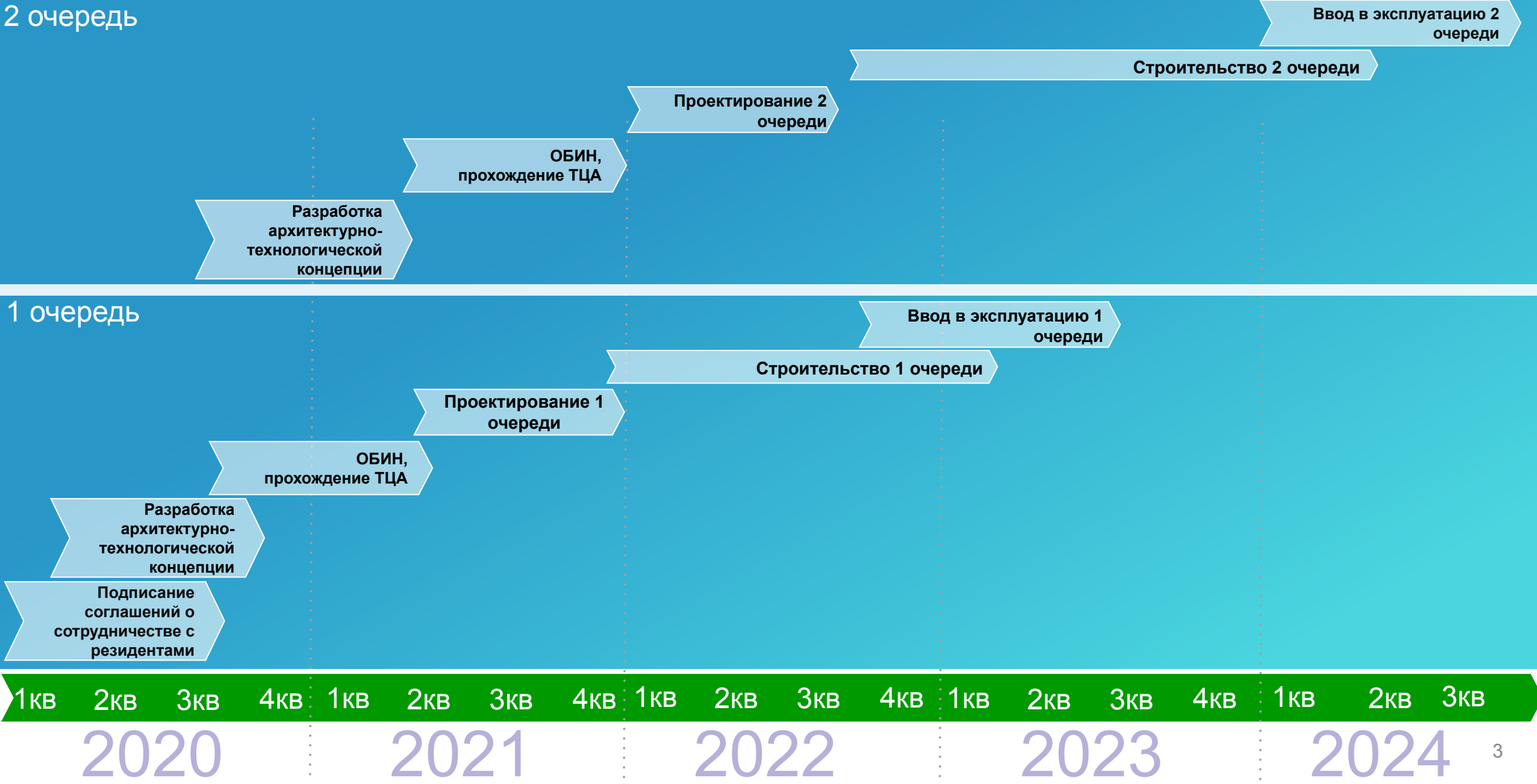


График реализации проекта



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

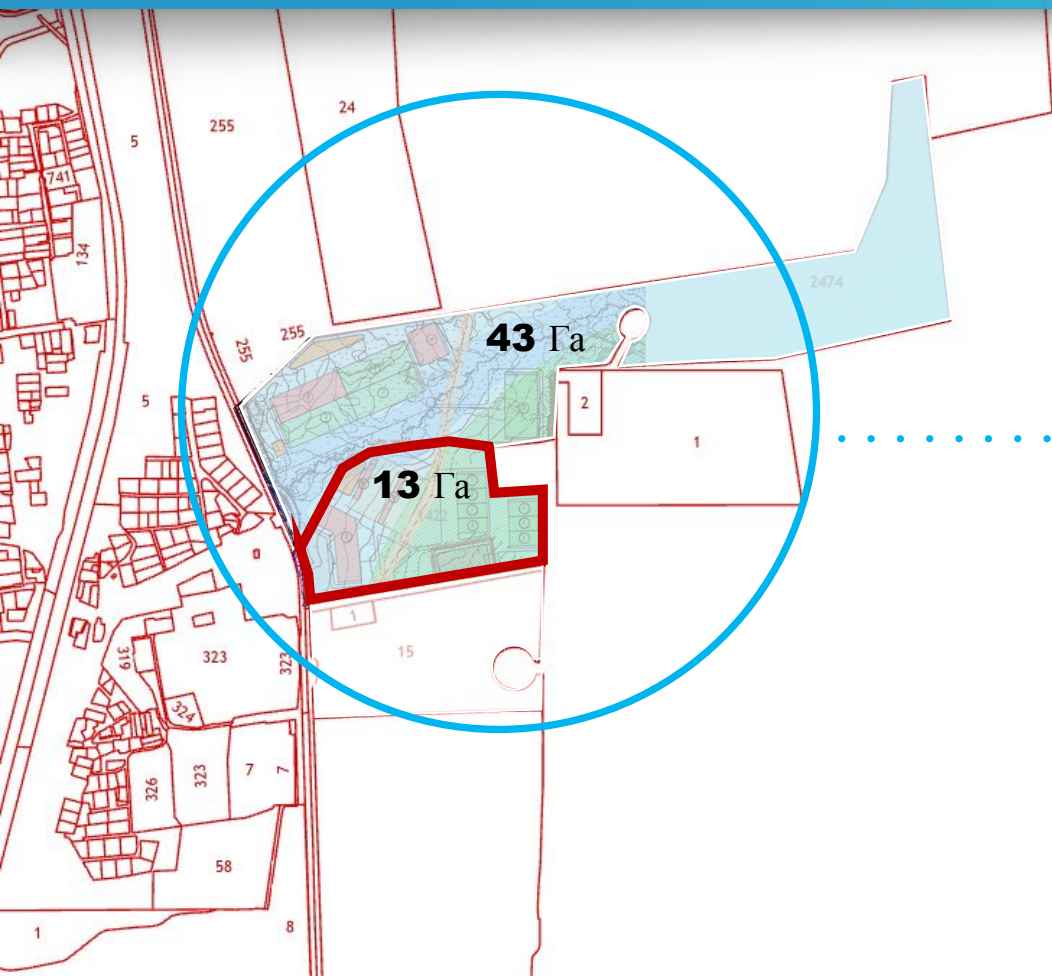
Площадь
2 участков

20-24 год

Срок
реализации









10 млрд
Инвестиции






35
Резиденты

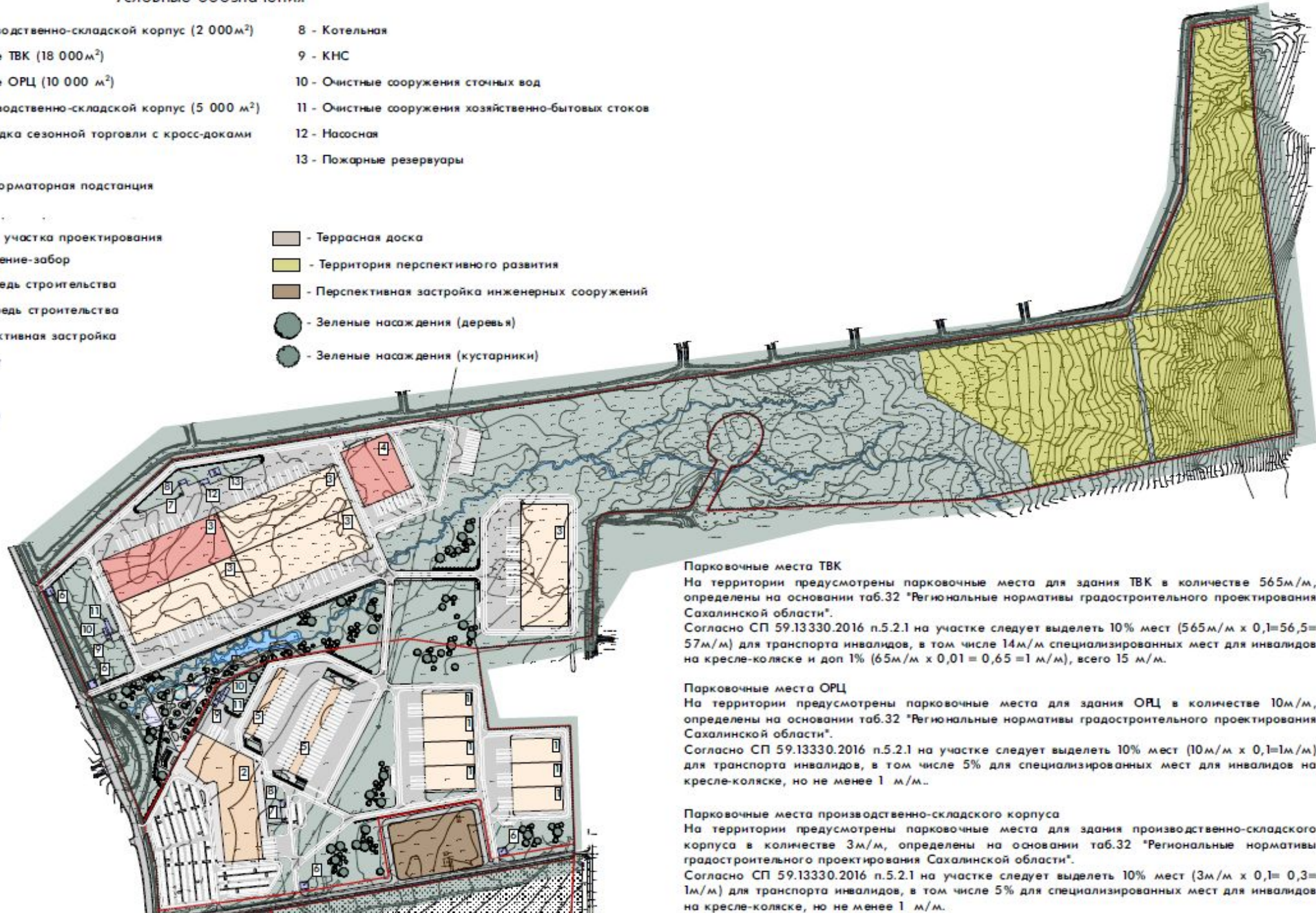


Условные обозначения

- | | |
|--|--|
| 1 - Производственно-складской корпус (2 000 м ²) | 8 - Котельная |
| 2 - Здание ТВК (18 000 м ²) | 9 - КНС |
| 3 - Здание ОРЦ (10 000 м ²) | 10 - Очистные сооружения сточных вод |
| 4 - Производственно-складской корпус (5 000 м ²) | 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.

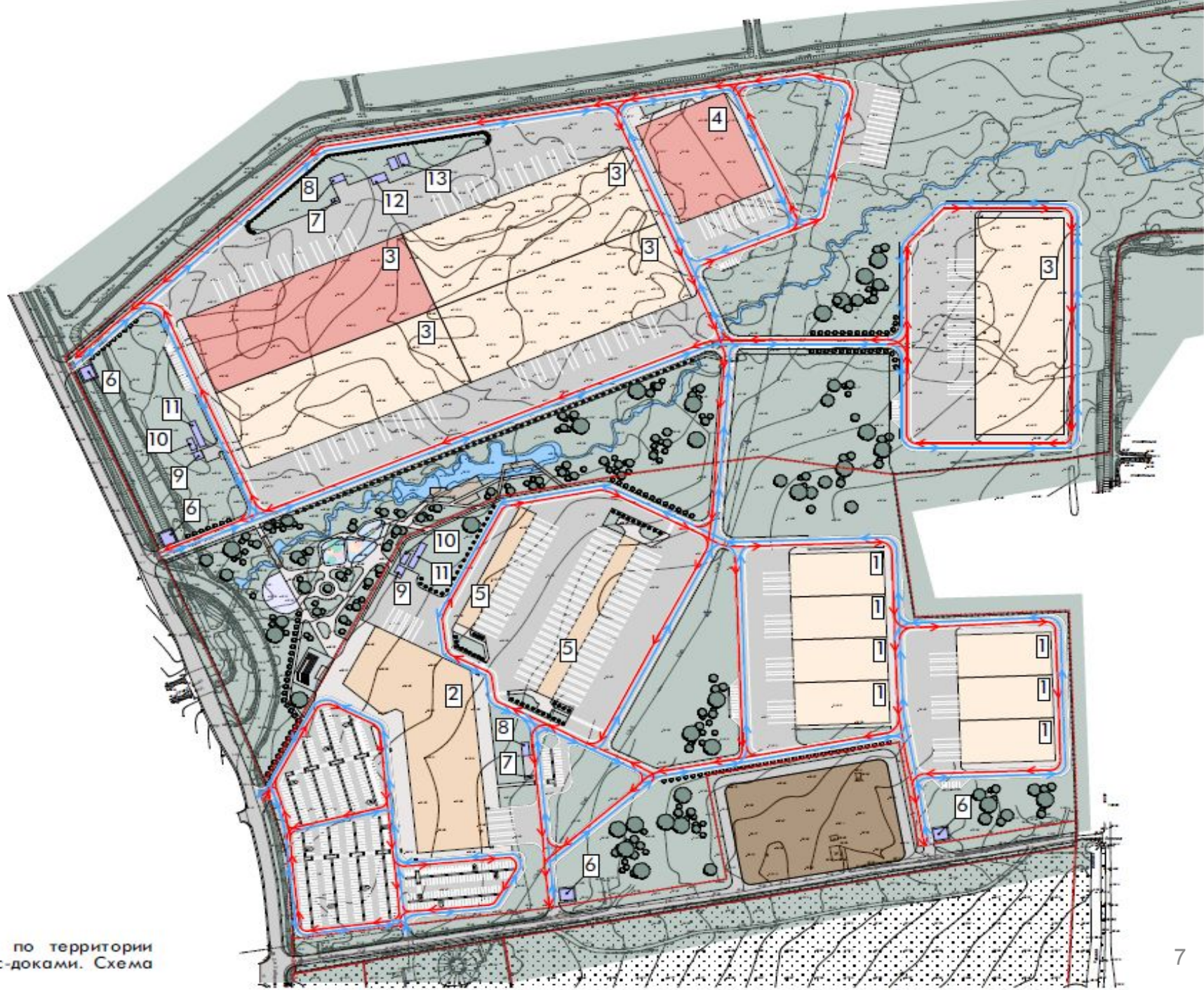
Парковочные места производственно-складского корпуса

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 000м²)
- 2 - Здание ТВК (18 000м²)
- 3 - Здание ОРЦ (10 000 м²)
- 4 - Производственно-складской корпус (5 000 м²)
- 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 000м²)
- - 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 м²)
- 2 - Здание ТВК (18 000 м²)
- 3 - Здание ОРЦ (10 000 м²)
- 4 - Производственно-складской корпус (5 000 м²)
- 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)

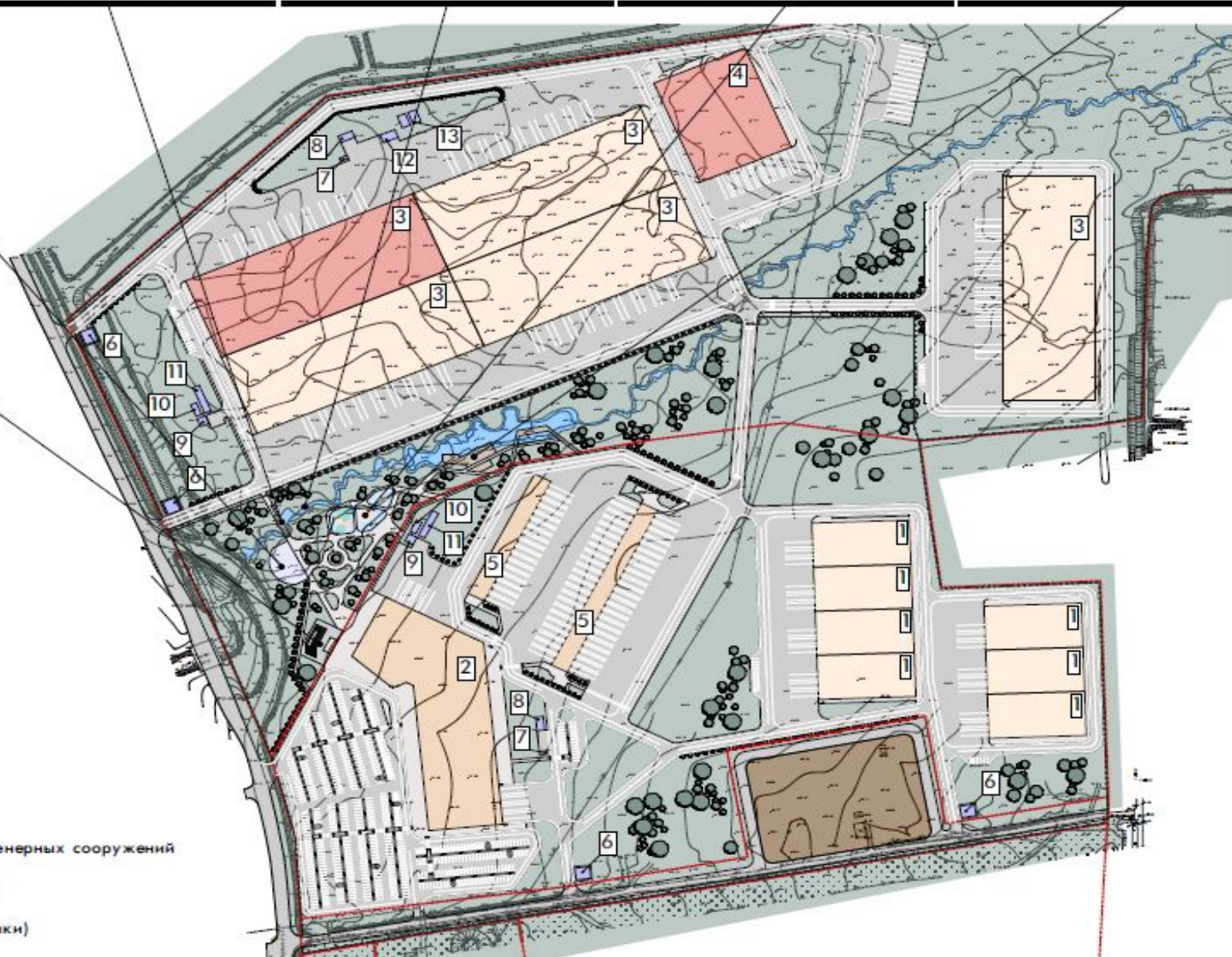
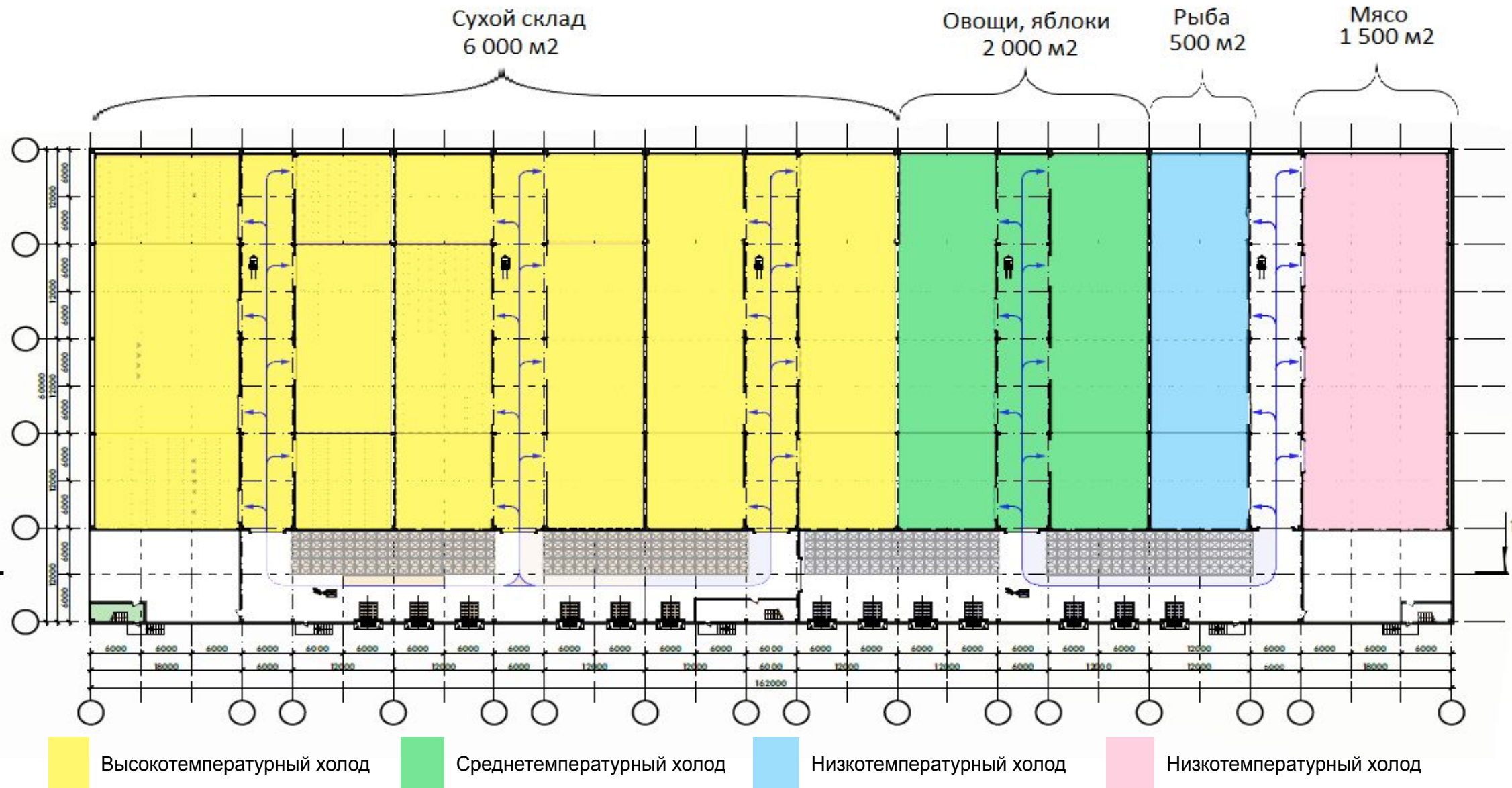


Схема оптово-распределительного центра



Зонирование ОРЦ

Распределение площадей ОРЦ по температурному режиму хранения

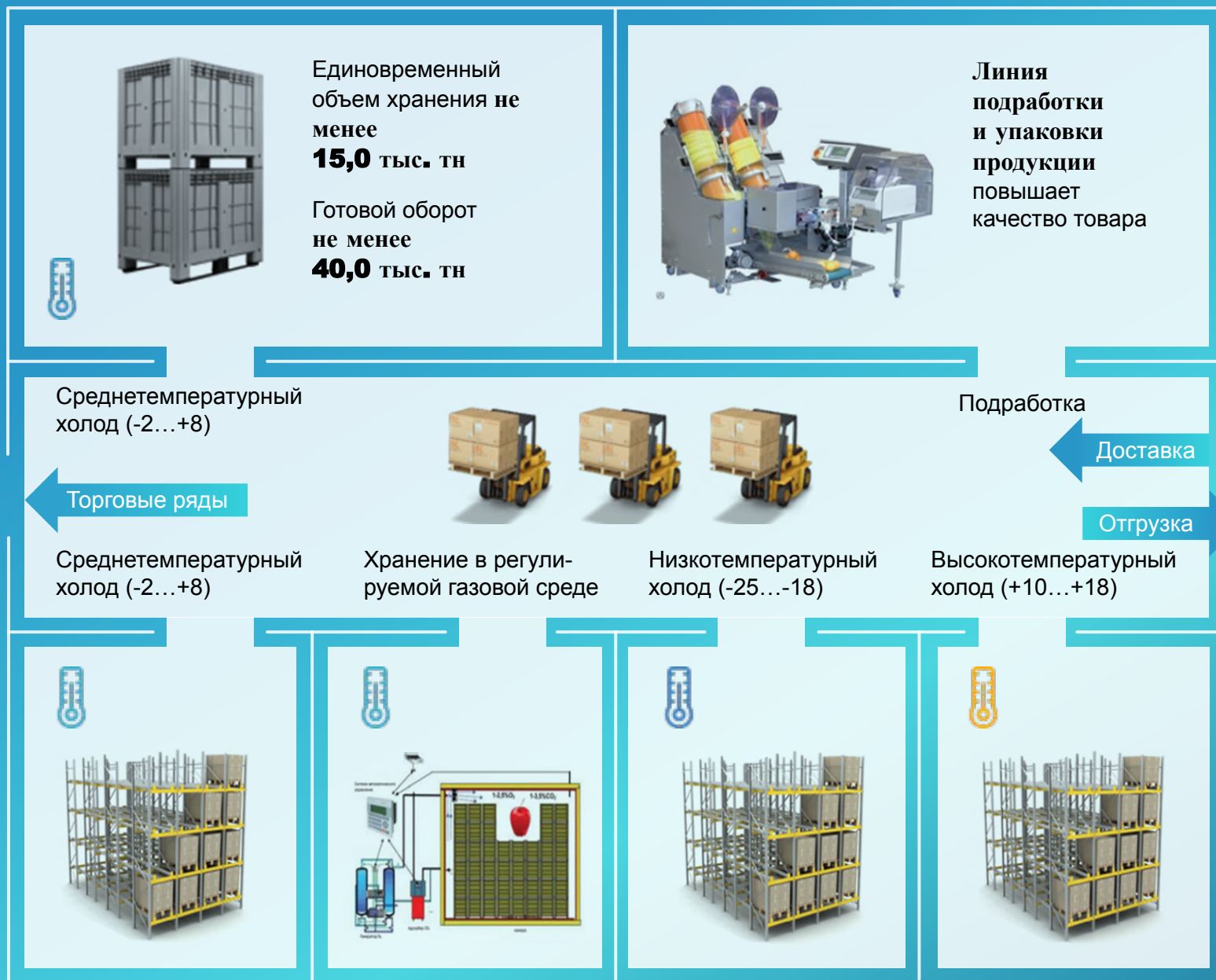
I очередь	10 000 м ²	Итого 40 000 м ²
II очередь	30 000 м ²	

-2 +8 Среднетемпературный холод (2 000 м²)

-25 -18 Низкотемпературный холод (2 000 м²)

+10 +18 Высокотемпературный холод (6 000 м²)

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



**Единовременное
хранение
с/х продукции
15 000 тонн**

**Переработка
мясной
продукции
15 тонн в
сутки**

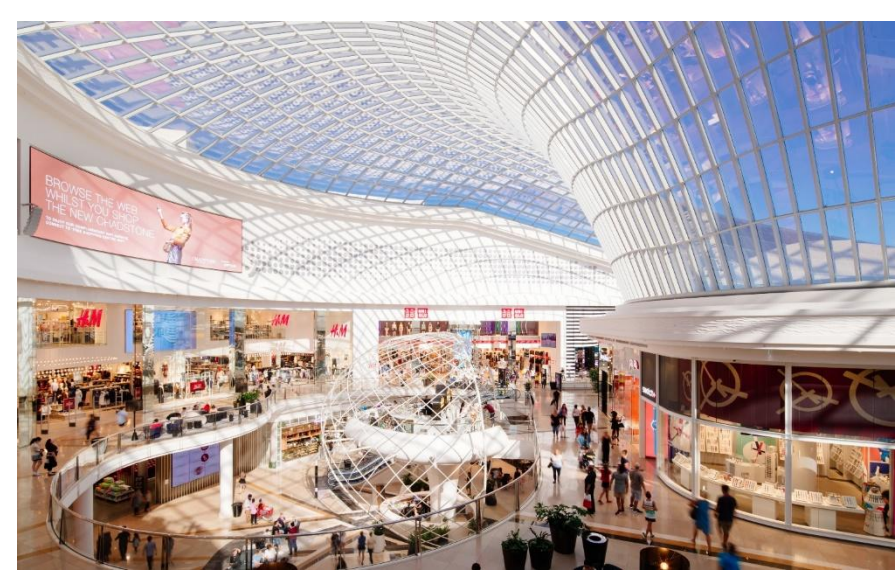
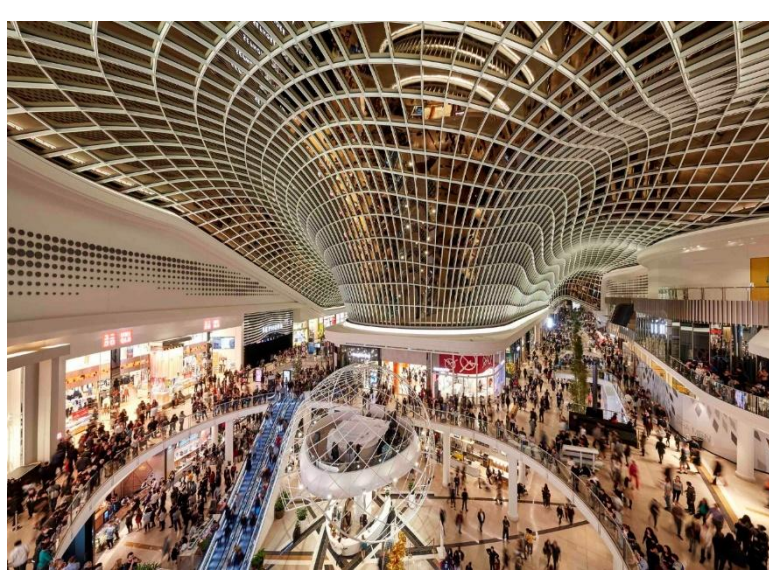
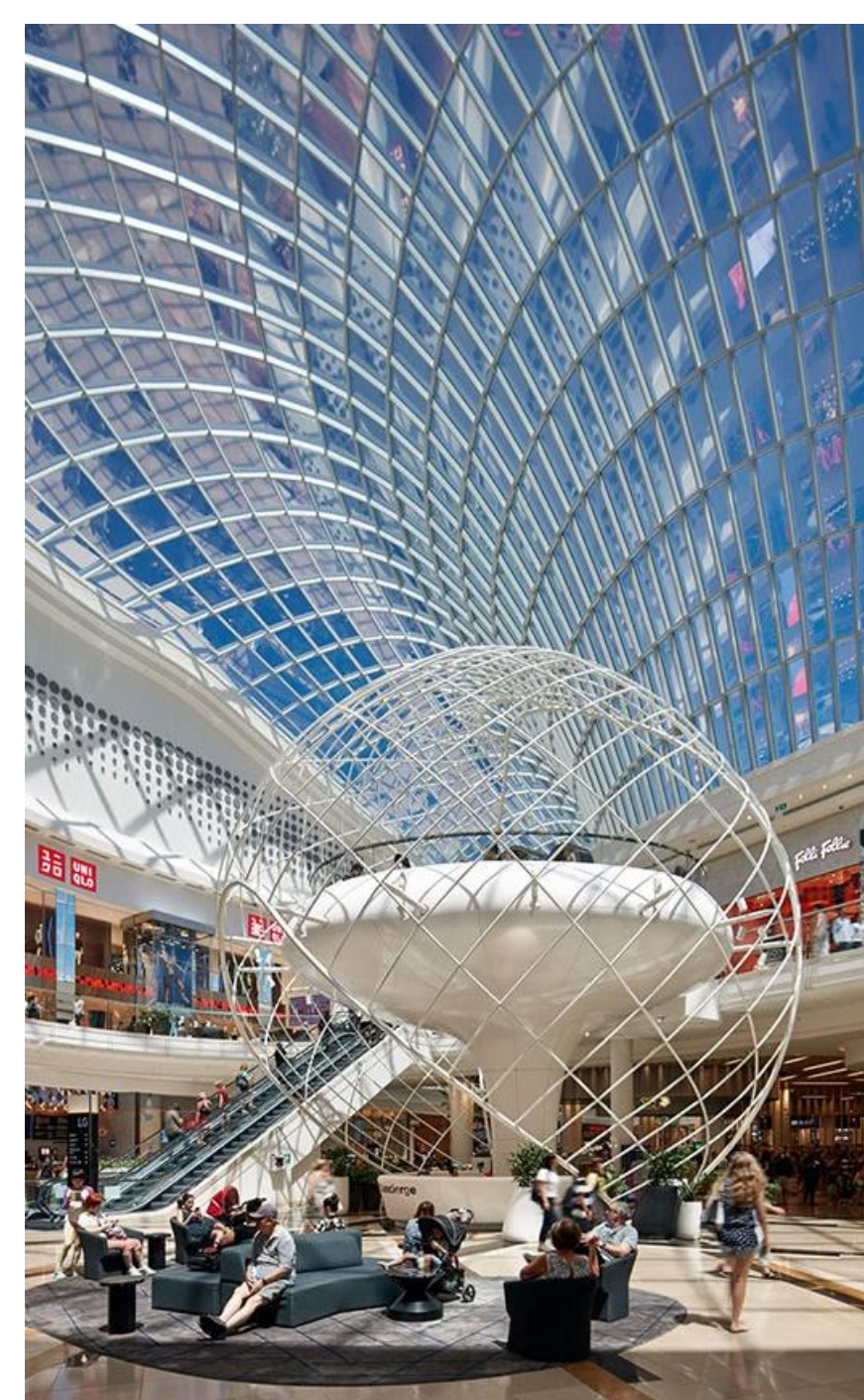
**Торгово-
выставочный
комплекс с
туристическим
потенциалом**



Пример архитектурно-
фасадных решений ТВК

Общий вид со стороны дороги





Пример
внутреннего
наполнения
ТВК