

ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
**«ИНСТИТУТ ПОЛЕСЬЕПРОЕКТ»**  
ОАО «ПОЛЕСЬЕСТРОЙ»

объект 26.25

**«Размещение учреждения образования и  
многоквартирного жилого дома на территории микрорайона  
№3 г.Мозыре»**

Архитектурно-планировочная концепция

**ТОМ 1**

**Пояснительная записка  
26.25–ПЗ**

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

Директор И.С.Мамосуев

Главный инженер В.Л.Марцевич

Главный архитектор проекта А.П.Миргородский

г. Мозырь  
2025



Архитектурно-планировочная концепция разработана в соответствии с заданием на разработку архитектурно-планировочной концепции, актами законодательства Республики Беларусь, межгосударственными и национальными ТНПА, с соблюдением технических условий.

Главный архитектор проекта

А.П.Миргородский

## СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА .....	2
<b>СОСТАВ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ КОНЦЕПЦИИ</b>	<b>2</b>
1. Основание для разработки архитектурно-планировочной концепции .	3
2. Принципиальные решения, формирующие состав и облик объекта.....	4
3. Выводы и предложения.....	14
4. Основные технико-экономические показатели .....	15

### СОСТАВ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ КОНЦЕПЦИИ

#### 26.25 «Размещение учреждения образования и многоквартирного жилого дома на территории микрорайона №3 г.Мозыре»

Обозначение	Наименование	Примечание
<b>26.25-ПЗ</b>	Пояснительная записка	Том 1
<b>26.25-ГМ</b>	Графический материал	Том 2

Изм.	Колич.	Лист	N док.	Подпись	Дата	Размещение учреждения образования и многоквартирного жилого дома на территории микрорайона №3 г.Мозыре			
						Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							П	2	
Утвердил		Миргородский					Унитарное предприятие «Институт Полесьепроект» ОАО "Полесьестрой"		
Проверил		Миргородский							
Разработал.		Миргородский							
Н. контр.		Миргородский							



## 2. Принципиальные решения, формирующие состав и облик объекта

### Принципиальные градостроительные решения.

#### Современное градостроительное состояние территории.

Территория микрорайона №3 расположена во втором расчетно-планировочном образовании г.Мозыря в соответствии с утвержденным Генеральным планом города. Территория микрорайона №3 расположена в юго-западной части жилого района «Бобры» г.Мозыря и ограничена:

- с севера – существующей ул.Малинина;
- с северо-востока и юго-востока – Бульваром Юности;
- с юго-запада – ул. Проектируемой №1

На данный момент территория полностью освоена в части застройки жилым фондом. Общая площадь жилого фонда на территории микрорайона составляет 271257,28м<sup>2</sup>, а численность зарегистрированных человек – 12319.

**На территории, предназначенной для размещения объектов образования на данный момент построен детский ясли-сад №41. Остальная территория, подлежащая корректировке размещается на свободном от застройки участке в микрорайоне №3 г.Мозыря.**

Основная связь с главными планировочными элементами и общественными центрами города осуществляется по ул. Проектируемая №1 и ул.Гагарина, ул.Малинина, Бульваром Юности.

**Территория в пределах указанных границ застроена жилым фондом и объектами социально-гарантированного обслуживания населения (за исключением школ и детских садов) на 100%.**

Жилая застройка представлена многоквартирными домами этажностью в 10-ть и 11-ть этажей. Из объектов соцкультбыта на территории имеется: объекты торговли «Мартин» (продуктовый магазин – гипермаркет), «Евроспар» (продуктовый магазин – гипермаркет с кулинарией и мини-кафе), РКП «Белтелеком», ООО «Смайл Клиник» (стоматологическая клиника), встроенные объекты в жилой дом по адресу Бульвар Юности 52 – турагенство, парикмахерская, объекты торговли товарами легкой промышленности, мебельный магазин, аптека.

						26.25-ПЗ	Лист
							4
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

### Функциональное зонирование

Функциональное использование территории, проектируемого района принято в соответствии с генеральным планом. Вся территория микрорайона подразделяется на функциональные зоны:

- общественной застройки;
- жилой застройки;
- инженерных коммуникаций и сооружений;
- транспортных коммуникаций и объектов;
- рекреационная.

Зоны жилой застройки формируются вне санитарно-защитных зон транспортных коммуникаций и объектов, находящихся на территории проектируемого района или смежных с ним.

Территория зоны школьных и дошкольных учреждений размещается на свободном от застройки участке в срединной зоне микрорайоне №3 г.Мозыря.

Строительство данных объектов полностью сформирует облик застройки микрорайона.

### Предлагаемые проектные решения по генеральному плану.

**Архитектурно-планировочной концепцией, в части корректировки, предусмотрено строительство общеобразовательной школы на 600 мест, что обеспечит необходимую потребность в данном виде обслуживания. Так же, с учетом отсутствия необходимости в строительстве объекта внешкольного образования (школа искусств) на 120 мест на зарезервированной для его территории размещается посадка многоквартирного жилого дома.**

Территория в границах работ составляет – 6.65Га. Территория под строительство школы – 3.11Га. Территория под строительство жилого дома – 0.76Га.

Земельный участок имеет вытянутую в плане конфигурацию (с севера на юг). В северной части участка размещен детский сад и проектируемый жилой дом, в южной – школа.

Территория участков общественных и жилых зданий разделены между собой зеленой зоной с пешеходными связями. Проектом предусматривается выполнение благоустройства пешеходного бульвара (между детским садом и школой), зеленой зоны между детским садом и жилым домом, а также благоустройство к проектируемым объектам в границах их территории (ограждения)

### Озеленение

Озеленение территории микрорайона в части благоустройства к жилым домам выполнено полностью. На территории существующей многоэтажной застройки и территории общественных зданий зеленые насаждения представлены декоративными породами деревьев и кустарников, газонами и цветниками и находятся в хорошем состоянии.

						<b>26.25-ПЗ</b>	<i>Лист</i>
							5
<i>Изм.</i>	<i>Колич.</i>	<i>Лист</i>	<i>N док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

Проектом предусмотрено: пересадка существующих объектов растительного мира (молодая посадка) на территории новой застройки в связи с инженерной подготовкой территории; компенсационные посадки; освоение новых площадей под насаждения общего пользования (после подсыпки территории). В том числе строительство пешеходного бульвара, а так же озеленение участков детских школьных, дошкольных учреждений и учреждения внешкольного образования.

**Площадь озеленения ограниченного пользования с учетом существующего составляет:**

- озеленение участков школьных, дошкольных учреждений и учреждения

внешкольного образования –1,83 га.

Детского ясли-сада – 0,809 га; школы – 1,022 га;

**Площадь озеленения общего пользования составляет:**

- бульвары - 1.09 га.

**Площадь озеленения специального назначения отсутствует.**

Магистрально-уличная сеть

Проектируемый район сформирован следующей сетью улиц: ул.Проектируемая №1, ул.Малинина, Бульвар Дружбы. Данные магистрали существующие и функционируют. Проектирование новых, и реконструкция существующих не предусматривается.

На территории развита сеть внеуличных пешеходных связей.

Подъезд к учреждениям школьного, дошкольного образования осуществляется с ул.Проектируемая №1. К школе на 600 мест непосредственно с ул.Проектируемая №1, к детскому ясли-саду и жилому дому через внутриквартальный проезд.

Пассажирский транспорт

С учетом того, что мероприятия предусмотренные проектом 2006 года выполнены, а проектирование новых, и реконструкция существующих магистралей не предусматривается раздел проектом не выполнялся.

Система общественного обслуживания

Система общественного обслуживания проектируемого района, предусмотренная проектом 2006 года выполнена за исключением возведения учреждениям школьного, дошкольного образования.

Из объектов соцкультбыта на территории имеется: объекты торговли «Мартин» (продуктовый магазин – гипермаркет), «Евроспар» (продуктовый магазин – гипермаркет с кулинарией и мини-кафе), РКП «Белтелеком», ООО «Смайл Клиник» (стоматологическая клиника), встроенные объекты в жилой дом по адресу Бульвар Юности 52 – турагенство, парикмахерская, объекты торговли товарами легкой промышленности, мебельный магазин, аптека.

						<b>26.25-ПЗ</b>	<i>Лист</i>
							6
<i>Изм.</i>	<i>Колич.</i>	<i>Лист</i>	<i>N док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

Обоснование вместимости учреждений дошкольного и школьного образования

**Территория проектируемого проекта расположена во втором расчетно-планировочном образовании г.Мозыря в соответствии с утвержденным Генеральным планом города.**

Анализ вместимости учреждений дошкольного и школьного образования проведен на всё расчетно-планировочное образование и отображен в **таблице 1.**

В границы 2-го расчетно-планировочного образования в соответствии с утвержденным генеральным планом будет включена территория н.п.Наровчизна, на которой предусматривается перспективное строительство объектов социально-гарантированного обслуживания.

В соответствии с генеральным планом города (раздел 2.4. **Система общественного обслуживания**) для 2-го расчетно-планировочного образования требуется дополнительно на 1 этап (2015-2025 г.г.) реализации:

- 1140 мест в учреждениях дошкольного образования;
- 1690 мест в учреждениях общего среднего образования.

На расчетный период до 2030г. дополнительных мест в учреждениях дошкольного образования и учреждениях общего среднего образования генеральным планом не предусматривается.

**Объекты социально-гарантированного обслуживания населения**

**Таблица 3.5.** Список существующих объектов социально-гарантированного обслуживания

№ п/п	Объект социального обслуживания	Адрес	Ед. изм.	Показатель вместимости
<b>Учреждения дошкольного образования</b>				
1	ГУО «Детский сад №41 г.Мозыря»	Ул.Б.Юности, 64а	чел. (расч./факт.)	330/330
2	ГУО «Детский сад №42 г.Мозыря»	Переулоч 1-й Березовый, 4	чел. (расч./факт.)	280/165
<b>Учреждения общеобразовательных школ</b>				
3	ГУО «Средняя школа №15 г.Мозыря»	Б.Юности, 113	чел. (расч./факт.)	900/1637
4	ГУО «Средняя школа №8 г.Мозыря»	Ул. Интернациональная,63	чел. (расч./факт.)	1098/1000
<b>Учреждения здравоохранения (нормативные радиусы доступности: станции скорой медицинской помощи – 15мин на спецтранспорте)</b>				

						<b>26.25-ПЗ</b>	Лист 7
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

№ п/п	Объект социального обслуживания	Адрес	Ед. изм.	Показатель вместимости
5	Учреждение здравоохранения «Центральная городская поликлиника»	ул.Котловца М.П.,14	ед.	1
6	Учреждение здравоохранения «Мозырская городская стоматологическая поликлиника»	ул. Интернациональная, 41А	ед.	1
7	Учреждение здравоохранения «Детская городская мозырская поликлиника»	ул.Интернациональная, 125	ед.	1
8	Станции скорой и неотложной медицинской помощи	ул.Котловца М.П, 8	радиус	до 15 мин.
9	Аптека №5	Ул.Нефтестроителей, 22	ед.	1

**Таблица 3.6.** Расчет обеспеченности населения объектами социально-гарантированного обслуживания (численность населения проектируемого дома – 216чел.).

Объект социального обслуживания	Ед. изм.	Расчет.показ. (на 1 тыс.жит.)	Расчетный показатель	Расчет площади	Расчетная площадь тер-рии
<b>Учреждения образования</b>					
Учреждения дошкольного образования	мест	55	24 <sup>1)</sup>	18x35м <sup>2</sup> =630 м <sup>2</sup>	<b>0,063 га</b>
Общеобразовательные школы	мест	133	58 <sup>1)</sup>	43x45м <sup>2</sup> =1935 м <sup>2</sup>	<b>0,194 га</b>
<b>Учреждения здравоохранения</b>					
Учреждения здравоохранения и социального обеспечения	п/см	27,9	12	0,1 га на 100 п/см	<b>0,012 га</b>
Больницы	коек	9,7	4	4x100м <sup>2</sup> =400 м <sup>2</sup>	<b>0,04 га</b>
Аптека	ед. на мкр-н (квартал)	1	1	—	—
<b>Учреждения культуры и искусства</b>					
Клубные учреждения	мест в зале	40	430	—	—
Библиотечные учреждения	тыс.том	4,0	43	—	—
Кинотеатры и видеозалы	мест в зрит.зале	20	215	—	—

					<b>26.25-ПЗ</b>	Лист 8
Изм.	Колич.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	

Объект социального обслуживания	Ед. изм.	Расчет.показ. (на 1 тыс.жит.)	Расчетный показатель	Расчет площади	Расчетная площадь тер-рии
Предприятия торговли	м <sup>2</sup> торг. пл.	625	271	0,08 га на 100 м <sup>2</sup> торг.площад и	<b>0,22 га</b>
Предприятия общественного питания	Посадочн ое место	43	19	0,25 га на 100 пос.мест	<b>0,055 га</b>
<b>Предприятия бытового и коммунального обслуживания</b>					
Дома быта, ателье, мастерские	рабочих мест	9	3	—	—
Прачечные, в том числе самообслуживания	объект на микрорай он	1	1	—	—
Химчистки	объект на микрорай он	1	1	—	—
Бани в благоустроенном жилищном фонде	помывочн ых мест	4	1	—	—
Жилищно- эксплуатационные службы	объект на микрорай он	1	1	—	—
Пункты приема вторсырья	объект на микрорай он	1	1	—	—
Гостиницы и дома для приезжающих	мест	5,0	2	0,55 га на 100 мест	<b>0,011</b>
Кладбища	согласно генеральному плану города				
<b>Кредитно-финансовые учреждения и отделения связи</b>					
Филиал отделения банка	об-в/ тыс.жит.	1/4,2	1	—	—
Отделение связи	ед./тыс.ж ит	1/8,3	1	—	—
Комплексные спортивно-игровые площадки	га	0,7	0,30	0,3102 га	—
Помещения для физкультурно- оздоровительных занятий	м <sup>2</sup>	70	22,68	30,38 га	—
Спортивные залы общего пользования	м <sup>2</sup>	60	26,04	26,04 га	—
Крытые бассейны	м <sup>2</sup> водн.з.,	20	8,68	8,68 га	—
Примечания					
					<i>Лист</i>
					<b>26.25-ПЗ</b>
<i>Изм.</i>	<i>Колич.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>
					9

1) Для детей необходимо организовать подъезд в учреждения образования (в которых имеются свободные места) по согласованию с отделом образования в соответствии с рекомендациями изложенными выше.

2) В соответствии с Генеральным планом для обслуживания 2, 3 планировочных образований предусмотрено строительство поликлиники ориентировочно на 400 пос/смену. Согласно справке обслуживание населения будет выполняться в существующих поликлинических учреждениях.

3) Обеспеченность объектами социально-гарантированного обслуживания покрывается за счет существующих объектов, приведённых в таблице 3.5.

4) Уборные размещаются в каждом объекте торговли и общественного питания.

5) Расчет выполнен на 1 этап реализации генерального плана (до 2025 г.), расчетные показатели приняты в соответствии с генеральным планом, при отсутствии норматива – в соответствии с СН 3.01.03-2020.

Радиус доступности учреждений и предприятий социально-гарантированного обслуживания обеспечивается нормативной пешеходной и транспортной доступностью согласно СН 3.01.03-2020.

						<b>26.25-ПЗ</b>	<i>Лист</i>
							10
<i>Изм.</i>	<i>Колич.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		



Въезд на придомовую организован с местных проездов существующей жилой застройки.

Необходимое количество автопарковок для хранения автомобилей, принадлежащих жителям проектируемого дома, составляет 72 машино-места (из расчета 1 машино-место на квартиру).

На придомовой и дворовой территории возможно размещение автопарковок общим количеством 76 машино-мест, в том числе 2 машино-места для ФОЛ. Таким образом, обеспечена 100% численность расчетного парка автомобилей, принадлежащих жителям проектируемых домов.

Автомобильные парковки размещены на нормативном расстоянии от окон жилых домов не менее 10 м, от детских площадок – не менее 18 м.

При размещении жилых домов соблюдены нормы по инсоляции, как существующей, так и проектируемой застройки.

Участок проектирования позволяет при разработке проектной документации предусмотреть благоустройство прилегающей территории с необходимым набором хозяйственных, детских игровых и спортивных 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. При разработке проектной документации необходимо выполнить анализ и увязку проектных решений с сетью велодорожек города.

На рассматриваемых участках предусмотрена организация озелененных территорий ограниченного пользования (насаждения на участках жилой многоквартирной застройки). На всей территории, не имеющей твердого покрытия, будет устроен газон и предусмотрена посадка деревьев и кустарников.

Архитектурно-планировочное решение 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.

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

						<b>26.25-ПЗ</b>	<i>Лист</i>
							12
<i>Изм.</i>	<i>Колич.</i>	<i>Лист</i>	<i>N док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

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 6,0х3,5м). Для входов в жилую часть здания будет предусмотрена адаптация к возможностям ФОЛ.

						<b>26.25-ПЗ</b>	<i>Лист</i>
							13
<i>Изм.</i>	<i>Колич.</i>	<i>Лист</i>	<i>N док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

*N док.*

### 3. Выводы и предложения

Учитывая материалы архитектурно-планировочной концепции, можно сделать вывод, что принятое решение о технической возможности и экономической целесообразности реализации данного объекта в рассматриваемом микрорайоне г. Мозыря, даст положительный результат в соответствии с его целями по достижению социально-экономического эффекта, экологической и эксплуатационной безопасности.

Для обеспечения населения объектами социально-гарантированного обслуживания необходимо организовать подвоз детей в учреждения дошкольного и общего среднего образования с имеющимися свободными местами.

						<b>26.25-ПЗ</b>	<i>Лист</i>
							14
<i>Изм.</i>	<i>Колич.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

*№ док.*

#### 4. Основные технико-экономические показатели

Поз.	Наименование показателя	Ед.изм.	Показатель
1	Площадь участка №1 в границах работ, в том числе:	га	6,65
	площадь территории школы	га	3,11
	площадь территории жилого дома	га	0,76
	площадь озеленения и благоустройства общего пользования	га	1,09
	площадь территории детского сада	га	1,68
3	Численность населения	чел.	216
4	Этажность	этаж	9
5	Общее количество квартир, в том числе:	ед.	72
	однокомнатных	ед.	18
	двухкомнатных	ед.	36
	трехкомнатных	ед.	18

						<b>26.25-ПЗ</b>	<i>Лист</i>
							15
<i>Изм.</i>	<i>Колич.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		
			<i>№ док.</i>				