ЦНИИЭП комплексов и зданий культуры,
спорта и управления им. Б. С. Мезенцева
Госграждданстроя

Руководство

по проектированию комплексов общественных центров районного значения в жилой застройке



Москва 1982

gost.e-ecolog.ru

СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

Предисловие 3
1. Общие положения 4
2. Градостроительные предпосылки формирования общественных центров 5
3. Состав общественного центра и особенности расчета вместимости учреждений 8
4. Принципы объединения компонентов общественного центра 13
5. Объемно-пространственная структура общественных центров 22
6. Территория общественных центров 30
7. Методика проектирования общественных центров 34
8. Методика технико-экономической оценки проектов общественных центров 39
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Рекомендуемые нормативные документы 42
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Состав и расчетные показатели учреждений и предприятий культурно-бытового обслуживания, включаемых в состав общественных центров жилого и планировочного районов 42
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Рекомендуемые вместимости (мощности) учреждений и предприятий общественных центров жилых районов 43
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Примерный состав и вместимость основных групп помещений в общественных центрах новых жилых районов различной величины 44
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. Состав и количество сооружений, зон спортивных сороружений общественных центров жилых райнов 45
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. Состав и количество сооружений спортивных центров планировочных районов 46
ПРИЛОЖЕНИЕ 7. Примерная номенклатура и устройства для организации открытых пространств общественных центров 47
ПРИЛОЖЕНИЕ 8. Техничко-экономические показатели проекта общественного центра жилого района и эталона (форма для сопоставления) 48
Рекомендуемая литература . . . . . .

ЦНИИЭП комплексов и зданий культуры, спорта, управления им. Б.С. Мезенцева Госграждансгроя

РУКОВОДСТВО ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ КОМПЛЕКСОВ ОБЩЕСТВЕННЫХ ЦЕНТРОВ РАЙОННОГО ЗНАЧЕНИЯ В ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКЕ

Редакция инструктивно-нормативной литературы
Зав. редакцией *Г.А. Жигачева*
Редактор *В.В. Колбина*
Мл. редактор *И.А. Баринова*
Технический редактор *Е.Н. Ненарокова*
Корректоры *Г.А. Кравченко, В.И. Галюзо*

Н/Т

Подписано в печать 29.03.82 Т-06378 Формат 84 × 108 1/16 Набор машинописный Печать офсетная Бумага офсетная 80 г/м^2 Усл. печ. л. 5,04 . Усл. кр.-отт. 5,78 Физ. печ. л. 3,0 Уч.-изд. л. 5,29 Изд. № XII-9505 Тираж 5000 экз. Зак. № 359 Цена 30 коп.

Стройиздат, 101442, Москва, Каляевская, 23а
ПЭМ Госстроя СССР
Москва, Можайское шоссе, 25

ЦНИИЭП комплексов и зданий культуры спорта, управления им. Б. С. Мезенцева Госгражданстроя

РУКОВОДСТВО

по проектированию комплексов общественных центров районного значения в жилой застройке

МОСКВА СТРОЙИЗДАТ 1982

УДК 725.835.011

Рекомендовано к изданию НТС ЦНИИЭП комплексов и зданий культуры, спорта, управления им. Б.С.Мезенцева.

Руководство по проектированию комплексов общественных центров районного значения в жилой застройке /Центр. н.-и. и проект. ин-т типового и эксперим. проектирования комплексов и зданий культуры, спорта, управления им. Б.С.Мезенцева. – М.: Стройиздат, 1982. – 52 с.

Рассмотрены особенности проектирования комплексов, объединяющих различные учреждения культурно-бытового обслуживания, формирующие общественные центры в жилой застройке: градостроительные предпосылки, состав и расчет учреждений общественных центров, принципы их объединения, объемно-пространственная структура комплексов, организация их территории, а также методики проектирования и технико-экономической оценки проектов.

Для архитекторов-проектировщиков.

Р $\frac{4902030000 - 286}{047(01) - 82}$ Инструкт.-нормат., 1 вып.- 100 - 81

© Стройиздат, 1982

ПРЕДИСЛОВИЕ

Программой социально-экономического развития нашего общества, выдвинутой XXVI съездом КПСС, предусмотрена задача улучшить жилищные и культурно-бытовые условия жизни населения ...* . Это определяет особые требования к повышению качества жилой среды, в том числе и к организации общественного обслуживания населения в районах массовой жилой застройки.

Одно из наиболее эффективных средств ее организации в городе – концентрированное размещение различных видов культурно-бытового обслуживания широкого общественного содержания (учреждений культуры, спорта и торгово-бытовых предприятий) и создание на этой основе общественных центров районного значения. Эти центры, формируемые в жилых и планировочных районах в масштабе города, можно считать объектами массового строительства; вместе с тем в каждом районе каждый центр индивидуален.

Строительство общественных центров, предусматриваемых в проектах детальной планировки жилых и планировочных районов, как правило, осуществляется отдельными небольшими зданиями узкого назначения и рассредоточено, без учета их функциональной и архитектурной целостности, с большими диапазонами во времени. Вместе с тем создание в жилых массивах общественных центров направлено на повышение социального значения общественных зданий, обеспечение комплексного обслуживания населения и создание архитектурной среды общественно-культурной жизни района. При этом территория, здания и отдельные помещения используются более интенсивно; повышается комфортность, внедряются прогрессивные формы и технология обслуживания. Не менее существенно и то, что концентрация объектов обслуживания в общественном центре является предпосылкой для создания значительных в градостроительном отношении архитектурных ансамблей, определяющих облик не только центра, но и всего жилого района.

В настоящее время отсутствуют нормативные и методические материалы, рассматривающие общественные центры районного значения как самостоятельный тип комплекса, который должен отвечать специфическим, градостроительным, функциональным, архитектурно-строительным и другим требованиям. В действующих нормативах на проектирование общественных зданий отдельных видов обслуживания, как правило, отсутствуют специальные указания, включающие особенности проектирования комплексов и кооперированных зданий. Все это определило необходимость разработки специальных рекомендаций по проектированию комплексов общественных центров районного значения.

В "Руководстве по проектированию комплексов общественных центров районного значения" нашли отражение многие проектные проблемы, связанные с городскими общественными центрами районного значения и решаемые на разных уровнях, от организации системы обслуживания и проекта детальной планировки до решения интерьеров зданий и внешней среды общественного центра. Основное внимание уделено вопросам объединения и кооперирования различных учреждений в едином комплексе, специфике его функциональной и объемно-пространственной структуры, выявлению средств повышения его социально-экономической эффективности. Поэтому настоящее Руководство предназначено как архитекторам-градостроителям, так и архитекторам, занимающимся проектированием зданий и сооружений. Рекомендации по организационным мероприятиям проектирования и функционирования общественных центров могут быть полезны соответствующим отделам районных и городских Исполкомов.

Руководство предназначено для проектирования общественных центров, строящихся в II и III климатических районах.

Руководство разработано в ЦНИИЭП комплексов и зданий культуры, спорта, управления им. Б.С.Мезенцева при участии ЦНИИЭП торгово-бытовых зданий следующим коллективом: арх. Г.Е.Беляева (социально-культурное значение общественных центров), арх. Ф.Ш.Вагаршакян (разделы 3 и 4), канд. арх. И.П.Васильева (торгово-бытовое обслуживание), канд. арх. А.А.Гаврилина (разделы 5 и 7, пп. 7.1–7.7), канд. арх. А.М.Гарнец (разделы 1,3,4), арх. О.П.Кравченко (раздел 6, пп. 6.10-6.20), канд. арх. В.Л.Кулага (разделы 1,2,3,4,5), канд. арх. В.А.Машинский (физкультурно-спортивные сооружения), арх. И.Т.Привалов (раздел 5 и 6, пп. 6.1–6.9), арх. И.А.Сердюков (раздел 7, п.п. 7.8.–7.20), канд. экон. наук В.З.Черняк (раздел 8).

Рисунки подготовлены авторами при участии Т.С. Л ю б о ш.

Работа выполнена под научным руководством канд. арх. В.Л. К у л а г и.

*Материалы XXVI съезда КПСС. М., Политиздат, 1981.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Руководство разработано в целях обеспечения дальнейшего улучшения качества и комплексности застройки жилых массивов в городах, повышения эффективности культурно-бытового обслуживания населения путем создания в них комплексов общественных центров, а также упорядочения проектирования и строительства этих центров.

Руководство распространяется на проектирование комплексов общественных центров районного значения, строящихся в крупнейших, крупных, больших и средних городах II-III климатических районов.

1.2. Руководство предназначено для проектировщиков, разрабатывающих проекты детальной планировки жилых и планировочных районов городов, проекты общественных центров этих районов и проекты зданий и комплексов, их формирующих.

Руководство может быть использовано при проектировании новых общественных центров, а также при реконструкции существующих.

1.3. Общественный центр – специфический тип многофункционального архитектурного объекта, формируемый единым комплексом или группой архитектурно- и функционально взаимосвязанных зданий, организующий ядро общественно-культурной жизни в районе. Концентрация и интеграция придают общественному центру новые качества, отличающие его от отдельных узкоспециализированных зданий. Многофункциональность общественного центра отражает общую тенденцию непрерывного обогащения функций и их сочетаний, усложнения их взаимодействия, повышает социальное значение центра как места сосредоточения общественной жизни населения.

1.4. В общественных центрах районного значения (жилых и планировочных районов) следует объединять массовые учреждения культурно-бытового обслуживания, обычно равномерно располагаемые в жилой застройке.

В общественном центре жилого района размещаются учреждения районного значения – клубы, библиотеки, кинотеатры, физкультурно-спортивные сооружения, которые рекомендуется объединять с местным торгово-бытовым обслуживанием, необходимым населению по месту жительства.

В общественном центре планировочного района целесообразно размещать комплекс культурно-бытовых учреждений общегородского значения, совмещая его с одним из центров жилого района и дополняя общегородскими объектами общественного и административного назначения.

1.5. Общественный центр как сложный системный объект следует рассматривать в нескольких основных аспектах: градостроительном, социально-культурном и архитектурном.

В градостроительном аспекте общественный центр района – единый архитектурный объект, представляющий собой комплекс сооружений общественного обслуживания населения, который удобными транспортными коммуникациями включен в систему общественных центров, функциональных зон и планировочных элементов города, является коммуникативным узлом городской инфраструктуры. В соответствии с градостроительной концепцией и нормативными требованиями общественные центры районов включаются в полицентрическую взаимосвязанную систему общественных центров как ее структурные элементы, что позволяет решить проблему взаимосвязи между системой обслуживания и центрами.

В социально-культурном аспекте общественный центр – место концентрации культурно-бытового обслуживания; это способствует сокращению непроизводительных затрат времени населения и более широкому выбору услуг, что является одной из основных характеристик социалистического городского образа жизни. В деятельности общественного центра реализуется принцип комплексного обслуживания населения. Внедрение этого принципа как на уровне организационно-административном, так и на уровне функционально-эксплуатационном повышает социальную активность населения и уровень общения. Этим же целям призвана служить и привлекательность общественного центра, достигаемая не только разнообразием и высоким качеством услуг, но и соответствующей организацией внешнего и внутреннего пространства центра, – его многофункциональностью, комфортностью среды, образностью и динамичностью ансамбля, т.е. всеми теми параметрами и качествами, которые сообщают комплексу характер подлинно городской среды. Тем самым повышается качество социальной инфраструктуры городского района.

В архитектурном аспекте общественный центр – это комплекс функционально и пространственно взаимосвязанных зданий (или единое здание), образующий единый архитектурный ансамбль, фрагмент городской среды, информационно-насыщенной, образно и эстетически многослойной. Общественный центр – один из важнейших архитектурных объектов в жилой застройке, во многом определяющий облик жилого района и его индивидуальную архитектурно-художественную характеристику.

При проектировании рекомендуется учитывать свойства общественного центра во всех этих аспектах, которые в совокупности определяют его специфику, и стремиться средствами архитектуры к наиболее полному их выявлению.

1.6. Общие требования к проектированию общественного центра:

"открытость", что предполагает возможность включения общественного центра в более широкую систему города в целом, а также активное взаимодействие центра с окружающей средой;

способность к функциональному и объемно-пространственному развитию по мере дальнейшего совершенствования технологических процессов и функционирования;

дифференцированный подход к определению его состава в зависимости от конкретных потребностей; социально-демографических особенностей населения, градостроительных, природно-климатических, организационных и других местных условий.

1.7. Проектировать общественный центр следует на основе норм проектирования "Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных мест", действующих нормативов на отдельные учреждения и предприятия, включаемые в комплекс (приложение 1), а также настоящего Руководства предусматривая максимальную унификацию конструктивных, планировочных и инженерных решений, а также высокую техническую оснащенность зданий и механизацию строительства и эксплуатации комплекса.

При проектировании общественного центра следует иметь в виду возможность его поэтапного строительства.

1.8. Здания общественных центров, как правило, не должны превышать трех этажей. При особых градостроительных условиях и при включении в состав комплексов гостиниц и административных зданий этажность может быть увеличена и должна быть увязана с общим архитектурно-планировочным решением района.

1.9. Инженерное оборудование зданий следует принимать в соответствии с требованиями главы СНиП на проектирование соответствующих учреждений. При этом следует стремиться к максимальному объединению и централизации инженерных коммуникаций и оборудования.

1.10. Противопожарные требования принимать согласно требованиям глав СНиП на проектирование соответствующих учреждений. Общее коммуникационное пространство внутри здания должно иметь высоту не более трех этажей и огнезащитные двери в него из всех помещений и коридоров.

1.11. При проектировании комплекса рекомендуется применять конструкции одной серии и унифицировать отдельные элементы зданий: лестницы, лифты, тамбуры, санузлы, что является одной из задач при создании полноценных проектов.

2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРЕДПОСЫЛКИ ФОРМИРОВАНИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ЦЕНТРОВ

2.1. Центры городских районов (жилых и планировочных) – элементы единой полицентрической системы города (рис. 1) и относятся к комплексным структурным центрам, так как обусловлены системой общественного обслуживания населения города и его планировочной структурой.

2.2. Формирование общественных центров жилых и планировочных районов – один из важнейших

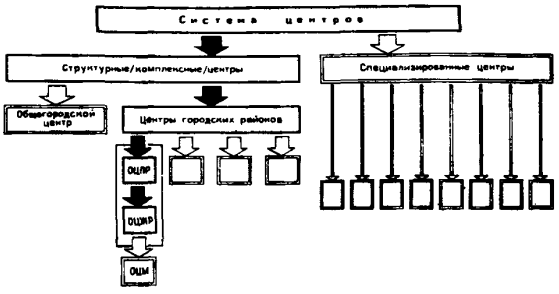


Рис. 1. Общественные центры районного значения в системе городских центров

ОЦПР – общественные центры планировочных районов; ОЦЖР – общественные центры жилых районов; ОЦМ – общественные центры микрорайонов

принципов организации системы обслуживания, в основе которой лежит функционально-территориальное ее построение. Общественные центры рекомендуется формировать в "узлах" совмещения сетей различных видов обслуживания, организуемых с учетом специфики функционирования каждого вида, и размещать по территориальному признаку во взаимосвязи с сетью городских транспортных коммуникаций и планировочной структурой города – деления его селитебной территории на микрорайоны, жилые и планировочные районы.

2.3. Важнейшим исходным положением рациональной системы обслуживания является принцип единства всей сети обслуживания города, при котором учитываются трудовые и культурно-бытовые связи различных групп населения. Это предполагает возможность совмещения в общественном центре различных уровней (ступеней) обслуживания, а также использование центра не только живущими в районе, но и работающими и другими жителями города.

2.4. При проектировании общественных центров следует учитывать основополагающий принцип организации обслуживания – разделение функций на производство и потребление. Центры районного значения, располагаемые в жилых массивах, предназначены для постоянного посещения их населением, являются общественными центрами. Поэтому в них концентрируются преимущественно функции потребления в отличие от крупных централизованных предприятий, где осуществляются функции производства. Например, фабрики-заготовочные общественного питания, склады-расфасовочные магазинов, хранилища книг и музейных экспонатов и т.д., которые размещаются в специальных зданиях и зонах городского значения.

2.5. Центры жилых и планировочных районов, в отличие от уникальных объектов общегородского центра, повторяются на селитебной территории. В отличие от местных (микрорайонных) центров центры районного значения более тесно связаны транспортными коммуникациями между собой и с общегородским центром, что позволяет их рассматривать как элементы системы городских центров, а также

индивидуализировать состав и архитектуру каждого в зависимости от конкретных условий строительства.

2.6. При размещении общественных центров в городе следует обеспечивать их взаимосвязь: с элементами планировочной структуры города и его функциональными зонами (места приложения труда, зоны отдыха и т.д.), с застройкой данного района, с другими объектами культурно-бытового обслуживания, с центрами других районов и с центральным ядром города; с транспортно-пешеходными коммуникациями и остановками общественного транспорта; с системой зеленых насаждений и ландшафтно-природным окружением; с архитектурной средой (жилой застройкой и ансамблями других ближайших центров).

2.7. При проектировании общественного центра следует учитывать следующие градостроительные особенности: величину города; размещение района в структуре города, в том числе удаленность от его центрального ядра и наличие общегородских транспортных связей; величину района и его планировочную структуру; организацию сетей культурно-бытового обслуживания; близость к проектируемому центру мест приложения труда, зоны отдыха, а также других общественных центров и объектов общественного обслуживания; формируется район и его центр на свободной территории или в условиях реконструкции.

Примечание. При размещении общественного центра района на периферии города близ межгородской транспортной магистрали следует учитывать также значение проектируемого центра в межселенном обслуживании.

2.8. Общественные центры жилых районов рекомендуется создавать преимущественно в крупных и крупнейших и больших городах, где их планировочная структура достаточно сложна. В малых городах жилые районы, как правило, отсутствуют. Исключение составляют малые города с рассредоточенной территорией, где могут быть жилые (планировочные) районы. В этом случае общественный центр жилого района обычно проектируется как подцентр города.

2.9. Общественный центр жилого (планировочного) района рекомендуется совмещать с центром административного района города.

Необходимо различать формирование общественных центров в зависимости от их размещения в той или иной зоне города: в периферийных районах, в центральной зоне города, в примыкающей к ней промежуточной зоне. Общественные центры жилых и планировочных районов строятся преимущественно в новых периферийных районах на свободных территориях, что имеет большое принципиальное значение. С одной стороны, это способствует сближению условий проживания населения в новых и центральных (сложившихся) районах, при этом центр города "разгружается" от избытка людей и несвойственных центру функций. С другой стороны, это способствует концентрации социальных и культурных функций на периферии, созданию там урбанизированной городской среды с крупными градоформирующими сооружениями. В периферийных районах структура общественных центров наиболее типична и близка к рекомендациям СНиП.

2.10. Общественные центры жилых и планировочных районов, располагаемые в центральной части города или имеющие с ней удобную транспортную связь (15 –20 мин), рекомендуется формировать с учетом существующих в зоне его влияния других общественных зданий и, как правило, включать объекты общегородского значения; эти центры рекомендуется размещать в жилой зоне центра.

2.11. При проектировании общественных центров в промежуточной зоне, отличающейся сложным функциональным зонированием, следует учитывать, что в ней имеются места приложения труда; поэтому при выборе места расположения общественных центров, определения состава и вместимости учреждений следует иметь в виду, что они будут обслуживать не только жителей, но и работающих.

2.12. Общественные центры в центральном и промежуточном районах часто проектируются в реконструируемых жилых районах; в этих случаях необходимо знать объемы и темпы реконструкций, а также определять место расположения центра с учетом размещения сохраняемых общественных зданий и по возможности включать их в состав проектируемого общественного центра.

2.13. Величину центра жилого района следует принимать с учетом величин жилых районов, рекомендуемых СНиП: для крупных и крупнейших городов 40–80 тыс. человек, для больших и средних – 25–40 тыс. человек. Предпочтительными являются более крупные общественные центры не менее чем на 50–60 тыс. человек. При наличии небольших жилых районов следует укрупнять общественные центры, рассчитывая их на обслуживание населения двух-трех жилых районов. Это позволяет улучшить обслуживание населения (более крупные учреждения с большим выбором услуг), повысить его экономическую эффективность (сокращение территории и более интенсивное использование каждого компонента), создать большие возможности для формирования значительных архитектурных композиций.

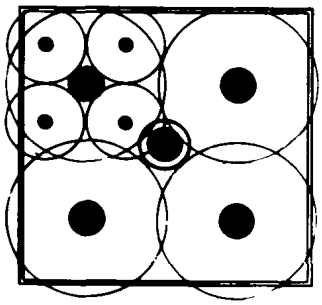
2.14. Общественные центры жилых и планировочных районов следует размещать на селитебной тер-

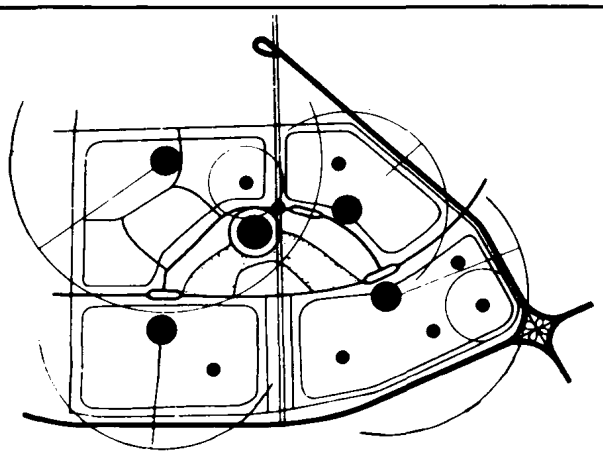
---

Рис. 2. Модификации систем центров и организации обслуживания в планировочном районе

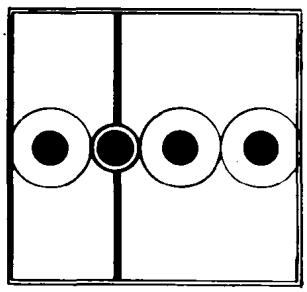
а – равномерная сеть небольших центров всех уровней; *б* – линейно расположенные небольшие центры жилых районов, совмещенные с местными центрами, и центр планировочного района; *в* – линейно расположенные и связанные транспортом укрупненные местные центры и центр планировочного района; *г* – равномерная сеть небольших местных центров и укрупненные центры жилых районов: *1* – центр планировочного района; *2* – центр жилого района; *3* – местный центр

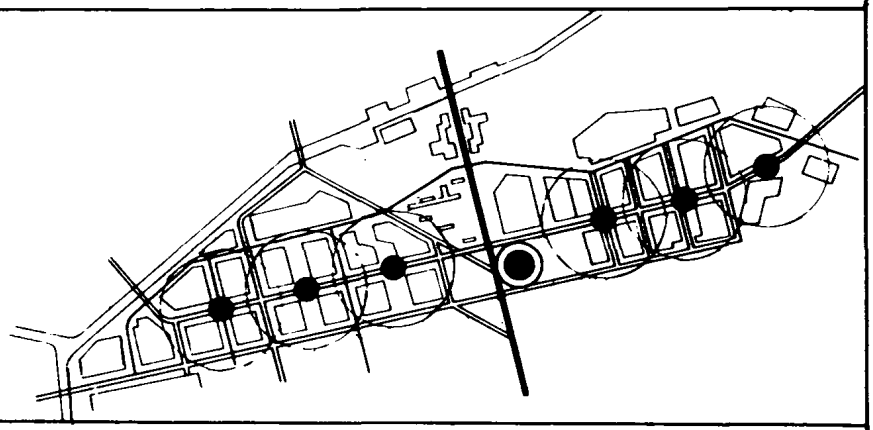
а



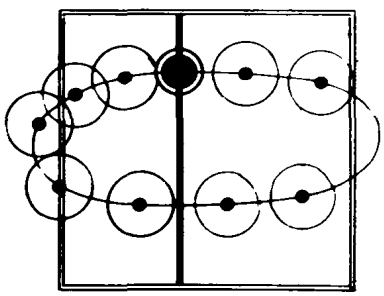


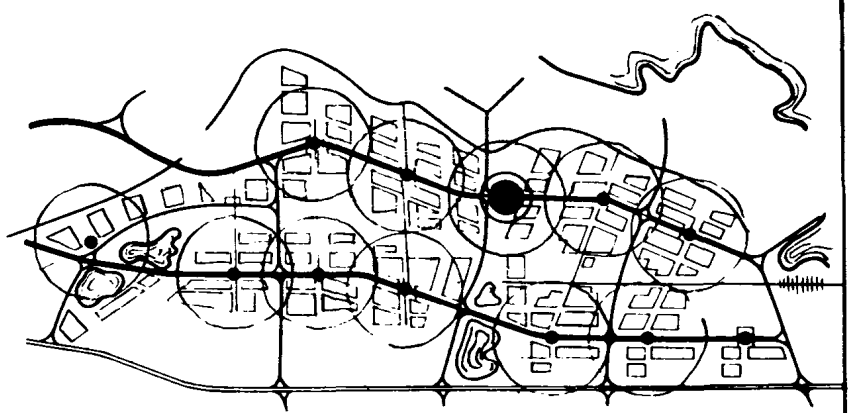
б



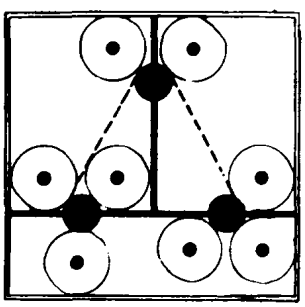


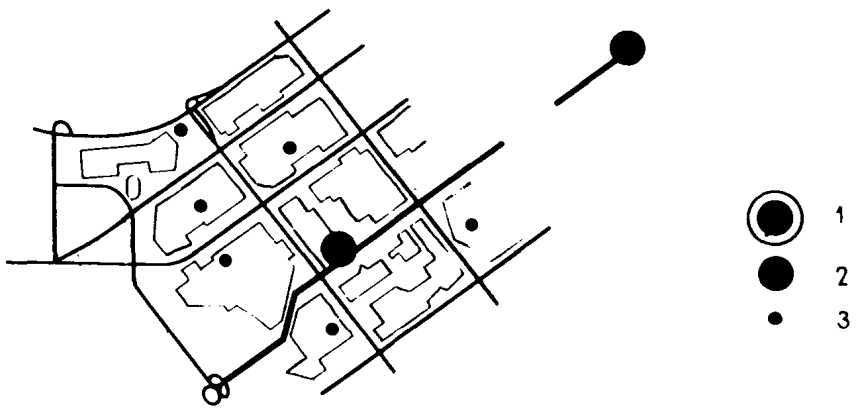
в





г





ритории города относительно равномерно с зоной обслуживания, определяемой временем доступности, не превышающим 15–20 мин. В современных городах с развитым транспортным движением размещение общественного центра жилого и планировочного района рекомендуется определять временем транспортно-пешеходной доступности (суммарное время в пути: пешком до остановки общественного транспорта, на транспорте и пешком от остановки до общественного центра); размещение общественного центра планировочного района – транспортной доступностью.

Примечание. При слабо развитом движении городского общественного транспорта общественный центр жилого района следует размещать из расчета пешеходной доступности не более 1500 м, или 15–20 мин.

2.15. При конкретном проектировании следует руководствоваться схемой организации общественных центров, основанной на рекомендациях СНиП, модифицируя ее в зависимости от размещения района в городе, плотности жилой застройки, транспортных связей, объемов и темпов строительства и других местных условий. В пределах планировочного района можно выделить следующие основные варианты (рис. 2): общественные центры жилых районов, центр планировочного района и местные (микрорайонные) центры; общественные центры жилых районов, планировочно связанные между собой и совмещенные с местными центрами, и центр планировочного района; общественный центр планировочного района (или крупный центр жилого района) и местные центры, планировочно связанные между собой; общественные центры жилых районов, планировочно связанные между собой, и местные центры.

Первый вариант наиболее характерен для периферийных крупных жилых массивов с малой и средней плотностью жилой застройки и со слабыми транспортными связями, а также для небольших объемов и темпов строительства. При этом варианте создается равномерная сеть небольших центров обслуживания всех уровней, обеспечивающих комплексность при нормативной пешеходной доступности. Недостаток варианта – минимально допустимые вместимости учреждений и, следовательно, невысокий уровень комфорта, относительно высокие затраты на строительство и эксплуатацию.

Второй вариант характерен для районов с повышенной плотностью жилой застройки, с хорошей транспортной связью, высокими темпами и объемами строительства. При обеспечении нормируемых для местных центров радиусов обслуживания вместимости совмещенных с ними районных учреждений небольшие, а состав неоднороден (в каждом центре различен), что затрудняет обеспечение комплексного обслуживания и недостаточно экономично.

Третий вариант используется для периферийных районов крупнейших городов с высокой плотностью жилой застройки, при высоких темпах и объемах строительства. Необходима хорошая внутренняя транспортная связь между центрами. При укрупнении местных центров и совмещении функции жилого и планировочного района в главном общественном центре обеспечивается высокий уровень комфорта, хорошие эксплуатационные и экономические качества. Пешеходная доступность местных центров превышает нормативную.

Четвертый вариант характерен для районов с малой и средней плотностями застройки, размещаемых в центральной и промежуточной зонах города, для относительно невысоких темпов и объемов строительства. Создается равномерная сеть относительно небольших местных и районных центров обслуживания с обеспечением нормативной пешеходной доступности. Учреждения планировочного района небольшие и рассредоточены, что снижает комфорт. Стоимость строительства и эксплуатации в пределах нормы.

2.16. Рекомендуется размещать общественный центр на территории жилого района рядом с транспортной магистралью общегородского значения и приближать к нему остановки общественного транспорта. Как правило, центры, размещенные в транспортных узлах (у магистралей или над пересечением двух магистралей), имеют более развитой состав, большую зону притяжения; центр может удобно обслуживать транзитное и городское население; учреждения работают более интенсивно.

Обязательная связь общественного центра с транспортными магистралями определяет важнейшее требование – разделять пешеходное и транспортное движение, а также выделять пешеходную зону общественного центра. При организации пешеходных коммуникаций общественного центра, так же как и связей между центрами, рекомендуется использовать зеленые насаждения, образующие цепь "перетекающих" друг в друга зеленых массивов, объединяющих вместе с пешеходными путями отдельные здания и комплексы в единое целое.

2.17. Входящие в состав центров физкультурно-спортивные комплексы следует размещать в наиболее благоприятной природной среде района в пределах взаимосвязанных озелененных территорий, вблизи района в месте примыкания территории зеленых насаждений к транспортным коммуникациям. Во всех случаях следует предусматривать связь физкультурно-спортивного комплекса с другими элементами центра путем непосредственного примыкания или с помощью озелененных пешеходных коммуникаций.

Связь с системой зеленых насаждений района желательно обеспечивать и при размещении учреждений культуры.

3. СОСТАВ ОБЩЕСТВЕННОГО ЦЕНТРА И ОСОБЕННОСТИ РАСЧЕТА ВМЕСТИМОСТИ УЧРЕЖДЕНИЙ

3.1. Состав общественных центров районного значения следует определять исходя из перечня учреждений, рекомендуемых СНиП для размещения в зоне общественного центра жилого района

(приложение 2). Эти учреждения рекомендуется группировать по функциональному признаку, формируя культурный, спортивный и торговый комплексы (центры).

Дом пионеров и школьников, как правило, размещается в самостоятельной зоне, желательно близ зеленого массива.

Состав общественного центра жилого района, регламентированный СНиП, ориентирован в первую очередь на те группы населения, жизнедеятельность которых сосредоточена преимущественно в жилом районе (учащиеся, подростки, молодые семьи и лица старшего возраста).

3.2. Для соблюдения целостности и завершенности общественного центра жилого района в его состав должен быть включен определенный набор различных функций, которые в совокупности отвечают социальной роли центра жилого района и характеризуют его специфику. К ним относятся:

функции, связанные с массовым, межличностным и межгрупповым общением, получением информации, проведением досуга, достаточно привлекательные и с широким выбором видов услуг;

утилитарные функции торгово-бытового назначения, относящиеся к повседневному (стандартному) обслуживанию и необходимые населению в непосредственной близости к жилому дому (в пределах 5–7 мин пешеходной доступности);

организационно-административные функции, связывающие деятельность общественного центра с планом комплексного социально-экономического развития района или города, а также функции по проведению социальной работы, ориентированной на разные демографические группы населения жилого района.

Такое функциональное представление позволяет в случае поэтапного ввода в строй различных объектов контролировать с социально-культурной позиции деятельность центра и полноту его функций, а также допускать широкую вариантность в составе учреждений (учитывая то, что разные учреждения обслуживания могут выполнять одинаковые функции, и наоборот).

3.3. Состав центра может быть дополнен учреждениями общегородского уровня обслуживания (в зависимости от конкретных условий размещения центра), что придает дополнительную привлекательность, индивидуальность и специфичность каждому комплексу в общей полицентрической структуре города. Конкретный состав общественного центра жилого района определяется в зависимости от принимаемой системы организации обслуживания и градостроительных условий (см. п. 2.7.).

3.4. В зависимости от месторасположения жилого района в планировочной структуре города рекомендуются следующие изменения состава общественного центра жилого района по сравнению с рекомендуемым СНиП:

при центральном расположении района (до 5 мин транспортной доступности от центра города) состав учреждений может быть уменьшен с учетом использования общегородских учреждений;

при периферийном расположении района (15–20 мин транспортной доступности) состав должен быть максимально полным;

при изолированном или удаленном (более 20 мин транспортной доступности) расположении района состав следует расширить путем дополнения его общегородскими учреждениями (в первую очередь торговли и культуры).

3.5. При размещении общественного центра в зоне мест приложения труда или при наличии мест приложения труда на территории жилого района (или смежно с ним) создаются благоприятные предпосылки для формирования единого общественного центра, обслуживающего работающих на предприятиях и население жилого района, в том числе и для создания центра промышленно-селитебного района. При этом в первую очередь следует увеличивать предприятия общественного питания и группу учреждений культуры.

3.6. Близ зоны отдыха в составе общественного центра развиваются виды обслуживания, связанные с отдыхом и развлечениями, физкультурно-спортивные сооружения, а также группа общественного питания.

3.7. При размещении общественного центра на городской магистрали или при совмещении его с транспортным узлом расширяется преимущественно группа предприятий торгово-бытового обслуживания, при этом желательно включать в него объекты общегородского значения, а также небольшие предприятия попутного обслуживания.

3.8. Состав общественного центра развивается также в связи с укрупнением планировочных элементов (рис. 3), обслуживанием одним центром нескольких жилых районов, при совмещении жилого района с планировочным или административным районами города. В этих случаях состав общественного центра следует дополнять объектами общегородского значения, а при наличии в границах общественного центра памятников архитектуры следует органично включать их в состав центра.

3.9. На состав общественного центра оказывают влияние и местные природно-климатические особен-

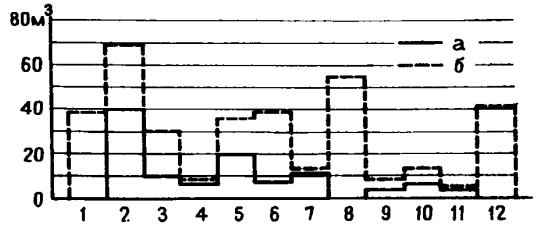


Рис. 3. Соотношение строительных объемов зданий, формирующих жилые и планировочные районы

а – в жилом районе на 50 тыс. жителей; *б* – в планировочном районе на 200 тыс. жителей; *1* – административное здание; *2* – клуб; *3* – кинотеатр; *4* – библиотека; *5* – спортивные сооружения; *6* – общественное питание; *7* – продовольственные магазины; *8* – непродовольственные магазины; *9* – почта и сберкасса; *10* – предприятия бытового обслуживания; *11* – аптека; *12* – гостиница

ности. Так, например, в северных районах развивается группа помещений культуры, спорта, складских помещений торгово-бытовых предприятий. В южных районах в состав общественного центра целесообразно включать открытые и сезонные кафе, чайханы, летние кинотеатры, рынки и т.д.

3.10. При определении состава общественного центра необходимо иметь в виду возможность его видоизменения и дальнейшего развития (см. раздел 7).

3.11. Расчет вместимостей (мощности) учреждений обслуживания, включаемых в состав общественных центров жилых районов, следует проводить по приложению 2 на основе расчетных показателей главы СНиП и отраслевых нормативно-инструктивных материалов. При расчете вместимости кроме жителей данного района следует учитывать работающих в учреждениях и на предприятиях, расположенных в районе или смежно с ним, а также "транзитное" население и прибывающих в район из других частей города; их количество определяется конкретными условиями. Следует также учитывать дифференцированные потребности различных социально-демографических групп посетителей центра. Источником для этих данных может служить комплексный план социально-экономического развития района (города).

3.12. В сложившихся районах расчет вместимостей учреждений и предприятий центра должен основываться на анализе состояния существующих в проектируемом районе культурно-бытовых объектов; оценке уровня обслуживания населения по отдельным учреждениям относительно градостроительных нормативов; анализе состояния действующего фонда зданий учреждений и предприятий; данных по перспективному развитию отраслей.

3.13. При расчете вместимостей учреждений районного и общегородского значения, входящих в состав общественного центра, следует учитывать существующую сеть учреждений обслуживания города в целом.

3.14. Состав и вместимости учреждений, включаемых в общественный центр, следует рассчитывать отдельно по видам обслуживания, учитывая специфику каждого.

Характерные вместимости основных групп помещений рекомендуется принимать по приложению 3.

Примерные составы групп помещений для общественных центров жилых районов различной величины приведены в приложении 4.

3.15. Учреждения культуры жилых районов отличаются особенностями, обусловленными социально-демографическим составом населения жилого района (см. п. 3.1).

Все учреждения культуры жилого района рекомендуется объединять в единый комплекс культурного центра, который в свою очередь должен проектироваться как один из важнейших компонентов общественного центра.

3.16. В состав культурного центра рекомендуется включать следующие группы помещений:

зрелищную группу, состоящую из зрительного универсального зала, кинозалов, малого клубного зала;

кружково-студийную группу, состоящую из различных помещений для занятий кружков (в том числе для детей);

библиотеку-филиал, лекционно-информационную группу с аудиторией, а также выставочный зал (музей);

группу отдыха и развлечений с залом (с плоским полом) для празднеств и танцев, дискотекой, а также кафе (в том числе детское);

группу помещений социальной деятельности по месту жительства.

3.17. В зрелищную группу, как правило, следует включать зрительные залы, предусмотренные нормативами для клубов и кинотеатров. Рекомендуется многозальный комплекс с залами различной величины и профиля. При этом надо иметь в виду, что залы жилого района в отличие от залов в общественном центре планировочного района, как правило, не рассчитываются на гастроли профессиональных театральных коллективов.

В общественном центре жилого района наиболее крупный зрительный зал рекомендуется предусматривать универсальным (с эстрадой и киноаппаратной), который предназначен для показа кинофильмов, проведения торжественных мероприятий, концертов и собраний. В дополнение к нему желательно иметь залы для проведения обычных киносеансов, кинозал детских (и научно-популярных) фильмов, а также небольшой клубный зал студийного типа со сценой. В общественный центр планировочного района может быть включен театрально-концертный зал и другие залы, характер и состав которых определяется расчетом всей сети города. Многозальность создает условия для многообразного использования залов. Вместимость залов, их характер и сочетания зависят от количества обслуживаемого населения и конкретных условий строительства.

Учитывая универсальность залов, расчет их вместимости следует производить по суммарному показателю СНиП для клубов и кинотеатров жилого района из расчета 30 (20+10) мест на 1 тыс. жителей. Полученная общая вместимость распределяется по залам с учетом того, что универсальный зал используется и для кино и для клубных зрелищных мероприятий.

3.18. Особенность клубных помещений общественного центра жилого района в том, что они предназначаются не только для студийных занятий и приобретения профессиональных навыков, сколько для "поиска" и приобщения посетителей к различным простейшим формам клубной деятельности, развитию общения.

В клубе жилого района следует предусматривать соотношение количества мест в зрительных залах, используемых для клубных мероприятий (общая вместимость зрительных залов без кинозалов) к вместимости клубных помещений (группы кружково-студийная; лекционно-информационная, отдыха и развлечений), как 1:0,4 – 1:0,7. Вместимость групп кружково-студийной, лекционно-информационной, отдыха и развлечений в жилом районе принимается примерно равной.

3.19. Состав и вместимости помещений куль-

турного центра следует уточнять в зависимости от особенностей его функционирования в конкретных условиях (см. п. 2.7). В крупном урбанизированном городе с высоким культурным потенциалом наблюдается тенденция увеличения клубных мероприятий при относительном сокращении функций клубных залов. В небольших городах несколько сокращается студийно-кружковая работа и развивается функция досуга.

В новых периферийных районах преобладают функции зрелищ, отдыха и развлечений, лекционно-информационная, а также неспециализированные кружковые занятия. Состав в целом достаточно развит. В центральных районах города при наличии здесь большого количества общегородских объектов культурные функции центра жилого района значительно ослабевают, в первую очередь зрелищные. Культурный центр района приобретает локальный характер. Его состав сокращается. Вместе с тем в отдельных случаях здесь могут получить заметное развитие студийно-кружковые помещения, в том числе и узкоспециализированные. В районах промежуточной зоны, примыкающих к центру города, зрелищная и развлекательная группа относительно развиты при сокращении студийно-кружковой.

В жилых районах с местами приложения труда (в тех случаях, когда предприятие не настолько крупно, чтобы иметь самостоятельную группу обслуживающих помещений) целесообразно увеличивать вместимость зрительного универсального зала для его использования для конференций и собраний, а также некоторых клубных помещений – для различных общественных мероприятий предприятия. При расчете их вместимостей следует учитывать количество работающих.

В небольших районах (до 30 тыс. жителей), где невозможно организовать полноценный центр культуры, целесообразно предусматривать комплекс культуры: небольшой универсальный зал (с плоским полом) и относительно скромная группа клубных помещений (в основном для отдыха), а также группы социальной работы.

3.20. Особенность районных кинотеатров – в обслуживании разнообразного по возрастной структуре и интересам контингента кинозрителей. Поэтому для возможности выбора фильма в жилых районах рекомендуется трех- и двухзальные кинотеатры небольшой вместимости (см. приложение 3). Кинозал (на 100 или 200 мест) рекомендуется предусматривать специализированным для показа детских кинофильмов с тем, чтобы в вечернее время его можно было использовать для показа научно-популярных и художественных фильмов.

При размещении общественного центра на транспортном узле возможно устройство многозального многопрограммного кинотеатра со "скоростной" формой обслуживания.

В общественном центре суммарную площадь фойе при кинозалах (с универсальным залом) следует принимать из расчета 0,7 м^2 на посетителя. В фойе кинозала должна быть выделена специальная зона для детей с местом для установки игровых автоматов и с отдельным санузлом. Фойе в многозальном многопрограммном кинотеатре можно принимать из расчета 0,6 от общей вместимости всех залов.

3.21. В общественном центре жилого района следует проектировать библиотеку-филиал, которая в соответствии с централизованной системой организации массового библиотечного обслуживания населения работает во взаимодействии с городской библиотекой. В библиотеке следует предусматривать отделение для взрослых читателей и детское отделение.

3.22. Все физкультурно-спортивные сооружения, обслуживающие население той или иной структурной единицы города (жилой или планировочный район), следует объединять в физкультурно-спортивные комплексы. Комплексы физкультурно-спортивных сооружений жилых районов – зона спортивных сооружений общественного центра жилого района – проектируются как часть системы физкультурно-спортивных центров города. Они предназначены для обслуживания населения этих районов, проведения систематических учебно-тренировочных и физкультурно-оздоровительных занятий и соревнований по видам спорта, не требующим специфических природных условий и изолированного размещения. Состав зоны физкультурно-спортивных сооружений общественного центра жилого района – по приложению 5.

Состав спортивного центра планировочного района – по приложению 6.

Спортивный центр планировочного района, занимающий значительную территорию и имеющий в своем составе относительно крупные сооружения, может размещаться самостоятельно. Вместе с тем его следует пространственно связывать с общественным центром планировочного района.

Спортивный центр планировочного района следует объединять с зоной спортивных сооружений общественного центра близлежащего жилого района в единый комплекс. При объединении количество сооружений этого комплекса, определяемое по дифференцированным расчетным показателям на 100 жителей для населения, обслуживаемого спортивным центром планировочного района, суммируется с количеством сооружений, определенным расчетом для населения, обслуживаемого зоной спортивных сооружений общественного центра жилого района.

3.23. Предприятия стандартного торгово-бытового обслуживания объединяются в местные торговые центры, которые размещаются на селитебной территории города равномерно с радиусом обслуживания, равным 500 м. Один из местных центров (наиболее крупный) следует включать в состав общественного центра жилого (планировочного) района. В состав местных центров входят: универсам, комплексное предприятие общественного питания (кафе, ресторан, закусочная), комплексный приемный пункт бытового обслуживания с мастерскими мелкого ремонта и парикмахерской, отделение связи, сберкасса и аптека. В местный торговый центр, включаемый в общественный центр районного значения, могут быть включены и отдельные специализированные предприятия городского зна-

чения (магазины "Книги", "Цветы", молодежные кафе и т.п.).

В состав общественных центров планировочных районов (или групп жилых районов) рекомендуется включать предприятия избирательного (городского) обслуживания, образующие торговые центры. В состав торговых центров планировочного района входят: универмаг, комплексное предприятие об-

Таблица 1

Группы помещений	Центр жилого района по СНиП	Градостроительные ситуации					
		Центр жилого района на периферии города	Центральная зона города	Центр планировочного района	Транспортный узел	Зона отдыха	Центр промышленно-селитебного района
Универсам	□	□					
Универмаг				□			□
Специализированный магазин		□	□	□	□	□	□
Комплексный приемный пункт бытового обслуживания	□	□	□			□	□
Парикмахерская	□	□	□	▣	□	□	□
Ателье		□					
Дом быта				□	□		
Комплексное предприятие общественного питания	□	□		□	□	▣	▣
Ресторан				□	□		
Специализированное кафе			□	□	□	▣	
Клуб	□	□	□	▣		□	▣
Библиотека	□	□		▣		□	▣
Киноконцертный зал		□		▣	□	□	▣
Кинозал	□	□		▣	□	▣	□
Помещение для отдыха и развлечений		□	□	□	□	▣	□
Спортивный зал	□	□		□		▣	▣
Бассейн	□	□		□		▣	▣
Гостиница				□			□
Административное здание				□	□		□
Аптека	□	□		□	□	□	□
Почта и сберкасса	□	□		□	□	□	□
Попутное обслуживание			□	□	▣	▣	□

□ – рекомендуется в данной ситуации;

▣ – рекомендуется в данной ситуации с увеличением вместимости.

щественного питания, Дом быта и ряд специализированных предприятий, а также отделение связи, сберкасса и аптека.

3.24. В периферийных жилых образованиях (до 50 тыс. жителей), расположенных на изолированных территориях, один из местных центров (выделенный как главный) может иметь в своем составе отдельные предприятия городского значения: универсам может быть заменен небольшим универмагом (в состав которого входит отдел продовольственных товаров); могут быть включены отдельные специализированные магазины (овощи-фрукты, культтовары, книги и др.); может быть изменен состав комплексного предприятия общественного питания (введением специализированных ресторанов, кафе или закусочных); комплексный приемный пункт бытового обслуживания может быть заменен небольшим Домом быта.

В более крупных жилых образованиях следует формировать торговый центр планировочного района.

Если производственное предприятие или группа предприятий, находящиеся в зоне обслуживания торговым центром, достаточно крупные и имеют свою закрытую сеть общественного питания, то и мощность предприятий общественного питания определяется из расчета обслуживания только проживающего населения. Вместимость же магазина может быть значительно увеличена, а в отдельных случаях (при очень крупных потоках работающих) универсам может быть заменен универмагом, мощность комплексного приемного пункта бытового обслуживания может быть увеличена и изменен его состав. Дополнительно могут быть включены в торговый центр специализированные магазины, ателье, фотосалон и др.

Если же в зоне обслуживания торгового центра размещены небольшие производственные предприятия или учреждения, не имеющие своих столовых, то работающие в них люди должны быть учтены в расчете при определении мощности комплексного предприятия общественного питания. Оно будет значительно увеличено (и в первую очередь за счет расширения ресторана-столовой). Наличие небольшого производственного объекта в жилой зоне не окажет заметного влияния на размер предприятий торговли и бытового обслуживания.

При большом количестве работающих в жилом образовании населением 50 тыс. жителей и более может быть создан торговый центр, приближающийся по своему составу и вместимости предприятий к торговому центру планировочного района.

3.25. При расположении жилого образования рядом с зеленой зоной мощность комплексного предприятия общественного питания может быть увеличена из расчета на обслуживание отдыхающих. Кроме того, может быть изменен и характер отдельных предприятий, некоторые из них должны иметь расширенное число сезонных мест. На территории торгового центра могут быть созданы и дополнительные предприятия сезонного действия, а также расширенная сеть предприятий попутного обслуживания (мелкорозничная торговля, расширенные пункты проката и др.).

3.26. Включение в жилое образование транспортного узла районного значения влияет на увеличение общего расчетного количества населения в зоне обслуживания и характер предприятий. В этом случае в торговый центр может быть дополнительно включен комплекс попутного обслуживания с предприятиями мелкорозничной торговли, экспресс-питания и "экспресс-бытового обслуживания". При размещении в жилом образовании крупного транспортного узла, связанного с притоком населения из агломерации, торговый центр приобретает региональный характер и состав его предприятий определяется по расчету всей городской сети обслуживания с учетом тяготеющего населения.

При размещении торгового центра на городской магистрали в него могут быть включены самые разнообразные предприятия городского значения, состав которых определяется общим решением сети торгово-бытового обслуживания города.

3.27. Примерные варианты составов комплексов в зависимости от градостроительных условий показаны в табл. 1.

4. ПРИНЦИПЫ ОБЪЕДИНЕНИЯ КОМПОНЕНТОВ ОБЩЕСТВЕННОГО ЦЕНТРА

4.1. Общественные центры районного значения – сложные архитектурные образования – следует создавать в виде целостных комплексов, связанных общим функциональным, архитектурно-планировочным, композиционным замыслом.

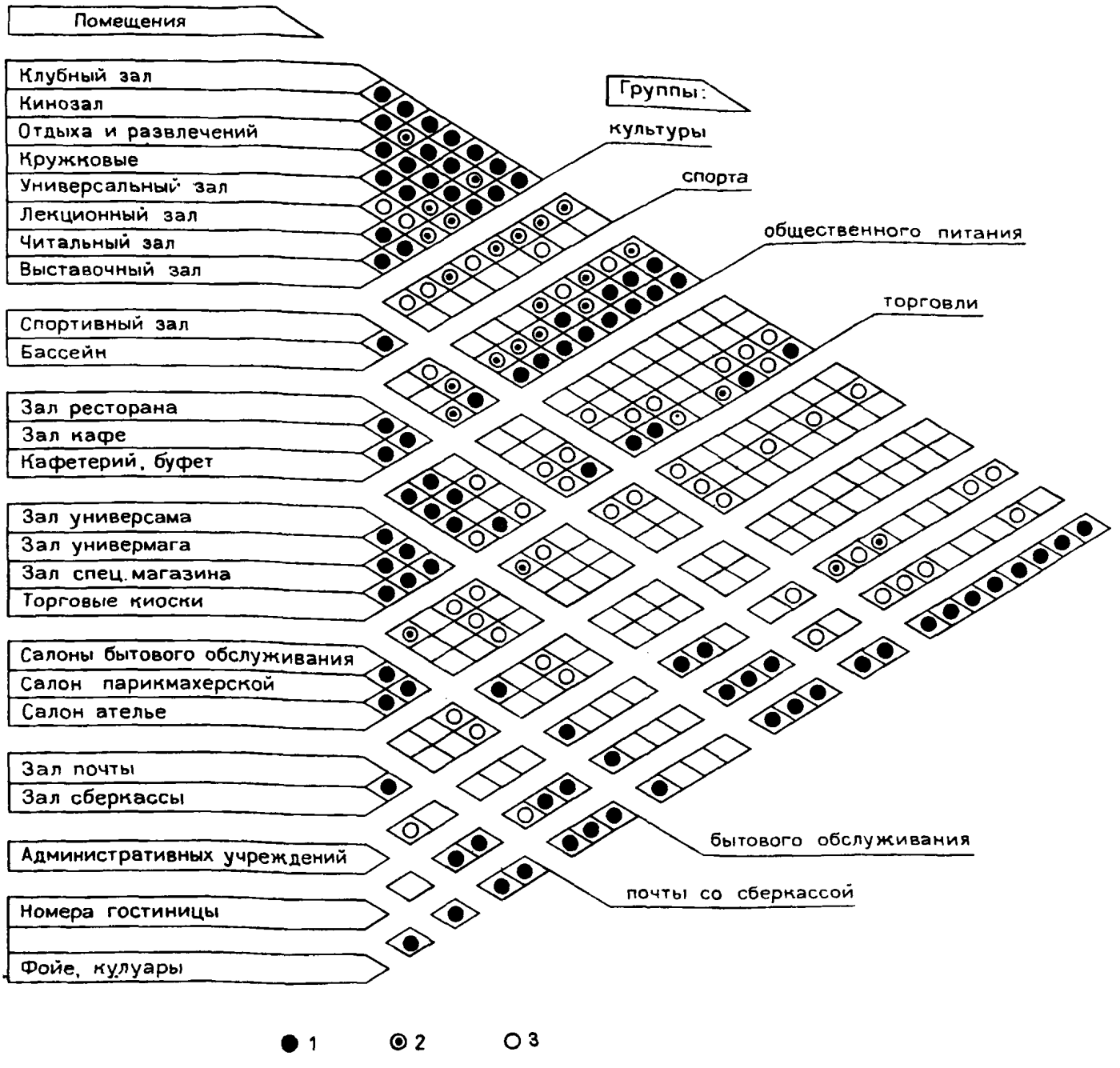
Общей предпосылкой целесообразности концентрации и объединения различных учреждений в общественных центрах является общность городской инфраструктуры, использование общих транспортных и инженерных коммуникаций, создание крупных архитектурно-градостроительных структур.

4.2. При проектировании многофункционального комплекса общественного центра основополагающими должны быть следующие принципы объединения его компонентов: повышение общественной значимости комплекса и единство деятельностей, включаемых в общественный центр; обеспечение полноты и комплексности обслуживания посетителей; интенсификация использования помещений и территории центра; создание архитектурно-композиционной целостности комплекса и повышение его градостроительной значимости в жилом районе; повышение социально-экономической эффективности при совместной эксплуатации учреждений.

4.3. Объединение компонентов центра должно основываться на единстве модульной системы, общности объемно-планировочных и конструктивных параметров. При проектировании комплексов и зданий общественного центра следует стремиться к группировке помещений с одинаковыми параметрами (высота этажа, пролеты) и обеспечить единство конструктивного решения центра.

4.4. Важное требование, предъявляемое к зданиям и комплексам общественного центра, – обеспечение функциональной гибкости (рис. 4), вариантного использования отдельных групп помещений

а



б

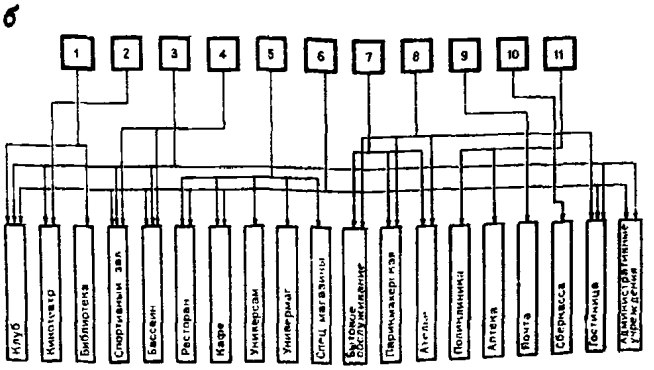


Рис. 4. Признаки объединения учреждений

а – функциональные связи групп помещений по признаку их совместного использования посетителями; *1* – встречающиеся наиболее часто; *2* – осуществляемые реже; *3* – встречающиеся лишь изредка; *б* – ведомственная подчиненность учреждений; *1* – Министерство культуры; *2* – Комитет кинематографии; *3* – Горисполком; *4* – Комитет ДСО; *5* – Министерство торговли; *6* – производственные предприятия; *7, 8* – Министерство бытового обслуживания; *9* – Министерство связи; *10* – Министерство финансов; *11* – Министерство здравоохранения

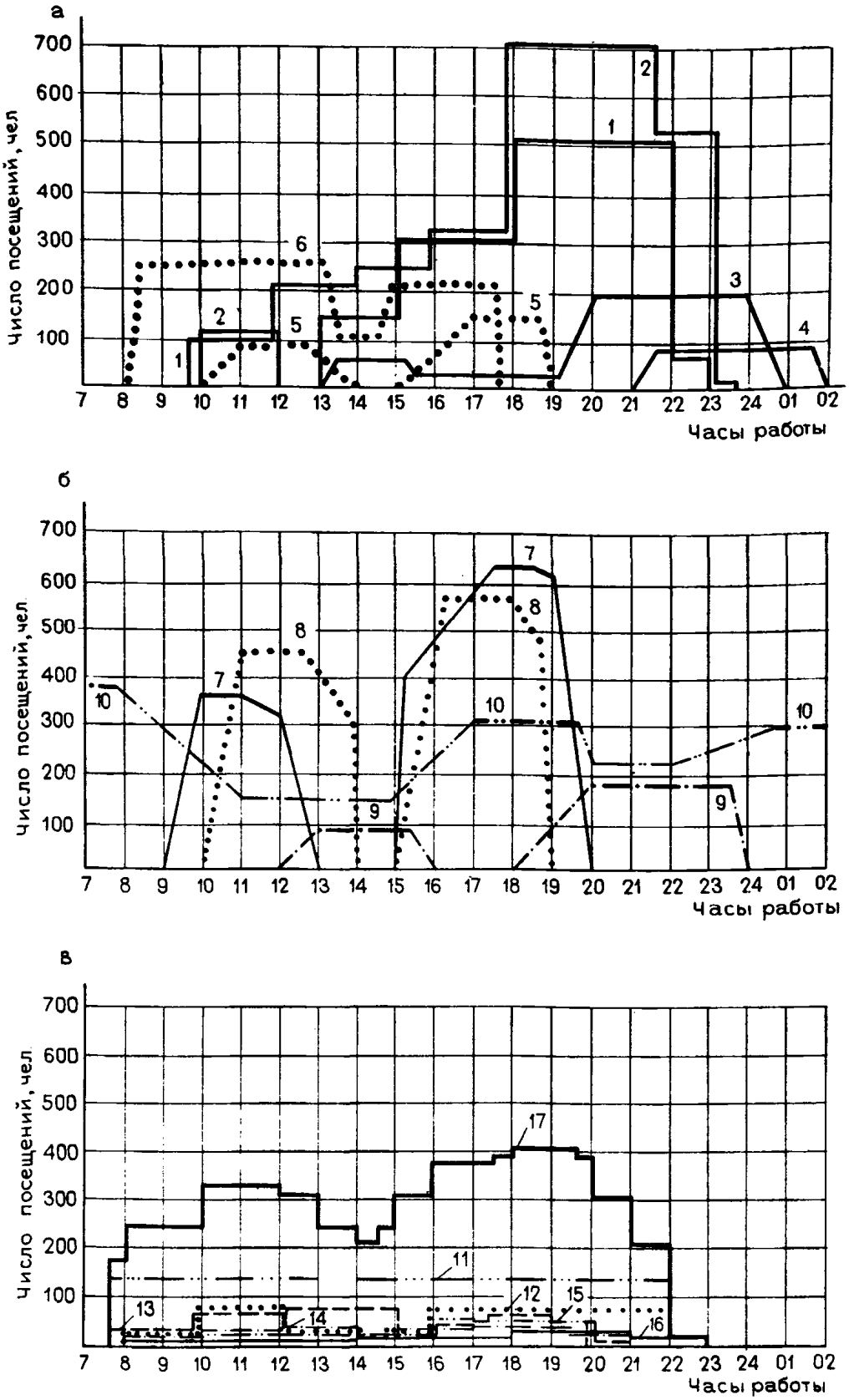


Рис. 5. Объединение учреждений по согласованности режима эксплуатации

а – сочетание учреждений с различными часами работы в течение дня: увеличение продолжительности функционирования; *б* – сочетание учреждений с различными часами пик, более равномерное функционирование; *в* – сочетание учреждений с равномерным посещением. Повышение интенсивности посещения комплекса

1 – клуб; *2* – кинотеатр; *3* – ресторан; *4* – бар; *5* – специализированный магазин; *6* – административное учреждение; *7* – продовольственный магазин; *8* – непродовольственный магазин; *9* – кафе; *10* – гостиница; *11* – бассейн; *12* – спортивный зал; *13* – предприятия бытового обслуживания; *14* – аптека; *15* – почта; *16* –телеграф; *17* – сумма посещений

для возможного изменения их функций в будущем и замены одних другими. Это требование следует иметь в виду при выборе функциональной и объемно-планировочной структуры сооружений и общественного центра в целом. Рекомендуется также предусматривать помещения универсального назначения и их трансформацию.

Функциональная гибкость комплекса должна быть обеспечена как с позиции потребителя услуг (посетителя), так и с позиции предоставляющего услугу (организация технологического процесса).

С позиции посетителя следует объединять близкие по функциям помещения различных учреждений, исключая дублирование и по возможности укрупняя их. В близких по функциям учреждениях удобно объединять специальные помещения одинакового назначения, создавая специализированные группы, зоны, секции. При объединении функционально однородных и неоднородных помещений следует кооперировать помещения коммуникационно-рекреационного назначения.

С позиции технологического процесса наибольший эффект достигается при объединении учреждений со сходными технологическими процессами, требующими однородных групп технологических или инженерно-вспомогательных помещений, а также хозяйственных дворов и транспортных подъездов.

4.5. При выборе объединяемых в комплекс учреждений следует учитывать необходимость согласованности режима их эксплуатации для обеспечения равномерной работы общественного центра, увеличения продолжительности его функционирования и более интенсивного использования помещений. Наиболее целесообразно сочетать в общественном центре предприятия и учреждения, работающие в разное время (суток, недели, сезона), учреждения с несовпадающими по времени часами пик, а также учреждения, которые характерны небольшим, но равномерным потоком посетителей (рис. 5).

4.6. При проектировании многофункциональных комплексов должны соблюдаться все технологические и функциональные требования, предъявляемые как к комплексу в целом, так и к отдельным предприятиям, — обеспечение четкой организации графиков движения посетителей, товара и транспорта в комплексе в целом. При объединении в одном сооружении разнородных предприятий следует наряду с совместным использованием помещений обеспечивать возможность раздельной эксплуатации каждого из них (в соответствии с особенностями функционирования, режима работы и технологии осуществления услуг).

4.7. При объединении групп помещений различного назначения следует различать способы объединения по степени функциональной общности: в пределах одной функциональной группы, "внутривидовое" объединение и "межвидовое" объединение (рис. 6).

4.8. Наиболее простой способ объединения осуществляется в пределах одной функциональной группы, как правило, одного ведомственного подчинения (см. рис. 4, *б*). В этом случае можно объединять административно-хозяйственные и вспомогательные помещения, а также коммуникации при одновременном укрупнении учреждений. Примеры: Дома культуры, многозальные кинотеатры, детская и взрослая библиотека, комплексное предприятие общественного питания, комплексный приемный пункт бытового обслуживания и т.п.

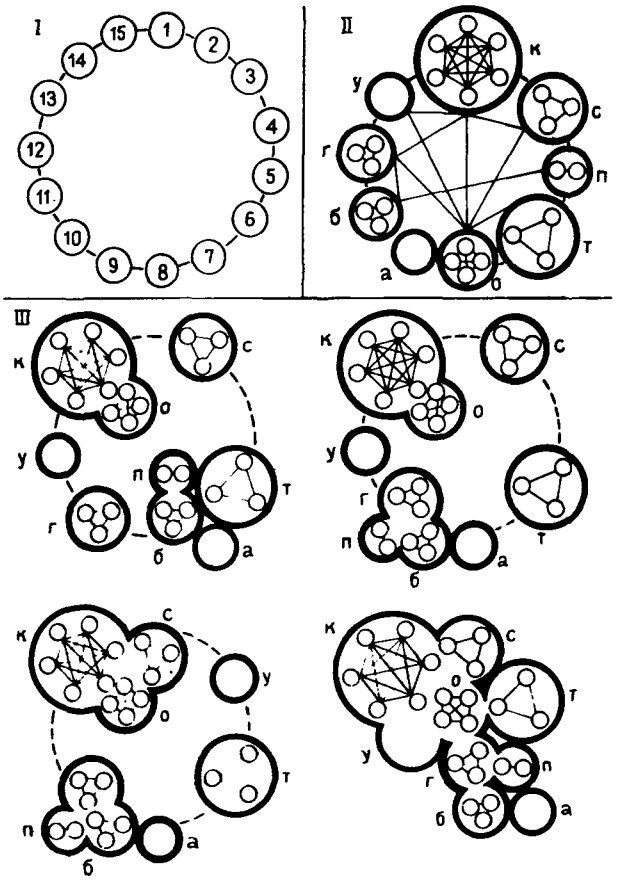


Рис.6. Функциональное объединение компонентов центра

I – автономное; *1* – клуб; *2* – кинотеатр; *3* – библиотека; *4* – спортивный зал; *5* – бассейн; *6* – продовольственный магазин; *7* – непродовольственный магазин; *8* – предприятия общественного питания; *9* – бытовое обслуживание; *10* – парикмахерская; *11* – почта; *12* – сберкасса; *13* – аптека; *14* – гостиница; 15 – административное здание

II – внутривидовое и *III* – межвидовое (варианты): *к* – комплекс культуры; *с* – комплекс физкультурно-спортивных сооружений; *о* – комплекс общественного питания; *т* – комплекс торговли; *б* – комплекс бытового обслуживания; *п* – почта и сберкасса; *а* – аптека; *г* – гостиница; *у* – административное здание

4.9. Внутривидовое объединение характерно для учреждений с относительной схожестью функциональных процессов. Основными типами таких комплексов являются – культурный, физкультурно-спортивный и торговый центры.

4.10. В центре культуры при объединении клуба и кинотеатра помимо залов и общих обслуживающих помещений (вестибюля, фойе и т.п.) можно совместно использовать помещения для развлечения и отдыха, читальный и выставочный залы, танцевальный—универсальный зал и т.д. Общими проектируют-

ся вестибюли, фойе, кулуары, санузлы для посетителей, хозяйственные и технические помещения.

Объединение клуба с библиотекой позволяет совместно использовать такие помещения, как лекционный и выставочный залы, читальные залы периодики, часть помещений для занятий кружков, фонотеку, комнаты отдыха, буфет, производственно-вспомогательные мастерские. Таким образом не только исключается дублирование помещений, но и создаются дополнительные возможности развития как работы клуба, так и библиотеки.

Большинство групп помещений культурного центра следует проектировать в расчете на их универсальное использование. К ним относится в первую очередь общее коммуникационно-рекреационное пространство культурного центра, предназначенное для облегчения ориентации посетителей в здании, информации о содержании культурно-просветительной работы и расположении групп помещений в здании, отдыха и общения, проведения некоторых массовых мероприятий; в нем же может осуществляться торговля (киоски) и некоторые бытовые услуги.

Зрительные залы рекомендуется проектировать универсальными для различных видов зрелищ. Большой универсальный зал следует связывать с группой развлечений, отдыха и кафе для использования в качестве дополнительной площади фойе при проведении празднеств и торжеств. Группу отдыха и развлечений следует располагать так, чтобы ею удобно было пользоваться посетителям клуба и кинозалов. Кружково-студийная группа должна быть рассчитана на занятия как взрослых (вечером), так и детей (днем). Детский кинозал желательно размещать во взаимосвязи с кружково-студийной группой, группой "питания" (детское кафе).

Лекционно-информационные помещения следует располагать таким образом, чтобы ими могли пользоваться посетители клуба, библиотеки и других групп помещений центра. В зависимости от конкретных условий строительства целесообразно включать в состав этой группы районный партКабинет, являющийся методической базой партийно-просветительных мероприятий в районе, а также книжный магазин. Схема взаимосвязи основных групп помещений центра культуры и варианты их использования показаны на рис. 7.

4.11. Внутривидовое объединение физкультурно-спортивных сооружений (см. пп. 3.23 и 3.24.) позволяет обеспечить необходимые спортивно-технологические и инженерно-технологические связи между элементами. Объединение одноименных элементов позволяет использовать их в рамках единого тренировочного процесса, а также совместно использовать вспомогательные помещения, исключив их дублирование. Кроме того, объединение спортивных залов и ванн бассейнов позволяет исключить дублирование технических помещений (вентиляционных камер, бойлерных установок по приготовлению воды), а объединение плоскостных сооружений дает возможность создавать достаточно крупные площади для заливки катков, изменять при необходимости количественные соотношения полей и площадок различных типов, лучше зонировать территорию, а также сокращать протяженность пешеходных дорог, проездов, инженерных сетей, создавать крупные массивы зелени. Целесообразной формой такого объединения является размещение всех видов сооружений в пределах общего участка, организуемого как единый комплекс. Возможная пространственная форма объединения спортивных залов и ванн бассейнов – единое здание (компактной или расчлененной конфигурации), плоскостных сооружений – блоки полей и площадок.

4.12. В торговых центрах, представляющих внутривидовое объединение (торговля, питание и бытовое обслуживание) осуществляется лишь частичное кооперирование: возможно объединение административных, разгрузочных помещений и некоторых подсобно-складских. В предприятиях общественного питания возможно формирование более крупного комплексного предприятия расширенного состава и с единым подсобно-производственным узлом. Целесообразным дополнением к торговым центрам могут быть специализированные магазины.

4.13. Межвидовое объединение учреждений наиболее сложно, но и более важно для формирования многофункциональных комплексов. С центром культуры наиболее предпочтительны следующие межвидовые функциональные связи:

с предприятиями общественного питания, функции которых связаны с проведением досуга;

с группой физкультурно-спортивных сооружений; такое объединение дает возможность совместно использовать фойе и вестибюль, аудитории, кинозалы, клубные комнаты, помещения отдыха, спортивные залы и бассейны, а также включить в состав комплекса ряд помещений физкультурно-оздоровительного характера, специфичных для жилого района и расширяющих формы проведения досуга;

с административными учреждениями, что позволяет предусматривать общими конференц-зал и лекционно-информационные помещения культурного центра.

В отдельных случаях (в первую очередь, в небольших городах) можно рекомендовать включать в культурный центр детские музыкальные и художественные школы с совместным использованием большинства основных помещений.

Группа предприятий общественного питания практически связана с каждой из функциональных групп других видов и таким образом может стать основным связующим звеном при любом объединении.

4.14. Межвидовое объединение физкультурно-спортивного комплекса с другими учреждениями общественного обслуживания может осуществляться в целях: функционального объединения на основе развития форм проведения досуга (с культурно-просветительными учреждениями, кинотеатром, предприятиями общественного питания, торговли, бытового обслуживания, а также с садом жилого района или парком) или попеременного использования ряда общих сооружений и устройств (элементов инфраструктуры, защитной зелени и т.п.). Фор-

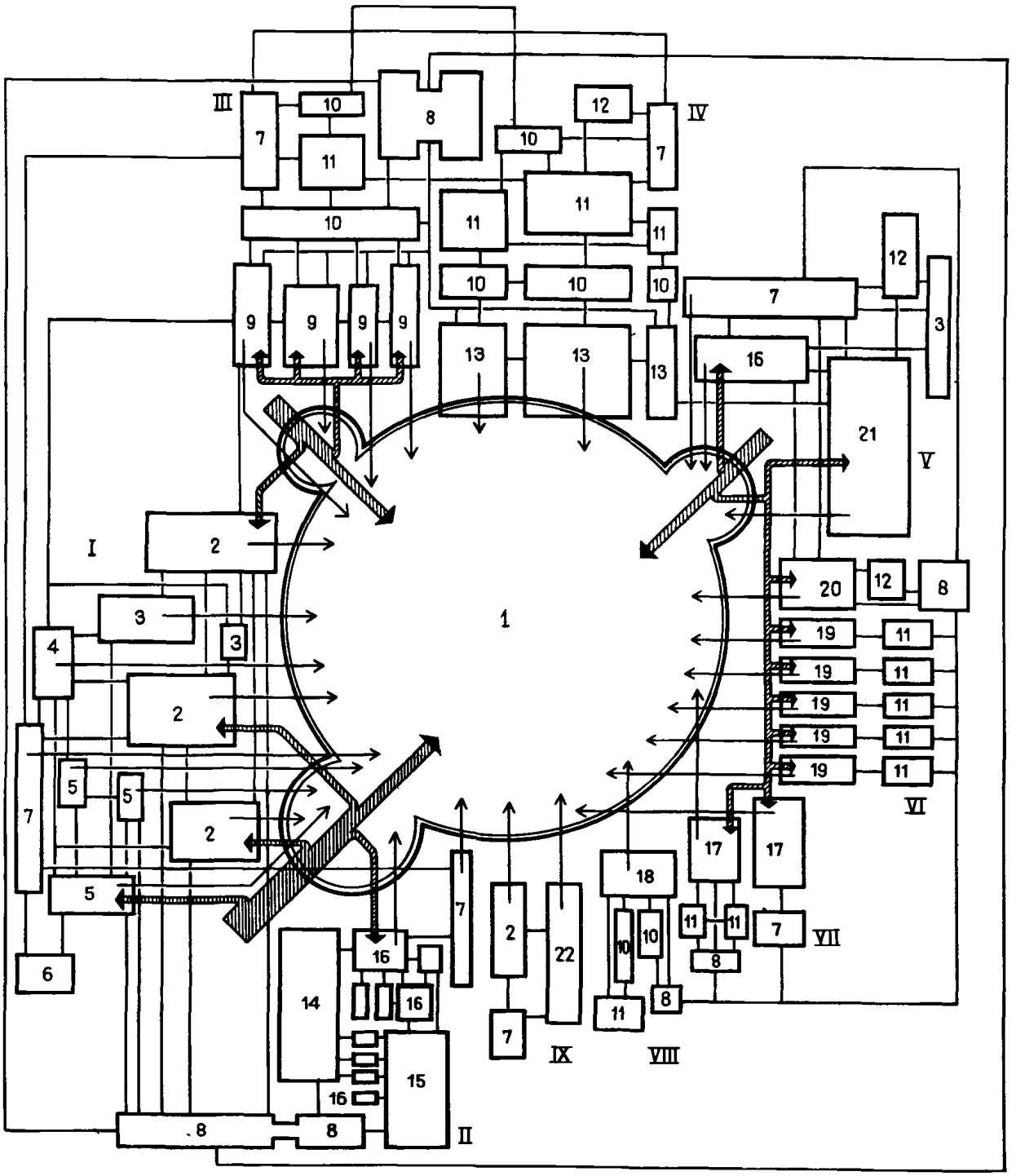


Рис. 7. Модель пространственного объединения групп помещений в многофункциональном комплексе общественного центра

Группы помещений: *I* – культуры; *II* – спорта; *III* – общественного питания; *IV* – торговли; *V* – гостиницы; *VI* – бытового обслуживания; *VII* – аптеки; *VIII* – административного здания;

1 – общее коммуникационно-рекреационное пространство; *2* – зрительные залы; *3* – кружково-студийная группа; *4* – группа отдыха и развлечений; *5* – лекционно-информационная группа; *6* – библиотека; *7* – административно-хозяйственная группа; *8* – технические помещения; *9* – залы предприятий общественного питания; *10* – производственные помещения; *11* – складские помещения; *12* – бытовые помещения; *13* – торговые залы; *14* – спортивный зал; *15* – бассейн; *16* – технологические помещения; *17* – служебные помещения почты и сберкассы; *18* – торговый зал аптеки; *19* – мастерские бытового обслуживания; *20* – зал парикмахерской; *21* – номера гостиницы; *22* – рабочие комнаты административных учреждений

Таблица 2

Основные учреждения и предприятия	Основные группы помещений																										
	Кинозал	Киноконцертный зал	Клубный зал	Клубно-кружковые	Отдыха и развлечений	Универсальный (танцевальный) зал	Аудитория	Читальный зал	Выставочный зал	Спортивный зал	Бассейн	Плоскостные спортивные сооружения	Зал ресторана	Зал кафе	Кафетерий, буфет	Магазин "Кулинария"	Продовольственный магазин	Непродовольственный магазин	Магазины "Цветы", "Книги"	Мастерские бытового обслуживания	Парикмахерская	Ателье	Прокат	Почта	Сберкасса	Рабочие административные	Номера гостиниц	Сезонные сооружения	Торговые киоски
Кинотеатр	●	●		○	●	●	●	●	●					●	●				○								○	○
Клуб	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	●	●				○		○			●			●	●
Библиотека	○			●			●	●	●						●				○							○	○	●
Физкультурно-спортивный комплекс	○			○	○		○			●	●	●		●	●									●				●
Общественное питание					○	○							●	●	●	●	○										●	●
Универсам														●	●	●	●	●	○						○		●	●
Универмаг									○				○	●	●	○	●	●	○			○		○	○			●
Бытовое обслуживание						●			○					○	●					●	●	●	●	●	●			●
Почта-сберкасса																								●	●			●
Административные учреждения		○					●	○						●	●									○	○	●	○	
Гостиница	○	○			●			○					●	●	●	○	○	○		○	●		●	●	●		●	●

● желательное размещение; ○ возможное размещение.

мами такого объединения могут быть либо единая пешеходная зона, связывающая зону физкультурно-спортивного комплекса с другими элементами общественного центра, либо включение физкультурно-спортивного комплекса в единый объем общественного центра.

Рекомендуется также объединять физкультурно-спортивный комплекс жилого района со спортивной зоной базовой общеобразовательной школы, что позволяет более интенсивно использовать спортивные сооружения (днем – школьники, вечером – взрослые), повысить качество спортивных сооружений для занятий школьников (увеличение габаритов спортивного зала, наличие бассейна для плавания, лучшая техническая эксплуатация), а также сократить общую территорию спортивных сооружений в районе (примерно до 20%) и улучшить ее функциональное зонирование.

Возможна связь спортивного центра планировочного района с административным зданием (использование конференц-зала для спортивного центра и спортивно-тренировочных сооружений для работающих в административных учреждениях).

4.15. При межвидовом объединении предприятий торгово-бытового обслуживания с учреждениями других видов обслуживания возможны два направления кооперирования.

Первое направление предусматривает включение отдельных предприятий торгово-бытового обслуживания в состав более крупных учреждений культуры, зрелищ, отдыха и спорта, т. е. в состав культурно-зрелищной зоны. В состав учреждений других видов обслуживания могут быть включены предприятия общественного питания (рестораны, кафе, закусочные, кафетерии, бары), некоторые предприятия бытового обслуживания (пункты проката, фотографии, парикмахерские, бани-сауны и др.), а также комплексы попутного обслуживания.

Второе направление предусматривает включение отдельных небольших предприятий различного назначения в торговую зону в качестве дополнительных видов обслуживания посетителей торгового центра. В универмагах это – кафе и рестораны, ателье и ремонтные мастерские, детские комнаты и др. В предприятиях бытового обслуживания – кафе и бары, выставочно-демонстрационные залы с кинозалами, в ресторанах – кинозалы, бильярдные и т.д.

Включение дополнительных учреждений может быть направлено на создание нового типа предприятия, например кафе-клуба, где в кафе включается группа клубных помещений с кинозалом или танцевальным залом с эстрадой. Такое предприятие общественного питания приобретает дополнительные рекреационные функции и становится местом проведения досуга.

В целом же внутривидовое и межвидовое объединение позволяет создать многофункциональные комплексы, позволяющие более интенсивно использовать отдельные помещения за счет дополнительного привлечения населения и его относительно равномерного распределения в течение дня. Часто в таких комплексах культурный или торговый центр становится связующим звеном различных функцио-

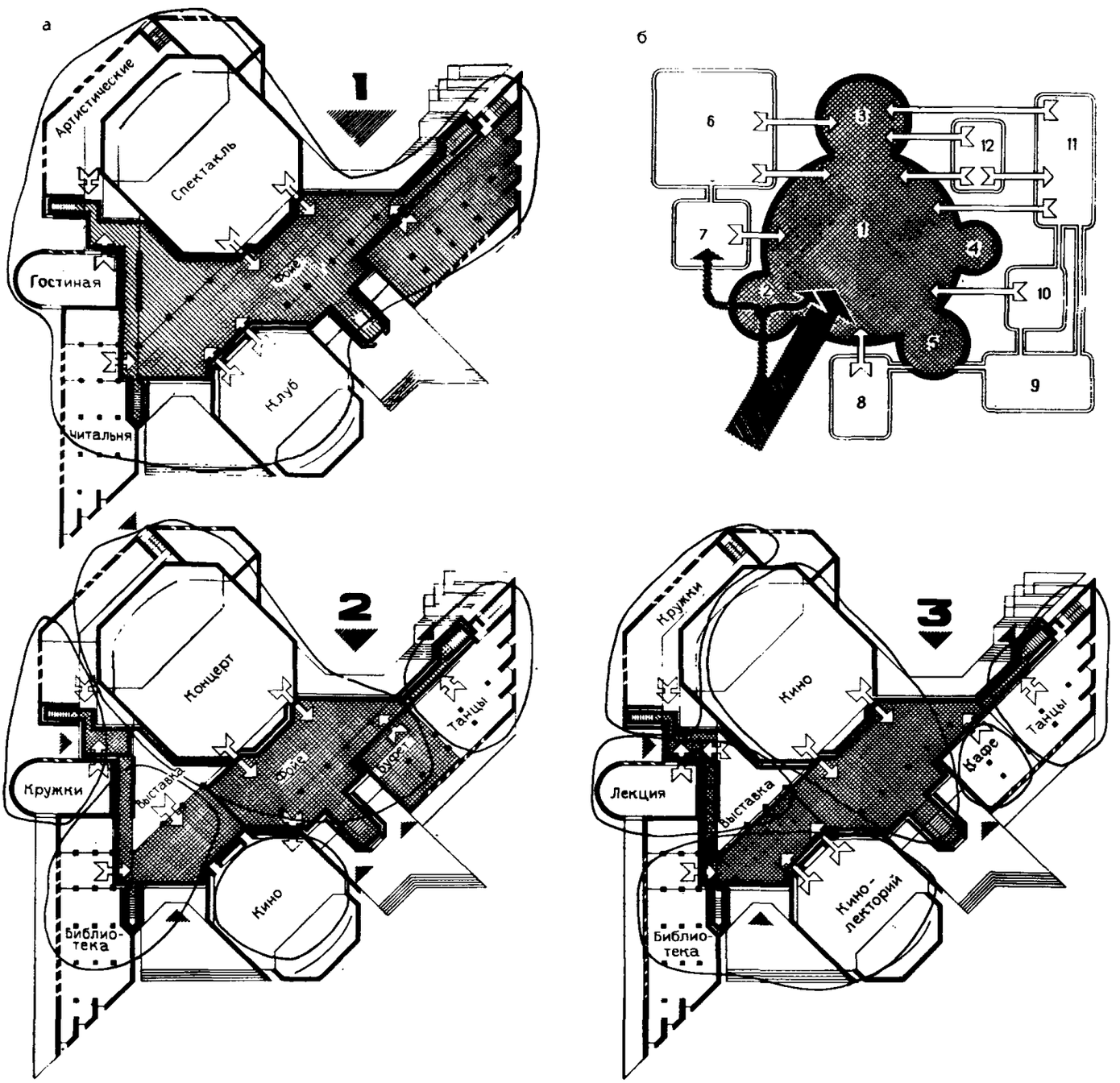
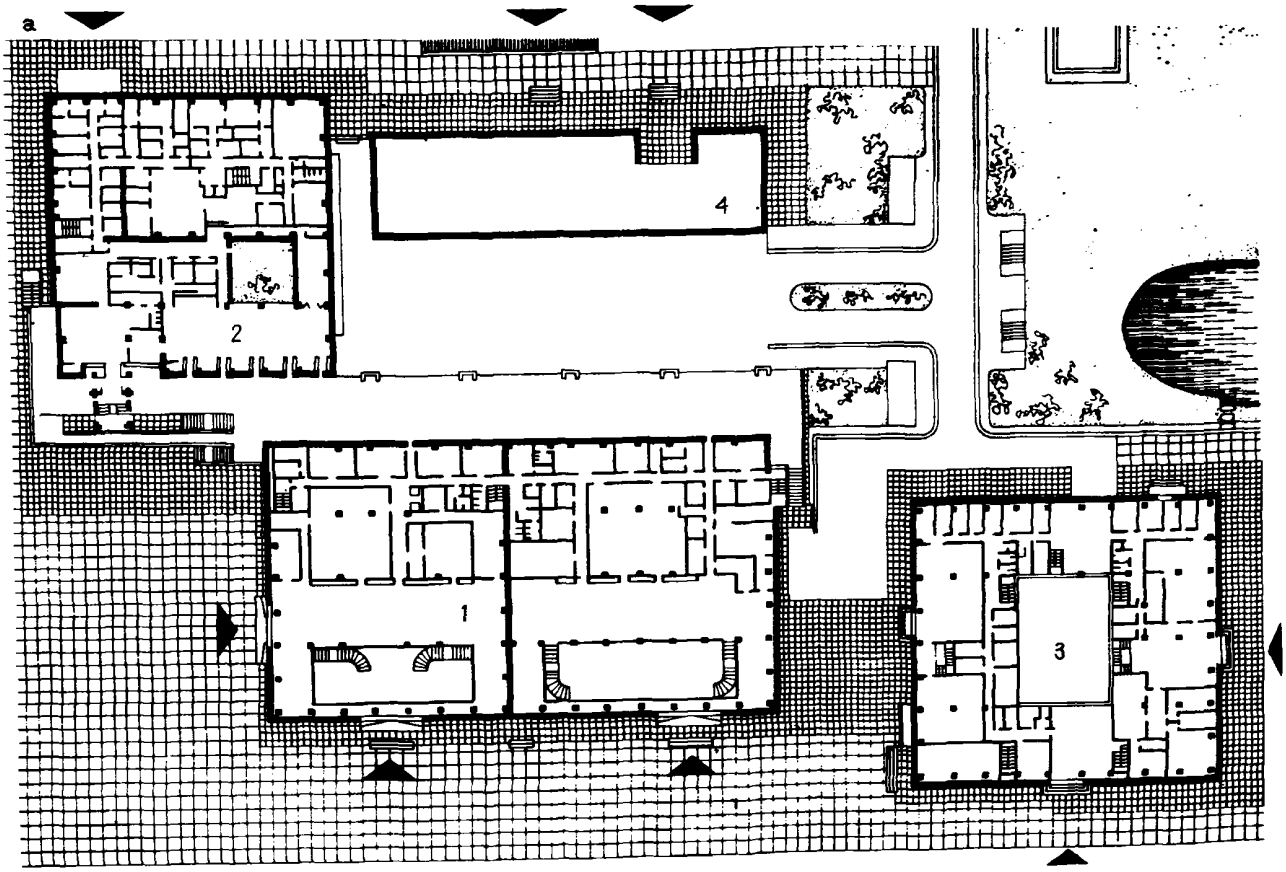


Рис. 8. Взаимосвязи помещений центра культуры

а – основные варианты возможного его функционирования:

1 – празднество с совместным использованием всех помещений; *2* – концерт (используется зал, фойе, артистические), кино, занятия в кружках, библиотека с выставкой, кафе с танцевальным залом; *3* – кино в универсальном зале, занятия кружков (с использованием артистических, аудитории и выставки), библиотека с лекторием (используется кинозал), кафе, дискотека с буфетом-баром; *б* – схема взаимосвязей основных групп помещений: *1* – общее коммуникационно-рекреационное пространство; *2* – кассовый вестибюль; *3* – фойе-кулуары; *4* – буфет; *5* – выставочный зал; *6* – киноконцертный зал; *7* – кинозал; *8* – библиотека; *9* – помещения кружковых занятий; *10* – помещения отдыха и развлечений; *11* – универсальный (танцевальный) зал; *12* – кафе



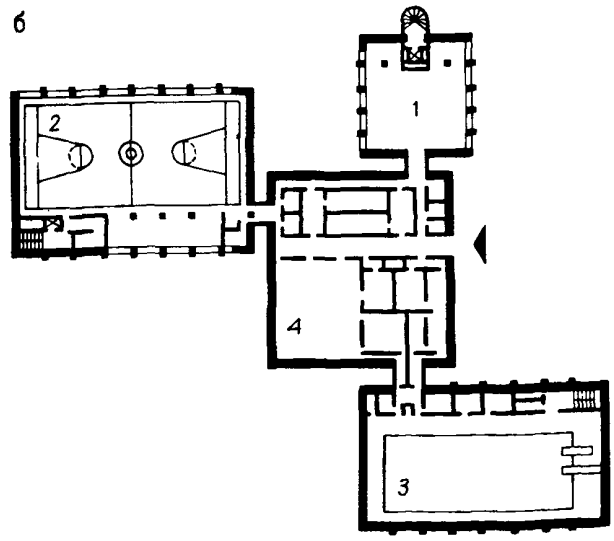


Рис. 9. Комплексы блочной структуры

а – торговый центр, арх. В.Ежов, А. Гайдученя, З. Чечик, план второго этажа; *1* – универмаг с универсамом; *2* – комплекс общественного питания; *3* – Дом быта, отделение связи, сберкасса, книжный магазин; *4* – аптека

б – спортивный комплекс; *1* – зал для гимнастики; *2* – зал для спортивных игр; *3* – плавательный бассейн; *4* – вспомогательные помещения

нальных групп общественного центра. Предпочтительное совместное размещение различных видов обслуживания в общественном центре жилого района приведено в табл. 2.

4.16. Комплексы общественных центров имеют значительное преимущество по сравнению с рассредоточенным строительством зданий для отдельных культурно-бытовых учреждений. Укрупнение и объединение зданий позволяет создать больший комфорт для посетителей и более совершенно организовать технологические процессы. Устраняется дублирование однородных помещений, в результате чего создаются возможности укрупнения отдельных помещений, улучшения их планировки и оборудования, повышается интенсивность использования каждого помещения. Организуются центры социальной жизни района и создаются предпосылки для создания крупных архитектурных ансамблей.

Вместе с тем имеется ряд факторов, затрудняющих реализацию на практике кооперированных зданий и комплексов. Главный из них – ведомственная разобщенность объединяемых вместе учреждений. Это касается как строительства, осуществляемого из различных источников финансирования и нередко в разное время, так и совместной эксплуатации

единого комплекса (или кооперированного здания).

Поэтому степень и формы объединения различных учреждений в общественном центре могут быть определены лишь в конкретных условиях строительства с учетом всех организационных и экономических возможностей на стадии предпроектных разработок непосредственно в процессе проектирования.

5. ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННАЯ СТРУКТУРА ОБЩЕСТВЕННЫХ ЦЕНТРОВ

5.1. В зависимости от степени кооперирования учреждений общественные центры могут иметь различные объемно-пространственные решения. Применение того или иного приема зависит от требований,

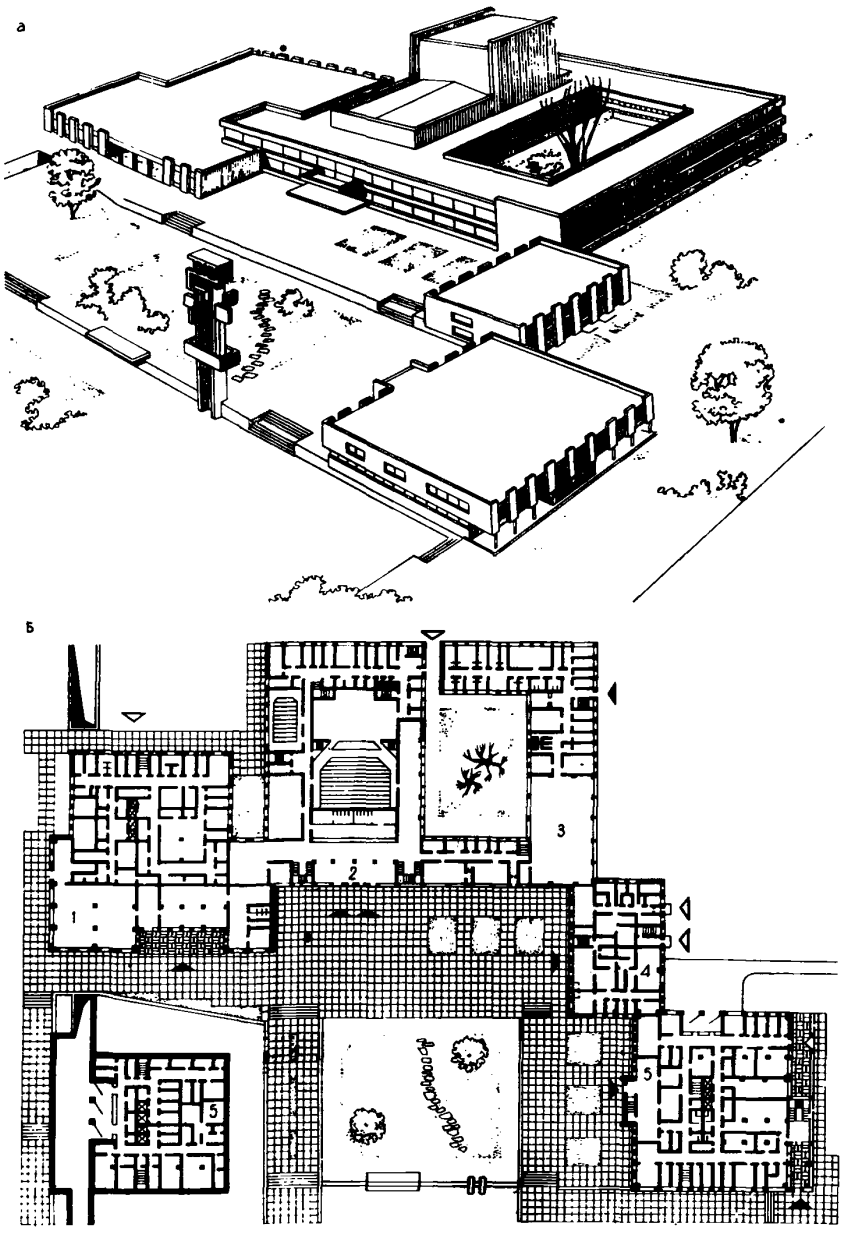


Рис. 10. Многофункциональный комплекс общественного центра из кооперированных блоков, арх. В. Лях
а – общий вид; *б* – план 1-го этажа: *1* – блок питания (кафе, ресторан); *2* – блок общественно-культурной деятельности (зрительный зал, клубные помещения); *3* – блок детской музыкальной школы и спорта; *4* – блок коммунального обслуживания (почта, сберкасса, аптека); *5* – блок бытового обслуживания

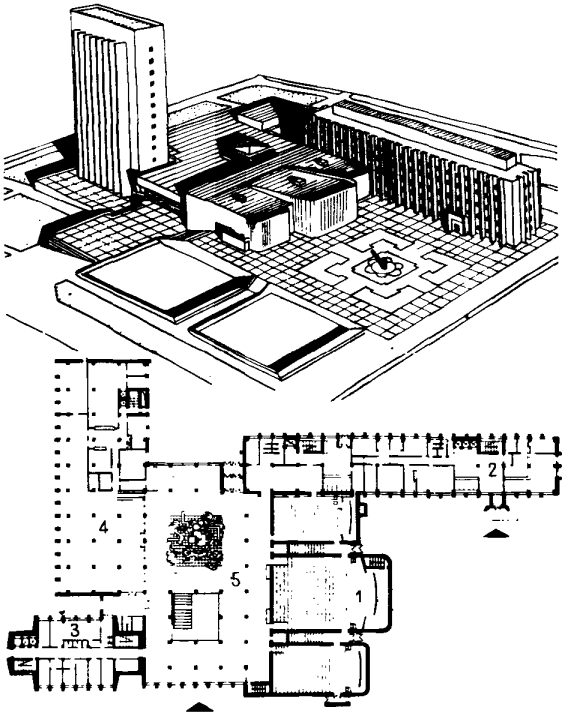


Рис. 11. Общественный центр в едином кооперированном здании с общим крытым пространством, объединяющим группы помещений, жилой район № 2, Усть-Илимск, арх. Н. Стужин, Д. Лурье, В. Лебедев и др.:
1 – актовый зал и кинозалы; *2* – административное здание; *3* – гостиница; 4 – ресторан; *5* – общее коммуникационно-рекреационное пространство

определяемых конкретной застройкой и условиями эксплуатации. Модель пространственного объединения групп помещений в многофункциональном комплексе показана на рис. 8.

5.2. Объединение учреждений в общественном центре может осуществляться несколькими приемами: территориальное объединение отдельных для каждого учреждения зданий; кооперирование (частичное объединение); интеграция (оптимальное объединение).

Организация общественного центра из отдельных зданий, размещенных на общей территории, – простейшее объединение, которое может быть рекомендовано преимущественно для условий выборочного строительства в сложившейся застройке при наличии в зоне организации общественного центра уже существующих общественных зданий. При таком объединении необходимо предусматривать пространственные связи между объединяемыми объектами и их композиционное единство. Для формирования комплексов рекомендуется проектировать специальные здания-блоки, в каждом из которых объединяются группы помещений на основе внутривидового кооперирования (рис. 9 и 10).

Организация общественного центра из укрупненных кооперированных зданий (на основе внутривидового объединения) рекомендуется для центров жилых и планировочных районов, строительство которых осуществляется преимущественно в новых районах (рис. 11). В этом случае при укрупнении зданий, улучшении функциональных качеств и повышении экономичности сохраняется специализация объектов. Объединение учреждений осуществляется в пределах каждого кооперированного здания, а здания объединяются общим открытым общественным пространством. Набор сооружений и приемы их сочетаний следует определять в зависимости от конкретных градостроительных условий.

Организация общественного центра в едином здании-комплексе (см. рис. 12,*б*) путем интеграции его составляющих может быть рекомендована преимущественно для небольших жилых районов и в условиях единовременного строительства единым заказчиком. Применение этого приема позволяет устранить дублирование групп помещений, максимально использовать вспомогательные и некоторые основные помещения для совместной работы, обеспечить гибкость внутренней структуры комплекса, значительно повысить эксплуатационную и социально-экономическую эффективность комплекса в целом.

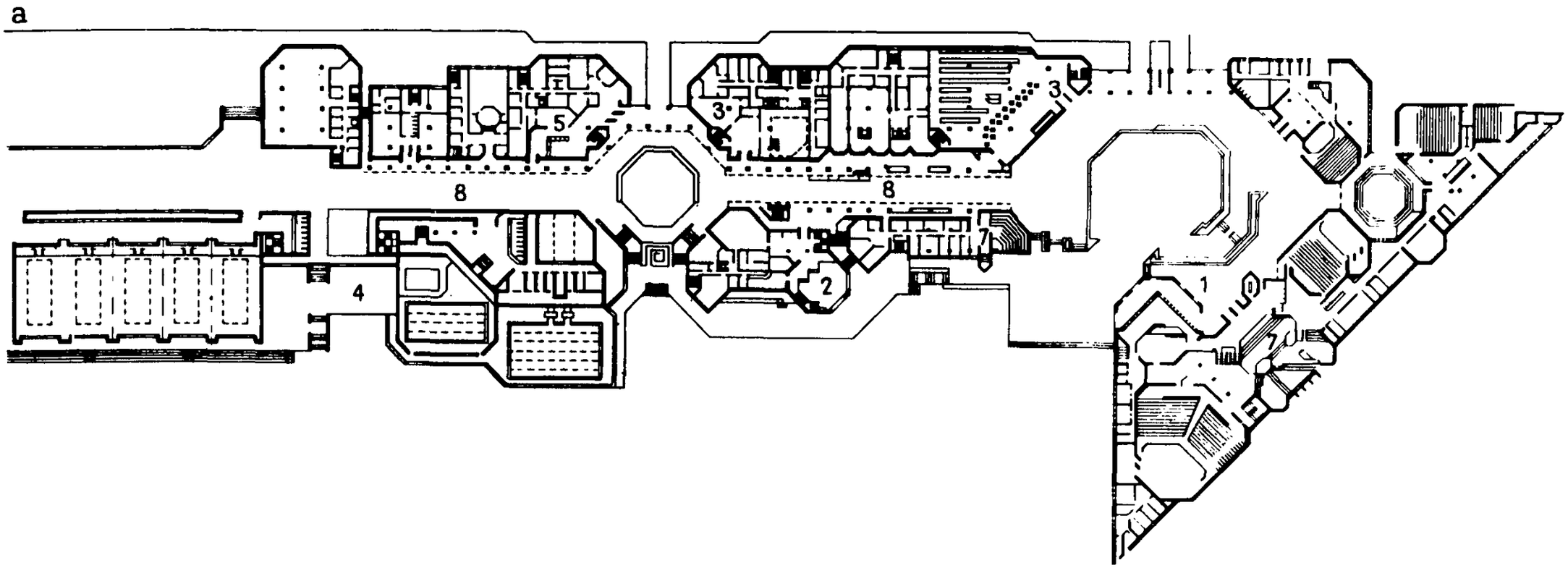
5.3. По признаку организации пространств можно выделить два основных приема композиции: компактную и расчлененную. При компактной композиции комплекс центра можно организовать единым или отдельными преимущественно кооперированными зданиями (вокруг общественного пространства, с внутренним хозяйственным двором, со свободной расстановкой зданий и т.д.) (рис. 13). При расчлененных пространственных решениях центр, как правило, организуется в виде линейной структуры, вдоль пешеходных улиц (двустороннее расположение центра). В жилых районах рекомендуется организация центра в виде открытых или крытых пассажей (см. рис. 12,*а*).

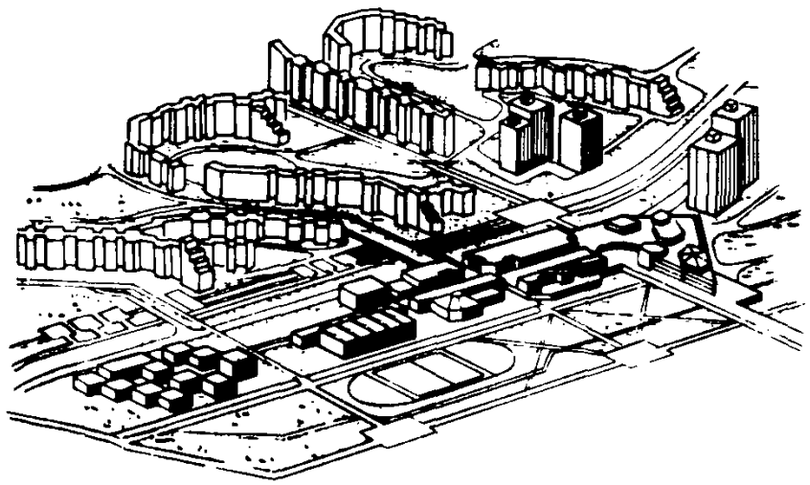
5.4. По признаку использования территории можно выделить плоскостные и многоярусные структуры (рис. 14). При применении плоскостной структуры общественного центра, расположенного в затесненной застройке, целесообразна компактная композиция общественного центра с внутренним двором, крытым или частично открытым. В этом случае возможна наилучшая связь объединяющего пространства и всех групп помещений комплекса. Подобная композиция создает предпосылки для композиционного единства и художественной выразительности центра.

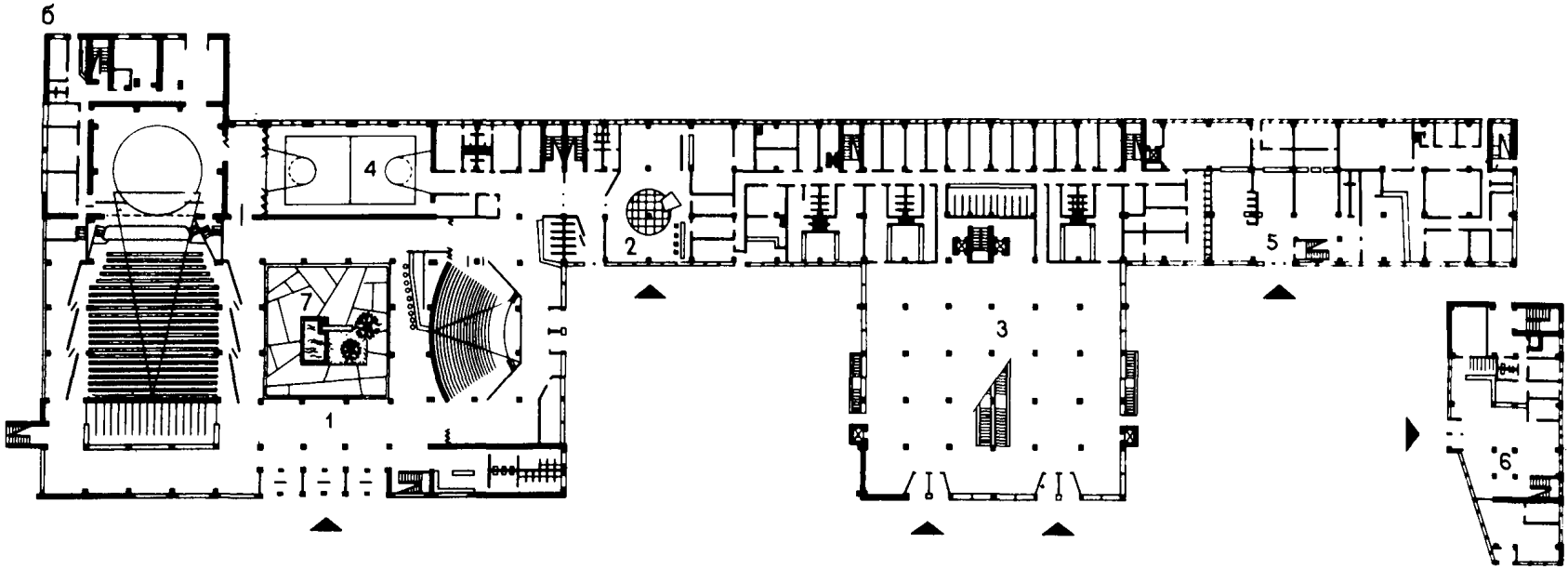
При размещении центра в зеленой зоне или в существующей застройке возможна сложная композиция общественного центра с внутренними дворами. При строительстве комплекса вблизи зеленых массивов следует предусматривать максимальное раскрытие помещений в сторону зеленых насаждений.

5.5 Многоярусные структуры с использованием подземного пространства или расположенные на пешеходной платформе над транспортными магистралями могут применяться при размещении общественного центра у транспортных узлов, в целях экономии территории и для придания большей ком-

a







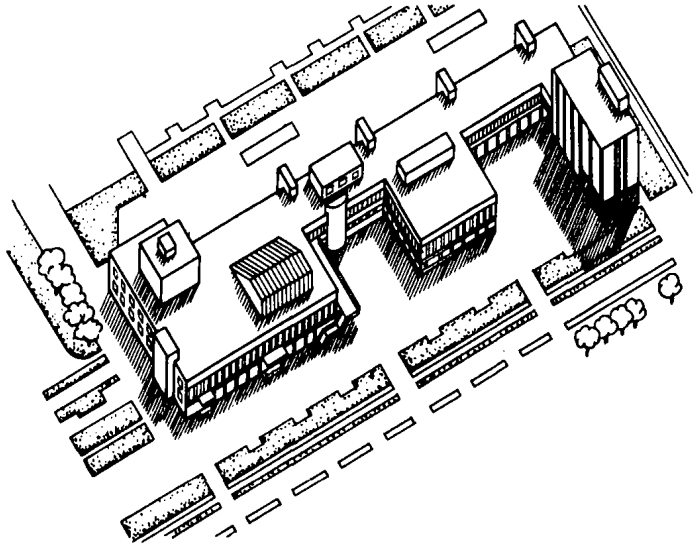
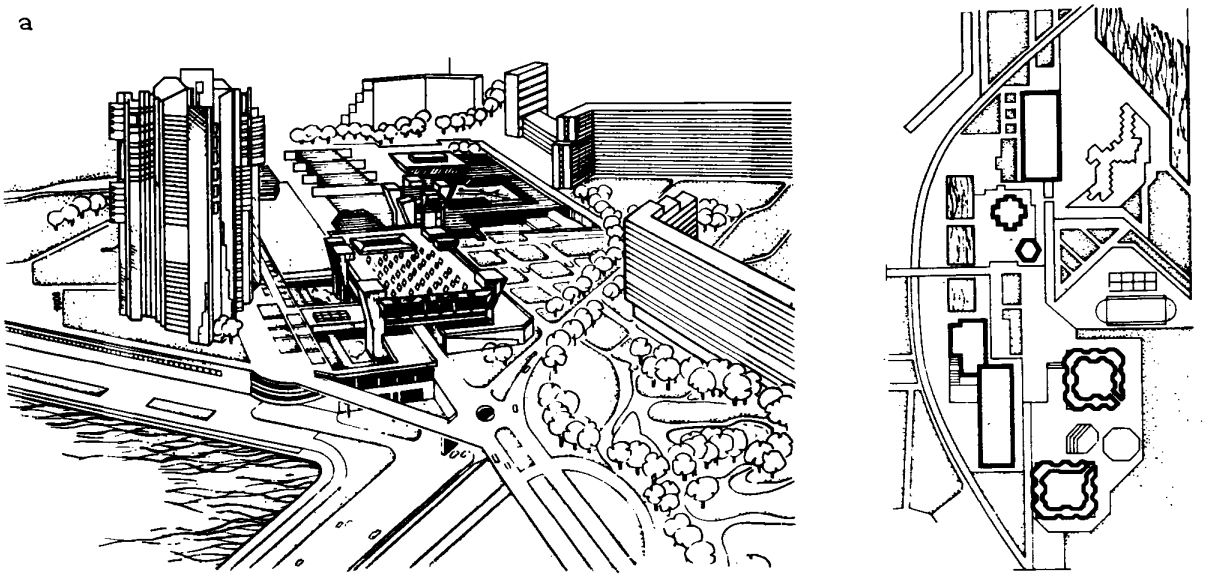


Рис. 12. Объемно-пространственная структура общественных центров

а – общественный центр из кооперированных зданий, объединенных открытым "пассажем", ЭЖК района "Мещерское озеро", г. Горький, Б. Рубаненко (рук.), Г. Горлышков, А. Боков, Э. Биксон, Ю. Гнедовский и др.; *б* – общественный центр в едином кооперированном здании с последовательным размещением функциональных групп помещений, район Капотня, Москва, арх. Э. Андрашников, Н. Кайдарова, Н. Насонова и др.:

1 – комплекс культуры; *2* – комплекс общественного питания; *3* – комплекс торговли; *4* – физкультурно-спортивный комплекс; *5* – комплекс бытового обслуживания; 6 – гостиница; *7* – общее коммуникационно-рекреационное пространство; *8* – открытый "пассаж"

а



б

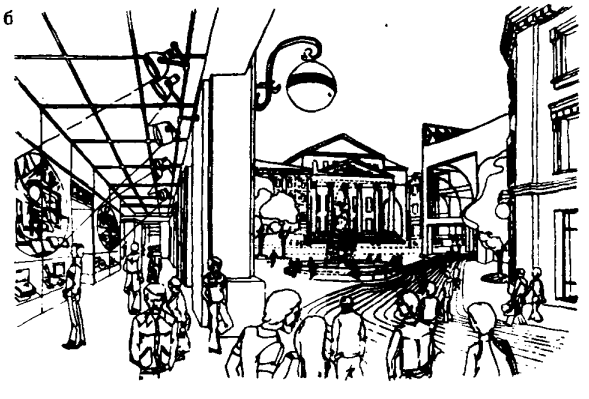


Рис. 13. Общественные центры новых жилых районов в различных градостроительных условиях

а – в районе Северное Чертаново, Москва, арх. Л. Мисожников, Юдин, Амурская и др., обслуживает жилой район и окружающее его население (объединяет комплексы: культуры, торговли, спорта, школы); *б* – общественный центр в виде пешеходной улицы в сложившейся застройке центральной части города, арх. А. Гутнов и др.

пактности комплекса. В этой композиции объединяющее пространство развивается по вертикали, общая композиция комплекса приобретает достоинства центричной композиции с внутренним двором. Многоярусные композиции можно рекомендовать только для общественных центров планировочных районов крупнейших городов, располагаемых в центральной части города на ограниченной территории. Подземное пространство должно включаться в функциональную и транспортную структуру. Размещение под землей инженерных и транспортных сооружений позволяет повысить плотность застройки, развить общественный центр, дополнительно включив в него спортивные и игровые площадки, места отдыха и т.п. Для подобных композиций особенно благоприятно наличие сложного рельефа. Сложность инженерных устройств и высокая стоимость строительства позволяют рекомендовать многоярусную композицию лишь для самых крупных общественных центров в высокоурбанизированных жилых районах, строящихся преимущественно в центральных зонах крупнейших городов, где градостроительная ценность земли особенно высока.

5.6. Общественный центр планировочного района занимает большую, чем центр жилого района, территорию и формируется из многих крупных зданий и сооружений, в том числе общегородского значения, вследствие чего отличается сложностью объемно-пространственной структуры и индивидуальностью каждого решения. Общественный центр планировочного района следует проектировать в виде системы композиционно взаимосвязанных между собой комплексов, зданий и пространств. Общая структура общественного центра должна быть взаимосвязана также и с окружающей жилой застройкой и способствовать выявлению общественного центра как главного ядра района.

5.7. Объемно-пространственные и композиционные решения общественных центров планировочных районов могут быть разнообразными – от крупных малорасчлененных комплексов до сложных многоуровневых структур (рис. 15). В каждом случае композиция центра должна определяться индивидуально с учетом конкретной ситуации. На более распространенный прием объемно-пространственной структуры общественного центра планировочного района – концентрация объемов в открытых пространствах близ транспортной магистрали, но изолированно от транспортных потоков. Это могут быть открытые, глубинные и изолированные площади, а в наиболее крупных центрах – система

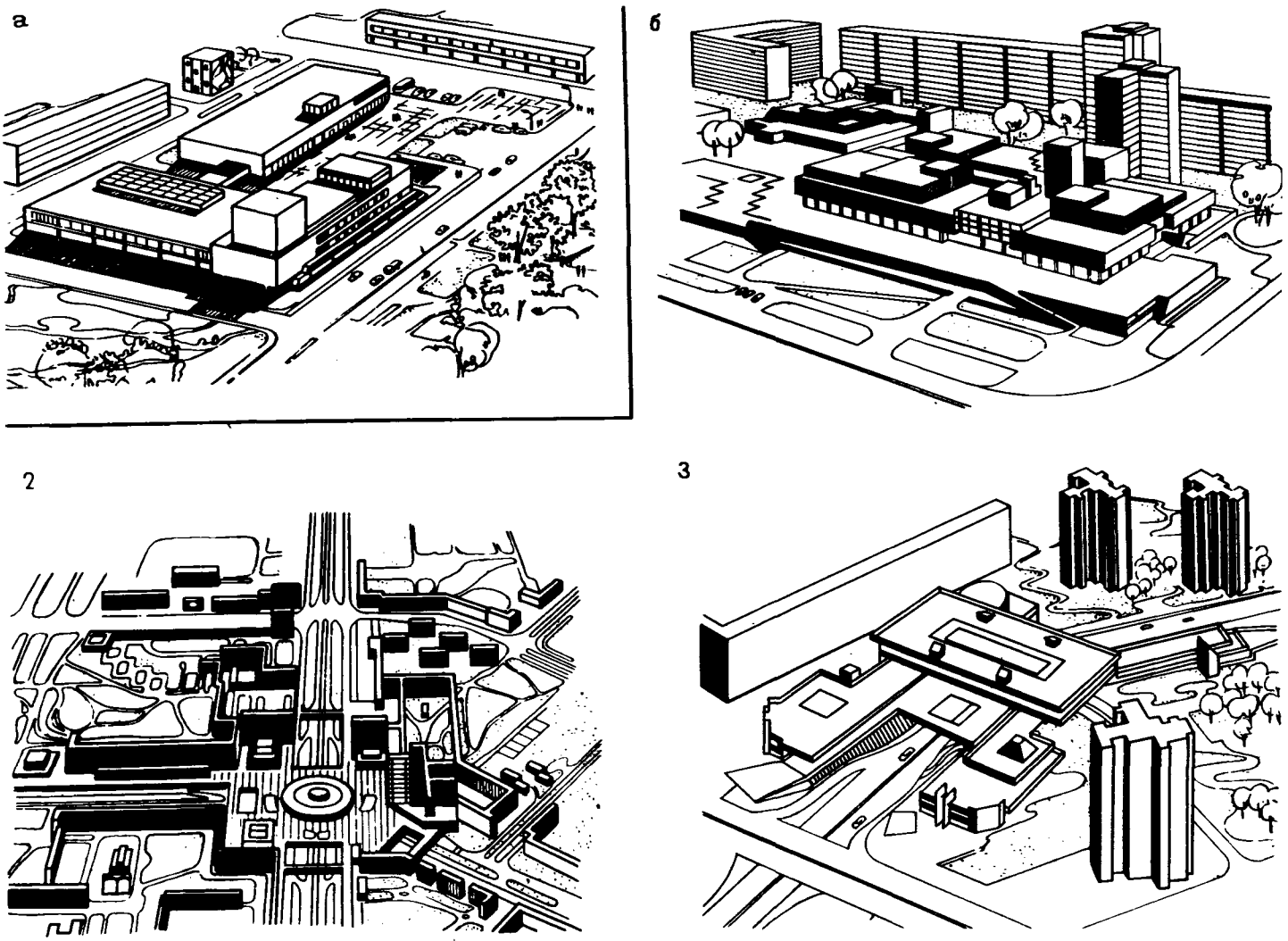


Рис. 14. Структура общественных центров при плоскостном и ярусном зонировании

а – плоскостное зонирование, общественный центр района "Гирступис" на 20 тыс. жителей, Каунас (Дом культуры, кинозал, библиотека, спортивный манеж, бассейн, магазины, бытовое обслуживание);

б – варианты ярусного зонирования: *1* – общественный центр планировочного района Оболонь на 230 тыс. жителей, Киев, арх. Н. Кульчинский, Г. Слуцкий и др. (здание административных и общественных организаций, Дворец культуры, Дворец пионеров, магазины, бытовое обслуживание); *2* – общественный центр района Ржевка-Пороховые на 240 тыс. жителей, Ленинград, арх. А. Наумов, Г. Булдаков, А. Васильев и др. (Дом культуры, кинотеатр, Дом пионеров, детская музыкальная школа, магазины, общественное питание, бытовое обслуживание); *3* – общественный центр по проспекту Гагарина на 25 тыс. жителей, Харьков, арх. В. Ежов, Ю. Онищенко и др. (кинотеатр, библиотека, выставочный зал, магазины, общественное питание, бытовое обслуживание)

открытых "перетекающих" друг в друга пространств. Открытая площадь организуется по периметру зданиями, с примыканием открытой стороной к магистрали. В этом случае легко достигается четкое зонирование территории, общественная зона изолируется от хозяйственной зоны и подъездов.

Глубинная площадь рекомендуется при ограниченных размерах участка по фронту магистрали. В этом случае общественная зона достаточно компактна, что позволяет легко ориентироваться посетителям, а также удобно организовать подходы от автостоянок, осуществлять хорошую связь с жилой застройкой.

Возможно свободное расположение объемов зданий в общественном пространстве. В этом случае между зданиями организуются улицы-проходы, небольшие площади и площадки. Общественный центр хорошо связывается с окружающей застройкой и озелененными пространствами. Островное положение зданий на площади в окружении транспортных магистралей не рекомендуется.

При формировании общественного центра вдоль улицы рекомендуется линейное развитие центра. В этом случае желательно формировать центр по обеим сторонам улицы, изолируя ее от транспортного движения. Проектируемые объемы зданий рекомендуется сочетать с имеющимися общественными зданиями, встроенными и пристроенными к жилым домам общественными помещениями.

В жилой застройке сложившейся центральной

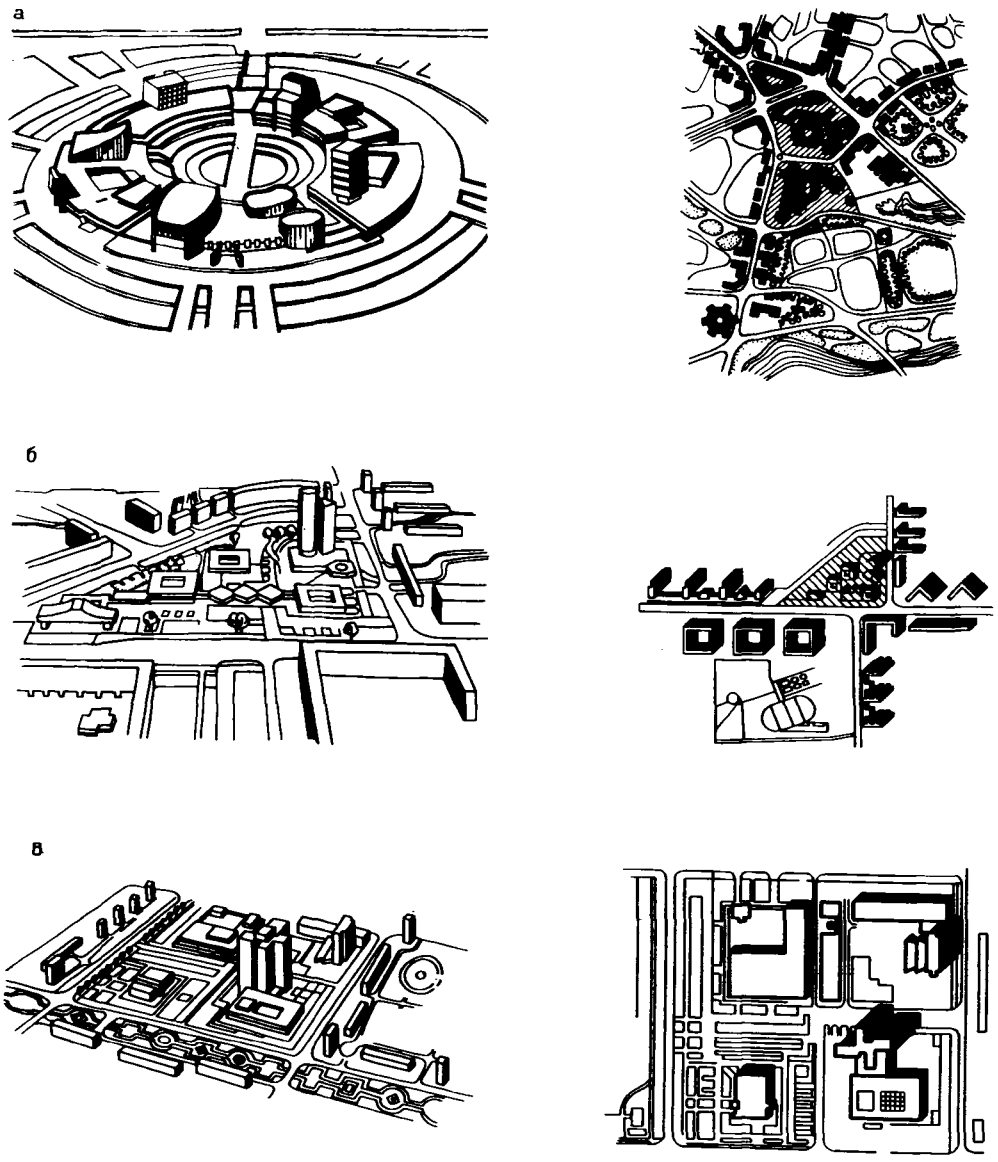


Рис. 15. Общественные центры планировочных районов
а – общественный центр района на 180 тыс. жителей, арх. С. Адылов, Р. Валиев и др., "чаша Искусств" и генплан (административный комплекс, "чаша Искусств", спортивный комплекс, магазины, предприятия общественного питания, бытовое обслуживание, медицинское обслуживание, гостиница); *б* – общественный центр Ахмедлинского района на 61 тыс. жителей, г. Баку, арх. Ф. Гулиев, О. Зернов (Дом проектов, библиотека, кинотеатр, спортивный комплекс, магазин, общественное питание, бытовое обслуживание, рынок); *в* – общественный центр на Сиреневом бульваре, Москва, арх. З. Розенфельд, М. Машинский и др. (торговый центр, кинотеатр, спортивный комплекс, гостиница)

части города рекомендуется формировать общественные центры, используя существующие общественные здания и приспосабливая капитальные здания другого назначения, представляющие историческую и художественную ценность. В этом случае общественные центры рекомендуется создавать в виде пешеходных улиц, пассажей, общественных площадей (см. рис. 13, *б*).

Такой прием повышает значение общественного центра в формировании городской среды и делает его особенно привлекательным для населения. Линейная композиция предопределяет возможность дальнейшего развития центра. Рекомендуется также сочетание линейного центра с общественными площадями.

В дальнейшем при развитии планировочных районов возможна организация общественного центра в виде непрерывной структуры, основанной на переходе одной пространственной системы в другую, связанных пешеходными улицами, площадями и озелененными коммуникациями.

5.8. Рекомендуется включать в композицию об-

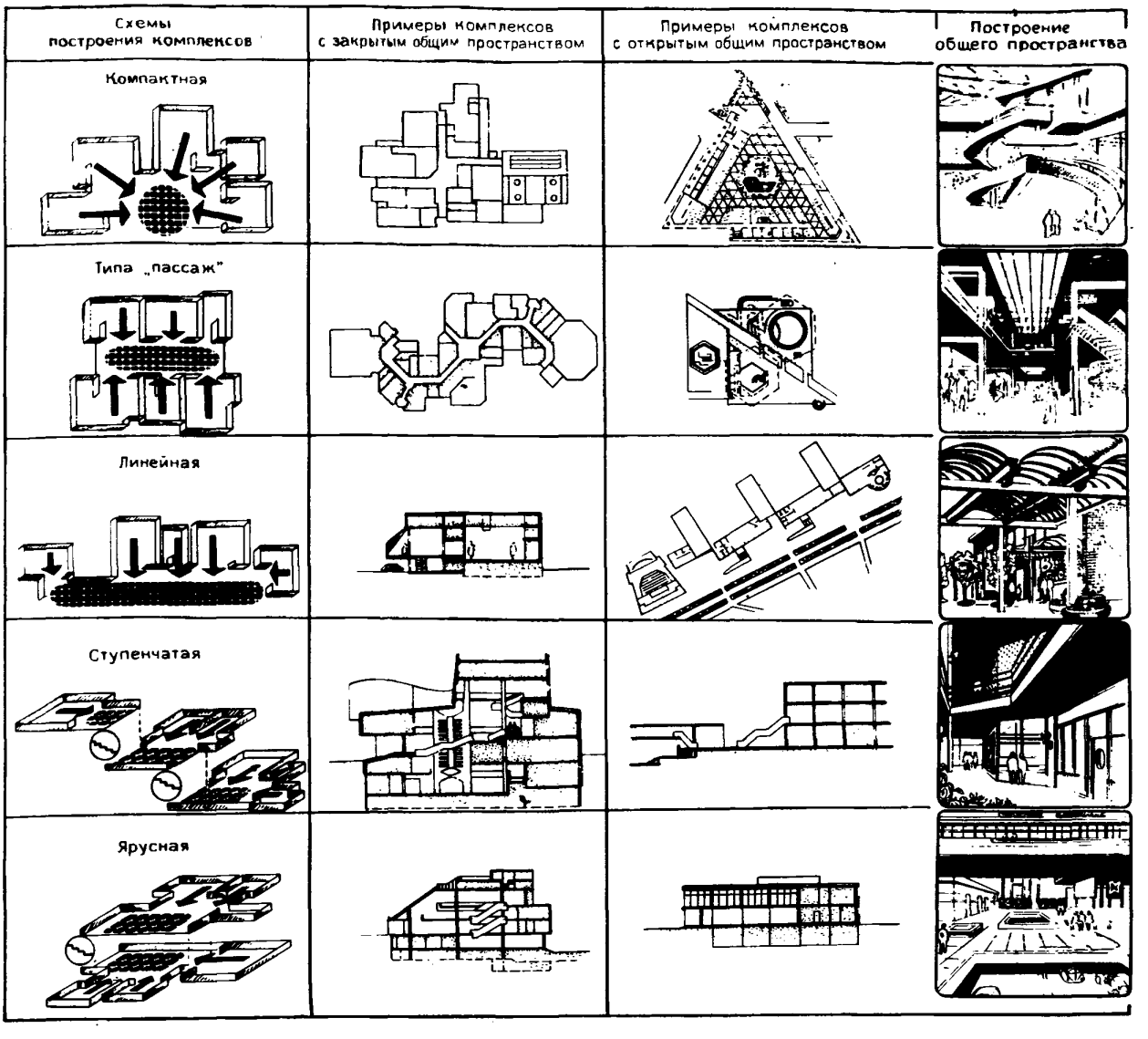


Рис. 16. Приемы композиции комплексов на основе общего пространства

щественных центров жилых и планировочных районов жилые дома повышенной этажности, гостиницы (см. рис. 11) и административные здания. Высотные акценты башенных зданий могут обогатить силуэт застройки и пространственную композицию центра и выявить его главенствующее значение в жилой застройке.

5.9. Разнообразие композиций центров городских районов определяется конкретными местными условиями и общим архитектурным замыслом. Во всех случаях важными требованиями, предъявляемыми к архитектуре общественного центра, являются: композиционная целостность и способность развития, а также пространственная связь ансамбля центра с городом, сомасштабность городу и одновременно связь с ближайшим окружением, сомасштабность человеку.

5.10. Многофункциональность общественного центра вызывает необходимость особой организации внутреннего пространства формирующих его комплексов (рис. 16).

В целях более органичного функционального и пространственного объединения различных учреждений в едином комплексе проект каждого общественного центра рекомендуется формировать на основе главного элемента комплекса – общего универсального коммуникационно-рекреационного пространства, которое способствует обеспечению функциональной, планировочной и эволюционной гибкости.

Общее пространство может быть как закрытым, так и частично (или полностью) открытым в зависимости от общего объемно-пространственного решения общественного центра, климатических и градостроительных условий. Закрытое общее пространство (центра культуры или всего комплекса общественного центра, проектируемого в виде единого здания) рекомендуется формировать на основе суммы площадей вестибюлей, фойе, холлов и ряда других вспомогательных общественных помещений, входящих в состав объединяемых учреждений. При соответствующих обоснованиях допускается увеличение размеров общей суммы этих помещений за счет сокращения коммуникационных площадей, но не более чем на 20% суммы общей площади. В общем пространстве, не имеющем жестких планировочных параметров, возможна дифференциация и перегруппировка площадей в зависимости от условий функционирования и величины учреждений, образующих общественный центр.

5.11. Общее пространство рекомендуется проектировать так, чтобы внимание посетителя сначала концентрировалось на самом пространстве, а затем направлялось к функциональным группам помещений; а само пространство главенствовало в комплексе и обладало единством при известной сложности, свойственной многофункциональному комплексу.

5.12. Для оптимального восприятия элементов интерьера центра и ориентации посетителей общее пространство должно объединять не более 5–7 учреждений: его ширина должна быть в пределах 10–15 м. Если необходимое количество учреждений не может быть объединено центричным пространством (до 20 м), рекомендуется его анфиладная (или ярусная) композиция. Если параметры общего пространства (при объединении в общественном центре нескольких учреждений) будут слишком велики, то следует сокращать длину фронта раскрытия каждого учреждения в это пространство. В общем пространстве следует выделять функциональные зоны: информационную, отдыха, универсально используемые площади, гардероб и др., которые необходимо размещать с учетом их интенсивного совместного использования посетителями различных учреждений.

5.13. Для придания общему пространству необходимых функциональных, эксплуатационных и эстетических качеств конструкции ограждений, оборудование, элементы освещения, информации, художественного оформления должны обеспечивать мобильность при сохранении единства, индивидуальности и эстетической выразительности.

5.14. Необходимо учитывать особенности использования художественно-декоративных и информационных средств, а именно:

размещение и характер рекламы и декоративных элементов должны способствовать четкой ориентации посетителей, выявлению идейно-художественной значимости комплекса как места общественной жизни, с преимущественным тяготением к вводно-информационной зоне;

сочетание стационарных, монументальных элементов интерьера с динамически сменяющимися, с преобладанием последних;

использование художественно-декоративных средств с целью корректировки восприятия пространства.

Архитектурно-художественное решение общего пространства в каждом проекте – индивидуально.

6. ТЕРРИТОРИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ЦЕНТРОВ

6.1. Размеры территории общественных центров жилых и планировочных районов следует определять, руководствуясь СНиП "Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов", с учетом величины района, состава общественного центра и специфических местных условий. При определении размеров территории общественного центра следует исходить из максимально интенсивного ее использования. Поэтому важнейшим требованием при определении размеров территории общественного центра является необходимость кооперирования однородных зон компонентов центра.

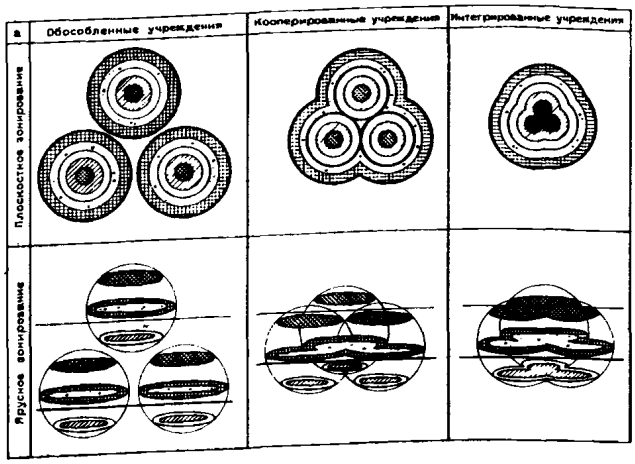
Одним из принципов выбора наиболее целесообразного сочетания учреждений в комплексе следует считать обеспечение равномерного синхронного функционирования зон территории путем сокращения нерациональных перемещений посетителей, организации комплексности обслуживания и создания дополнительных удобств при наибольшей интенсивности использования территории общественного центра. Интенсификация использования отдельных зон территории общественного центра должна достигаться на основе функциональной гибкости и согласованности режима работы учреждений по аналогии с решением зданий комплекса.

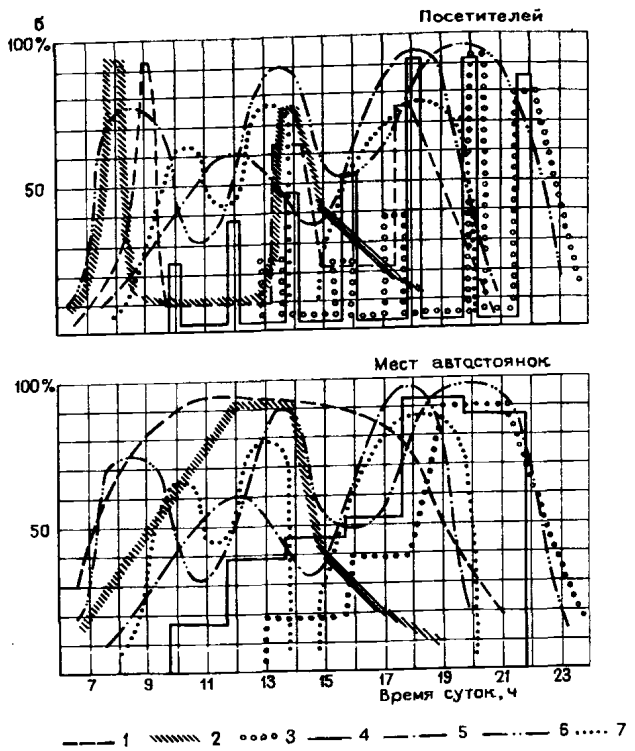
6.2. На территории общественного центра следует выделять следующие зоны: посетителей (30–40%), озелененную (15–20%), хозяйственную (5–15%) и автостоянок (10–15%). Каждую зону следует проектировать общей для всех учреждений центра.

6.3. Расположение отдельных зон необходимо увязывать объемно-пространственным решением центра, степенью кооперирования учреждений и с расположением соответствующих групп помещений в зданиях общественного центра. Во всех случаях пространство вокруг зданий должно быть достаточным для проведения всей совокупности мероприятий общественного центра.

При кооперировании размеры территории отдельных зон могут быть уменьшены по сравнению с нормативными на основе расчета использования зон учреждениями с различным несовпадающим режимом времени эксплуатации. Расчет следует вести на период максимальной нагрузки каждой зоны с учетом возможности использования незагруженных в этот момент соседних зон (рис. 17).

Рекомендуемые размеры территории элементов комплексов общественных центров жилых райо-





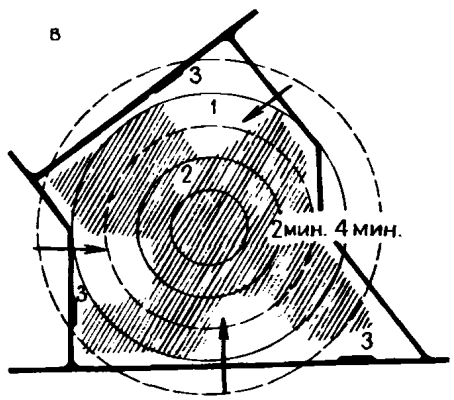


Рис. 17. Функциональная организация территории общественного центра

а – схемы взаимосвязей зон территории: *1* – зона посетителей; *2* – зона озеленения; *3* – зона автостоянок; *4* – хозяйственная зона; *5* – зона застройки; *6* – границы зон; *7* – уровень надземного яруса; *8* – уровень подземного яруса;

б – динамика режима функционирования зон территории; *1* – административные учреждения; *2* – учебные заведения; *3* – клубы; *4* – кино; *5* –комплексное предприятие общественного питания; *6* – предприятия торговли; *7* – бытовое обслуживание;

в – схема транспортной доступности: *1* – стоянка машин; *2* – пешеходная зона; *3* – остановки общественного транспорта

нов с объединением однородных зон приведены в табл. 3.

Таблица 3

Элементы общественного центра	Площадь (в га) при населении жилого района или группы жилых районов (тыс. человек)		
	25–35	40–50	60–80
Культурный центр	1,0–1,1	1,3–1,5	1,6–1,7
Торговый центр	1,5–2,0	2,1–2,5	3,1–3,5
Итого	2,5–3,1	3,4–4,0	4,7–5,2

Зона спортивных сооружений по приложению 5.

Площадь сада жилого района следует принимать не менее 3 га, парка планировочного района – не менее 10 га.

6.4. Зону посетителей рекомендуется проектировать в виде открытого общественного пространства и рассматривать его как один из важнейших элементов общественного центра, отражающий его социальную, градостроительную, функциональную и архитектурно-пространственную специфику в жилой застройке. Организацию общественного пространства, формирующего внешнюю среду общественного центра, следует выделять в особый предмет проектирования.

Обязательное общее требование, предъявляемое к проектированию зоны посетителей, – отделение пешеходного движения (в одном или разных уровнях) от транзитного движения транспорта.

6.5. Зеленая зона должна связывать зону посетителей и площадки для детей и отдыха с садом жилого района и системой озеленения района в целом. Если сад жилого района по местным условиям располагается на расстоянии более 400 м от зданий общественного центра, то в общественном центре следует увеличивать площадь зеленой зоны комплекса.

6.6. Автостоянки следует устраивать открытыми (наземными, на эстакадах) или закрытыми (в специальных наземных или подземных сооружениях). При проектировании устройств для хранения автомобилей должно быть определено общее единовременное количество автомобилей в час пик с учетом



Рис. 18. Функциональная модель среды общественного центра

обеспечения их местами для паркирования и установлены принципы размещения мест автостоянок в соответствии с конкретными градостроительными условиями. Общее количество автостоянок в общественном центре следует принимать по сумме количества автостоянок, нормируемых СНиП для каждого учреждения центра с уменьшением этой суммы: при сочетании объектов с близким режимом функционирования до 15% и с разновременным режимом функционирования до 35%.

Места автостоянок следует разделять на места кратковременного и длительного хранения автомобилей. Места кратковременного хранения рекомендуется располагать не далее 100 м от учреждений и предприятий с кратковременным пребыванием посетителей (кинотеатры, столовые, магазины). Необходимо также предусматривать возможность подъезда и кратковременной остановки автотранспорта непосредственно у входа в здания общественного центра. Площадки в общественном центре планировочного района на 100 и более автомобилей желательно проектировать в двух и более уровнях. Число подземных уровней не должно быть более двух. Наземные зоны кратковременного хранения автомобилей следует располагать у зоны посетителей с целью использования их для пешеходных путей, а также открытых базаров, празднеств и других временных мероприятий.

6.7. Зону хозяйственного двора рекомендуется устраивать с возможностью подъезда к каждому из учреждений. Наиболее целесообразно объединение открытых элементов зоны: хозяйственного подъезда, площадок разворота и маневрирования машин, площадок мусоросборника. К закрытым элементам зоны относятся площадки разгрузки и складирования материалов, тары, вспомогательные площадки производственных мастерских. Их объединение возможно лишь при координации режима функционирования кооперируемых объектов центра (см. рис. 17, *б*). Хозяйственную зону рекомендуется располагать рядом с зоной автостоянок и изолировать от зоны посетителей зелеными насаждениями.

6.8. При ярусной структуре комплекса помещения, в которых функциональные процессы не связаны с внешней средой и необходимостью инсоляции, рекомендуется переносить в подземное пространство (стоянки машин, хозяйственно-складская зона, транспортные и пешеходные коммуникации и некоторые виды попутного торгово-бытового обслуживания). Функции, которые связаны с внешней средой (озеленение, рекреационно-досуговая деятельность, стоянки такси), можно располагать под зданиями, на уровне их открытых первых этажей или на надземных искусственных ярусах. Возможен прием вертикального зонирования, для которого характерно ярусное построение транспортных коммуникаций, а также поэтажное зонирование групп помещений. Учреждения и предприятия с большим притоком посетителей, магазины следует размещать в уровне транспортных коммуникаций, кинотеатры — смежно или в уровне транспортных коммуникаций.

6.9. Целостность и полнота деятельности общественного центра может быть обеспечена только при комплексном решении его внутренних и внешних пространств.

6.10. Организацию внешней среды общественного центра (см. п. 6.4) следует проектировать во взаимодействии с системой жизнедеятельности района (фокус разнообразной общественной жизни района), с инфраструктурой города (коммуникационный узел города и района), с системой архитектурной организации комплекса (связующее звено всех зданий и сооружений центра). Основные требования к организации внешней среды общественного центра: интенсивность и разнообразие использования, структурность, целостность (рис. 18).

6.11. Для обеспечения целостности коммуникационно-планировочной структуры внешней среды общественного центра необходимо различать внешние по отношению к центру пешеходные связи, объединяющие его с окружением и составляющие периферийную зону центра, и внутренние, формирующие ядро общественного центра. Ядро общественного центра следует формировать на узле пересечения интенсивных пешеходных маршрутов. Для этого при решении генерального плана территории общественного центра необходимо обеспечить максимальное число внешних пешеходных маршрутов, направленных из района к территории центра и из периферийной зоны к ядру. При этом необходимо учитывать и использовать наиболее устойчивые и непрерывные коммуникационные связи общественного центра с остановками общественного транспорта, с жильем, рекреационными зонами района; следует стремиться к сохранению их длины и к ориентации на центр. Ядро центра должно отличаться высокой плотностью внутренних коммуникаций (пешеходных, визуальных, социальных) по отношению к рядовым элементам района и к периферийной зоне центра.

При значительных размерах территории центра следует создавать вспомогательные ядра в периферийной зоне центра и рассматривать всю территорию как многоядерную коммуникационную структуру. Вспомогательными ядрами могут служить: входные устройства с блоком попутных или сопутствующих услуг и информации, сооружения остановок общественного транспорта, многофункциональные комплексы попутного обслуживания, специализированные рекреационные зоны и пр.

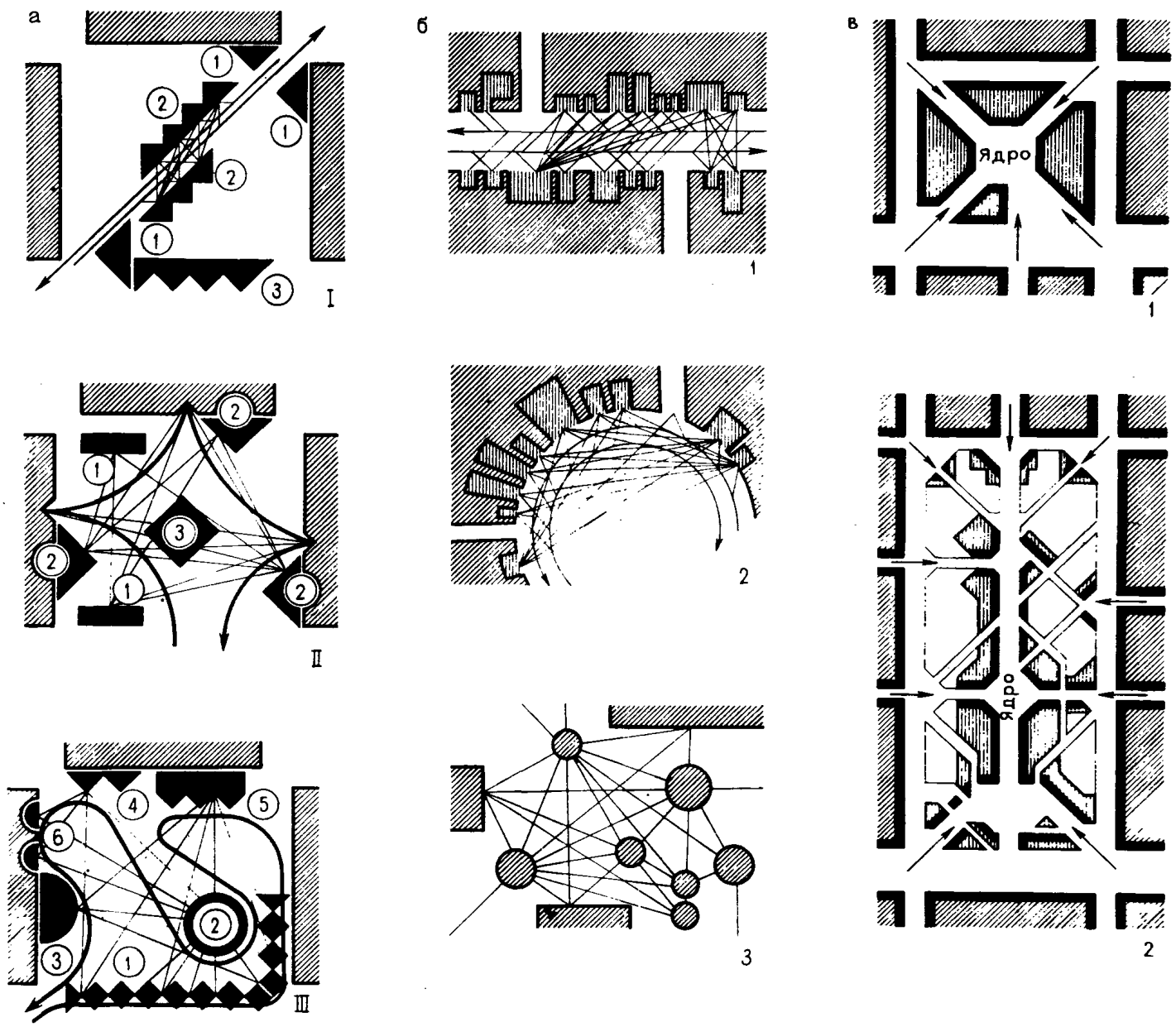


Рис. 19. Организация внешней среды общественного центра

а – системы использования внешней среды общественного центра и функциональные приемы ее интенсификации; *I* – транзитная: *1* – экспресс-информация; *2* – комплекс экспресс-обслуживания; *3* – блок остановки общественного транспорта; *II* – целевая: *1* – специальная информация; *2* – комплекс сопутствующих услуг; *3* – устройства для ожидания; *III* – рекреационная: *1* – прогулочные; *2* – развлекательные; *3* – питания и отдыха; *4* – общей информации; *5* – сезонной торговли; *6* – для тихого отдыха; *б* – коммуникационные схемы построения интенсивного использования пространств: *1* – линейная; *2* – центричная; *3* – дисперсная;

в – примеры коммуникационного построения торритории общественного центра: *1* – при незначительных размерах территории; *2* – при значительных размерах территории

6.12. При формировании главного общественного пространства центра – ядра – следует использовать наиболее эффективные с точки зрения интенсивности использования схемы внутренних пешеходных связей, раскрывающие различные возможности архитектурного построения комплекса. К таким схемам относятся: линейная, образованная двумя рядами обращенных друг к другу функциональных элементов центра; центричная, образованная замкнутым или полузамкнутым фронтом проектируемых элементов; дисперсная, образованная точечным размещением элементов (рис. 19). При использовании линейной, центричной и дисперсной схем и при их совмещении рекомендуется принимать: ширину линейной схемы не более 10–15 м; радиус центричной схемы не более 30–40 м; расстояние между формирующими их элементами не более 10–15 м; площадь территории ядра не более 0,4–0,6 га. Дисперсную схему рекомендуется использовать в качестве дополнительной к линейной и центричной и при организации пространств, превышающих названные пределы.

6.13. При размещении элементов городского оборудования и определении их функционального

состава (приложение 7) в проекте генерального плана все пешеходные связи следует дифференцировать по основному назначению: целевые–связанные с посещением основных учреждений центра; транзитные–связанные с транзитным движением по территории центра; рекреационные – связанные с помещением собственно внешнего пространства центра как самостоятельного и важного его элемента.

6.14. Для обеспечения целевого способа использования внешней среды рекомендуется организовывать удобные и ориентированные подходы к учреждениям, выделять в непосредственной близости от входов в учреждения специализированные зоны в целях привлечения посетителей. Эти зоны следует формировать как специализированные комплексы рекламы и информации, включающие элементы сопутствующего обслуживания, сезонные устройства, визуальную информацию, декоративные устройства. Эти зоны должны быть связаны между собой и представлять внутреннюю многоядерную функциональную структуру главного общественного пространства центра.

6.15. Для обеспечения и интенсификации транзитного способа использования внешней среды наиболее устойчивые и непрерывные пешеходные маршруты, пересекающие центр (жилье – центр – остановки общественного транспорта; жилье – центр – парк и др.), рекомендуется формировать в виде пешеходных улиц с экспресс-обслуживанием, шириной до 5–7 м и пропорциями поперечного профиля до 1:1,5.

Остановки общественного транспорта следует совмещать с комплексом специальных сооружений – попутного обслуживания, общей и специальной информации и т.д., архитектурно связывая их с главным общественным пространством центра.

6.16. При организации внешней среды для рекреации рекомендуется использовать соответствующие зоны помещений центра, предназначенные для проведения досуга: зрелищные, развлекательные, общественного питания, спортивные, выставочные, библиотечные. При отсутствии подобных зон в центре необходимо устраивать открытые амфитеатры, игровые площадки, открытые кафе, спортивные площадки, открытые выставочные залы, павильоны для чтения и отдыха и т.п. На узлах пересечения пешеходных маршрутов различного назначения рекомендуется формировать многофункциональные комплексы попутного обслуживания.

6.17. Целостность архитектурно-пространственной организации общественного центра обеспечивается комплексным решением основных зданий центра и его внешней среды. При формировании внешней среды общественного центра, которая отличается многофункциональностью главного общественного пространства, многоядерной коммуникационной структурой территории и морфологической разнородностью элементов (капитальные сооружения, легкие устройства, городские украшения и аксессуары), необходимо выделять основные составные части его архитектурной композиции: основание, его основные ограждения, перегородки, перекрытия (верхняя граница пространства) и решать их крупными архитектурными приемами, обеспечивающими единство композиции (рис. 20).

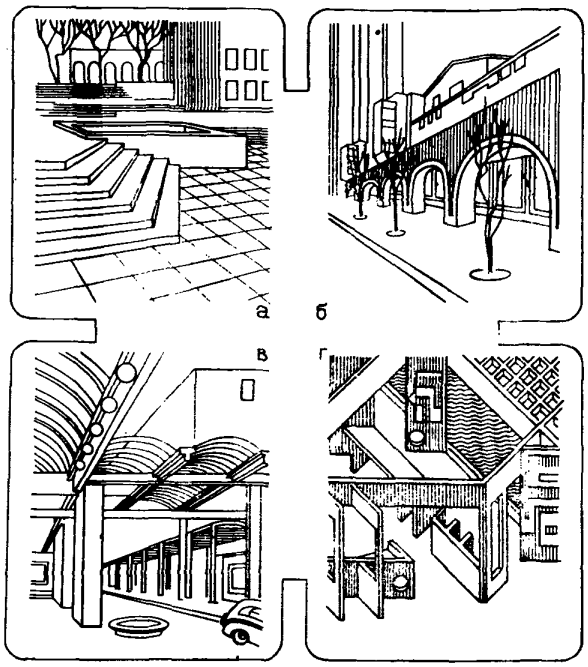


Рис. 20. Решение крупными архитектурными приемами основных составных частей общественного пространства
а – основания; *б* – основных ограждений; *в* – перекрытия; *г* – условных перегородок

6.18. Единство композиции внешней среды рекомендуется обеспечивать целостностью ее морфологического построения. При этом основной задачей является выбор соотношения морфологической однородности и разнообразия основных зданий центра, элементов его оборудования и благоустройства, которые могут быть выполнены в единых конструкциях и материалах со зданиями, быть встроенными, пристроенными и отдельно стоящими.

6.19 При архитектурном построении внешней среды единство композиции может быть усилено объемно-пространственным подобием основных пешеходных связей (например, единая система их перекрытия, общий пластический рисунок их основания, цветовое решение и др.), композиционным сходством решения главного и вспомогательных ядер (единая система конструкций составляющих их сооружений, единая система форм, материалов и др.).

6.20. При проектировании внешней среды общественного центра необходимо предусматривать ее способность к различного рода преобразованиям в соответствии с изменениями ее использования (см. раздел 7).

7. МЕТОДИКА ПРОЕКТИРОВАНИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ЦЕНТРОВ

7.1. При проектировании общественных центров можно использовать действующие типовые проекты общественных зданий отдельных учреждений, а так-

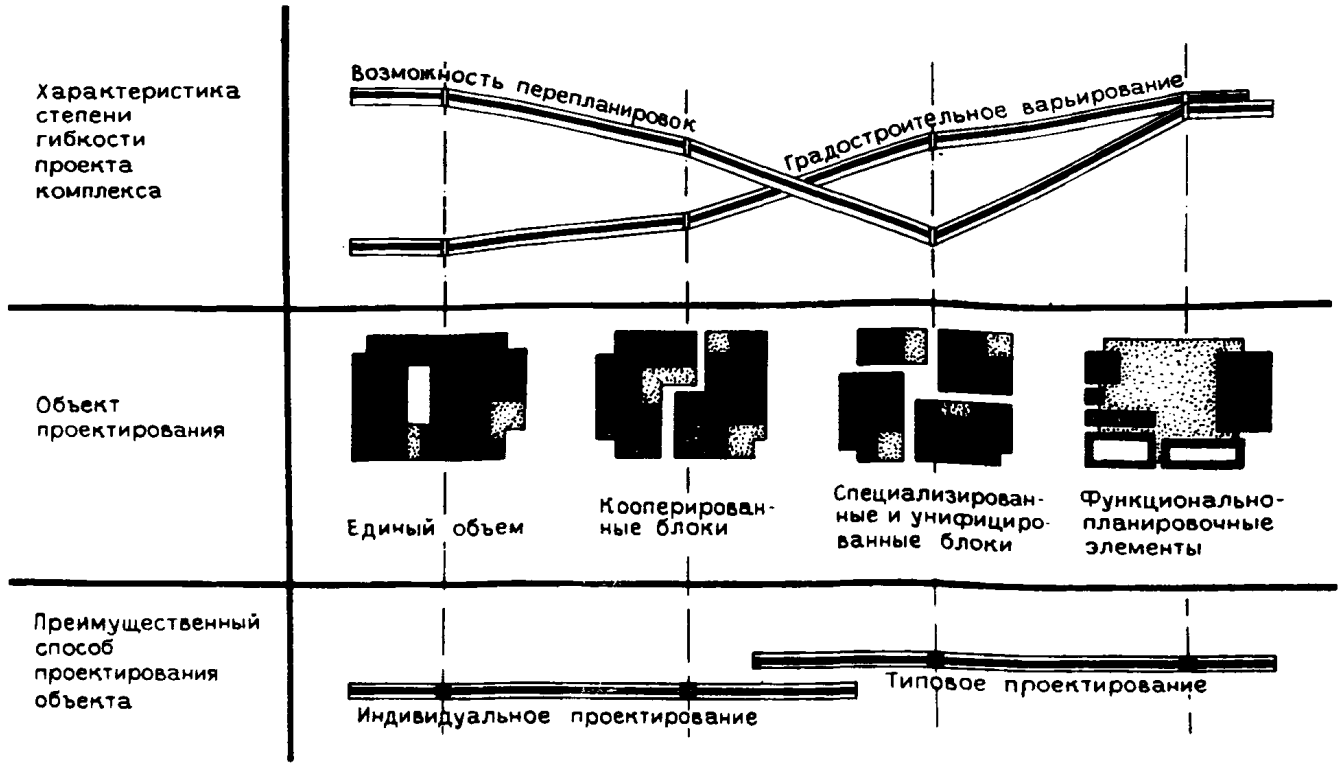


Рис. 21. Основные показатели для выбора метода проектирования комплекса

же проекты, специально разработанные для формирования общественных центров.

Применение действующих типовых проектов возможно в тех случаях, когда часть объектов общественного центра уже существует, в том числе и для условий реконструкции жилых районов.

Наиболее эффективно проектирование зданий и комплексов, специально предназначенных для формирования общественных центров, в функциональной и объемно-пространственной структуре которых и архитектуре в целом учтены особенности объединения и используются его преимущества. Выбор того или иного способа проектирования определяет степень гибкости объемно-планировочной структуры и градостроительной маневренности разрабатываемого здания или комплекса (рис. 21).

7.2. Здания и комплексы, специально предназначенные для формирования общественных центров жилых районов, рекомендуется проектировать следующими способами: индивидуальное проектирование комплекса или кооперированного здания общественного центра применительно к конкретному месту строительства; проектирование серии типовых кооперированных зданий-комплексов; проектирование серий типовых зданий-блоков или блок-секций; проектирование серии функционально-планировочных элементов для формирования из них сооружений структурного типа (рис. 22).

7.3. Индивидуальное проектирование в наибольшей степени отвечает специфике общественных центров; архитектура каждого из них должна отвечать конкретным местным условиям и создавать специфический для данного района архитектурный

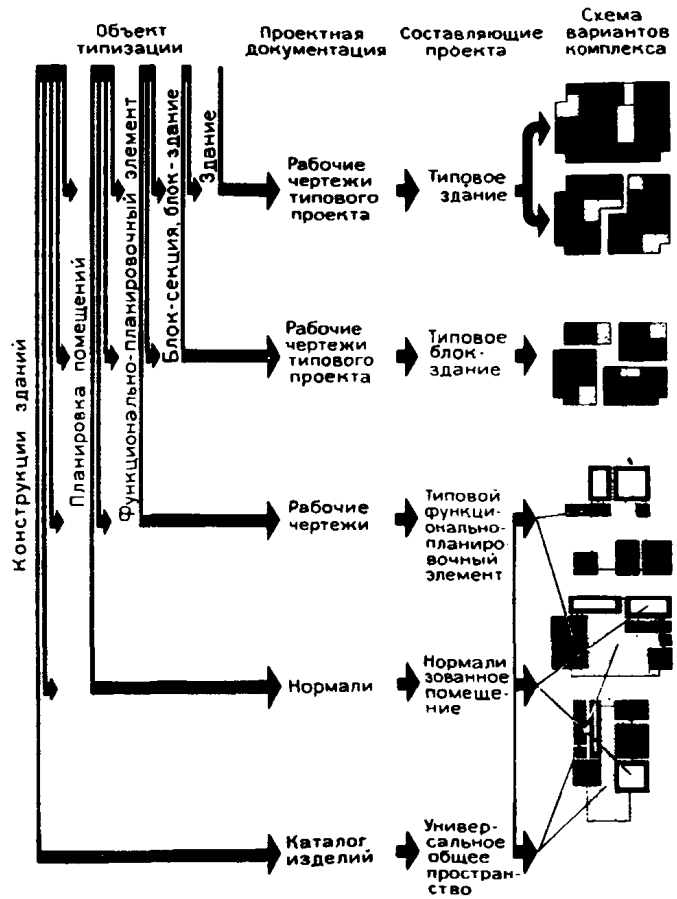


Рис. 22. Вариабельность комплекса в зависимости от объекта типизации

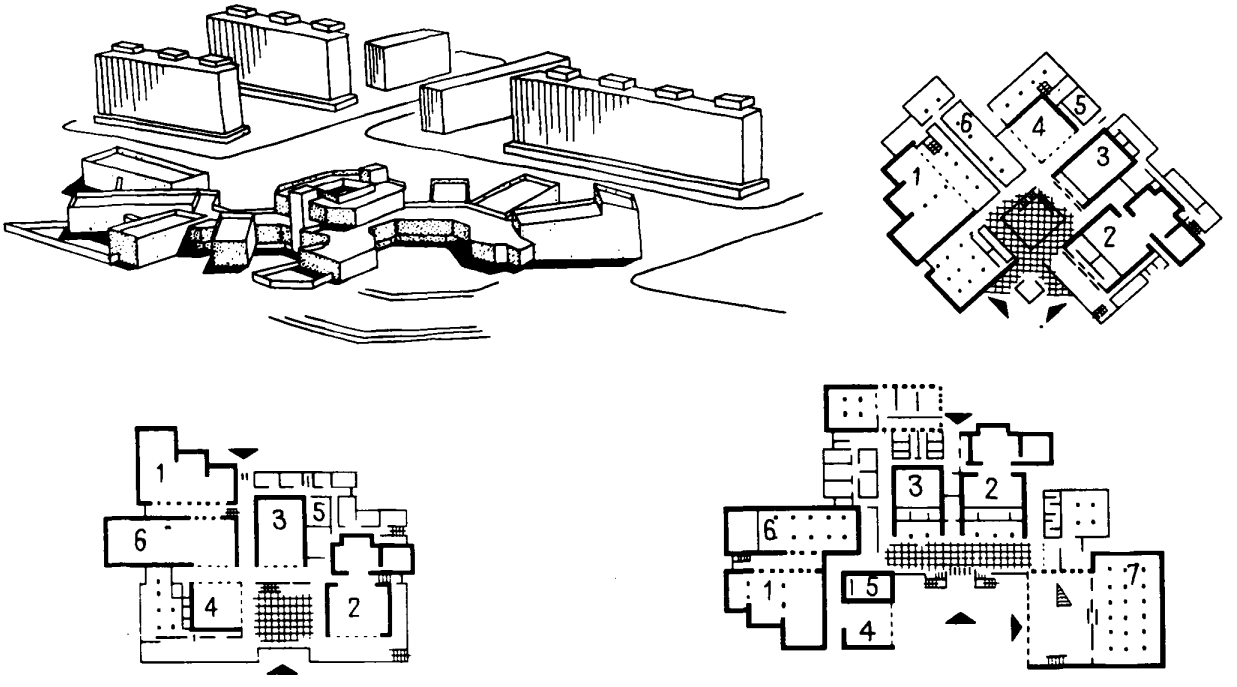


Рис. 23. Схемы вариантов комплексов из функционально-планировочных элементов
1 – бассейн; *2* – киноконцертный зал; *3* – клубный зал; *4* – группа производственных помещений предприятия общественного питания; *5* – приемный пункт бытового обслуживания; *6* – спортивный зал; *7* – универсам

облик. Индивидуальное проектирование рекомендуется лишь для наиболее крупных объектов, которым придается особо важное градостроительное значение; в первую очередь это относится к центрам планировочных районов.

7.4. Для массового строительства рекомендуется проектирование методами, рассчитанными на возможность повторного применения проектов в виде кооперированных зданий, зданий-блоков, блок-секций и функционально-планировочных элементов.

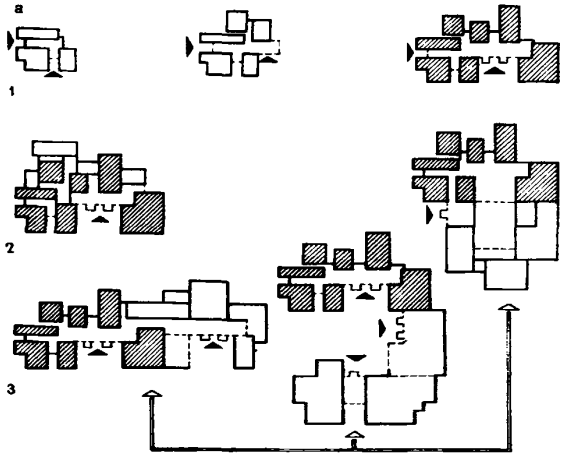
Для крупных жилых и планировочных районов целесообразно проектирование комплексов общественных центров из укрупненных кооперированных зданий (в том числе типовых) – культурного, торгового и спортивного центров. Проектирование крупных комплексов позволит использовать все преимущества кооперирования и создавать функционально гибкие экономичные и архитектурно-значительные здания. Недостаток подобных комплексов – трудности финансирования строительства и эксплуатации, связанные с ведомственной разобщенностью, а также необходимость единовременного строительства комплексов.

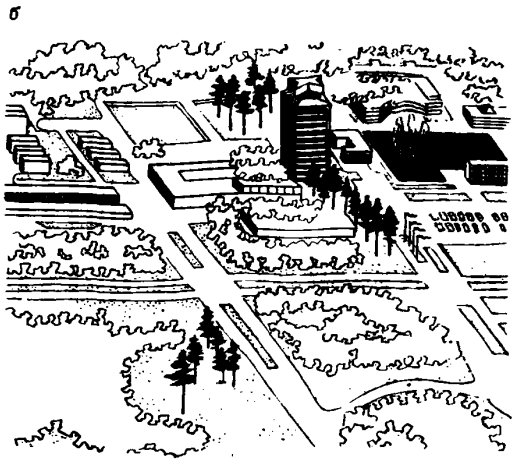
7.5. Серии зданий-блоков представляют собой набор зданий, специализированных для отдельных учреждений или унифицированных, назначение которых может варьироваться в зависимости от потребностей строительства. Решенные в конструктивном и архитектурном единстве здания-блоки должны быть приспособлены для объединения в комплексы с помощью переходов, галерей, коммуникационных узлов, дворов и т.п. и должны сохранять при этом свою автономность.

7.6. Серия блок-секций – это набор объемно-планировочных элементов или крупных частей зданий, разработанных на единой конструктивной основе. Специфическим требованием к проектированию блок-секций является возможность их объединения как в функционально специализированных зданиях, так и в многофункциональных зданиях и комплексах (см. рис. 9 и 10).

Основное преимущество общественных центров, образуемых вариантным сочетанием нескольких зданий-блоков, – это возможность автономной эксплуатации каждого учреждения и строительства по очередям, а также градостроительная маневренность. Недостаток – отсутствие функциональной гибкости, значительные размеры занимаемой территории и некоторое удорожание строительства.

7.7. Наиболее перспективно проектирование общественных центров с применением функционально-планировочных элементов. Принципом проектирования с использованием функционально-планировочных элементов является выделение основных частей зданий, планировочно, конструктивно и технологически неизменяемых, названных "жесткими" функционально-планировочными элементами. Функционально-планировочный элемент – это группа взаимосвязанных помещений, предназначенная для осуществления какой-либо одной функции. Функционально-планировочные элементы проектируются типовыми. Остальные части зданий, техно-





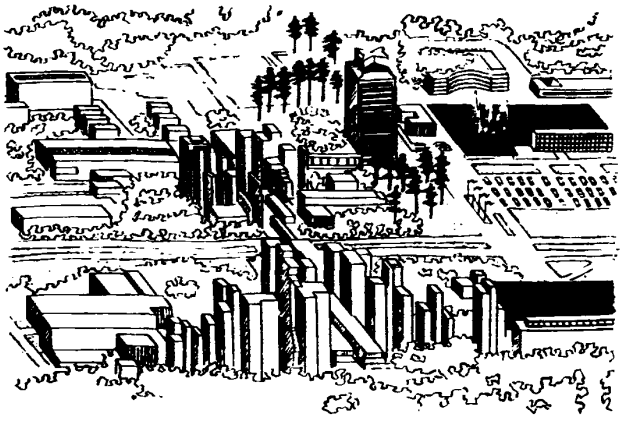


Рис. 24. Возможные преобразования структуры общественных центров
а – типы преобразований: *1* – становление; *2* – рост; *3* – развитие; *б* – примеры качественного преобразования пространственной структуры центра

логически менее жесткие и архитектурно более вариабельные, рекомендуется проектировать на основе существующих нормалей планировочных элементов и в виде свободного модульного универсального пространства, которое решается на основе типовых конструктивных элементов. Этот метод позволяет типизировать технологические решения сложных элементов здания и одновременно индивидуализировать каждый проект в зависимости от конкретных условий, а также реализовать главную задачу проектирования – создать единую гибкую вариабельную структуру общественного центра (рис. 23).

7.8. Номенклатура жестких функционально-планировочных элементов включает: зрительные залы универсальные, клубные, кинозалы, с демонстрационным комплексом и кинопроекционной; спортивные залы и бассейны с раздевальнями и душевыми; подсобно-производственные помещения предприятий торговли, питания, бытового обслуживания, аптек, почт, сберкасс.

7.9. При проектировании общественного центра рекомендуется предусматривать возможность будущих преобразований его функциональной и архитектурно-пространственной структуры, а также окружающей территории. Следует выделять три типа потенциальных преобразований центра: становление – последовательное изменение параметров в процессе достижения конечного, расчетного состояния общественного центра; рост – количественные изменения параметров общественного центра, не нарушающие расчетной структуры центра; развитие – качественная перестройка центра, приводящая к изменению его роли и значения в общегородской системе обслуживания (рис. 24).

7.10. Учет преобразований в процессе становления общественного центра предполагает выделение очередей строительства и введение в эксплуатацию его частей. При формировании общественных центров следует предусматривать пусковые комплексы, состав и вводимая мощность которых должны соответствовать пусковым комплексам жилого района. Следует стремиться, чтобы на каждом этапе была обеспечена функциональная полнота, композиционная законченность общественного центра.

7.11. Учет преобразований роста должен основываться на согласованности: с одной стороны, возможностей расширения территории и объемов общественного центра, а с другой – с характером потенциальных изменений потребностей в данном центре со стороны населения города и прежде всего жилого района.

7.12. Развитие общественного центра определяется тенденциями преобразования города в целом (на стадии ТЭО или проекта генерального плана города). В этом случае центр жилого района может либо утратить свое значение и перейти в разряд центра микрорайона, либо перерасти в центр планировочного района.

7.13. Для общественных центров жилых районов наиболее важными являются процессы становления. Рост таких центров возможен лишь в том случае,

если территория района и численность населения будут увеличиваться. При определении характера и масштаба возможных преобразований необходимо учитывать развитие сетей обслуживания и систем центров города в целом.

Расчет этапов становления центра жилого района должен быть осуществлен при разработке ПДП.

Становление центра может осуществляться двумя способами: постепенное увеличение объема зданий общественного центра; полная реализация центра на I этапе, но с временным включением в зону его влияния населения других районов. Например, при первом способе общественный центр жилого района на I этапе строительства крупного жилого массива (пусковой период) может выполнять функции местного (микрорайонного) центра; при этом необходимо предусмотреть возможность его дальнейшего развития — превращения в общественный центр районного значения (включать в его состав уже на I этапе — кинотеатр и физкультурно-спортивные сооружения). При втором способе в процессе строительства нового города общественный центр жилого района может временно выполнять функции городского центра для I очереди строительства; в этом случае он должен быть дополнен административным учреждением, промтоварным магазином (или универмагом), гостиницей.

При проектировании центров планировочных районов необходимо учитывать все процессы изменения — становление, рост и развитие. Выбор конкретной программы подготовки структуры центра к будущим преобразованиям требует проведения специальных исследований, с рассмотрением конкретных факторов его формирования.

7.14. На любом этапе преобразования следует учитывать цикличность функционирования в различные периоды: летний, зимний, праздничный и т.д. Для обеспечения процесса функциональных преобразований в здании центра могут применяться гибкие элементы: легкие сменные или трансформирующиеся перегородки, меняющееся освещение, временные сборно-разборные конструкции, передвижные установки и приспособления и т.п.

7.15. Для обеспечения рационального использования территории рекомендуется составлять схемы размещения зон с дневным и вечерним режимом работы. Увеличение интенсивности использования территории в выходные и праздничные дни может быть учтено при размещении выносного оборудования в резервные зоны центра, при этом целесообразно составлять ориентировочные варианты размещения дополнительного оборудования и оформления центра.

Для обеспечения полноценного функционирования центра в различное время года и при разных погодных условиях рекомендуется составлять схемы размещения возможных сезонных устройств. Для обеспечения преобразований среды, связанных с интенсификацией эксплуатации путем частичного ее обновления, необходимо составление схем размещения проектируемой сменной экспозиции и трансформирующегося оборудования центра.

7.16. В проекте планировки территории общественного центра следует учитывать очередность строительства. Решение этой задачи позволит обеспечить территориальное развитие центра, определить капитальные и временные устройства, а также обеспечить оперативные преобразования внешней среды, связанные с установленной очередностью капитального строительства основных объемов центра. Объекты центра, отсутствующие в первой очереди строительства, могут быть восполнены в период строительства центра временными устройствами (торговыми, культурно-бытовыми и пр.).

7.17. Для практической реализации проекта комплексного общественного центра жилого района необходим единый заказчик на проект и генеральный застройщик в лице Исполкома. Это позволит сконцентрировать в одних руках долевое участие ведомств в финансировании проектирования и строительства отдельных учреждений центра, а также всестороннее руководство и контроль Исполкома за работой осуществленного проекта. В этом случае финансирование может осуществляться единовременно или поэтапно в полном соответствии с функциональной и архитектурной законченностью каждой очереди.

7.18. При проектировании общественного центра необходимо выделение генерального проектировщика, который должен принимать непосредственное участие в подготовке заказчиками задания, организовать, контролировать и направлять деятельность отдельных проектных групп. В оптимальном варианте эти группы должны входить в состав единой архитектурной мастерской. Генеральный проектировщик должен контролировать реализацию проектов на всем протяжении строительства.

7.19. Разработке проекта общественного центра должны предшествовать предпроектные исследования с технико-экономическими обоснованиями, которые должны состоять из двух частей — определение состава комплекса общественного центра и эскизного решения объемно-планировочной структуры здания центра.

7.20. Для успешного функционирования общественного центра в целом и каждого из учреждений, его составляющих, необходимо наличие единого управляющего органа: общей дирекции (генерального директората) общественного центра или координационного совета — совещательного органа, в состав которого будут входить директора крупнейших учреждений центра (магазинов, клуба, библиотеки, блока общественного питания и т.д.), представители Исполкома района (в виде депутатской группы).

7.21. При создании общественных центров, включающих большое количество объектов, следует предварительно разрабатывать: планы и проекты организационных мероприятий, учитывающие реальные возможности и перспективы на будущее; схемы управления работой учреждений обслуживания, принципы их координации; сценарий функционирования учреждений с учетом поведения посетителей центра.

8. МЕТОДИКА ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ПРОЕКТОВ ОБЩЕСТВЕННЫХ ЦЕНТРОВ

8.1. Технико-экономическая оценка кооперированных зданий и комплексов общественных центров включает оценку единовременных (капитальных) затрат, текущих (эксплуатационных) расходов и социального эффекта, достигаемого в сфере обслуживания населения. Общее требование — создание максимальных удобств для населения при оптимальных затратах на строительство и эксплуатацию. Снижение стоимости строительства и эксплуатации общественного центра в целом или по отдельным учреждениям не должно сопровождаться ухудшением условий обслуживания населения.

8.2. К числу основных факторов, определяющих экономичность проекта, относятся: рациональное построение сети культурно-бытового обслуживания, выбор прогрессивных типов зданий и сооружений, оптимальное сочетание по функциональным и финансово-эксплуатационным признакам учреждений, входящих в состав центра; наиболее совершенное и компактное объемно-планировочное и конструктивное решение.

Одной из основных задач технико-экономической оценки проектных решений общественного центра является соизмерение затрат, необходимых для осуществления проекта, и эффекта, который достигается в результате внедрения проектного решения.

8.3. Технико-экономическая оценка проектных решений должна осуществляться комплексно. При технико-экономической оценке общественных центров, как правило, основным показателем является минимум приведенных затрат, отражающих эффект в стоимостной форме. Кроме того, к основным показателям может быть отнесено увеличение объема услуг по сравнению с отдельно стоящими общественными зданиями и сооружениями и отражающие его финансово-эксплуатационные показатели.

8.4. Технико-экономическую оценку проектного решения общественного центра следует проводить путем сопоставления показателей объекта с эталоном (приложение 8) по всем основным параметрам. При технико-экономической оценке объемно-планировочных решений тип объекта (вместимость отдельных учреждений, степень кооперирования), конструктивные решения, уровень оснащения его инженерным оборудованием принимаются одинаковыми для сравниваемых вариантов. В случае несоответствия требованиям сопоставимости показатели эталона следует скорректировать, исходя из технологических решений, заложенных в проекте. Эталон выбирается из числа наиболее экономичных, как правило, действующих типовых проектов, а в отдельных случаях — индивидуальных и экспериментальных проектов.

8.5. Объемно-планировочная характеристика проектов общественных центров определяется показателями, предусмотренными ВСН 10-73/Госгражданстроя, которые должны быть рассмотрены как для каждого учреждения в отдельности, так и для общественного центра в целом.

Типологические особенности общественного центра должны определяться в соответствии с ВСН 10-73, а такие показатели, как "режим работы" (односменные, двухсменные, полуторасменные), "форма обслуживания" (сочетание и чередование мероприятий), должны рассматриваться в целом для общественного центра и отдельных учреждений, входящих в его состав.

Характеристики конструкций, отделки зданий и инженерного оборудования определяются в целом для всего объекта в соответствии с показателями, принятыми для оценки отдельных общественных зданий и сооружений.

Экономические обоснования развития культурно-бытового обслуживания рекомендуется проводить на основе "Временных указаний по составлению перспективных планов развития сети предприятий бытового обслуживания населения".

8.6. Технико-экономическая характеристика проектов комплексов и зданий общественных центров должна включать показатели: объемно-планировочные, сметной стоимости строительства; затрат труда на строительство; расходы основных материалов; стоимость эксплуатации общественного центра в целом и отдельных учреждений, входящих в его состав; капитальные вложения в производственную базу строительства; социальный эффект. При технико-экономической оценке конкретных решений могут быть использованы не все показатели, а лишь те из них, которые изменяются в зависимости от принятого проектного решения.

8.7. Наиболее объективными являются стоимостные показатели, которые в денежной форме отражают не только все виды затрат, но и достигаемый при этом эффект. Расчет показателей полных приведенных затрат производится по формуле, рекомендуемой ВСН 10-73, где основными компонентами являются: сметная стоимость строительства; сопряженные капитальные вложения в производство строительных материалов и конструкций; капитальные вложения в основные производственные фонды строительных организаций с учетом нормативного коэффициента экономической эффективности капитальных вложений; эксплуатационные затраты с учетом расчетного периода, равного нормативному сроку окупаемости капитальных вложений (8.33).

При оценке общественных центров соизмерение разновременных затрат осуществляется с помощью показателей приведенных затрат по соответствующим формулам в зависимости от задач и цели оценки. При этом возможны варианты, когда затраты (или эффект) появляются лишь через несколько лет после ввода объекта в эксплуатацию. В этих случаях затраты (или эффект) приводятся к условиям базисного года, что необходимо и в тех случаях, когда они меняются по периодам эксплуатации отдельных учреждений центра (например, в первые годы эксплуатации зрелищный зал используется для просмотра кинофильмов, а спустя несколько лет кинофильмы чередуются с концертами или другими мероприятиями).

8.8. Экономический эффект определяется по разности приведенных затрат:

$$Э = П_о - П_н,$$

где $Э$ – экономический эффект, руб.; $П_о$ – приведенные затраты по эталонному варианту, руб.; $П_н$ – приведенные затраты по новому варианту, руб.

При сравнении двух или нескольких проектов лучшим по показателям экономической эффективности будет тот, приведенные затраты которого ниже.

В случае учета дополнительного эффекта (например, социального) формула определения экономического эффекта приобретает следующий вид:

$$Э = П_о - П_н + \Sigma Э_i ,$$

где $\Sigma Э_i$ – сумма частных эффектов, не учтенных в показателях приведенных затрат.

8.9. Показатели стоимости строительства определяются на основании сметной документации или специальным расчетом (например, по аналогам, по укрупненным показателям, по суммарной стоимости отдельных зданий и сооружений, входящих в состав общественного центра, по суммарной стоимости набора учреждений или основных помещений и др.).

8.10. Оценка годовых эксплуатационных затрат производится в соответствии с ВСН 11-73 Госграждансстроя. Годовой фонд заработной платы определяется по штатному расписанию и должностным окладам (ставкам) в соответствующих учреждениях центра. При этом должно учитываться сокращение персонала в общественном центре по сравнению с отдельно стоящими зданиями и учреждениями аналогичного значения (объединение функций административно-управленческого персонала, сокращение площадей помещений, взаимозаменяемость работы технологического оборудования, например сокращение подсобного персонала при системе кондиционирования воздуха).

Показатели годовых коммунальных расходов исчисляются специальным расчетом, выполненным по отдельным статьям этих затрат.

Условно-постоянные расходы по общественному центру представляют собой затраты, необходимые для нормальной работы учреждений в целом, не зависящие от проектного решения объекта. При оценке проектов эти затраты принимаются постоянными на основную единицу измерения. Размер затрат устанавливается по аналогии с действующими учреждениями и эти затраты должны быть ниже, чем в отдельных учреждениях.

8.11. Капитальные вложения в производственную базу строительства, в оборудование строительных организаций исчисляются в зависимости от показателей потребностей по действующим нормативам.

8.12. Одним из показателей социального эффекта, имеющим прямое отношение к формированию общественного центра, является сокращение затрат непроизводственного труда населения, пользующегося сетью обслуживания. Экономия затрат труда может быть выражена в стоимостной форме, исходя из стоимости 1 чел.-ч, принимаемой в размере 35–40% стоимости 1 чел.-ч производительного труда.

8.13. Объемно-планировочные показатели проекта комплексов и зданий общественного центра включают показатели рабочей и общей площади, строительного объема объекта, а также коэффициенты K_1 (отношение рабочей площади к общей), K_2 (отношение строительного объема к рабочей площади), K_3 – коэффициент компактности (отношение площади ограждающих конструкций к общей площади объекта). В проекте общественного центра объемно-планировочные показатели должны быть сгруппированы по видам учреждений (например, показатели зрелищных, культурно-просветительных, спортивных и других учреждений).

8.14. Рентабельность может определяться только по тем комплексам, в состав которых входят хозрасчетные учреждения. Показатели рентабельности исчисляются как отношения прибыли (превышение доходов над расходами) к капитальным вложениям (стоимости строительства):

$$P = \frac{Д - М}{С},$$

где P – рентабельность, руб. на 1 руб. затрат; $Д$ – годовые доходы, руб.; $М$ – годовые эксплуатационные расходы, руб.; $С$ – капитальные вложения (стоимость строительства), руб.

8.15. При оценке кооперированных зданий и комплексов общественных центров, включающих несколько видов обслуживания, в качестве основной расчетной единицы измерения принято количество жителей расчетного контингента населения, на обслуживание которого рассчитаны общественный центр (например, один житель жилого района).

8.16. Технико-экономическая оценка общественного центра происходит на предпроектной стадии с целью определения рациональной мощности (вместимости, пропускной способности) центра в целом, а также отдельных учреждений, входящих в его состав. Кроме того, при выборе типа центра должно быть определено оптимальное соотношение в его составе учреждений, работающих на принципе хозрасчета, с учреждениями, не рассчитанными на самоокупаемость. Однако критерий доходности не должен доминировать, и основным критерием при технико-экономической оценке должен быть показатель разности приведенных затрат. При этом кроме общих показателей должны быть рассмотрены показатели, отражающие специфику каждого учреждения в отдельности (например, показатели всех видов доходов). В этом случае могут быть предложены экономические критерии для выбора оптимального варианта сочетаний различных учреждений.

8.17. Годовые доходы зрелищных учреждений с платным обслуживанием населения исчисляются в зависимости от их вместимости, режима работы и установленных цен на услуги:

$$Д = МЗРЦ,$$

где $Д$ – годовые доходы учреждений, руб.; $М$ – вместимость (пропускная способность); $З$ – среднегодовая заполняемость учреждения, %; $Р$ – число дней работы за год; $Ц$ – цена входных билетов, руб.

Таблица 4

Здание общественного центра	Зрелищные учреждения	Торговля, общественное питание
Валовой сбор	Валовой сбор от продажи билетов	Валовой товарооборот (сумма проданных товаров в сфере обращения)
Валовой доход	Разница между валовым сбором за вычетом государственного налога, прокатной платы	Торговая оценка или "реализационное положение" (разница между проданной и покупной ценой товаров)
Издержки обращения	Эксплуатационные расходы	Сумма расходов, связанных с продвижением товаров в сфере товарооборота
Чистый доход	Разница между валовым доходом и эксплуатационными расходами	Разница между валовым доходом и издержками обращения
Уровень рентабельности	Чистый доход в процентах к валовому сбору	Чистый доход в процентах к валовому сбору
Рентабельность	Отношение чистого дохода к сумме капиталовложений	Отношение чистого дохода к сумме капиталовложений

Вместимость – принимается по проекту, среднегодовая заполняемость учреждений – по среднестатистическим данным или по данным аналогичных учреждений. Число рабочих дней за год определяется по отчетным данным в среднем по отрасли или по аналогии с другими учреждениями данного вида, действующими в таких же градостроительных условиях; цена входных билетов принимается по соответствующим отраслевым инструкциям и распоряжениям. Доходы торговых учреждений и предприятий общественного питания определяются на основе методик отраслевых ведомств.

Годовые расходы представляют сумму годовых эксплуатационных затрат и различные виды отчислений (например, налог от продажи билетов в кино, плата за прокат кинофильмов, налог с оборота и т.д.).

8.18. Расчетные показатели рентабельности некоторых хозрасчетных учреждений, которые могут входить в состав общественного центра, приводятся в табл. 4.

8.19. При объединении хозрасчетных учреждений и учреждений, не рассчитанных на окупаемость затрат, эффективность комплекса тем выше, чем больше разница между доходами от всех платных мероприятий и расходами комплекса учреждений в целом:

$$Э = \Sigma Д - \Sigma Р \geqslant \Sigma О,$$

где $Э$ – экономическая эффективность в целом;
$Д$ – сумма доходов всех хозрасчетных учреждений центра; $Р$ – сумма эксплуатационных затрат всех учреждений.

8.20. При объединении учреждений с самостоятельной хозяйственной деятельностью эффективность обеспечивается за счет сокращения участка, затрат на благоустройство, в том числе на прокладку коммуникаций. Эффект по самому зданию достигается за счет сокращения рабочей и общей площади в результате уменьшения площадей за счет объединения вспомогательных помещений. Эффективность достигается и в результате объединения учреждений, имеющих помещения, родственные по назначению и режиму работы.

8.21. С целью выбора наиболее рентабельного типа общественного центра с наименьшим сроком окупаемости проводится исчисление общей (абсолютной) экономической эффективности. При этом в расчетах общей экономической эффективности капитальных вложений должны приниматься следующие показатели:

коэффициент экономической эффективности, исчисляемой по формуле

$$E = \frac{\Sigma П_р}{C} \leqslant E_н,$$

где E – коэффициент эффективности капитальных вложений; $П_р$ – прибыль за год, руб.; C – капитальные вложения, руб.

При этом коэффициент экономической эффективности дополнительных капитальных вложений сравнивается с нормативным коэффициентом $(E_н)$, который в соответствии с современной теорией экономической эффективности определяет нижний предел таких вложений.

Срок окупаемости капитальных вложений должен исчисляться по формуле

$$T = \frac{1}{E} = \frac{C}{Э_р},$$

где T – срок окупаемости капитальных вложений, год; $Э_р$ – показатели прибыли, руб.

Пути повышения экономической эффективности общественного центра главным образом должны быть направлены как на экономное расходование единовременных и текущих затрат, так и на повышение интенсивности использования основных фондов.

Приложение 1

РЕКОМЕНДУЕМЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

СНиП II-60-75* "Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пуктов". М., Стройиздат, 1981.

СНиП II-Л. 2-72 "Общественные здания и сооружения. Общая часть". М., Стройиздат, 1978.

СНиП II-77-80 "Магазины". М., Стройиздат, 1981.

СНиП II-Л. 16-71. "Клубы". М., Стройиздат, 1972.

СНиП II-73-76 "Кинотеатры". М., Стройиздат, 1977.

СНиП II-80-75 "Предприятия бытового обслуживания населения", М., Стройиздат, 1976.

СНиП II-76-78 "Спортивные сооружения". М., Стройиздат, 1979.

Указания по проектированию сети физкультурно-спортивных сооружений городов и поселков городского типа. (ВСН 2-71). М., Стройиздат, 1972.

Указания по технико-экономической оценке типовых и экспериментальных проектов жилых домов и общественных зданий и сооружений (ВСН 10-73). М., Стройиздат, 1973.

Указания по определению эксплуатационных затрат при оценке проектных решений жилых домов общественных зданий и сооружений. (ВСН 11-73). М., Стройиздат, 1974.

Указания по проектированию зданий и помещений библиотек (ВСН 17-73). М., Стройиздат, 1975.

Указания по технико-экономической оценке типовых и экспериментальных проектов жилых домов и общественных зданий и сооружений (ВСН 10-73). М., Стройиздат, 1974.

Указания по определению эксплуатационных затрат при оценке проектных решений и общественных зданий (ВСН 11-73). М., Стройиздат, 1974.

Инструкция по технико-экономической оценке проектов жилых домов и общественных зданий и сооружений для конкретных условий строительства (ВСН 20-74). М., 1975.

Временные методические указания по развитию и размещению сети предприятий торговли и общественного питания. М., Стройиздат, 1974.

Временные указания по составлению перспективных планов развития сети предприятий бытового обслуживания населения. М., Стройиздат, 1977.

Методические рекомендации по планировке и застройке, озеленению и благоустройству жилых районов в различных природно-климатических условиях УССР (КиевНИИП градостроительства). Киев, 1971.

Рекомендации по проектированию общественных центров микрорайонов. (ЦНИИЭП учебных зданий). М., 1974.

Рекомендации по установлению обязательных пусковых комплексов для жилых микрорайонов, обеспечивающих их своевременную застройку и благоустройство. (ЦНИИП градостроительства). М., 1976.

Приложение 2

СОСТАВ И РАСЧЕТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ УЧРЕЖДЕНИЙ И ПРЕДПРИЯТИЙ КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ, ВКЛЮЧАЕМЫХ В СОСТАВ ОБЩЕСТВЕННЫХ ЦЕНТРОВ ЖИЛОГО И ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЙОНОВ

Учреждения и предприятия	Единица измерения	Норма по СНиП на 1000 жителей				Примечания
		жилого района		планировочного района		
		на I очередь	на расчетный срок	на I очередь	на расчетный срок	
1	2	3	4	5	6	7
Учреждения культуры						
Клуб	мест	20	25	20	25	
Библиотека	1000 ед. хранения	2,5	3,5	3,5	4,5	
Кинотеатр	мест	10	15	10	15	По рекомендациям ЦНИИЭП зрелищных зданий и спортивных сооружений
Физкультурно-спортивные сооружения						
Комплекс спортивных сооружений	га	0,18	0,3	0,14	0,14	
Спортивные залы	$м^2$	18	80	6	25	
Бассейны открытые	1 $м^2$ зеркала воды	5-10	26	5	14	В жилом районе бассейн может быть крытым
Бассейны крытые		–	–	2	5	
Предприятия торгово-бытового обслуживания						
А. Предприятия общественного питания						
Комплексные предприятия общественного питания	мест	12	16	–	–	

Продолжение приложения 2

Учреждения и предприятия	Единица измерения	Норма по СНиП на 1000 жителей жилого района		планировочного района		Примечания
		на 1 очередь	на расчетный срок	на 1 очередь	на расчетный срок	
1	2	3	4	5	6	7
Специализированные предприятия общественного питания	мест	16	24	16	24	
Б. Предприятия торговли:						
магазины продовольственных товаров	1 м^2 торговой площади	60	70	20	20	В том числе специализированные
непродовольственных товаров	то же	25	40	80	100	То же
В. Предприятия бытового обслуживания						
Комплексный приемный пункт с мастерскими и парикмахерской	1 произ. рабочий и приемщик	2,1	2,8	–	–	
Дом быта	то же	6,2	7,8	6,2	7,8	
Прочие						
Аптека	1 объект (жилой район)	–	–	–	–	
Сберкасса	1 объект на 3–8 тыс. чел.	–	–	–	–	1 объект в составе ОЦ
Отделение связи	1 объект на 6–6,5 тыс. чел.	–	–	–	–	1 объект в составе ОЦ
Административно-управленческие учреждения	сотрудников					По местным условиям
Гостиница	мест	3–5	6	–	–	

Приложение 3

РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ВМЕСТИМОСТИ (МОЩНОСТИ) УЧРЕЖДЕНИЙ И ПРЕДПРИЯТИЙ ОБЩЕСТВЕННЫХ ЦЕНТРОВ ЖИЛЫХ РАЙОНОВ

Учреждения и предприятия	Единица измерения	Характерные вместимости
1	2	3
Учреждения культуры		
Клуб: зрительные залы	мест в зале	300, 500, 700
помещения клубной части	посетителей	200, 380, 550
Кинотеатр	мест	100, 300, 500, 800
Детский кинотеатр		100, 200
Библиотека	тыс. ед. хранения	80, 120 180
Физкультурно-спортивные сооружения		
Спортивный зал	размер, м	18x12; 30x18; 36x18
Бассейн с открытой (крытой) ванной	то же	25x16; 25x11; 16,6x6
Тир для стрельбы на дистанции 25 и 50 м (закрытый)	м	25 и 50
Предприятия торгово-бытового обслуживания		
А. Предприятия общественного питания		
Комплексное предприятие общественного питания	мест	200, 300
Ресторан специализированный	”	100, 200

Учреждения и предприятия	Единица измерения	Характерные вместимости
1	2	3
Кафе специализированное (молодежное и др.)	мест	50, 75
Бар	"	50, 75
Закусочная специализированная	"	25, 50, 75
Б. Предприятия торговли		
Универсам	1 м^2 торговой площади	1500, 2000
Унифицированное здание продовольственного магазина	то же	250, 400
Унифицированное здание непродовольственного магазина	"	250, 400
Универмаг	"	3500
В. Предприятия бытового обслуживания		
Комплексный приемный пункт с мастерскими и парикмахерской	рабочих мест	35, 50
Салон-парикмахерская	то же	15
Фотоателье	"	5
Дом быта	"	100
IУ. Прочие		
Аптека	категория	II, III
Сберкасса	сотрудников	15, 50
	рабочих окон	3 10
Отделение связи I категории	тыс. жителей	14–18
Административно-управленческие учреждения района	сотрудников	60, 80, 110
Гостиница	мест	100, 200, 300

Примечания: 1. Зрительный клубный зал на 700 мест и кинозалы на 800 и 500 мест рекомендуется проектировать универсальными с эстрадой; зрительный клубный зал – со сценой.

2. Размеры полей и площадок физкультурно-спортивных сооружений принимать по СНиП "Спортивные сооружения".

3. При бассейне следует устраивать крытую детскую ванну. Ванна 16,6х6 – преимущественно для физкультурно-оздоровительных занятий.

4. Вместимость предприятий общественного питания и бытового обслуживания можно принимать по расчету в зависимости от конкретных условий.

5. Вместимость административно-управленческих учреждений и гостиниц принимается в зависимости от конкретных условий по расчету с учетом всей общегородской сети.

Приложение 4

ПРИМЕРНЫЙ СОСТАВ И ВМЕСТИМОСТЬ ОСНОВНЫХ ГРУПП ПОМЕЩЕНИЙ В ОБЩЕСТВЕННЫХ ЦЕНТРАХ НОВЫХ ЖИЛЫХ РАЙОНОВ РАЗЛИЧНОЙ ВЕЛИЧИНЫ

Основной состав	Единица измерения	Рекомендуемая вместимость для жилых районов		
		25–25 тыс. жителей	40–50 тыс. жителей	60–80 тыс. жителей или группа жилых районов
1	2	3	4	5
I. КУЛЬТУРНЫЙ ЦЕНТР				
Зрительный универсальный зал (кино, концерты, торжества, собрания) с эстрадой и киноаппаратной	мест	500	500	700
Кинозал	то же		300	300+100
Детский кинозал	"	100	200	200

Основной состав	Единица измерения	Рекомендуемая вместимость для жилых районов		
		25–35 тыс. жителей	40–50 тыс. жителей	60–80 тыс. жителей или группа жилых районов
1	2	3	4	5
Клубный зал со сценой типа "Б"	мест	300	300	500
Клубные помещения	посетителей	200	380	550
Библиотека (филиальная)	тыс. ед. хранения	80	120	180
Кафе	мест		50	100
II. ФИЗКУЛЬТУРНО-СПОРТИВНЫЙ КОМПЛЕКС				
Территория комплекса	га	5,4	7,6	10,3x13,1
Спортивный зал	м	30x18	30x18 и 18x12 или 48x18	30x18 и 30x18 60x18
Бассейн с открытой (крытой ванной)	"	25x11	25x16	25x16
Крытая детская ванна	"	10x6	10x6	10x6
Тир для стрельбы	" дистанция		25	25
III. ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР				
Комплексное предприятие общественного питания	мест	200	300	300
Универсам	1 м^2 торговой площади	1500	2000	–
Универмаг	то же	–	–	3500
Комплексный приемный пункт бытового обслуживания с мастерскими мелкого ремонта и парикмахерской	рабочих мест	35	50	–
Дом быта	то же	–	–	100
Аптека	категория	III	III	II
Сберкасса I разряда	сотрудников	15	15	15
Отделение связи I категории	объект	1	1	1

Примечания: 1. Примерный состав характерен для новых периферийных районов больших, крупных и крупнейших городов.

2. Спортивные залы 48x18 и 60x18, трансформируемые в различных вариантах.

3. Торговый центр проектируется в расчете на обслуживание населения в зоне пешеходной доступности 500 м.

4. В зависимости от конкретных условий комплексный приемный пункт бытового обслуживания может быть заменен Домом быта, Универсам – Универмагом.

5. В зависимости от конкретных условий в общественный центр могут быть дополнительно включены объекты общегородского назначения.

Приложение 5

СОСТАВ И КОЛИЧЕСТВО СООРУЖЕНИЙ, ЗОН СПОРТИВНЫХ СООРУЖЕНИЙ ОБЩЕСТВЕННЫХ ЦЕНТРОВ ЖИЛЫХ РАЙОНОВ

Сооружение	Количество сооружений при численности населения (тыс. жителей) в пределах нормируемого радиуса обслуживания				
	от 25 до 35	более 35 до 50	более 50 до 65	более 65 до 80	более 80 до 100
1	2	3	4	5	6
Спортивное ядро	1	1	1	1	1
Комплекс места для метаний	–	–	1	1	1
Поле для футбола	2	2	3	4	5
Площадки для:					
волейбола	2	4	5	6	8
баскетбола	2	3	4	5	6
тенниса	2	2	3	4	5

Сооружение	Количество сооружений при численности населения (тыс. жителей) в пределах нормируемого радиуса обслуживания				
	от 25 до 35	более 35 до 50	более 50 до 65	более 65 до 80	более 80 до 100
1	2	3	4	5	6
городков	1	1	1	2	2
бадминтона	3	4	5	6	8
настольного тенниса	3	4	5	6	8
общефизической подготовки (1200 м^2)	1	2	2	3	4
Спортивные залы, м^2 площади пола	540	756	1080	1296	1620
Бассейны открытые, м^2 зеркала воды	275	400	400	400	500
Общая площадь участка, га	5,4	7,6	10,3	13,1	16,1

Примечания: 1. Состав сооружений допускается дополнять площадками для национальных видов спорта, кеглей, крокета, спортивных развлечений, а также спортивными аттракционами.

2. В зимнее время на полях и площадках с безгазонным покрытием в зависимости от местных условий следует предусматривать площадки и поля для хоккея с шайбой, хоккея с мячом, а также для массового фигурного катания на коньках.

3. На участке зоны спортивных сооружений общественного центра жилого района следует предусматривать искусственное освещение, обеспечивающее возможность устройства велодорожек, используемых в зимнее время как освещенные лыжные трассы.

4. Количество и размеры спортивных залов и ванн бассейнов следует принимать в зависимости от местных условий, без увеличения их суммарной площади, приведенной в таблице.

5. Строительство зон спортивных сооружений общественных центров жилых районов, как правило, следует осуществлять очередями.

6. В состав сооружений во всех случаях следует включать крытую детскую ванну для обучения плаванию, выполняемую сверх норм расчета на бассейны открытые, а также аллеи для оздоровительного бега и ходьбы.

7. В состав вспомогательных помещений рекомендуется включать пункты проката спортивного и туристского инвентаря, врачебно-физкультурные консультативные пункты, помещения восстановительных центров, в том числе бани сухого жара и парные.

8. Следует предусматривать возможность устройства площадок с легкими пневматическими покрытиями.

Приложение 6

СОСТАВ И КОЛИЧЕСТВО СООРУЖЕНИЙ СПОРТИВНЫХ ЦЕНТРОВ ПЛАНИРОВОЧНЫХ РАЙОНОВ

Сооружение	Количество физкультурно-спортивных сооружений при численности населения (тыс. жителей) в пределах нормируемого радиуса обслуживания		
	от 125 до 175	более 175 до 225	более 225 до 3000
	Спортивный		
Спортивное ядро	1	1	1
Комплекс мест для метаний	1	1	1
Поле для футбола	3	4	5
Площадки для:			
волейбола	6	8	10
баскетбола	4	5	7
тенниса	3	4	5
общефизической подготовки (1200 м^2)	2	3	4
бадминтона	4	5	6
городков	1	1	2
настольного тенниса	4	5	6
ручного мяча	1	2	2
Спортивные залы, м^2 площади пола	1620	2160	2700
Бассейны крытые, м^2 зеркала воды	275	400	500
Бассейны открытые, м^2 зеркала воды	750	1050	1325
Общая площадь участка центра, га	21	28	28

Примечания: 1. Состав сооружений допускается дополнить площадками для национальных видов спорта, кеглей, крокета, спортивных развлечений, а также спортивными аттракционами.

2. В зимнее время на полях и площадках с безгазонным покрытием в зависимости от местных условий следует предусматривать поля для хоккея с мячом, площадки для хоккея и фигурного катания, а также для массового катания на коньках. Конькобежная дорожка длиной 400, 333,3 или 250 м оборудуется на катках, заливаемых на спортивном ядре или других площадях.

3. В зависимости от местных условий количество каждого типа открытых спортивных сооружений спортивного центра допускается кооперировать в пределах ± 25%.

4. Количество и размеры спортивных залов и ванн бассейнов следует принимать в зависимости от местных условий без увеличения их суммарной площади, приведенной в таблице.

5. В состав сооружений спортивных центров во всех случаях следует включать крытую ванну для обучения плаванию, выполняемую сверх норм расчета на крытые и открытые сооружения.

6. Спортивные центры планировочных районов при наличии соответствующих природных условий могут включать сооружения — для лыжного, горнолыжного, санного спорта, прыжков на лыжах с трамплина, гребле академической, на байдарках и каноэ, парусного, воднолыжного спорта и т.п.

7. В состав вспомогательных помещений спортивных центров планировочных районов рекомендуется включать пункты проката спортивного и туристского инвентаря, врачебно-физкультурные консультативные пункты, восстановительные центры, в том числе — бани сухого жара и парные.

Приложение 7

ПРИМЕРНАЯ НОМЕНКЛАТУРА СООРУЖЕНИЙ И УСТРОЙСТВА ДЛЯ ОРГАНИЗАЦИИ ОТКРЫТЫХ ПРОСТРАНСТВ ОБЩЕСТВЕННЫХ ЦЕНТРОВ

КОМПЛЕКСЫ СОПУТСТВУЮЩИХ УСЛУГ И СПЕЦИАЛЬНОЙ ИНФОРМАЦИИ

1. Блок зрелищной зоны: символический ориентир; устройство для афиш; часы; фотовитрина; летняя касса, торговые киоски: цветы, кинотеатральная печать; автоматы: вода, телефоны; чистка обуви.

2. Блок спортивной зоны: символический ориентир; электронное информационное табло; часы; фотовитрина; торговые киоски: спортивный инвентарь, спортивная литература, аптечный; автоматы: вода, телефоны; открытый буфет.

3. Блок развлекательно-игровой зоны: символический ориентир, рекламное устройство, торговый павильон: игры, игрушки, пластинки, детская и развлекательная литература автоматы: игровые, вода, телефоны; открытое кафе-мороженое; игровая архитектура.

4. Блок зоны общественного питания: символический ориентир; указатели; рекламное устройство; терраса для открытой посадки; киоски: табак, цветы, сувениры, телефоны-автоматы.

5. Блок торговой зоны: символический ориентир: система выносных витрин; прилавок сезонной торговли; автоматы: вода, телефоны, камеры хранения; указатели.

6. Блок библиотечной зоны: символический ориентир; витрина для сменной экспозиции; прилавок книжной торговли; торговые киоски: канцелярские товары, газеты, журналы, книжная лотерея; автоматы: газеты, журналы, вода, телефоны.

Комплексы размещаются в непосредственной близости к входам в учреждения или в виде входных сооружений специализированных развитых зон территории или в виде многофункционального информационного комплекса.

Блоки 4 и 5 размещаются в зоне ядра.

КОМПЛЕКСЫ ЭКСПРЕСС-ОБСЛУЖИВАНИЯ

1. Крытая пешеходная галерея со встроенными автоматами: торговые автоматы: газеты, табак, почтовые знаки, пирожки, кондитерские изделия, соки, вода, размен денег; бытовые автоматы; чистка обуви; срочное фото; камера хранения; телефоны-автоматы: городские, междугородные, справочные.

2. Универсальный крытый прилавок с боксами для перевозного оборудования: бочек (квасных, пивных, молочных), тележек (мороженого, пирожков, бубликов и пр.); контейнеров (для арбузов, дынь и пр.), лотков (лотереи, книг, пластинок и пр.).

3. Универсальная информационная установка: электронная реклама центра; витрины для сменной экспозиции; репродукторы; часы; уличный термометр; уличные весы; световая газета; комплекс указателей центра.

4. Остановка общественного транспорта, включающая павильон (навес) со скамьями, городские часы; информационное устройство для сменной экспозиции: газет, объявлений, афиш, плакатной рекламы; комплекс указателей центра; устройство для праздничной иллюминации; торговые киоски: газеты, проездные билеты, сувениры, лотерея, табак; автоматы: вода, телефоны.

Блок автостоянки: автостоянка (гараж); стоянка велосипедов и колясок; стоянка такси, павильон дежурного; павильон ожидания с комплексом услуг: камера хранения, комната матери и ребенка, аптечный киоск, открытый буфет, автоматы воды, телефоны.

Комплексы 1—3 рекомендуются для организации внешних пешеходных связей ядра с периферийной зоной центра.

Комплекс 4 рекомендуется для организации вспомогательного ядра в периферийной зоне или одного из функциональных блоков главного ядра.

РЕКРЕАЦИОННЫЕ УСТРОЙСТВА

1. Зрелищная зона: открытый амфитеатр с эстрадой и экраном; танцплощадка; зрительные трибуны.

2. Спортивная зона: бассейн (каток); площадки для крокета, бадминтона, тенниса, городков, устройство для кеглей.

3. Развлекательная зона: русские горы, детская автострада, павильон игровых автоматов, аттракционы, крупноразмерные шашки и шахматы.

4. Зона общественного питания: кафе, гроты, погребки, веранды, павильоны.

5. Торговая зона: комплекс открытых прилавков для ярмарок и выставок-продаж.

6. Библиотечная зона: открытые дворики для чтения; веранды и террасы для отдыха и чтения.

7. Выставочная зона: выставочный павильон; открытый музей; стеллажи для сменной экспозиции.

8. Зона уединения: видовые площадки; прогулочные галереи; уголки отдыха; гроты; беседки; дендрологические декоративные устройства; гидротехнические декоративные устройства.

Рекреационные устройства рекомендуются для интенсификации использования периферийной зоны при значительных размерах территории центра.

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ КОМПЛЕКСЫ ПОПУТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

1. Обычный блок — торговые киоски: печать, табак, мороженое, кондитерские изделия, лотерея; автоматы:

телефоны, вода, справки, газеты, размен денег; павильон-кафетерий; зона ожидания и ориентации; часы, скамьи, рекламный щит, афиша, указатели, фонари декоративного освещения, почтовые ящики.

2. Расширенный комплекс: торговые киоски; павильоны службы быта: печать, табак, мороженое, кондитерские изделия, сувениры, театральные кассы, справочное бюро, чистка обуви, заправка авторучек, экскурсионное бюро, кулинария; автоматы: телефоны, вода, газеты, размен денег, справки, междугородные телефоны; открытые прилавки: цветы, лотерея, почтовые знаки, проездные билеты; уличные весы, кафе-мороженое с открытой посадкой, зона ожидания и ориентации: часы, электронная реклама, навес, скамьи, витрины сменной экспозиции, указатели, фонари декоративного освещения, почтовые ящики, ящики спортлото; общественный туалет.

Блок 1 рекомендуется для увеличения функциональной плотности ядра и организации вспомогательных ядер периферийной зоны.

Автоматы устанавливаются по 3–6 шт.

Блок 2 рекомендуется для формирования специального сооружения, образующего главное ядро внешнего пространства при компактном решении центра (здания).

Автоматы устанавливаются по 8–10 шт. открытые прилавки до 6 м.

Приложение 8

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ОБЩЕСТВЕННОГО ЦЕНТРА ЖИЛОГО РАЙОНА И ЭТАЛОНА (ФОРМА ДЛЯ СОПОСТАВЛЕНИЯ)

Наименование показателей	Единица измерения	Показатели		
		по набору проектов, принятых за эталон		по проекту общественных центров
		без корректировки	с корректировкой	
1	2	3	4	5
А. Объемно-планировочные показатели				
Рабочая площадь на 1 жителя	$м^2$			
Общая площадь на 1 жителя	"			
Строительный объем объекта на 1 жителя	$м^3$			
Отношение рабочей площади к общей	"			
Отношение строительного объема здания к рабочей площади	"			
Отношение площади ограждающих конструкций к общей площади здания				
Отношение площади основных помещений к рабочей площади				
Б. Полная сметная стоимость строительства на 1 место	руб.			
В том числе:				
сметная стоимость строительства здания с учетом затрат на оборудование	"			
стоимость технологического оборудования, мебели и инвентаря	"			
затраты на инженерное оборудование и благоустройство территории	"			
сметная стоимость строительства зрелищных учреждений	"			
сметная стоимость спортивных сооружений	"			
В. Показатели эксплуатационных затрат на 1 человека				
Общие эксплуатационные расходы в целом по объекту	руб/год			
В том числе:				
заработная плата	"			
содержание здания	"			
условно-постоянные расходы	"			
эксплуатационные расходы зрелищных учреждений				
эксплуатационные расходы спортивных сооружений	"			
Г. Годовые приведенные затраты (определяются по формуле, см. раздел 8)	"			

РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Алабян Л.М., Сердюков И.А. Проектирование общественных центров городов с учетом перспектив их роста и развития (обзор). М., 1977.

2. Боков А.В. Многофункциональные комплексы и сооружения (обзор). М., 1973.

3. Буга П.Г. Пешеходное движение в городах. М., Стройиздат, 1979.

4. Будилович А.А. Рекомендации по технико-экономической оценке проектов общественных зданий. М., Стройиздат, 1976.

5. Вланина М.М. Основы реконструкции жилых районов больших городов с целью оздоровления окружающей среды (обзор). М., 1976.

6. Гаврилина А.А. Проектирование культурно-общественных комплексов с гибкой планировкой (обзор). М., 1979.

7. Гослинг Д., Мейтленц Б. Проектирование торговых центров. М., Стройиздат, 1979.

8. Гнедовский Ю., Родкин А. Многозальные кинотеатры сегодня. Строительство и архитектура Москвы, 1978, № 12.

9. Гутнов А., Скокан А. Проблемы реконструкции старой застройки городского центра. Архитектура СССР, 1977, № 4.

10. Ежов В.П., Онищенко И.Н. Здания общественных центров блочной структуры. М., 1975.

11. Ерофеева Н.Н. Многозальные зрелищные здания (обзор). М., 1972.

12. Жилой район и микрорайон (пособие по планировке и застройке) под ред. И.Я. Конторович, М., Стройиздат, 1971.

13. Кальницкая Э.А., Туканова Т.А., Алабян Л.М. Общественные центры жилых районов (обзор). М., 1975.

14. Крайняя Н.П. Развитие селитебных зон в условиях реконструкции (обзор). М., 1974.

15. Кулага В.Л., Курышев В.Г. Общественные центры в сложившейся жилой застройке. М., Стройиздат, 1981.

16. Кулага В.Л., Жаворонкова И.А., Туканова Т.А. Системы и комплексы культурно-бытового обслуживания. М., Стройиздат, 1975.

17. Кулага В.Л., Федосеева И.Р. и др. Общественные центры микрорайонов и жилых районов. М., Стройиздат, 1970.

18. Лавров В.А. Преобразование среды крупных городов и совершенствование их планировочной структуры. М., Стройиздат, 1979.

19. Малоян Г.Л. Преобразование сети учреждений общественного обслуживания – В кн.: Методика реконструкции городов. Под ред. В.А. Лаврова. М., Стройиздат, 1975.

20. Машинский В.П., Залогина В.Г. Проектирование озеленения жилых районов. М., Стройиздат, 1978.

21. Машинский В.А., Никольская А.Я., Рязанова Е.В. Пособие по проектированию сети физкультурно-спортивных сооружений городов различной величины. М., Стройиздат, 1980.

22. Проектирование сети предприятий торгово-бытового обслуживания в городах. М., Стройиздат, 1975.

23. Туканова Т.А. Градостроительные условия в формировании общественных центров жилых районов крупнейших городов. Сб. научных трудов № 6, М., ЦНИИЭП учебных зданий, 1978.

24. Федосеева И.Р., Аббакумова Г.А., Васильева И.П. Формирование новых типов торговых центров (обзор). М., 1974.

25. Черняк В.З. Экономические проблемы сооружения многофункциональных, кооперированных, универсальных объектов культурного назначения в больших городах. М., ГОСИНТИ, 1976.

26. Черняк В.З. Эффективность проектных решений зрелищных зданий. М., Стройиздат, 1980.

Цена 30 коп.

gost.e-ecolog.ru