

Проектно-изыскательское унитарное предприятие  
«Институт Полесьепроект» ОАО «Полесьестрой»

**Возведение инженерных сетей и благоустройство  
к многоквартирному жилому дому по ул. Полеская в г. Мозыре**

Архитектурно-планировочная концепция

**ТОМ 1**

**Пояснительная записка  
ПЗ**

Заказчик:  
Коммунальное унитарное дочернее предприятие  
«Управление капитального строительства Мозырского района»

Директор

Главный инженер

Главный инженер проекта

Главный архитектор проекта



И.С.Мамосуев

В.Л.Марцевич

Ю.Н.Реут

М.О.Роговская



2024 г



## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА .....	2
СОСТАВ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ КОНЦЕПЦИИ.....	2
ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ.....	2
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.....	3
1. Общая часть .....	3
2. Характеристика проектируемого участка .....	3
2.1. Общие указания.....	3
2.2. Генплан и благоустройство.....	4
2.3. Мероприятия для обеспечения жизнедеятельности физически ослабленных лиц .....	5
3. Техничко-экономическое обоснование .....	6
4. Выводы и предложения .....	10
5. Библиография .....	12

### СОСТАВ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ КОНЦЕПЦИИ

**«Возведение инженерных сетей и благоустройство к многоквартирному  
жилому дому по ул. Полесская в г. Мозыре»**

Обозначение	Наименование	Примечание
<b>ПЗ</b>	Пояснительная записка	Том 1
<b>КГМ</b>	Комплект графических материалов	Том 2
Прилагаемые документы		
<b>ИГЗИ</b>	Пояснительная записка об инженерно-геодезических изысканиях	

Изм.	Колич.	Лист	N док.	Подпись	Дата	ПЗ «Возведение инженерных сетей и благоустройство к многоквартирному жилому дому по ул. Полесская в г. Мозыре »			
ГИП				Реут Ю.Н.	09.24	Пояснительная записка	Студия	Лист	Листов
Утвердил				Роговская	09.24			2	
Проверил				Роговская	09.24		Унитарное предприятие «Институт Полесьепроект»		
Разработал.				Бобровнич	09.24		ОАО "Полесьестрой"		
Н. контр.				Роговская	09.24				

# ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

## 1. Общая часть

Архитектурно-планировочная концепция жилого дома в районе улицы Полесская в г. Мозырь разработана на основании письма-заказа коммунального унитарного дочернего предприятия «Управление капитального строительства Мозырского района», утвержденного задания на разработку архитектурно-планировочной концепции.

Целью данной архитектурно-планировочной концепции является обоснование возможности расположения многоквартирного жилого дома в районе ул. Полесская.

## 2. Характеристика проектируемого участка

### 2.1. Общие указания

Проектируемый участок площадью 0,5га расположен в районе существующей жилой застройки по ул. Полесская.

Согласно утвержденному генеральному плану г. Мозыря участок расположен в зоне Ж1 1 жилой многоквартирной средне- и многоэтажной застройки.

Данной архитектурно-планировочной концепцией предлагается размещение одного односекционного 9-ти этажного 54-квартирного жилого дома с набором квартир 1-1-1-2-2-2 на базе типового проекта Моз90-11 У-0 1.

Посадка здания обусловлена существующей застройкой и следующими ограничениями:

- размещение существующей многоквартирной многоэтажной застройки (дома №40, 50 по ул. Полесской);

вдоль участка проектирования проходят существующая улица Полесская категории З и проектируемая № 11 категории Ж, что ограничивает возможность размещения новых проездов и автопарковок.

Размещение проектируемого жилого дома выполнено исходя из сложившейся окружающей застройки, с учетом существующих инженерных сетей и прилегающего благоустройства, условий обеспечения нормативной продолжительности инсоляции существующей застройки и проектируемого дома, а также с соблюдением необходимых мер, обеспечивающих выполнение санитарно-гигиенических и эпидемиологических требований по охране здоровья людей и окружающей природной среды, установленных санитарными нормами и правилами, гигиеническими нормативами.

						<b>ПЗ</b>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Колич.</i>	<i>№ док.</i>	<i>Лист</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		3



На придомовой и дворовой территории возможно размещение трех автопарковок общим количеством 54 машино-места, из них одна автопарковка на 2 машино-места для ФОЛ расположена у входа проектируемого жилого дома, одна автопарковка на 43 машино-места с юго-западной стороны проектируемого жилого дома, одна автопарковка на 10 машино-мест – вдоль улицы Проектируемая №11 за проектируемым жилым домом с южной стороны. Таким образом, обеспечена 100% численность расчетного парка автомобилей, принадлежащих жителям проектируемого дома.

Автомобильные парковки размещены на нормативном расстоянии от окон жилого дома не менее 10 м (количество парковок на площадке 11-50), от детских площадок – не менее 10 м (количество парковок на площадке – 10 и менее).

Участок проектирования позволяет при разработке проектной документации предусмотреть благоустройство прилегающей территории с необходимым набором хозяйственных площадок, детских игровых площадок, площадок для отдыха взрослых, оборудованных малыми архитектурными формами. Площадки размещены с соблюдением санитарных разрывов от парковочных мест, окон жилого дома и площадок для сбора твердых коммунальных отходов в соответствии с п.6.2.9, п.6.2.11 СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов. Строительные нормы Республики Беларусь» и СанПиН «Гигиенические требования к содержанию территорий населенных пунктов и организаций». При разработке проектной документации необходимо выполнить анализ и увязку проектных решений с существующим и перспективным благоустройством.

На всей территории, не имеющей твердого покрытия, будет устроен газон и предусмотрена посадка деревьев и кустарников.

### **2.3. Мероприятия для обеспечения жизнедеятельности физически ослабленных лиц**

Архитектурно-планировочное решение генплана позволяет при разработке проектной документации обеспечить мероприятия для обеспечения жизнедеятельности физически ослабленных лиц, в том числе с повреждением опорно-двигательного аппарата, включая передвигающихся на креслах-колясках.

В частности, в местах сопряжения тротуаров с проезжей частью дорожный бортовой камень будет предусмотрен с понижением до уровня проезжей части без перепадов по высоте.

						<b>ПЗ</b>	Лист
							5
Изм.	Колич.	№ док.	Лист	Подпись	Дата		

Для безопасности передвижения слепых и слабовидящих людей в местах возможного пересечения тротуаров с проезжей частью, на пешеходных переходах, перед лестницами и пандусами, непосредственно перед линией сопряжения, а также в районе парковочных мест для ФОЛ будет предусмотрено устройство полосы контрастного цвета из предупреждающих тактильных плит, вдоль основных тротуаров – направляющие тактильные полосы.

На нормативном расстоянии от входов в жилой дом (до 50м) предусматриваются места для парковки спецтранспорта для инвалидов (габаритами 8,0х3,5м). Для входов в жилую часть здания будет предусмотрена адаптация к возможностям ФОЛ.

### 3. Технико-экономическое обоснование

Объемно-планировочными решениями предусматривается возведение односекционного 9-ти этажного 54-ти квартирного жилого дома с набором квартир 1-1-1-2-2-2 на базе типового проекта Моз90-11У-01.

Габаритные размеры жилого дома в осях составляют 24,0х21,6.

Высота этажа принята равной 2,80 м.

Секция состоит из 54-ти квартир, по 6 квартир на этаже в составе:

- три однокомнатные, общей площадью до 41,95 м<sup>2</sup>;
- двадцать четыре однокомнатные, общей площадью до 40,95 м<sup>2</sup>;
- одна двухкомнатная, общей площадью до 55,10 м<sup>2</sup>;
- одна двухкомнатная, общей площадью до 61,72 м<sup>2</sup>;
- одна двухкомнатная, общей площадью до 59,30 м<sup>2</sup>;
- восемь двухкомнатных, общей площадью до 62,90 м<sup>2</sup>;
- восемь двухкомнатных, общей площадью до 60,72 м<sup>2</sup>;
- восемь двухкомнатных, общей площадью до 58,28 м<sup>2</sup>;

Ориентация жилого дома на схеме генерального плана предусматривает продолжительность непрерывной в течение дня инсоляции жилых помещений не менее двух часов.

#### Основные объемно-планировочные показатели:

- площадь участка - 0,4995га;
- площадь застройки - 466,5м<sup>2</sup>;
- площадь покрытий - 2683,0м<sup>2</sup>;
- площадь озеленения - 1845,5м<sup>2</sup>;
- площадь жилого здания - 3313,98 м<sup>2</sup>;
- общая площадь квартир - 2739,97 м<sup>2</sup>;

						<b>ПЗ</b>	<i>Лист</i>
							6
<i>Изм.</i>	<i>Колич.</i>	<i>И джк.</i>	<i>Лист</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

- жилая площадь квартир - 1404,63 м<sup>2</sup>;
- количество квартир - 54 шт. в том числе:  
  - однокомнатные: - 27 шт;
  - двухкомнатные: - 27 шт;
- этажность здания: - 9 этажей
- строительный объем здания - 12420,29 м<sup>2</sup>
- количество жителей - 98 чел.

Предварительные нагрузки по инженерным сетям:

- водопотребление – 40,5м<sup>3</sup>/сут
- водоотведение – 40,5м<sup>3</sup>/сут
- дождевой канализации - 50 л/с
- потребляемой электрической мощности - 150кВт, в том числе I категория – 10кВт
- отопление - 0,15 Гкал/час, горячее водоснабжение - 0,18 Гкал/час
- потребление газа для целей пищевого приготовления – 13,43 м<sup>3</sup>/час.

Предполагаемая посадка 9-этажного жилого дома не нарушает нормативных требований по инсоляции квартир рядом расположенных жилых домов.

Прилегающая застройка рассматриваемого района состоит из зданий жилого и общественного назначения.

Жилая застройка представлена, в основном, 5-этажными, 9-этажными зданиями. При уплотнении существующей застройки будут предусмотрены меры для благоприятного проживания граждан в существующих домах.

Ориентировочные показатели проектируемого жилищного фонда и численность населения приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Общая площадь квартир, тыс. м <sup>2</sup>	Население,* чел.
1	Проектируемый жилищный фонд	2,74	98

\*- Количество населения рассчитано в соответствии с действующим генпланом г.Мозыря, при норме жилищной обеспеченности на I этапе реализации (2025г) – 28,0 м<sup>2</sup>/чел.

**Общественная застройка** района представлена как отдельно стоящими зданиями, так и помещениями, встроенными на первых этажах жилых домов. Перечень существующих объектов общественного назначения приведен в таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество	Примечание
1	2	3	4	5
Учреждения детского дошкольного и школьного образования				
1	ГУО "Ясли-сад №24 г.Мозыря"	объект	1	свободных мест 58
2	ГУО "Ясли-сад №28 г.Мозыря"	объект	1	свободных мест 127
3	ГУО "Средняя школа №1 г.Мозыря"	объект	1	свободных мест 123
4	ГУО "Средняя школа №5 г.Мозыря"	объект	1	нет свободных мест
5	ГУО "Средняя школа №7 г.Мозыря"	объект	1	нет свободных мест
Объекты общественного питания				
4	Столовая завода ЖБИ	объект	1	
5	Столовая Лицея №2	объект	1	
6	Кулинария	объект	1	
7	Фастфуд	объект	1	
8	Ресторан «Афиша»	объект	1	
Торговые объекты продовольственными товарами				
9	Магазин «Доброном»	объект	1	266,6 м <sup>2</sup> торг.пл.
10	Магазин «Лимон», ЧПТУП «Жекос плюс»	объект	1	30,0 м <sup>2</sup> торг.пл.
11	Магазин «Корзинка»	объект	1	
12	Магазин «Дары от Зари б»	объект	1	71,5 м <sup>2</sup> торг.пл.
13	Магазин «Евроопт»	объект	1	139 м <sup>2</sup> торг.пл.
14	Магазин «Магазин продуктов»	объект	1	
15	Магазин «Влад и Ко»	объект	1	
16	Магазин «Хит Экспресс»	объект	1	
17	Магазин «№36»	объект	1	
18	Киоск КСУП «Мозырская овощная фабрика»	объект	1	9,0 м <sup>2</sup> торг.пл.
19	Павильон №7 КПУП «Мозырские молочные продукты»	объект	1	18,0 м <sup>2</sup> торг.пл.
Торговые объекты непродовольственными товарами				
20	Магазин «Мебельная фурнитура»	объект	1	
21	Киоск «Табакерка»	объект	1	9,0 м <sup>2</sup> торг.пл.
22	Киоск №137 УП «Гомельоблсоюзпечать»	объект	1	12,0 м <sup>2</sup> торг.пл.
23	Магазин ИП Лукашенко О.П	объект	1	14,5 м <sup>2</sup> торг.пл.
24	Магазин «Самовар»	объект	1	20,0 м <sup>2</sup> торг.пл.

						<b>ПЗ</b>	Лист 8
Изм.	Колоч.	И док.	Лист	Подпись	Дата		

25	Павильон ИП Мельниченко	объект	1	14,5 м <sup>2</sup> торг.пл.
Аптеки				
26	Аптека «Добрыя лекі» ОДО «Амадей»	объект	1	64,7 м <sup>2</sup> торг.пл.
27	Аптека «Гомельская Фармация»	объект	1	
Объекты бытового обслуживания				
28	Салон красоты «Шарм»	объект	1	
29	Парикмахерская	объект	1	
Кредитно-финансовые учреждения				
30	«Беларусбанк» отделение №317/3111	объект	1	

Чтобы выявить дефицит, избыток или достаточность существующих объектов культурно-бытового и социального обслуживания, в районе предполагаемой посадки жилого дома, требуется выполнить расчет необходимого количества учреждений и предприятий социально-гарантированного обслуживания для проектируемого дома.

Перечень основных учреждений и предприятий социально-гарантированного обслуживания для проектируемого жилого дома приведен в таблице 3.

Таблица 3.

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Единица расчета на 1000 жит.	Требуется по расчету
1	Общая площадь квартир	тыс.м <sup>2</sup>	2,74	—
2	Население (28,0м <sup>2</sup> /чел)	чел.	98	—
3	Общобразовательная школа	мест	133	14 (сущ.)
4	Детские дошкольные учреждения	мест	55	6 (сущ.)
5	Поліклініка	пос./смену	27,9	3 (сущ.)
6	Магазин продтоваров	м <sup>2</sup> торг.пл.	250	24,5 (сущ.)
7	Магазин промтоваров	м <sup>2</sup> торг.пл.	375	36,8 (сущ.)
8	Предприятия общественного питания	пос.мест	43	4,2 (сущ.)
9	Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	9	1 (сущ.)
10	Бани	помыв.мест	4	1 (сущ.)
11	Рынок	торг. мест	3	1 (сущ.)
12	Аптеки	объект	1 на микрорайон	1 (сущ.)
13	Кредитно-финансовые учреждения и отделения связи	объект	1 на микрорайон	1 (сущ.)

						ПЗ	Лист 9
Изм.	Колич.	№ док.	Лист	Подпись	Дата		





