РЕКОМЕНДАЦИИ

по проектированию экспериментальных жилых комплексов в различных климатических районах Советского Союза (Основные положения)

ЦНИИЭП жилища

gost.e-ecolog.ru

Государственный комитет по гражданскому строительству
и архитектуре при Госстрое СССР

Центральный ордена Трудового Красного Знамени
научно-исследовательский и проектный институт типового
и экспериментального проектирования жилища

(ЦНИИЭП жилища)

РЕКОМЕНДАЦИИ

ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ В РАЗЛИЧНЫХ КЛИМАТИЧЕСКИХ РАЙОНАХ СОВЕТСКОГО СОЮЗА

(Основные положения)

2-е издание

Утверждены
директором ЦНИИЭП жилища

Б.Р.Рубаненко

Москва – 1984

Настоящие Рекомендации содержат основные положения для проектирования экспериментальных жилых комплексов, которые были разработаны в 1982 г. институтами Госгражданстроя (ведущий – ЦНИИЭП жилища) по заданию плана ВНИР Госгражданстроя "Разработать и проверить в экспериментальном проектировании и строительстве жилые комплексы различной вместимости, формируемые на основе рациональной взаимосвязи жилья, учреждений общественного назначения и окружающей среды и возводимые одновременно индустриальными методами в городах и поселках городского типа". Основные положения были одобрены Научно-техническим советом ЦНИИЭП жилища и Управлением жилища Госгражданстроя и могут быть использованы для составления программ-заданий на проектирование экспериментальных жилых комплексов в различных климатических районах Советского Союза.

Руководитель темы – действительный член Академии художеств СССР, докт.арх., проф. Б.Р.Рубаненко, зам.руководителя темы – канд. архит. В.В.Кутузов.

В разработке Рекомендаций приняли участие кандидаты архитектуры Б.Ю.Бранденбург, Е.Д.Капустян, Д.С.Меерсон, Б.М.Мержанов, В.М.Ивановская, канд.экон.наук Д.Г.Тонский, канд.техн.наук Л.М.Блинкова, архитекторы Г.М.Буканов, О.А. Членова, В.Н.Зуевская, В.А. Шапозалов, инж. В.З.Алимова (ЦНИИЭП жилища); кандидаты архитектуры И.Р.Федосеева, И.П.Васильева (ЦНИИЭП торгово-бытовых зданий); архитекторы А.И.Гришин, Г.П.Гикало, кандидаты архитектуры В.И. Степанов, Н.Н.Щетинина (ЦНИИЭП учебных зданий); кандидаты архитектуры В.Л.Кулага, Л.М.Алабян (ЦНИИЭП им. Б.С.Мезенцева); кандидаты архитектуры А.В.Ефимов, Г.Ю.Сомов (ЦНИИТИА); архитекторы В.Г.Лазарева, Е.А.Шипкова (ЛенЗНИИЭП); кандидат сельскохозяйственных наук З.Ф.Шимановская (ЛенНИИПградостроительства); архитекторы И.Ю.Рикачев, В.Н.Супоницкая, А.М.Катханова (ЛенНИИпроект); кандидаты архитектуры С.И.Лапоногов, С.М. Вайнштейн (КиевЗНИИЭП); архитекторы И.Г.Санадзе, З.А.Церетели, Г.А.Кикнадзе (ТбилЗНИИЭП); канд.экон.наук Л.Н.Русанова, архитекторы В.К.Анкудович, Т.П.Зимакова, М.П.Таут, Л.И.Шамайко, Р.А. Ковалева, У.Ташпулатов (ТашЗНИИЭП); канд.архит. В.Г.Хахулин (СибЗНИИЭП); канд.мед.наук Л.Н.Шабалова (ГипроНИИздрав); канд.техн. наук Н.Г.Смоленская, инж. В.Д.Кириллов (Академия коммунального хозяйства им. К.Д.Памфилова).

© ЦНИИЭП жилища, 1984.

ВВЕДЕНИЕ

Главная цель строительства экспериментальных жилых комплексов (ЭЖК) в различных климатических районах и регионах Советского Союза – повышение эффективности и качества жилищно-гражданского строительства на уровне его конечного народнохозяйственного результата – жилого комплекса. В ходе эксперимента предусмотрено получить конкретные решения, позволяющие повысить качество жилых домов и квартир, улучшить обслуживание населения, обеспечить архитектурную завершенность жилой застройки и одновременно добиться повышения эффективности использования зданий и территорий, более рационального использования капитальных вложений, материальных и трудовых ресурсов в проектировании и строительстве.

Ориентация на жилой комплекс как конечный народнохозяйственный результат предполагает выявление его особенностей как архитектурно-строительного объекта, который объединяет в целостную жилую среду жилые дома, общественные здания и сооружения, а также открытые пространства, и может создаваться на основе различных планировочных единиц селитебной территории. В разделах 1.1–1.2 приводится определение и содержание понятия жилого комплекса, дается классификация жилых комплексов. Задача состоит в том, чтобы в ходе экспериментального проектирования и строительства уточнить общие для всех условий требования к проектированию основных слагающих жилых комплексов – жилых и общественных зданий и сооружений и открытых пространств, а также проверить на практике общие принципы объединения их в целостную жилую среду. Наряду с этим необходимо учитывать конкретные природные и градостроительные условия, а также региональные требования, что позволит внести коррективы в предлагаемую в разд. 1.2 классификацию жилых комплексов.

Для достижения поставленной цели необходимо ресурсообеспечение строительного объекта в целом, строгая увязка этапов планирования, проектирования, строительства и сдачи в эксплуатацию жилых комплексов. Это значит, что необходимы мероприятия, которые утвердили бы жилой комплекс как один и тот же объект для всех этапов его формирования – от планирования капитальных вложений до сдачи в эксплуатацию. Особое внимание должно быть уделено этапам "планирование" и "сдача в эксплуатацию", так как в настоящее время комплексные объекты в жилищном строительстве, как правило, не планируются и не подлежат сдаче в законченном виде. Мероприятия же, предусмотренные Положением о градостроительном комплексе, касаются лишь части жилого комплекса – его сдаточной очереди.

В ходе планирования, проектирования и строительства экспериментальных жилых комплексов пройдут проверку и соответствующие мероприятия по планированию, изложенные в разд. 1.4.

Ориентация на конечный народнохозяйственный результат ставит задачу – выявить взаимосвязь и взаимообусловленность промежуточных и конечного результатов.

Среди промежуточных результатов (частных задач экспериментального строительства) важное место отводится совершенствованию архитектурно-планировочной организации жилых комплексов в зависимости от принятой планировочной структуры селитебной территории города (системы общественного обслуживания, транспортной сети, величины структурных планировочных единиц), а также от местоположения жилого комплекса в городе. Задача, связанная с улучшением обслуживания населения, должна быть решена с учетом максимального использования гибких многосторонних связей в городе. Улучшение социально-функциональной структуры территории и повышение интенсивности ее использования должны быть важными частными задачами эксперимента. Необходимо проверить эффективность формирования жилых комплексов, создаваемых на основе различных структурно-планировочных единиц: квартала, одного или нескольких микрорайонов, межмагистральной территории и др., рассмотреть различные случаи размещения на территории жилого комплекса общественных центров.

Одна из главных задач эксперимента – совершенствование типов жилых домов и общественных зданий, что позволит улучшить условия проживания и культурно-бытового обслуживания, эффективнее эксплуатировать здания и сооружения и повысить архитектурную выразительность застройки (разделы 2.2-2.3).

Архитектурное благоустройство территорий в жилом комплексе играет существенную роль в достижении высокого конечного ре-

зультата. Предметом эксперимента в этой области будут различные приемы решения утилитарных, идеологических и декоративных задач средствами благоустройства. Малые архитектурные формы, произведения декоративного искусства, геопластика, твердые покрытия, озеленение и обводнение будут использованы для достижения главной цели экспериментального строительства (разд. 2.4).

Инженерное оборудование жилого комплекса, его влияние на конечный результат также будет входить в комплексный эксперимент как частная задача. В ходе экспериментального строительства необходимо будет выявить зависимость всех характеристик инженерных систем жилого комплекса от интенсивности использования территории и найти оптимальные и экономичные решения для наиболее типичных случаев (разд. 2.5).

Проблема комплексной застройки не ограничивается только полным завершением объекта. Необходимо, чтобы сам процесс формирования этого объекта также проходил комплексно.

Целью эксперимента является также технологически обоснованная организация строительного процесса, позволяющая последовательно сдавать объект законченными сдаточными очередями (градостроительными комплексами) с соответствующей организацией основных и специализированных потоков строительства. Необходимо разработать порядок промежуточной сдачи отдельных очередей и жилого комплекса в целом (разд. 3.1).

Важная часть эксперимента - проработка рациональной эксплуатации жилого комплекса с использованием достижений в механизации и автоматизации работ по содержанию зданий и территорий при планомерном и широком участии в этом населения. Организация идеологической, воспитательной и культурной работы с населением силами эксплуатационных служб, шефствующих организаций и актива жителей также будет предметом эксперимента (разд. 3.2).

1. КОНЦЕПЦИЯ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА

1.1. Определение и содержание понятия "жилой комплекс"

1.1.1. Жилой комплекс - это архитектурно-строительный объект, в котором жилые дома, общественные здания обслуживания и благоустроенная территория функционируют как элементы целостной структуры, социальной, пространственной и эстетической, гармонично сочетающей условия для семейного и общественного быта; жилой комплекс размещается на не пересекаемой транспортом, ограниченной магистралями, улицами и естественными планировочными

преградами территории, размер которой, интенсивность и характер использования определяются планировочной организацией селитебной территории в конкретных региональных и градостроительных условиях.

1.1.2. Для архитектурно-строительного объекта целевым назначением должны планироваться лимиты капитальных вложений, разрабатываться и утверждаться в их пределах единая проектно-сметная документация, выделяться единый заказчик, единый проектировщик, единый подрядчик, а также единый титул в плане капитальных вложений. В ходе строительства сдача в эксплуатацию единичных объектов должна осуществляться сдаточными очередями (градостроительными комплексами), а завершение строительства - оформляться приемосдаточным актом.

1.1.3. Архитектурно-строительный объект должен быть единым объектом планирования, проектирования и строительства.

1.1.4. Ресурсообеспеченность - обязательное условие формирования архитектурно-строительного объекта. Без этого не может быть единого объекта планирования, проектирования и строительства.

1.1.5. Жилой комплекс способствует как созданию многообразия планировочных структур селитебных территорий и их элементов (кварталов, микрорайонов, жилых районов, селитебных районов и др.), так и осуществлению комплексности их застройки.

1.1.6. Социальной основой формирования жилого комплекса является общественная потребность расселить в данное время и в данном месте определенное количество семей, т.е. использовать конкретную, выделенную для жилого комплекса территорию с определенной интенсивностью, которая обусловлена экономическими требованиями и возможностями общества; общественная потребность обусловливает социальные и экономические рамки, в пределах которых удовлетворяются потребности в жилище отдельной семьи, включая и необходимое общественное обслуживание. Быт в жилом комплексе носит семейный и одновременно общественный характер.

Общественное обслуживание жилого комплекса, за исключением воспитания и обучения детей, должно учитывать использование учреждений, расположенных за пределами комплекса, и свободный доступ других жителей города к учреждениям на территории комплекса.

1.1.7. В формировании общественного быта большую роль должны играть различные виды самодеятельности населения:

- участие на общественных началах в работе по поддержанию общественного порядка;

- участие в озеленении и уход за зелеными насаждениями;

– общение людей, объединенных общими интересами (различные кружки, группы здоровья и т.д.);

– культурная, воспитательная и идеологическая работа среди населения.

Самодеятельность как важная часть общественного быта жителей должна быть учтена при проектировании общественных помещений в составе жилых зданий, а также структуры общественных центров. Следует иметь в виду, что координацию всей работы с населением должно осуществлять руководство эксплуатационной организации жилого комплекса.

1.1.8. В отличие от жилого района или микрорайона жилой комплекс не только планировочная основа для размещения и проектирования единичных объектов строительства, но и представляет собой комплексный объект строительства. Планировочная структура жилого комплекса (функциональное зонирование и интенсивность использования территории, размещение, функциональная емкость и связь с местными общественными центрами учреждений обслуживания, организация общественного транспорта и т.д.) должна определяться детальной планировкой селитебной территории, в состав которой входит жилой комплекс.

1.1.9. Жилой комплекс может формироваться на территории строительного квартала, одного или нескольких микрорайонов, части жилого или планировочного районов, если она имеет четкие планировочные границы и не пересекается транспортом.

1.1.10. В зависимости от места формирования жилых комплексов размещение учреждений общественных центров возможно по следующим наиболее общим вариантам:

– полностью на территории жилого комплекса и обслуживают только его жителей;

– полностью на территории жилого комплекса, но обслуживают также население соседних жилых комплексов;

– часть учреждений центра размещена на территории жилого комплекса, другая – на прилегающей к нему территории;

1.1.11. Структура жилого комплекса должна формироваться с учетом требований обособления и общения. Мерой пространственного обособления и общения можно считать количество и качество внешних по отношению к данному пространству передвижений. Пространство, закрытое для транзитного передвижения транспорта, но открытое для транзита пешеходов,- это весь жилой комплекс, а пространство, закрытое для транзитного передвижения транспорта и пешеходов, – придомовые территории.

1.1.12. Жилой комплекс создается на основе применения продукции домостроительного производства. В то же время он должен

иметь свою индивидуальность.

Жилые здания в жилом комплексе могут решаться в рамках региональных или локальных серий, которые объединят специальные варианты проектов из состава действующей в городе серии.

Особое решение малотиражных деталей, специальные виды отделки наружных стен, особое цветовое решение фасадов жилых и общественных зданий, особые приемы блокировки - все это позволит в рамках стабильной технологии создать решения, которые будут отличаться новизной и придадут жилому комплексу необходимое своеобразие.

1.2. Классификация жилых комплексов

1.2.1. В системе "Функционирующий жилой комплекс" можно выделить три подсистемы:

- строительная часть (жилые дома, общественные здания и сооружения, благоустроенная и оборудованная территория);
- жители (численность и демографический состав);
- местоположение.

Хотя "строительная часть" является непосредственным результатом проектирования и строительства, "местоположение" и "жители" опосредованно присутствуют как важные характеристики проектного решения.

"Местоположение" и "жители" по отношению к "строительной части" являются исходными, характеризующими основные требования, которые предъявляются к "строительной части".

1.2.2. Факторы, характеризующие местоположение жилого комплекса, следует рассматривать с учетом:

- климатического района строительства;
- величины города, его народнохозяйственного профиля и места в системе расселения;
- расположения жилого комплекса по отношению к городскому и другим общественным центрам обслуживания, к местам приложения труда, транспортным линиям и узлам и т.д.;
- конкретной площадки с ее физическими параметрами (размер, конфигурация, характер окружающей среды, рельеф, грунтовые и геофизические условия).

Все эти факторы характеризуют физические, социальные и экономические условия формирования "строительной части", которые требуют определенного отношения к этажности и типам жилых домов, к составу учреждений общественного обслуживания, планировочной организации и оборудованию территории.

На всех уровнях подсистемы "местоположение" фактически

выступают требования к интенсивности использования данной территории.

1.2.3. Среди признаков, характеризующих подсистему "жители", наиболее очевидный – общая численность, которая может колебаться в зависимости от "местоположения" в широких пределах. Но численность жителей – производный признак. Она зависит от размера территории, прежде всего от интенсивности ее использования, которая характеризуется плотностью жилищного фонда ($м^2$/га), нормой заселения ($м^2$/чел.) и плотностью населения (чел./га).

Средний численный состав семьи в жилом комплексе колеблется от 3 до 4,5 чел. и в большой степени влияет на норму заселения. Последняя выполняет роль переходного коэффициента между плотностью населения и плотностью жилищного фонда.

1.2.4. В составе подсистемы жилого комплекса "строительная часть" можно выделить:

- жилые дома;
- общественные здания и сооружения;
- благоустроенная и оборудованная территория.

Наиболее очевидный признак жилых домов – их этажность. Практически она является физическим выражением интенсивности использования территории.

Можно также проследить определенные изменения в следующих признаках общественных зданий и сооружений в зависимости от этажности жилых зданий:

- функциональная емкость единичного учреждения возрастает по мере увеличения этажности;
- строительный тип (отдельно стоящее здание, встроенно-пристроенное, встроенное) в значительной степени зависит от этажности жилых зданий (чем выше этажность, тем более вероятно применение встроенных учреждений и наоборот);
- интеграция обслуживания с жильем более вероятна при высокой этажности.

При рассмотрении признаков, характеризующих благоустройство и оборудование территории, проявляется закономерность их изменения при увеличении этажности жилых зданий:

- увеличивается удельная площадь твердых покрытий;
- снижается удельная площадь зеленых насаждений;
- уменьшается площадь игровых и физкультурных площадок;
- возрастает использование подземного пространства для транспорта и инженерных сооружений;
- увеличивается число видов инженерного оборудования и возрастает единичная мощность инженерных сооружений.

Таким образом, этажность жилых зданий достаточно опреде-

ленно характеризует применяемые в жилом комплексе общественные здания, а также инженерное оборудование и благоустройство территории.

1.2.5. Конкретное местоположение жилого комплекса предопределяет необходимую этажность жилых домов, а выбранная этажность – плотность жилищного фонда и, следовательно, численность населения. Поэтому этажность жилых домов фактически отражает признаки всех трех подсистем жилого комплекса: "строительной части", "местоположения" и "жителей". Этажность жилых домов выступает в качестве системообразующего признака жилого комплекса потому, что она представляет собой наглядную форму выражения интенсивности использования территории и условия расселения в данном месте определенного количества семей. Поэтому этажность жилых домов в жилом комплексе может быть принята как определяющий признак при классификации жилых комплексов.

1.3. Жилые комплексы малой, средней и высокой этажности

1.3.1. Этажность жилых домов в качестве основного признака дифференциации жилой застройки, ее зонирования в городе применяется как в нашей стране, так и за рубежом. Определяющими здесь выступают категории этажности жилых домов, влияющие на характер использования территории, на связь с сетями общественного обслуживания, характер инженерного оборудования и благоустройства территории, а также на организацию общественного транспорта. Основываясь на этом, все жилые комплексы можно разделить на три класса: малой, средней и высокой этажности. Каждый класс определяется границами средневзвешенной этажности и соответствующей ей плотности жилищного фонда нетто, а также определенным диапазоном этажности в жилом комплексе отдельных жилых зданий (от минимальной до максимальной). Дополнительным признаком, характеризующим этажность жилых домов, будет этажность жилых домов, в которых размещается 50% и более всего жилищного фонда жилого комплекса (основная этажность). В табл. 1 приведены основные характеристики этажности и плотности нетто жилых комплексов.

1.3.2. Численность жителей также характеризует величину жилого комплекса. Для планировочных и эксплуатационных целей рекомендуется дифференцировать жилые комплексы по численности жителей по следующим группам: малые – до 5 тыс.человек, средние – от 5 до 10, большие – от 10 до 15, крупные – от 15 до 20, крупнейшие – 20 и более тысяч.

Таблица 1

Классификация жилых комплексов в зависимости от этажности

Этажность жилых зданий и плотность нетто	Малая этажность			Средняя этажность			Высокая этажность		
	пониженная	нормальная	повышенная	пониженная	нормальная	повышенная	пониженная	нормальная	повышенная
Средневзвешенная эт.	До 2	До 3	До 4	4–5	5–7	7–9	9–12	12–16	16–25
Минимальная эт.	1	1	1	2–3	2–3	4–5	4–5	9	9
Максимальная эт.	3	5	9	9	12	16	16	22	25
Основная (более 50%)	1	2	3	(4)5	(4)5	5 или 9	9 и более	12 и более	16 и более
Минимальная плотность, $м^2$общ.пл/га	2200	4100	5100	6300	7400	9300	10500	12500	15000
Максимальная плотность, $м^2$общ.пл/га	4100	5100	6300	7400	9300	10500	12500	15000	15000

Теоретически в каждом городе могут применяться любые по численности населения жилые комплексы, и все же существует зависимость между вероятной численностью населения жилого комплекса и населенного пункта, в котором он размещается (табл. 2).

Таблица 2

Вероятные пределы численности населения жилого комплекса

Группы населенных пунктов	Население, тыс.чел.	Наиболее вероятные группы жилых комплексов	Население, тыс.чел.
Крупнейшие города	Св.500	Крупные, крупнейшие	До 30
Крупные города	Св.250 до 500	Большие, крупные	До 20
Большие города	Св.100 до 250	Средние, большие	До 15
Средние города	Св. 50 до 100	Малые, средние	До 10
Малые города, поселки	До 50	Малые	До 5

В табл.3 показана связь между двумя классификационными категориями: этажностью жилых комплексов и численностью населения.

Таблица 3

Зависимость этажности ЭЖК от численности населения жилого комплекса

Группы жилых комплексов по численности населения, тыс.чел.	Классы жилых комплексов		
	малой этажности	средней этажности	высокой этажности
Малые жилые комплексы (до 5)	Целесообразны	Возможны	Маловероятны
Средние жилые комплексы (от 5 до 10)	Целесообразны	Целесообразны	Маловероятны
Большие жилые комплексы (от 10 до 15)	Возможны	Целесообразны	Возможны
Крупные жилые комплексы (от 15 до 20)	Маловероятны	Целесообразны	Целесообразны
Крупнейшие жилые комплексы (20 и более)	Маловероятны	Возможны	Целесообразны

В таблицах 4 и 5 приводится общая зависимость между классом этажности жилого комплекса и функциональной емкостью различных учреждений обслуживания, а также радиусов обслуживания.

Таблица 4

Учреждения и предприятия обслуживания в жилых комплексах трех классов этажности

Учреждения и предприятия обслуживания	Классы жилых комплексов		
	малой этажности	средней этажности	высокой этажности
1	2	3	4
Детские дошкольные учреждения емкость (групп) радиус обслуживания	Отдельные здания до 6 нормативный	Отдельные здания и комплексы до 24 нормативный	Комплекс детских учреждений до 84 сокращенный
Школы емкость (классов) радиус обслуживания	12, 22, 33 увеличенный	33, 44, 33+33 нормативный	Школьный комплекс 33+33, 33+33+33 нормативный
Универсамы емкость ($м^2$ торг.пл.) радиус обслуживания	400; 650 допускается увеличенный	650; 1000; 1500 нормативный	1500; 2000 допускается сокращенный
Столовая-кафе емкость (мест) радиус обслуживания	50; 100 допускается увеличенный	100 нормативный	

Продолжение табл. 4

1	2	3	4
Комплексное предприятие общественного питания емкость (мест) радиус обслуживания	-	150; 200 нормативный	200 сокращенный
Комплексный приемный пункт бытового обслуживания емкость (раб.мест) радиус обслуживания	15 допускается увеличенный	15; 25; 35 нормативный	35; 50 сокращенный
Поликлиники для взрослых емкость (посещений в смену) радиус обслуживания	- -	250; 300 нормативный	600 и более сокращенный
Детские поликлиники емкость (посещений в смену) радиус обслуживания	- допускается увеличенный	90; 200 нормативный	300; 480 сокращенный
Поликлиники для детей и взрослых емкость радиус обслуживания	-	-	300; 450; 600 и более сокращенный
Аптеки (категория)	У	IУ, III	II

Таблица 5

Состав учреждений культуры и спорта в жилых комплексах

Учреждения и плоскостные сооружения	Жилые комплексы		
	малой этажности	средней этажности	высокой этажности
Универсальный зрительный зал с эстрадой, мест	-	-	300, 500, 700
Клубная часть, мест	-	-	200, 375, 525
Помещения для общественно-культурной деятельности при ЖЭК, м^2	120–600	600–1200	1200–3000
Кинотеатр, мест	-	-	300, 500
Филиалы библиотек, тыс.книг мест	35, 55 25, 35	55, 80 35, 50	80, 120, 180 50, 70, 100
Комплексы площадок для игр детей дошкольного возраста, м^2 (R = 50–100 м)	3000	3000–6000	6000–9000
Комплексы площадок для игр детей младшего школьного возраста, м^2 (R = 150–200 м)	4000	4000–8000	8000–12000
Комплексы площадок для игр детей школьного возраста и взрослых, м^2 (R = 400–500 м)	5100, 6700	6700, 8400, 11300	13400
Комплекс спортивных сооружений общественных центров жилого района:			
а - спортивные залы, м^2	-	-	540, 756
б - бассейны открытые, м^2 зеркала воды	-	-	275, 400
в - общая площадь участка, га	-	-	5,4, 7,6

1.3.3. Предлагаемая классификация рассматривается как принципиальная основа для разработки после экспериментального проектирования более детальной классификации, учитывающей как общие, так и специфические факторы для всех климатических районов Союза. При подготовке программ-заданий на проектирование экспериментальных жилых комплексов необходимо предусмотреть экспериментальную проверку жилых комплексов различных классов, представленных различными группами по численности населения, по планировочной основе и т.д.

1.3.4. При выявлении особенностей и роли в застройке различных жилых комплексов необходимо учитывать следующие аспекты:

- социальный - формы стимулирования социальных контактов и самодеятельности населения, идеологическая, воспитательная работа и т.д.;

- градостроительный - роль в зонировании интенсивности использования городских территорий, в развитии и совершенствовании их планировочной структуры;

- типологический - определение архитектурно-типологической структуры жилых зданий различной этажности в зависимости от их доли в застройке жилого комплекса, определение оптимальной архитектурно-типологической структуры общественных зданий и комплексов в условиях различной интенсивности использования территории;

- архитектурно-конструктивно-технологический - особенности комплексной увязки архитектурных, конструктивных и технологических вопросов в жилых комплексах различной этажности;

- реализация - особенности планирования, проектирования и строительства жилых комплексов различной этажности;

- эксплуатация - организация эксплуатационных служб, механизации и автоматизации работ по поддержанию в нормальном состоянии зданий и территорий, организация работы с населением в условиях различных жилых комплексов.

1.4. Планирование жилых комплексов

1.4.1. Для осуществления комплексной застройки необходима правильная организация планирования жилых комплексов. Выявление и проверка на практике механизма планирования жилищно-гражданского строительства в городе на уровне конечного народнохозяйственного результата - одна из важнейших задач строительства экспериментальных жилых комплексов.

1.4.2. Обязательным условием комплексной застройки экспериментальных жилых комплексов является объединение всех источ-

ников финансирования у единого заказчика, которым, как правило, должен быть горисполком или облисполком. Это позволит обоснованно и последовательно осуществлять реализацию генеральных планов, проектов детальной планировки отдельных районов и строительство жилых комплексов. Наиболее оптимальным принципом организации комплексной застройки является "единый заказчик, единый подрядчик, единый проектировщик" с ориентацией в дальнейшем на единую эксплуатирующую организацию.

1.4.3. Процесс планирования жилого комплекса должен охватывать весь период формирования жилого комплекса, начиная с выделения его как объекта в проекте плана социального и экономического развития города и кончая сдачей в эксплуатацию. По времени и плановым показателям можно определить три этапа планирования:

первый этап – формирование проекта плана и выделение жилого комплекса отдельной строкой в проекте плана (здесь натуральные и стоимостные показатели носят предварительный характер):

второй этап – утверждение пятилетнего плана и плановых показателей для жилого комплекса, которые носят характер контрольных цифр для разработки проекта;

третий этап – текущее планирование в период строительства жилого комплекса, разработка годовых планов с выделением единого титула на жилой комплекс (на этом этапе натуральные и стоимостные показатели определяются утвержденной проектно-сметной документацией).

1.4.4. На первом этапе планирования осуществляется предварительная увязка проектно-планировочной документации на жилой комплекс с лимитами капиталовложений, которые город предполагает выделить на его строительство. Одновременно решаются две задачи: корректируется проектно-планировочная документация на первоочередное строительство, определяемое генеральным планом социального и экономического развития города, разрабатывается или уточняется проект детальной планировки. Определяются пределы возможных капиталовложений для осуществления строительства жилого комплекса.

Плановый документ – проект пятилетнего плана с отдельной строкой для жилого комплекса.

1.4.5. На втором этапе планирования выделяются в пятилетнем плане необходимые для строительства жилого комплекса лимиты капиталовложений в полном соответствии с объемами, предусмотренными откорректированным проектом детальной планировки, с указанием источников финансирования по жилым зданиям, школам, детским дошкольным учреждениям, магазинам и другим

объектам строительства, включенным в жилой комплекс.

На втором этапе планирования натуральные и стоимостные показатели являются утвержденными плановыми показателями, по которым ведется проектирование жилого комплекса.

Плановые документы:

- пятилетний план строительства, осуществляемого подрядным способом, с отдельной строкой для жилого комплекса;

- задание на проектирование жилого комплекса, включающее планируемые на его строительство капиталовложения, в пределах которых должна уложиться сметная стоимость жилого комплекса.

1.4.6. На третьем этапе обеспечивается ресурсами строительство жилого комплекса на основе непрерывного планирования по годам (двухлетка), а также планирование товарной строительной продукции. В едином титуле на жилой комплекс фигурирует сметная стоимость и объем строительно-монтажных работ, определенные утвержденным проектом.

Плановые документы: годовые планы строительства, осуществляемые подрядным способом, и годовые планы товарной строительной продукции.

1.4.7. Планирование товарной строительной продукции в жилом комплексе должно учитывать три уровня готовности к потреблению и оказанию услуг: полная готовность - жилой комплекс в целом, относительная готовность - сдаточная очередь (градостроительный комплекс), условная готовность - единичные объекты.

Первые два уровня готовности влекут за собой полный расчет с подрядчиком и премирование в установленном объеме. Однако за сдачу в срок жилого комплекса в целом подрядчик получает дополнительную премию. Последний уровень готовности - единичный объект - возможный, но нежелательный. Условия расчета на этом уровне должны быть невыгодны как для заказчика, так и для подрядчика. Возможность сдачи единичного объекта должна быть строго обусловлена выполнением ряда предварительных требований, обеспечивающих его функционирование. Подробно вопросы планирования жилых комплексов изложены в [1] .

1.5. Организация строительства жилых комплексов

1.5.1. Функции генерального подрядчика по строительству экспериментальных жилых комплексов должны быть возложены на организацию, выполняющую основной объем строительства жилых домов, объектов культурно-бытового назначения и коммунального хозяйства.

1.5.2. Для организации комплексного процесса строительства ЭЖК в городе необходимо:

– осуществить координацию работы предприятий строительной индустрии, специализирующихся на выпуске конструкций и деталей жилых домов, общественных зданий и благоустройства территории;

– разработать нормативы на строительство жилых комплексов, включая продолжительность возведения, порядок сдачи всего комплекса, отдельных сдаточных очередей (градостроительных комплексов), меры поощрения или санкции по отношению к единому заказчику, генеральному проектировщику и генеральному подрядчику за своевременную или несвоевременную сдачу конечной продукции;

– разработать методику непрерывного поточного строительства ЭЖК.

1.5.3. Строительство и сдача жилых комплексов как единых объектов выдвигает задачи индустриализации не только жилищного строительства, но также строительства общественных зданий и благоустройства территории и предполагает их взаимную увязку.

Ликвидация отставания в индустриализации строительства общественных зданий – одна из наиболее актуальных задач комплексного строительства. Особенно важно развивать индустриальные формы строительства детских дошкольных учреждений и школ в тесной увязке с индустриальным строительством жилых зданий.

1.5.4. Необходимо организовать первоочередное выполнение работ по инженерному оборудованию территории, а также сдачу под расчет генеральному подрядчику нулевых циклов под каждую сдаточную очередь жилого комплекса.

1.5.5. Продолжительность строительства ЭЖК должна определяться проектом организации строительства в соответствии с утвержденными Госстроем СССР нормами продолжительности строительства предприятий, зданий и сооружений. В случае, когда по условиям экспериментального строительства необходимы более продолжительные, чем установленные нормами сроки, необходимо их согласовать с Госстроем СССР и Госпланом СССР.

1.5.6. Проекты организации строительства на ЭЖК в целом и проекты производства работ должны с учетом передовых поточных методов строительства разрабатываться в соответствии с действующими нормативными требованиями к экспериментальному строительству совместно с проектными и строительно-монтажными организациями.

1.5.7. Сдача жилого комплекса должна осуществляться законченными сдаточными очередями – градостроительными комплексами. Вместе со сдачей последней очереди должна быть оформлена сдача жилого комплекса в целом.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ ПРОГРАММ-ЗАДАНИЙ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ

2.1. Архитектурно-планировочная организация жилого комплекса

2.1.1. В программе-задании на проектирование экспериментального жилого комплекса следует ссылаться на утвержденный проект детальной планировки (ПДП) структурной единицы селитебной территории, в которую составной частью входит экспериментальный жилой комплекс. Если отсутствует ПДП или необходим пересмотр устаревшего материала, следует предусмотреть в программе-задании разработку или корректировку ПДП.

2.1.2. В ПДП должна быть установлена интенсивность использования территории через плотность жилищного фонда нетто и брутто, средневзвешенную этажность применяемых жилых зданий. Одна из задач эксперимента - разработка методики обоснования выбора интенсивности использования территории жилого комплекса для конкретного места строительства, с учетом климатического района и микроклимата площадки, величины города, его народнохозяйственного профиля и места в системе расселения, местоположения площадки в городе.

2.1.3. При размещении в жилом комплексе остановок общественного транспорта и общественных центров следует учесть потребности семей различного состава. Целенаправленное размещение семей разного состава может быть осуществлено и за счет частичного использования специализированных жилых домов, а также правильного использования первых и верхних этажей жилых зданий. В жилых комплексах малой и средней этажности целесообразно предусмотреть устройство небольших приквартирных участков с выходом на них из квартир, в жилых комплексах высокой этажности - использование первых этажей в домах выше 16 этажей для размещения нежилых помещений.

2.1.4. Применение блок-секционного и других методов проектирования жилых зданий позволяет создавать из них выразительные по силуэту и конфигурации в плане объемно-пространственные структуры, которые организуют замкнутое или полузамкнутое придомовое пространство. Архитектурная организация этого пространства - одна из задач эксперимента. Следует предусмотреть необходимые индустриальные изделия для благоустройства придомовых пространств,

увязав их с архитектурным и технологическим решением жилых зданий.

2.1.5. Особое внимание следует обратить на планировочную организацию открытого пространства, которое должно активно использоваться и по своему решению отвечать тем функциональным процессам, которые в нем локализуются. Разнообразные открытые пространства должны составлять целостную среду, соизмеримую с масштабом человека и индивидуальную по архитектурному выражению.

2.1.6. Общественное обслуживание должно строиться на крупной планировочной основе, для чего в систему обслуживания должны быть максимально включены общественные здания и центры, расположенные на прилегающей территории, а также максимально использованы возможности общественного транспорта. Необходимо рассмотреть и варианты кооперирования общественных зданий как на основе внутривидового их объединения, так и межвидовой интеграции. При размещении в жилом комплексе общественного центра, обслуживающего кроме ЭЖК население прилегающих территорий, следует при планировании лимитов капитальных вложений и строительно-монтажных работ предусмотреть ресурсообеспечение строительства общественного центра. Если общественные учреждения, обслуживающие ЭЖК, располагаются за его пределами, необходимо в программе-задании специально обосновать принятое в ПДП решение и, учитывая это, при выделении лимитов капитальных вложений включить общественные учреждения в плановое задание (наряду с другими внеплощадочными работами).

2.1.7. Одна из задач эксперимента – определение наиболее рациональных решений, связанных с транспортом, обслуживающим жилые комплексы различной этажности. При этом определяются система подъездов к домам, размещение временных стоянок и гаражей. Следует уделить особое внимание организации пешеходного движения. Маршруты транзитного движения пешеходов, проходящие через жилой комплекс, должны быть организованы в виде жилых улиц или пешеходных зон. При этом необходимо учесть размещение остановок общественного транспорта и общественных учреждений. Жилые дворы должны быть закрыты для сквозного прохода или проезда. При разработке транспортной сети жилого комплекса и проектировании стоянок и гаражей необходимо принять расчетный уровень автомобилизации: 70 автомашин на 1000 жителей. Этот уровень следует откорректировать в соответствии с местными условиями. Для хранения автомашин следует предусмотреть различные типы общественных и личных гаражей. Среди задач эксперимента – и определение наиболее рациональной и экономичной формы хране-

ния личных транспортных средств в условиях жилых комплексов различной этажности.

2.1.8. Эксперимент должен включать необходимые градостроительные, архитектурно-планировочные и технические мероприятия по защите среды от неблагоприятных внешних влияний как общего порядка, так и специфических для каждого климатического района. Необходимо предусмотреть мероприятия по защите от шума. Учет специфических климатических и ландшафтных факторов в застройке должен найти отражение в принятой системе озеленения и обводнения ЭЖК.

2.1.9. Большое внимание следует уделить индивидуальной художественной характеристике жилого комплекса, пластике и деталям фасадов, цветовому решению и силуэту застройки. Средства городского дизайна, ландшафтного и декоративного искусства должны подчеркнуть выразительность архитектурных ансамблей.

Необходимо в составе проекта ЭЖК предусмотреть схему размещения произведений монументально-декоративного искусства, а также элементов художественно-политического внешнего оформления.

2.1.10. Конкретный композиционный прием может характеризоваться разной степенью расчлененности и регулярности целого, выбором того или иного решения композиционного центра и композиционных осей. В качестве композиционных элементов в жилом комплексе выступают строительные объемы и открытые пространства. Группировка объемов может создавать компактные массы, сложные по конфигурации, разделенные крупными открытыми пространствами, но взаимодействие объемов и пространств может носить и иной характер, создавать в целом малорасчлененную и относительно однородную среду.

2.2. Квартиры и жилые здания

2.2.1. Расчетная демографическая структура семей должна быть приведена в программе-задании на проектирование ЭЖК и является основанием для разработки структуры квартирного фонда и определения функциональной емкости учреждений обслуживания.

2.2.2. Расчетная демографическая структура семей определяется на основе конкретных условий места строительства.

Для определения структуры семей необходимо выявить (с учетом динамики на ближайшие десять лет):

- состав семей по количеству членов семьи, полу, возрасту и родственным отношениям;
- средний состав семьи;

– количество детей (дошкольного возраста, школьников);

– количество одиночек (до 25 лет, от 25 лет до пенсионного возраста, пенсионного возраста – 55–60 лет и более).

2.2.3. Структура квартирного фонда должна быть разработана в составе программы-задания на основе демографической структуры семей с учетом принципов их заселения и расчетной нормы общей площади на одного человека при заселении.

Расчетная норма общей площади на одного человека должна быть определена для конкретного ЭЖК с учетом фактической нормы заселения в городе, динамики ее роста в ближайшие десять-пятнадцать лет, а также демографической структуры заселяемых семей.

2.2.4. Часть жилищного фонда ЭЖК, размещаемая в экспериментальных домах, может быть запроектирована с квартирами, рассчитанными на перспективную норму обеспеченности общей площадью на одного человека,– 18–19 м^2.

2.2.5. Площади квартир, состав и площади отдельных помещений принимаются согласно главе СНиП II-Л.1-71 для современного этапа строительства.

При проектировании квартир для последующего этапа строительства должны учитываться отдельные положения, указанные в [2].

2.2.6. В зависимости от планировочной организации квартир допускается изменять и дополнять предусмотренный главой СНиП II-Л.1-71 состав помещений квартир, а также перераспределять их площади в пределах нормируемых общих площадей квартир. При этом минимальные размеры и конфигурация жилых и подсобных помещений должны обеспечивать организацию в них зон бытовых процессов в соответствии с численным составом семьи и планировочной организацией квартиры.

2.2.7. В многокомнатных квартирах (с двумя и более спальнями) целесообразно предусматривать функциональное зонирование помещений, т.е. выделение группы, включающей переднюю, общую комнату, кухню и летние помещения и группы спален с санитарным узлом, а также создание дополнительных связей между смежными помещениями, улучшающих пространственную организацию квартир. Для обеспечения разнообразных потребностей семей различного состава должны разрабатываться разные варианты планировочных решений квартир. Допускается решение многокомнатных квартир в двух уровнях.

Для предотвращения моральной амортизации домов и квартир рекомендуется создавать возможность трансформации помещений и изменения планировки квартиры на различных этапах жизни семьи, а также объединение смежных квартир, для чего необходимо пре-

дусматривать соответствующую структуру секций.

2.2.8. Для каждой квартиры следует предусмотреть кладовую для хранения продуктов. Возможны варианты размещения кладовых в подвалах, вне жилых зданий, в летних помещениях и других местах квартиры (в зависимости от местных условий).

2.2.9. При каждой квартире следует предусмотреть летнее помещение, соответствующее природно-климатическому району строительства. Для удобного функционального использования, а также создания органичных архитектурных решений фасадов форма, размеры и размещение летних помещений должны отвечать происходящим в них бытовым процессам. Хозяйственная зона летних помещений должна быть приспособлена для сушки белья и проветривания одежды и достаточно изолирована декоративными решетками или экраном.

В 1У климатическом районе рекомендуется размещать летние помещения таким образом, чтобы они стали функциональным и композиционным центром квартиры, объединяя примыкающие к нему главные помещения квартиры - общую комнату, кухню и холл.

2.2.10. Примерный перечень градостроительных типов жилых домов и блок-секций следует указать в программе-задании на проектирование ЭЖК в соответствии с местными природно-климатическими, социально-демографическими, национально-этническими, градостроительно-композиционными и проектно-строительными (экономическими) условиями.

В перечне должны быть максимально использованы градостроительные типы жилых домов и блок-секций, рассчитанные на массовые условия застройки в регионе действия (их состав приведен в [3], а также могут быть включены дополнительные градостроительные типы, рассчитанные на местные особые условия застройки (с соответствующим обоснованием). К последним могут относиться: шумо- и ветрозащитные дома и блок-секции, дома и блок-секции для постановки на склонах с различными уклонами, специализированные дома для престарелых и инвалидов, общежития, дома со встроенными общественными учреждениями, молодежные жилые комплексы.

В жилых домах должны предусматриваться общедомовые помещения (вестибюли, колясочные и др.) с учетом главы СНиП II-Л.1-71 и помещения жилищно-эксплуатационных организаций и их баз в соответствии с ВСН-37-80.

2.2.11. Номенклатура типовых и экспериментальных проектов жилых домов и блок-секций должна быть сформирована на стадии разработки программы-задания на основе перечня градостроительных типов, необходимых для застройки ЭЖК.

При формировании номенклатуры следует учесть [4].

Количество разрабатываемых проектов должно быть оптимизировано путем выбора квартирного состава домов и блок-секций с учетом принятой структуры квартирного фонда и повторяемости в застройке. Методика подобного анализа приведена в [5].

2.3. Общественное обслуживание населения жилого комплекса

2.3.1. Население жилого комплекса должно быть обеспечено всеми учреждениями общественного обслуживания, в том числе для воспитания и обучения детей дошкольного и школьного возраста, лечения и профилактики, сооружениями для физкультурно - оздоровительной работы, зданиями для проведения досуга и массовых культурных мероприятий, предприятиями торговли и быта. Полнота общественного обслуживания достигается единой системой обслуживания населения города, путем предоставления определенных услуг в самом комплексе и удобным доступом его жителей к учреждениям, расположенным за пределами комплекса.

Соотношение между объемом услуг, предоставляемых в самом жилом комплексе и за его пределами, зависит от местоположения жилого комплекса, его роли в планировочной структуре селитебной территории города; оно неодинаково для жилых комплексов различной этажности и вместимости.

Обеспечение населения всеми видами обслуживания должно быть осуществлено в соответствии с нормами СН II-60-75*, с учетом учреждений, расположенных вне жилого комплекса в пределах нормируемой доступности.

2.3.2. В жилом комплексе предусматривается организация общественного обслуживания в виде "открытой" системы, что подразумевает:

- учет системы обслуживания города в целом;
- обслуживание не только населения комплекса, но и других контингентов посетителей, проживающих вне его (работающее, транзитное население и т.д.);
- совмещение уровней обслуживания;
- учет конкретных условий строительства и положения комплекса в структуре города;
- возможность роста и развития комплекса.

Организация общественного обслуживания должна основываться на тесном взаимодействии и кооперировании отдельных его видов, что позволит повысить комфорт, более рационально и полно использовать все сооружения и устройства без дублирования их отдельных элементов. Необходимо стремиться к укрупнению и концен-

трации учреждений обслуживания с одной стороны и сокращению времени доступности – с другой.

2.3.3. Учреждения и предприятия обслуживания, располагаемые на территории жилого комплекса, можно разделить на две группы:

– учреждения и сооружения, которые обслуживают, как правило, только население жилого комплекса; их функциональная емкость определяется численностью расчетного контингента жителей жилого комплекса (детские дошкольные учреждения, школы, клубные комнаты, раздаточные пункты молочных кухонь);

– учреждения и предприятия, которые могут обслуживать население жилого комплекса, на территории которого они размещаются, и население на смежных территориях в пределах нормируемой доступности (предприятия торговли, бытового обслуживания и общественного питания, учреждения культуры, спортивные сооружения, поликлиники); они, как правило, должны размещаться концентрированно и формировать многофункциональный комплекс обслуживания – общественный центр, в котором сосредоточено максимально целесообразное количество и разнообразие услуг для населения.

2.3.4. Величина общественного центра, функциональная емкость входящих в него учреждений и предприятий и уровни обслуживания определяются структурой сетей обслуживания города, исходя из интенсивности использования территории в отдельных его районах.

В зависимости от конкретных градостроительных условий в жилых комплексах могут быть различные варианты построения сети учреждений обслуживания. В крупных жилых комплексах высокой этажности, расположенных в центральных районах городов и имеющих повышенную плотность застройки, возможно сокращение радиуса доступности, что обеспечит концентрацию основных видов обслуживания в общественном центре, повышение комфорта и сокращение времени на получение предоставляемых населению услуг.

Для малых жилых комплексов возможно формирование одного общественного центра для обслуживания двух–трех комплексов при соблюдении нормируемой доступности. При размещении жилых комплексов вблизи существующего крупного общественного центра (городского или районного) можно не предусматривать общественный центр, а ограничиться пунктами приближенного обслуживания. При любом из вариантов возможна организация общественного центра в расчете на обслуживание не только данного жилого комплекса, но также и населения прилегающего района. В этом случае общественный центр укрупняется и дополняется учреждениями и предприятиями городского значения и является элементом единой городской

системы общественного обслуживания.

По составу учреждений и предприятий общественные центры, обслуживающие жилые комплексы, могут быть двух видов:

- общественные центры, включающие предприятия торговли, общественного питания, бытового и других видов обслуживания местного значения с радиусом доступности до 500 м;

- общественные центры многофункциональные, включающие учреждения культуры и физкультурно-спортивные сооружения районного значения и рассчитанные на транспортно-пешеходную доступность, а также предприятия местного значения.

В крупных многофункциональных общественных центрах учреждения и предприятия группируются в однородные функциональные зоны - торговый, культурный и спортивный центры, объемно-планировочная структура каждого из них строится на основе внутривидового кооперирования, предусматривающего гибкость и вариабельность планировки, универсальность и трансформацию помещений. Объединение однородных функциональных зон в единый общественный центр осуществляется на основе межвидовой интеграции. Возможно кооперирование общественного центра со школой или школьным комплексом.

Общественный центр может быть запроектирован в виде одного или нескольких зданий, объединенных в единый комплекс. При этом для размещения отдельных учреждений центра можно использовать нижние этажи жилых домов. В жилых комплексах с высокой этажностью застройки целесообразно создание единой интегрированной структуры общественного центра и жилых зданий.

Элементом центра должна быть изолированная от транспорта благоустроенная пешеходная общественная зона (площадь, улица), функционально и пространственно объединяющая все его сооружения.

Архитектурно-пространственная композиция и художественный облик центра должны выявить его общественную значимость, создать привлекательную среду, информативно насыщенную, обогащенную активным включением в нее элементов городского дизайна и монументально-декоративного искусства.

2.3.5. Функциональная емкость учреждений и предприятий обслуживания, расположенных на территории жилого комплекса в соответствии с проектом детальной планировки, должна быть определена в программе-задании. В зависимости от принятой зоны обслуживания она может быть как выше, так и ниже расчетных показа-

телей по СНиП 11-60-75 для соответствующих учреждений и предприятий, отнесенных к постоянному населению только данного жилого комплекса.

В программе-задании должно быть указано:

- какие учреждения, расположенные на смежных территориях, в пределах нормируемой доступности, будут обслуживать население проектируемого жилого комплекса;

- какие учреждения на территории жилого комплекса предназначены для обслуживания населения, проживающего на смежных территориях.

Учреждения обслуживания населения, предусмотренные в проектируемом комплексе, должны строиться одновременно с комплексом, независимо от того, где они расположены - на его территории или смежной с ним.

2.3.6. Детские дошкольные учреждения в жилом комплексе проектируются на 75% расчетной численности всего детского контингента соответствующих возрастов. Охват разных возрастных групп следует принимать (в %): до года - 4, от одного до двух лет - 45, от двух до трех - 80, от трех до пяти - 98, от пяти до шести лет - 100.

В зависимости от характера жилых комплексов в системе общественного дошкольного воспитания должны предусматриваться разнообразные формы обслуживания детей (в % от общего числа мест):

- группы круглосуточного пребывания - 5;
- группы дневного пребывания - 75;
  в том числе неполного дня - 20;
- группы кратковременного присмотра за детьми - 5.

Нормативную численность детей в группе дошкольного учреждения при обслуживании общего типа следует принимать: в группе детей до одного года - 15 чел., от одного до трех лет - 20, старше трех - 25 чел. В группы специализированного обслуживания включаются по 15 детей, в группы для детей с ослабленным здоровьем - 15 детей ясельного возраста и 20 - в возрасте от трех до шести лет.

Размещение в жилом комплексе детских дошкольных учреждений и выбор функциональной емкости отдельных зданий следует принимать в зависимости от интенсивности использования территории и численности населения жилого комплекса.

В жилых комплексах малой этажности (средневзвешенная этажность до 4 этажей) целесообразно принимать типовые здания детских дошкольных учреждений вместимостью 6–12 групп при радиусе обслуживания 300 м.

В жилых комплексах средней этажности (средневзвешенная этажность до 9 этажей) целесообразно использовать не только отдельные дошкольные учреждения, но и единые дошкольные комплексы:

- комплекс детских яслей–садов на 560–660 мест;
- комплексную систему, состоящую из пяти–шести дошкольных учреждений до 14 групп каждое в сочетании с базовым зданием яслей–сада и централизованным блоком хозяйственного обслуживания. (В базовом здании предусматривается расширенный состав общевоспитательных помещений, предназначенных для пользования всеми дошкольниками жилого комплекса).

В жилых комплексах высокой этажности возможна комплексная система из укрупненных дошкольных учреждений (до 20–28 групп) с расширенным составом общевоспитательных помещений в сочетании с централизованным блоком хозяйственного обслуживания.

В комплексах детских дошкольных учреждений осуществляется централизация административного и методического руководства. В состав общих для комплекса помещений могут быть включены бассейн, гимнастический зал, универсальный зал с кинопроекционной, зимний сад и т.п.

Комплексные решения детских дошкольных учреждений позволят:

- включить дополнительные виды и формы обслуживания дошкольников в жилом комплексе;
- повысить качество воспитательных, педагогических и хозяйственно–бытовых процессов;
- сократить численность обслуживающего персонала;
- более эффективно использовать здания и территорию.

Для новых нетиповых детских дошкольных учреждений должны быть разработаны специальные требования в составе программы–задания на проектирование ЭЖК. Норма рабочей площади на одно место в детском дошкольном учреждении должна быть принята от 7 до 7,5 м^2, площадь участка на одно место – от 30 до 35 м^2.

2.3.7. Вместимость школ определяется в зависимости от вместимости жилого комплекса, которая может быть от 2–3 до 30 тыс. жителей. В жилом комплексе должны быть размещены средние школы на 10 классов или школьные комплексы с последующим преобразованием их в школы на 11 классов.

Общеобразовательные школы и школьные комплексы предназначаются для обучения:

– в подготовительных классах 50% детей шести лет с последующим переходом на 100%;

– в 1–VIII классах – 100% детей от 7 до 15 лет;

– в IX–X классах – 75% детей из числа заканчивающих VIII классы.

Для жилых комплексов малой этажности, расположенных в поселках и малых городах, необходимо предусмотреть средние или неполные средние школы малой вместимости вместе с подготовительными классами для детей шестилетнего возраста.

Для жилых комплексов средней этажности следует применять новые типы школьных зданий для массового строительства 1981–1990 гг., в которых предусмотрены подготовительные классы для детей шестилетнего возраста. Это школьные здания на 22, 33 и 44 класса, а также школьные комплексы на 33+22 класса.

Для крупных жилых комплексов средней и высокой этажности целесообразно применять школьные комплексы на 33+33 класса с общешкольным центром, а также более крупные школьные комплексы.

При проектировании экспериментальных школьных зданий и школьных комплексов в программе-задании на проектирование ЭЖК необходимо предусмотреть:

– кабинетную систему с 1У классов;

– полную программу физического воспитания в учебное время для всех учащихся;

– охват группами продленного дня 1/3 учащихся;

– рабочую площадь 4,4 м^2 на одно ученическое место с последующим переходом на 6 м^2;

– количество учеников в группах: подготовительных классов 25(20) чел., в первых–восьмых – 40(30) чел., в девятых–десятых–36(25) чел.*

Школы и школьные комплексы допускается кооперировать с местными общественными центрами (общими спортивными сооружениями, помещениями для кружковой работы, предприятиями питания), с детскими внешкольными учреждениями районного уровня, а также с межшкольными учебно-производственными комбинатами. Кооперированные школы и школьные комплексы могут иметь в своем составе также крытые бассейны, которые будут обслуживать школьников нескольких жилых комплексов.

2.3.8. Предприятия торгово-бытового обслуживания размещаются на территории жилых комплексов в местах, определяемых общим планом организации сети этих предприятий, разрабатываемым

---

* В скобках указано количество учеников в группах на завершающем этапе осуществления реформы школы.

для города в целом. При отсутствии перспективной схемы размещения сети предприятий розничной торговли и общественного питания в программе-задании на проектирование ЭЖК необходимо оговорить их разработку в соответствии с [6].

В состав местных торговых центров, как правило, входят следующие предприятия:

- универсам - магазин самообслуживания, торгующий продовольственными и непродовольственными товарами универсального ассортимента, с отделом заказов;
- комплексное предприятие общественного питания (в составе ресторана или столовой, кафе или закусочной, бара и магазина кулинарии) или столовая-кафе;
- комплексный приемный пункт бытового обслуживания с мастерскими мелкого ремонта и парикмахерской;
- отделение связи со сберкассой;
- аптека.

Размещаются местные торговые центры на улицах и магистралях, вблизи остановок общественного транспорта, на территории одного или двух смежных жилых комплексов. При включении местного торгового центра в состав многофункционального общественного центра зона обслуживания торгово-бытовых предприятий не должна превышать 500 м.

Функциональная емкость предприятий торгово-бытового обслуживания определяется как численностью проживающего в зонах обслуживания населения, так и дополнительными нагрузками, связанными с пассажиропотоками на общественном транспорте и сосредоточением мест приложения труда в пределах обслуживаемой зоны.

В случаях, когда по градостроительным соображениям в ЭЖК формируется крупный общественный центр, а часть жителей удалена от него более чем на 500 м и не имеет возможности пользоваться другим центром, необходимо предусмотреть дополнительные центры, или в жилых домах - пункты приближенного обслуживания; в состав последних могут входить филиалы универсама, филиалы магазина кулинарии и полуфабрикатов с выдачей обедов на дом и кафетерием, приемные пункты прачечных. Общая площадь такого пункта ориентировочно 200 м^2.

В жилых комплексах малой этажности, размещаемых преимущественно в малых городах и поселках, необходимо увеличивать радиус доступности с тем, чтобы численность обслуживаемого населения была не менее 5 тыс.чел.

В жилых комплексах высокой этажности наоборот - расчетная численность населения, полученная как сумма населения, проживающего в зоне обслуживания, плюс дополнительные нагрузки, не должна превышать 25-30 тыс.чел.

Ориентировочные мощности торгово-бытовых предприятий для жилых комплексов трех классов приведены в табл. 6.

Таблица 6

Мощности торгово-бытовых предприятий для жилых комплексов трех классов

Предприятия	Классы жилых комплексов		
	малой этажности	средней этажности	высокой этажности
Универсамы ($м^2$ торг. площ.)	400; 650	650; 1000; 1500	1500; 2000
Столовая-кафе (мест)	50; 100	100	
Комплексное предприятие общественного питания (мест)		150; 200	200
Комплексный приемный пункт бытового обслуживания (рабочих мест)	15	15; 25; 35	35; 50

При проектировании общественного центра в виде единого здания или комплекса зданий, связанных единым архитектурно-планировочным решением, необходимо предусмотреть возможность функциональной изоляции и автономной эксплуатации всех торгово-бытовых предприятий.

2.3.9. Учреждения здравоохранения в жилом комплексе могут быть представлены поликлиниками для взрослых и детей, аптеками и раздаточными пунктами молочной кухни.

Поликлиники для взрослых и детей, как правило, будут обслуживать не только население жилого комплекса, но и проживающее на смежных территориях. В составе ЭЖК поликлиники может и не быть. Допускается кооперирование (внутривидовое) поликлиники для взрослых с поликлиникой для детей. При этом необходимы отдельные входы. Кооперирование может быть осуществлено также с аптекой.

В случае включения в состав ЭЖК поликлиник для детей и взрослых их местоположение и мощность (количество посещений в смену) должны быть определены в программе-задании на проектирование ЭЖК в строгом соответствии с утвержденной схемой размещения медицинских учреждений в городе.

Поликлиники не могут быть размещены в жилых зданиях.

При размещении аптек в жилых комплексах следует исходить из нормативов развития сети хозрасчетных аптек, установленных Министерством здравоохранения СССР.

Каждый жилой комплекс должен иметь не менее одного раздаточного пункта молочной кухни. Возможно его кооперирование с аптекой. При размещении в ЭЖК детской поликлиники в ее составе необходимо предусмотреть раздаточный пункт молочной кухни.

Ориентировочная функциональная емкость учреждений медицинского обслуживания для жилых комплексов трех классов приведена в табл.7.

Таблица 7

Учреждения медицинского обслуживания в жилых комплексах трех классов

Учреждения	Классы жилых комплексов		
	малой этажности	средней этажности	высокой этажности
Поликлиника для взрослых (посещений в смену)	150	250 300	600 и более
Детская поликлиника (посещений в смену)	–	90 200	300 480
Аптеки (категории)	V	IV III	II
Раздаточный пункт молочной кухни (единиц)	1	1	1

2.3.10. В жилом комплексе предусматриваются учреждения общественно-культурной деятельности двух уровней:

– приближенное обслуживание (помещения размещаются в нижних этажах жилых домов с радиусом доступности до 300 м или в местном центре – при небольшом количестве обслуживаемого населения);

– культурный центр, объединяющий клубы, кинотеатры, библиотеки с зоной обслуживания, определяемой временем транспортно-пешеходной доступности, не превышающей 20 мин.

Помещения приближенного обслуживания, предназначенные для работы с детьми и взрослым населением (одно на дом или группу домов) принимаются из расчета не более 0,06 $м^2$ на одного прожи-

вающего. Кроме того, отдельные помещения могут быть представлены в счет дополнительной нормы 0,04 м^2 на одного проживающего в соответствии с инструкцией по проектированию зданий и помещений жилищно-эксплуатационных организаций и их баз (ВСН-07-80).

К приближенному обслуживанию относятся: комнаты отдыха, любительских занятий, детская комната, библиотечный пункт, пункт здоровья, мастерская для любительских поделок, помещения для клубной работы. Эксплуатация всех этих помещений должна быть в ведении эксплуатационных служб, а проводимая в них работа - осуществляться с использованием самодеятельности населения, с привлечением профессионального руководства в порядке шефской помощи и на общественных началах.

Культурные центры размещаются в составе крупных общественных центров, в которые могут входить также местный торговый и спортивный центры.

Культурный центр может частично или полностью размещаться на территории жилого комплекса. Следует иметь в виду, что его функциональная емкость не будет связана только с расчетной численностью населения этого комплекса, а наиболее полноценный культурный центр может быть организован при количестве обслуживаемого населения не менее 50 тыс.человек.

Если в жилом комплексе создается общественный центр, рассчитанный на обслуживание в основном населения жилого комплекса, то можно предусмотреть в его составе небольшой универсальный зал с плоским полом и группой клубных помещений для проведения досуга и организации работы с населением.

При размещении культурного центра или части его в составе жилого комплекса в программе-задании следует оговорить необходимость выделения для этой цели лимитов капитальных вложений и строительно-монтажных работ.

Состав и вместимость помещений для культурно-просветительной деятельности уточняется в зависимости от конкретных условий.

Наиболее полный состав культурного центра включает следующие группы помещений:

- зрелищную группу в составе зрительного зала универсального назначения, кинозалов, малого клубного зала;
- кружково-студийную группу (в том числе помещения для детей);
- филиал библиотеки, лекционно-информационную группу с аудиторией, а также выставочный зал (музей);
- группу отдыха и развлечений с залом для празднеств и танцев, дискотекой, а также кафе, в том числе детское;
- группу помещений социальной и общественно-культурной деятельности по месту жительства.

2.3.11. Физкультурно-спортивные сооружения в жилом комплексе предназначаются для общефизической подготовки населения всех возрастов и подразделяются на две группы:

- сооружения обязательные для каждого жилого комплекса и рассчитанные на обслуживание проживающих в нем людей;

- сооружения в составе центра жилого района, которые могут быть расположены на территории жилого комплекса.

К первой группе относятся различные площадки, которые целесообразно объединять в комплексы площадок:

- для игр детей дошкольного возраста с радиусом обслуживания 50–100 м;

- для игр детей младшего школьного возраста с радиусом обслуживания 150–200 м;

- для спортивных игр детей школьного возраста и взрослых с радиусом обслуживания 400–500 м.

Площадки для игр детей младшего школьного возраста и площадки для взрослых целесообразно блокировать со спортивной зоной школы.

Ко второй группе сооружений относятся спортивные ядра, поля и площадки, универсальные или специализированные спортивные залы и крытые или открытые ванны для спортивного и оздоровительного плавания. Эти сооружения рекомендуется объединять в единый комплекс – спортивный центр, который целесообразно включать в общественный центр и использовать для занятий школьников.

2.4. Архитектурное благоустройство

2.4.1. Архитектурное благоустройство жилого комплекса должно быть направлено на создание конкретной архитектурно-эстетической формы предметной обстановки, обеспечивающей все виды деятельности, протекающие в открытом пространстве комплекса. При этом решаются следующие архитектурные задачи:

- обеспечение целостности архитектурного решения;

- функциональное и композиционное членение открытого пространства;

- обеспечение пространственной ориентации;

- создание сооружений, оборудования, элементов благоустройства различного функционального назначения;

- создание благоприятной микроклиматической среды.

2.4.2. Целостность архитектурного решения открытых пространств достигается за счет единства всех элементов оборудования и благоустройства со зданиями и сооружениями. Это условие – общее для всех жилых комплексов, однако, конкретные художествен-

ные решения должны быть увязаны с этажностью застройки, отражать ее специфику и масштаб.

2.4.2. Для оборудования и благоустройства открытых пространств в жилом комплексе могут быть использованы следующие средства:

- малые архитектурные формы;
- элементы озеленения;
- оборудование для освещения;
- элементы покрытия.

2.4.4. Выбор тех или иных средств для решения основных задач архитектурного благоустройства должен соответствовать интенсивности использования территории и принятому композиционному решению, учитывать природно-климатические условия и градостроительную роль каждого комплекса в городе.

2.4.5. Функциональное и композиционное членение открытых пространств осуществляется прежде всего средствами озеленения и геопластики (подпорные стенки, откосы, сухие русла, искусственные холмы и т.п.). Кроме того, могут быть использованы различные искусственные ограждения (декоративные ограды, стенки и т.п.). Характер ограждения должен отвечать функциональному назначению и решаться масштабно в соответствии с композиционным замыслом. Создание отдельных зон может также осуществляться средствами покрытия и мощения, в том числе и специального декоративного. Допускается также применение специальных средств, ограничивающих передвижение людей и транспортных средств, что определяется общим архитектурным замыслом. Как активное средство для изоляции или выделения функциональных зон может быть использовано обводнение, а также цвет и фактура элементов оборудования.

2.4.6. Средства архитектурного благоустройства следует использовать для того, чтобы подчеркнуть направление движения, входы во внутренние пространства жилых дворов, на территорию общественных центров и зданий, чтобы обозначить композиционные оси и акценты. Правильный выбор и умелое размещение малых архитектурных форм, а также массивов высокой зелени, кустарников и цветников, применение различных покрытий поможет решить задачу пространственной ориентации и идентифицировать открытые пространства.

2.4.7. Элементы функционального оборудования в том числе и входящие в плоскостные сооружения, должны разрабатываться на основе единого каталога, художественного единства и общего конструктивно-технологического решения.

2.4.8. Одна из главных задач озеленения – создание благоприятных микроклиматических условий в жилом комплексе. Следует

также, где это необходимо, использовать зеленые насаждения для шумо- и ветрозащиты. Выбор пород кустарников и деревьев, а также их размещение на территории ЭЖК должны подчиняться общему архитектурному замыслу, учитывать взаимодействие и взаимодополнение зеленых насаждений и малых архитектурных форм, а также замощение, освещение и обводнение.

2.5. Инженерное оборудование

2.5.1. В экспериментальном жилом комплексе независимо от его этажности должно быть обеспечено полное инженерное оборудование всеми основными системами: энергоснабжением (теплоснабжение, электроснабжение и топливоснабжение); водоснабжением; канализацией; мусороудалением; связью; диспетчеризацией и автоматизацией контроля управления с учетом максимальной экономии топливно-энергетических ресурсов.

При разработке инженерного оборудования жилого комплекса необходимо учитывать этажность применяемых в застройке жилых домов и требования к их оборудованию, регламентированному СНиП II-Л.1-71* и СНиП II-60-75*.

2.5.2. Конкретное решение той или иной инженерной системы зависит от интенсивности использования территории, местоположения и типа населенного пункта, а также принятой в нем организации инженерного оборудования, линейных и головных сооружений.

2.5.3. Во всех экспериментальных жилых комплексах должно быть предусмотрено, как правило, три вида энергоносителя:

- электроэнергия для освещения и силовых установок;
- теплоэнергия для нужд теплоснабжения и технологических нужд;
- газ для приготовления пищи и технологических нужд.

В случае применения жилых домов высотой 10 этажей и более кухни квартир оборудуются электроплитами. Это делается во всех жилых домах, если дома высотой 10 этажей и более преобладают в застройке.

Систему теплоснабжения жилого комплекса необходимо предусмотреть в соответствии со схемой теплоснабжения города. В жилом комплексе высокой этажности следует проработать возможность применения в подающей магистрали тепловой сети теплоносителя с параметрами 180-200°С, а также в сетях ЭЖК - повышенных скоростей теплоносителя.

Следует обратить особое внимание на улучшение воздухообмена в здании в целом, повысить надежность и устойчивость работы вентиляционных систем при любых погодных условиях, применить

улучшенные гравитационные системы вытяжной вентиляции с теплым чердаком и единой вытяжной шахтой, системы вытяжной вентиляции с искусственным побуждением, использовать местный отсос над кухонными плитами.

2.5.4. Необходимо применить оптимальные схемы систем водоснабжения, обеспечивающие регулирование давлений в системах холодного и горячего водоснабжения и сокращение утечки и непроизводительных расходов воды. Рекомендуется использовать стабилизаторы напора (поквартирные и на вводах), позволяющие уменьшить излишние сливы и утечки воды, а также применять клапаны автоматического ограничения расхода холодной воды для обеспечения равномерной ее подачи ко всем санитарным приборам.

2.5.5. Следует разработать оптимальные схемы канализации в зданиях различного назначения и этажности, обеспечивающие устойчивую работу и надежную эксплуатацию канализационных выпусков и коллекторов. В ЭЖК средней и высокой этажности рекомендуется закрытая система стокоудаления, с непосредственным подключением внутренних водостоков к дворовой канализации.

2.5.6. В жилых комплексах высокой этажности возможно применение проверенных на практике или осваиваемых специальных систем мусороудаления.

2.5.7. Прокладку трубопроводов систем теплоснабжения, водоснабжения, силовых и слаботочных электрокабелей, а также других инженерных коммуникаций следует запроектировать в магистральных и внутриквартальных коллекторах. В жилых комплексах высокой этажности необходимо шире использовать подземное пространство для размещения инженерных сооружений (центральных тепловых пунктов, насосных и подкачивающих подстанций, трансформаторных и распределительных подстанций).

3. ДРУГИЕ ЗАДАЧИ ЭКСПЕРИМЕНТА И ОБОБЩАЮЩИЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

3.1. Организационные и методические принципы проектирования жилища в ЭЖК на основе базисных и региональных серий

3.1.1. В целях наиболее полного соответствия местным градостроительным условиям и требованиям, обеспечения разнообразия и выразительности жилой застройки при проектировании ЭЖК могут быть разработаны варианты типовых проектов действующих (базисных) серий или спроектированы локальные (местные) серии типовых проектов.

3.1.2. Вариантами типовых проектов в составе действующих

серий следует считать типовые проекты, в которых:

– при сохранении конструктивных систем и объемно-планировочных решений блок-секций и домов базисной серии могут изменяться фасады или отдельные архитектурные детали (фактура, цвет, детали входов, ограждения балконов, лоджий и др.);

– при сохранении конструкций базисной серии, КПЯ и планировок всех квартир серии могут изменяться сочетания квартир в блок-секциях, объемно-планировочные решения блок-секций, фасады и архитектурные детали;

– при сохранении конструктивной системы и КПЯ могут изменяться их сочетания при планировке квартир, объемно-планировочные решения блок-секций и домов, фасады и архитектурные детали.

Разработка вариантов типовых проектов должна вестись на основе каталога изделий серий и параметров КПЯ основных блок-секций серии.

3.1.3. Локальными (местными) сериями типовых проектов следует считать серии, в которых применяются конструктивные системы и конструктивные ячейки (модульные размеры шагов и пролетов) основной (базисной) серии, разработанной центральными и зональными институтами; при этом могут изменяться КПЯ, планировка квартир и объемно-планировочное решение блок-секций и домов. Локальные серии разрабатываются на основе изделий общесоюзного (республиканского) каталога индустриальных изделий с учетом требований максимального сокращения номенклатуры марок сборных изделий. При использовании в локальных сериях индустриальных изделий базисной серии допускается применять дополнительно новые изделия из действующего общесоюзного или республиканского каталогов индустриальных изделий.

3.1.4. В составе вариантов типовых проектов и локальных серий разрабатываются блок-секции и жилые дома высотой 5 и 9 этажей; для домов свыше 9 этажей могут разрабатываться индивидуальные проекты или применяться повторные при соответствующих технико-экономических обоснованиях с разрешения Госстроев союзных республик согласно СН 202-81.

3.1.5. В ЭЖК допускается возведение объектов экспериментального строительства, общая площадь которых должна составлять не более 10% общей площади жилищного фонда. Введение этих объектов должно быть детально обосновано в программе-задании на проектирование ЭЖК.

3.1.6. Разработка локальных серий для застройки ЭЖК предусматривается в городах с большими объемами строительства, имеющих крупные организации, располагающие квалифицированными специалистами.

В городах с объемами крупнопанельного жилищного строительства свыше 200 тыс.м^2 общей площади в год варианты типовых проектов и локальные серии должны разрабатываться, как правило, силами местных проектных организаций.

К разработке вариантов типовых проектов и локальных серий могут привлекаться центральные и зональные институты Госгражданстроя.

3.1.7. При составлении программы-задания на проектирование ЭЖК в части задания на проектирование вариантов типовых проектов и локальных серий должны учитываться реальные возможности существующей базы крупнопанельного домостроения.

Как показывает практика, современные показатели ДСК по освоению числа марок заводских изделий должны находиться в пределах 200-300 марок.

В программе-задании должна быть предусмотрена разработка технологического проекта подготовки производства с учетом изготовления на домостроительном предприятии изделий для новых вариантов блок-секций и архитектурного решения фасадов.

3.1.8. Технико-экономические показатели вариантов проектов и локальных серий должны быть на уровне показателей применяемых базисных серий с учетом различия цен по поясному делению.

3.1.9. Разработка вариантов проектов и локальных серий должна вестись в соответствии с программой-заданием и с учетом постановления Госстроя СССР о расширении прав Госстроев союзных республик и местных органов по делам строительства и архитектуры и инструкций Госстроя СССР СН 202-81* о составе, порядке разработки, согласовании и утверждении проектов и смет на строительство предприятий, зданий и сооружений и СН 227-82 о типовом проектировании.

3.1.10. Финансирование проектных работ по созданию вариантов проектов и локальных серий ведется по договорам с заказчиком за счет ассигнований на капитальное строительство со списанием затрат на проектно-изыскательские работы в основные фонды при вводе в действие первых объектов.

3.2. Эксплуатация

3.2.1. Следует предусматривать конструктивные решения и мероприятия по обеспечению требуемого уровня эксплуатационных показателей основных конструктивных элементов и их ремонтопригодности в процессе эксплуатации здания, в том числе возможности повышения показателей теплозащиты наружных стен и мест их сопряжений со смежными конструкциями, а также повышения тепло-

воздухо- и влагозащиты открытых стыков.

3.2.2. На стадии проектирования разрабатывается раздел проекта "Техническая эксплуатация зданий, инженерного оборудования и придомовой территории", содержащий указания по рациональному техническому обслуживанию и эксплуатации строительных конструкций и инженерного оборудования.

3.2.3. Предусматривается создание объединенных диспетчерских служб по контролю за работой инженерного оборудования, приему и передаче информации, за выполнением поступившего сигнала или заявки. Объединенная диспетчерская служба обеспечивает дистанционный контроль и управление инженерным оборудованием жилых и общественных зданий, а также инженерных сетей и систем, эксплуатацию которых осуществляют специализированные службы города.

Оперативное устранение неисправностей инженерного оборудования и системы осуществляет персонал диспетчерской службы, крупные повреждения и аварии - аварийно-диспетчерские службы района, города.

3.2.4. В соответствии с объемом находящегося в эксплуатации жилищного фонда и приравненной к жилой нежилой площади в зданиях непроизводственного назначения создаются организации жилищного хозяйства и их структурные подразделения, определяются их категории, штаты и численность руководящих инженерно-технических работников, служащих и рабочих.

3.2.5. Для управления эксплуатацией жилого комплекса создается единая эксплуатационная служба.

3.2.6. Для эксплуатации и ремонта лифтов, электроплит, переговорнозамочных устройств, противопожарной автоматизации и другого специального оборудования в составе управления жилищного хозяйства города рекомендуется создавать специализированные ремонтные организации - тресты, управления.

3.2.7. Уборка территории жилого комплекса, эксплуатация уборочных машин и механизмов, а также связанного с ними оборудования производится службой эксплуатации и ремонта машин и механизмов. Уход за зелеными насаждениями осуществляется трестом зеленого хозяйства города.

Все работы по уборке территории и уходу за зелеными насаждениями в жилом комплексе координируются единой эксплуатационной службой жилого комплекса.

3.2.8. Для участия населения в ремонтных работах следует предусматривать устройство пунктов проката инструментов и инвентаря и консультативных пунктов по проведению ремонтных работ.

Предусматривается создание бригад, состоящих из жителей ЭЖК и руководимых специалистами, занятыми декоративным озеленением, благоустройством территории и уходом за зелеными насаждениями. Для организации общественно-политической работы среди населения в первых этажах должны отводиться специальные помещения.

3.3. Этапы эксперимента

3.3.1. Предусматриваются следующие этапы в процессе проектирования и строительства экспериментальных жилых комплексов (ЭЖК):

- разработка программы-задания на проектирование ЭЖК, включая планово-проектное задание;
- проектирование ЭЖК:(ТЭО, проект и рабочая документация);
- строительство и сдача в эксплуатацию отдельных очередей (градостроительных комплексов) и ЭЖК в целом;
- обобщение результатов экспериментального строительства, научно-технический отчет с выводами и рекомендациями для массового строительства.

3.3.2. Программа-задание на проектирование экспериментального жилого комплекса составляется генеральным подрядчиком совместно с научно-исследовательской организацией и единым заказчиком.

Программа-задание должна включать:

- планово-проектное задание (составляется генеральным проектировщиком и единым заказчиком);
- перечень работ экспериментального строительства (исследования и эксперименты в ходе проектирования, строительства и эксплуатации ЭЖК).

В программе-задании должны быть указаны организации, выполняющие строительные и монтажные работы; изготовители новых строительных материалов, изделий, конструкций и оборудования; выполняющие научные исследования; осуществляющие техническую и методическую помощь, а также авторский надзор; контролирующие выполнение программ работ экспериментального строительства; составляющие сводные научно-технические отчеты о результатах экспериментального строительства.

3.3.3. Технико-экономические обоснования по ЭЖК выполняются генеральным проектировщиком совместно с научно-исследовательскими организациями (центральными институтами Госгражданстроя, зональными институтами, учебными заведениями) за счет бюджетных средств, выделяемых на научно-исследовательские ра-

боты, и частично за счет капитальных вложений. Технико-экономические обоснования должны дать комплексную экономическую и социальную оценку конкретных вариантов решения, предметно показать целесообразность выбранного варианта принципиального решения для ЭЖК и определить прогнозируемый эффект эксперимента, дать сравнительный анализ стоимости строительства ЭЖК и других сопоставляемых объектов массового и экспериментального строительства.

3.3.4. Проектирование ЭЖК осуществляется в соответствии с планом экспериментального проектирования, утвержденным Госгражданстроем.

Проектно-сметная документация на строительство экспериментальных объектов разрабатывается за счет средств капитальных вложений, выделяемых министерствам и ведомствам, а также государственного бюджета в соответствии с планом экспериментального проектирования.

В сметы на строительство экспериментальных жилых комплексов должны быть включены все средства на все единовременные затраты, которые выделяются отдельной строкой.

Технико-экономические показатели экспериментальных жилых комплексов определяются на основе их сметной стоимости за вычетом сметной стоимости тех единовременных затрат, которые не будут повторяться в массовом строительстве аналогичных объектов.

3.3.5. Строительство ЭЖК осуществляется по заданию, установленному государственным планом экономического и социального развития СССР (союзных республик). При строительстве взаимоотношения заказчика и генерального подрядчика регулируются Правилами о договорах подряда на капитальное строительство, Правилами финансирования строительства, другими законодательными актами в области капитального строительства, Положением о проектировании и строительстве экспериментальных объектов.

Отступления от требований действующих нормативных документов по строительству могут быть допущены в зависимости от целей строительного эксперимента, при этом они должны быть согласованы проектными организациями с соответствующими органами.

3.4. Обобщение и использование результатов эксперимента

3.4.1. Для обобщения и использования результатов проектирования и строительства экспериментальных жилых комплексов научно-исследовательскими и проектными организациями – исполнителями соответствующего задания составляются сводные научно-технические отчеты по каждому ЭЖК совместно со строительными ор-

ганизациями. Отчеты рассматриваются научно-техническими советами, которые принимают рекомендации по использованию результатов экспериментального строительства.

3.4.2. Научно-технические отчеты по ЭЖК должны содержать:

- паспорта жилых комплексов;

- характеристику архитектурно-планировочной организации ЭЖК, включая функциональную структуру и интенсивность использования территории, структуру жилищного фонда, сети общественного обслуживания, благоустройство и оборудование территории, санитарно-гигиенические качества жилой среды, архитектурно-художественное решение;

- характеристику объемно-планировочных и конструктивных решений отдельных зданий и сооружений, примененных новых строительных материалов, изделий, конструкций, оборудования и систем инженерного обеспечения ЭЖК;

- данные о сметной стоимости строительства, первоначально утвержденной и окончательно сформировавшейся по итогам расчетов с подрядными строительными организациями;

- сведения о нормативной и фактической продолжительности строительства с указанием факторов, повлиявших на их изменение;

- технико-экономические показатели строительства ЭЖК, включая расход основных строительных материалов, величину трудозатрат, а также эксплуатационные расходы;

- описание решений по организации, технологии и управлению строительным производством, методом производства строительно-монтажных работ;

- перечень основных и специальных приспособлений, оснастки, средств монтажа и других устройств, применявшихся на строительстве;

- результаты обследований ЭЖК в период строительства и эксплуатации;

- оценку прогрессивности проверяемых в экспериментальном строительстве новых решений с учетом эксплуатационных расходов в сравнении с аналогичными решениями, применяемыми в отечественной и зарубежной практике;

- рекомендации по использованию результатов экспериментального строительства, в том числе предложения по совершенствованию нормативных документов.

3.4.3. Технико-экономическая оценка результатов строительства должна включать единовременные затраты и расход основных материалов на строительство ЭЖК в расчете на одного жителя (15 $м^2$ общей площади на человека). При этом следует принимать данные по жилым домам, детским учреждениям и школам полно-

стью, а по общественным зданиям – пропорционально доле, которую составляет население жилого комплекса в расчетном контингенте обслуживаемого населения конкретного общественного учреждения; аналогичный подход должен быть и к данным по благоустройству и оборудованию территории.

ЛИТЕРАТУРА

1. Рекомендации по планированию, организации проектирования и строительства жилых комплексов. – М.: ЦНИИЭП жилища, 1983.

2. Рекомендации по разработке перспективных типов жилых домов, обеспечивающих повышение качественного уровня массового жилищного строительства. – М.: ЦНИИЭП жилища, 1981.

3. Рекомендации по совершенствованию номенклатуры блок-секций крупнопанельных жилых домов действующих серий типовых проектов. – М.: ЦНИИЭП жилища, 1982.

4. Рекомендации о порядке разработки местными проектными организациями вариантов типовых проектов действующих серий и локальных серий типовых проектов в составе АКТС крупнопанельного домостроения. – М.: ЦНИИЭП жилища, 1982.

5. Рекомендации по разработке и применению каталогов проектных решений элементов жилища (для автоматизированного проектирования). – М.: ЦНИИЭП жилища, 1981.

6. Методические указания по составлению перспективных планов (схем) развития и размещения сети предприятий розничной торговли и общественного питания (в развитие генеральных планов городов). – М.: ЦНИИЭП жилища, 1981.

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
Введение	3
1. Концепция жилого комплекса	5
1.1. Определение и содержание понятия "Жилой - комплекс	5
1.2. Классификация жилых комплексов	8
1.3. Жилые комплексы малой, средней и ёысокой этажности	10
1.4. Планирование жилых комплексов	16
1.5. Организация строительства жилых комплексов	18
2. Основные положения для разработки программ-заданий на проектирование экспериментальных жилых комплексов	20
2.1. Архитектурно-планировочная организация жилого комплекса	20
2.2. Квартиры и жилые здания	22
2.3. Общественное обслуживание населения жилого комплекса	25
2.4. Архитектурное благоустройство	35
2.5. Инженерное оборудование	37
3. Другие задачи эксперимента и обобщение результатов	38
3.1. Организационные и методические принципы проектирования жилища в ЭЖК на основе базисных и региональных серий	38
3.2. Эксплуатация	40
3.3. Этапы эксперимента	42
3.4. Обобщение и использование результатов эксперимента	43
Литература	45

Редактор Э.А.Архитектор

Л.111783 Подписано к печати 12/11-1984 г. Формат 70x90/16

Офс. 80 гр. Школьный п/ж Печ.л 3,5 Уч.изд.л. 3,7

Изд.заказ №50 Тип.заказ № 541 Тираж 500экз. Цена 30 коп.

Ротапринт ОМПР и ВП ЦНИИЭП жилища
127434, Москва, Дмитровское шоссе, 9 , корп.Б
Тел. 216-41-20

gost.e-ecolog.ru