

объект 63.24

**Проект детальной планировки  
по ул. Языковича Ф.М. в г. Мозыре**

Градостроительный проект детального планирования

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**63.24 – ПЗ**

Заказчик:  
Мозырский районный исполнительный комитет

Директор	И.С.Мамосуев
Главный инженер	В.Л.Марцевич
Главный инженер проекта	В.И.Король
Главный архитектор проекта	М.В.Пенько



г. Мозырь  
январь, 2024



## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА .....	2
<b>СОСТАВ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ КОНЦЕПЦИИ .....</b>	<b>2</b>
Исходные данные для проектирования .....	2
Введение.....	3
1. Градостроительные решения .....	5
2. Архитектурно-планировочные решения .....	7
3. Технологические решения .....	9
4. Транспортное обслуживание .....	9
5. Инженерная инфраструктура.....	10
6. Техничко-экономические показатели .....	13

						<b>63.24 – ПЗ</b>		
<i>Изм.</i>	<i>Колич.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>			
Утвердил	Король					Стадия	Лист	Листов
Проверил	Миргородский					АРК	1	
Разработал.	Пенько					Унитарное предприятие «Институт Полесьепроект» ОАО "Полесьестрой"		
Н. контр.	Пенько							

## СОСТАВ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ КОНЦЕПЦИИ

Обозначение	Наименование	Гриф	Примечание
1	2	3	4
63.24 – ПЗ	Пояснительная записка		ТОМ 1
63.24 – ОЧ	Основные чертежи		ТОМ 2

### Исходные данные для проектирования

- 1) Техническое задание от 10.12.2024 г.
- 2) Решение Мозырского РИК от 29.11.2024 г. №1962 О разработке градостроительного проекта
- 3) Письмо отдела образования Мозырского РИК от 24.01.2025 г. №01-12/271 о наполняемости учреждений образования

						<b>63.24 – ПЗ</b>	Лист
Изм.	Колич.	№ док.	Лист	Подпись	Дата		2

## Введение

Детальный план жилой застройки в районе улицы Языковича Ф.М. в г.Мозыре (далее - Детальный план) выполнен на основании проекта общего планирования - Генерального плана г. Мозыря, утвержденного решением Мозырского Совета депутатов от 10 апреля 2018 г. №8 (далее - Генеральный план), решения Мозырского районного исполнительного комитета от 29 ноября 2024 г. №1962 "О разработке градостроительной документации".

Целью Детального плана является обоснование возможности расположения блокированных жилых домов индивидуального исполнения (по аналогу объекта «Строительство группы жилых домов (поз. 30,35) в н.п.Наровчизна Мозырского района» (2-7 пусковой комплекс), разработанного проектно-изыскательским унитарным предприятием «Институт Полесьепроект» ОАО «Полесьестрой»).

Детальным планом предлагается размещение 8-ми двухэтажных двухквартирных блокированных жилых домов.

На территории проекта застройки в соответствии с официальными источниками отсутствуют историко-культурные ценности и особо охраняемые природные территории. По данным государственного научного учреждения «Институт истории национальной академии наук Беларуси» проведение археологического надзора на территории не требуется.

Основой для разработки графической части послужила топогеодезическая съемка М 1:1000, выполненная в январе-феврале 2025 г.

Детальный план выполнен в соответствии с:

- Генеральным планом города Мозыря;
- исходно-разрешительными документами и сведениями Мозырского районного исполнительного комитета.

Детальный план выполнен с учетом:

- специфических санитарно-эпидемиологических требований к установлению санитарнозащитных зон объектов, являющихся объектами воздействия на здоровье человека и окружающую среду, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11 декабря 2019 г. №847 (далее - санэпидемтребования №847);
- строительных норм СН 3.01.02-2020 "Градостроительные проекты общего, детального и специального планирования", утвержденных постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 16 ноября 2020 г. №87;
- строительных норм СН 3.01.03-2020 "Планировка и застройка населенных пунктов", утвержденных постановлением Министерства

						63.24 – ПЗ	Лист
Изм.	Колич.	№ док.	Лист	Подпись	Дата		3

архитектуры и строительства Республики Беларусь от 27 ноября 2020 г. №94 (далее - СН 3.01.03);

- строительных норм СН 3.03.06-2022 "Улицы населенных пунктов", утвержденных постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 25 марта 2022 г. №39 (далее – СН 3.03.06);

- строительных норм СН 4.04.01-2019 "Системы электрооборудования жилых и общественных зданий", утвержденных постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 29 ноября 2019 г. №64 (далее – СН 4.04.01);

- строительных норм СН 4.01.01-2019 "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения", утвержденных постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 31 октября 2019 г. №59 (далее – СН 4.01.01);

- строительных норм СН 4.01.02-2019 "Канализация. Наружные сети и сооружения", утвержденных постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 31 октября 2019 г. №59 (далее – СН 4.01.02);

- строительных норм СН 4.02.01-2019 "Тепловые сети", утвержденных постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 31 октября 2019 г. №59 (далее – СН 4.02.01);

- строительных норм СН 4.03.01-2019 "Газораспределение и газопотребление", утвержденных постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 26 декабря 2019 г. №74 (далее – СН 4.03.01);

- строительных норм СН 2.02.05-2020 "Пожарная безопасность зданий и сооружений", утвержденных постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 12 ноября 2020 г. №79 (далее – СН 2.02.05);

- строительных норм СН 2.02.02-2019 "Противопожарное водоснабжение", утвержденных постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 29 ноября 2019 г. №64 (далее – СН 2.02.02);

- строительных норм СН 2.02.03-2019 "Пожарная автоматика зданий и сооружений", утвержденных постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 29 ноября 2019 г. №64 (далее – СН 2.02.03);

- строительных норм СН 2.02.04-2020 "Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны", утвержденных постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 12 ноября 2020 г. №74 (далее – СН 2.02.04);

						<b>63.24 – ПЗ</b>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Колич.</i>	<i>№ док.</i>	<i>Лист</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		4

- строительных норм СН 4.04.01-2019 "Системы электрооборудования жилых и общественных зданий", утвержденных постановлением Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 29 ноября 2019 г. №64 (далее – СН 4.04.01);

- санитарных правил и норм "Гигиенические требования обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки", утвержденных постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 28 апреля 2008 г. №80 (далее – СанПиН №80);

- санитарных норм и правил "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию и эксплуатации территорий", утвержденных постановлением Министерства здравоохранения Республики Беларусь от 2 февраля 2023 г. №22 (далее – СанПин №22);

- экологических норм и правил ЭкоНиП 17.01.06-001-2017 "Охрана окружающей среды и природопользование. Требования экологической безопасности", утвержденных постановлением Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 18 июля 2017 г. №5-Т (далее - ЭкоНиП);

- ТКП 17.11-08-2020 "Охрана окружающей среды и природопользование. Отходы. Правила обращения с коммунальными отходами", утвержденного постановлением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь и Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Республики Беларусь от 30 июня 2020 г. №13/4-Т.

## 1. Градостроительные решения

Проектируемая территория расположена в северной части города вдоль улицы Языковича Ф.М., в сложившейся усадебной застройке, и ограничена с северо-запада и юго-востока – существующей усадебной одноэтажной застройкой; с юго-запада – улицей Языковича и переулком Коллективный с существующей усадебной застройкой, с остановкой общественного транспорта; с юго-востока – улицей Советской (А4).

В границах проектируемой жилой территории расположена существующая усадебная застройка с ветхими одноэтажными многоквартирными жилыми домами (бараки).

Район застроен одноэтажными многоквартирными жилыми домами. Здания в основном пятидесятих годов постройки. Процент износа жилых зданий составляет 60-80%.

В границах существующего расчетно-планировочного квартала расположены объекты социально-бытового назначения:

						63.24 – ПЗ	Лист
Изм.	Колич.	№ док.	Лист	Подпись	Дата		5

- с западной стороны на расстоянии до 600 м по улице Полесской ГУО «Средняя школа №5» и на расстоянии до 650 м ГУО «Ясли-сад №24»;

- с северо-западной стороны на расстоянии до 500 м расположено почтовое отделение и продуктовый магазин, опорный пункт милиции;

- в радиусе до 800 м в многоквартирной жилой застройке расположены пром- и продтоварные магазины, отделение банка, аптека, пункт бытовых услуг.

Обслуживание населения города и района осуществляется следующими лечебными учреждениями – поликлиникой Мозырской городской детской больницы, Мозырской центральной городской поликлиникой, Мозырскими городскими поликлиниками №2 и №4, Мозырской городской стоматологической поликлиникой, Мозырской городской больницей.

Все эти объекты учитывались при расчете учреждений и предприятий социально-гарантированного обслуживания населения.

Общая градостроительная характеристика проектируемой территории определена генеральным планом г.Мозыря и существующей усадебной застройкой расположенной вдоль ул.Языковича Ф.М.

Согласно утвержденному генеральному плану г.Мозыря участок расположен в приоритетной зоне преобразований застроенных территорий – модернизации жилой усадебной застройки.

Основная связь с главными планировочными элементами и общественными центрами города осуществляется по улицам Советской и Полесской.

Проектом предусмотрена разбивка территории вдоль существующей улицы в соответствии с функциональным зонированием территории.

Условия градостроительного освоения проектируемой территории характеризуются наличием следующих планировочных ограничений:

- существующая жилая одноэтажная застройка;

- красные линии улицы Языковича в соответствии с профилями по Генеральному плану;

- охранные зоны инженерных коммуникаций.

С учетом сложных инженерно-геологических условий данная территория требует выделения подготовительных работ. К подготовительным работам при освоении территории относятся:

- снос существующего жилого фонда и объектов растительного мира;

- инженерная подготовка территории.

Площадь проектируемой территории составляет 1,70 га.

Реализация решений настоящего Детального плана предусмотрена в один этап в следующей последовательности:

						<b>63.24 – ПЗ</b>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Колич.</i>	<i>№ док.</i>	<i>Лист</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		6

- инженерная подготовка территории;
- инженерно-транспортная инфраструктура;
- строительство жилья.

Настоящий Детальный план разработан в соответствии с решениями Генерального плана по использованию территории, требованиями задания на проектирование и условиями рельефа.

На территории проектируемого Детального плана формируется жилая среднеплотная усадебная застройка с величиной участков до 0,10 га.

В настоящее время проектируемая территория представлена участками свободными от застройки и участками, занятыми одноэтажными деревянными домами (бараками) с огородами.

*Таблица 1. Территория по планируемым видам преимущественного функционального использования*

Вид зоны	Тип зоны	Подтип зоны
(Ж) Жилая	(Ж-2) Усадебная застройка	(Ж-2.2) Среднеплотная
(Т) Транспортной инфраструктуры	(Т-1) Транспортных коммуникаций	(Т-1.1) Улиц и дорог
(И) Инженерной инфраструктуры	(И-1) Инженерных коридоров	(И-1.1) Подземных коммуникаций

## 2. Архитектурно-планировочные решения

Архитектурный облик жилых домов должен соответствовать представлениям о современном домостроении с использованием прогрессивных конструктивных и отделочных решений и органично вписываться в окружающую среду.

Настоящим Детальным планом учтены следующие градостроительные условия:

- предельная высота зданий до 2 этажей – двухквартирная блокированная усадебная застройка средней плотности городского типа;
- модернизация существующей усадебной застройки, приближенной к типу квартальной застройки с жилыми улицами по периметру;
- СЗЗ объектов, оказывающих воздействие на здоровье человека и окружающую среду;
- схема транспортно-пешеходного обслуживания решена в соответствии с Генеральным планом;
- озеленение территорий в границах проектирования - 40%;

						<b>63.24 – ПЗ</b>	Лист
Изм.	Колич.	№ док.	Лист	Подпись	Дата		7

- планировочные ограничения, границы землепользователей и существующие улично-пешеходные связи.

Настоящим Детальным планом предусмотрены следующие функциональные зоны:

- жилая застройка;
- рекреационная зона общего пользования;
- зона улиц и дорог.

Настоящим Детальным планом предусмотрено размещение 8 блокированных двухквартирных жилых домов двухэтажных общей площадью до 210 м<sup>2</sup> каждый, строительным объемом до 1000 м<sup>3</sup>, относящихся к классу Ф1.4 по функциональной пожарной опасности, IV степени огнестойкости. В случае размещения зданий и сооружений V степени огнестойкости необходимо руководствоваться противопожарными нормами и требованиями.

В обоснование решений настоящего раздела, выполнен эскиз застройки, наглядно подтверждающий возможность реализации детального плана с расчетными показателями. Эскиз застройки в утверждаемую часть не включается, окончательная архитектурно-пространственная композиция застройки в границах планирования определяется на последующих стадиях проектирования, в соответствии с положениями настоящего детального плана и утверждается в установленном ТНПА порядке.

Расчетная перспективная численность населения жилой застройки в границах настоящего детального плана на расчетный период составит 58 человек.

Жилищное строительство в границах детального плана предположительно составит 1,62 тыс.м<sup>2</sup> общей (полезной) площади и будет представлено в виде 2-квартирных 2-этажных жилых домов.

*Таблица 2. Показатели развития жилых территорий*

Показатель	Ед.изм.	Количество
Тип жилой застройки	-	-
- усадебная средней плотности городского типа блокированная		
Общее количество жилищного фонда:	ед. (домов),	8
- усадебного	тыс. м <sup>2</sup> общей площади	1,62
Плотность жилищного фонда	м <sup>2</sup> общей площади/га	1265,25
Средняя обеспеченность населения жилищным фондом	м <sup>2</sup> /чел.	29,9
Численность населения	чел.	55
Плотность населения	чел./га	42,97

### 3. Технологические решения

В процессе разработки строительной документации и по согласованию с заказчиком и заинтересованными организациями предусмотреть выделение очередей и пусковых комплексов строительства (разработка проектной документации на объекты застройки и строительство осуществляется самостоятельными объектами).

При разработке проектной документации необходимо предусмотреть:

- мероприятия, исключающие возможность повреждения (вскрытия) покрытия дороги при прокладке инженерных коммуникаций;
- восстановление благоустройства после прокладки инженерных коммуникаций;
- дополнительный отвод земельных участков для прокладки инженерных сетей в соответствии с полученными техническими условиями.

Общая ориентировочная продолжительность строительства застройки и объектов, входящих в ее состав – от 3 до 5 лет.

### 4. Транспортное обслуживание

Магистрально-уличная сеть решена в соответствии с Генеральным планом г.Мозыря. Генеральным планом определены основные магистрали, включенные в общегородскую планировочную структуру. К ним относится ул.Советская.

Улично-транспортная структура в настоящем Детальном плане увязана с сетью существующих улиц. Структура уличной сети проектируемой застройки позволяет обеспечить качественную транспортную связь проектируемой территории.

Основу транспортно-планировочной структуры проектируемой территории составляет жилая второстепенная улица (категория 32) - ул. Языковича Ф.М., идущая от ул. Советской до ул. Полесской с примыкающим к ней существующим пер. Коллективным.

Параметры существующих подъездных путей не соответствуют нормативным, имея расстояния в узких местах не более 9 м.

Настоящим проектом разработаны красные линии и линии регулирования застройки, в пределах которых действуют определенные режимы, ограничения и правила застройки территории в соответствии с нормативными требованиями и градостроительной документацией.

Расстояние между линиями регулирования застройки и красными линиями для проектируемой усадебной застройки принято - 3 м, согласно п.5.1.1 СН 3.03.06-2022.

						<b>63.24 – ПЗ</b>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Колич.</i>	<i>№ док.</i>	<i>Лист</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		9





отопления, приготовления горячей воды и пищи при получении ТУ от эксплуатирующей организации, при соответствующем технико-экономическом обосновании и с учетом вовлечения электрической энергии в развитие системы теплоснабжения города. Подача природного газа на территорию проектирования предусмотрена от действующего газопровода низкого давления. В проектной документации предусмотрено обеспечение объектов потребления приборами учета газа всех категорий потребителей.

						<b>63.24 – ПЗ</b>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Колич.</i>	<i>№ док.</i>	<i>Лист</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		12



образования		142	142
Спортивные сооружения	м <sup>2</sup> , га (для открытых площадок); м <sup>2</sup> /тыс. жителей, га/тыс. жителей (для открытых площадок)	—	—
Учреждения культуры	мест, мест/тыс. жителей	—	—
Поликлиники	посещений в смену посещений в смену/тыс. жителей	—	—
Аптеки	ед. ед./квартал	1	1
Объекты торговли	м <sup>2</sup> торг.пл., м <sup>2</sup> торг.пл./тыс.жит.	1	1
Предприятия общественного питания	пос.мест., не менее пос.мест/ 1000жит.	—	—
Приемные пункты вторичного сырья	объект, объект/ мкр-н	—	—
<b>Транспортная инфраструктура</b>			
Протяженность уличной сети, в том числе по категориям улиц в соответствии с СН 3.01.03:	км	0,275	0,275
- местного значения			
Автомобильные стоянки, парковки	Машино-место	—	—
Автомобильные парковки для объектов общественного назначения		—	—