ЦНИИЭП учебных зданий
Госгражданстроя

Рекомендации

по проектированию комплексов общественных центров поселков городского типа

МОСКВА 1984

gost.e-ecolog.ru

Центральный научно-исследовательский
и проектный институт типового и
экспериментального проектирования школ, дошкольных
учреждений, средних и высших учебных заведений
(ЦНИИЭП учебных зданий) Госгражданстроя

РЕКОМЕНДАЦИИ

ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ КОМПЛЕКСОВ ОБЩЕСТВЕННЫХ ЦЕНТРОВ ПОСЕЛКОВ ГОРОДСКОГО ТИПА

Москва Стройиздат 1984

УДК 711.551+725.19/.2

Рекомендованы к изданию решением Научно-технического совета ЦНИИЭП учебных зданий Госгражданстроя.

Рекомендации по проектированию комплексов общественных центров поселков городского типа / ЦНИИЭП учебных зданий. — М.: Стройиздат, 1984.— 95 с.

Приведены градостроительные основы формирования общественных центров поселков в сложившихся и формирующихся системах группового расселения, рекомендации по определению состава и вместимости учреждений и предприятий центра, по его размещению в структуре поселка. Рассмотрены принципы кооперирования учреждений в укрупненные комплексы обслуживания, функциональная и объемно-планировочные структуры зданий и комплексов, композиционные приемы решения кооперированных зданий, методы проектирования кооперированных и блокированных комплексов центров. Даны рекомендации по технико-экономической оценке и выбору наиболее экономичных проектов комплексов общественных центров.

Для градостроителей и архитекторов, занимающихся типологией и проектированием зданий общественных центров малых городских поселений.

Табл. 10, ил. 27.

Р $\frac{4902030000-774}{047(01)-84}$ Инструк.-нормат., II вып. — 166—83

© Стройиздат, 1984

ВВЕДЕНИЕ

Дальнейшее повышение уровня культурно-бытового обслуживания трудящихся сопряжено со значительным увеличением масштабов строительства общественных зданий и сооружений не только в городах, но и в поселках городского типа. В составе городских поселений поселки городского типа занимают значительное место. Общее количество поселков городского типа и численность проживающего в них населения постоянно растут как на базе промышленного развития страны, так и на базе преобразования наиболее перспективных сельских населенных мест.

В этих условиях типовое проектирование массовых общественных зданий для поселков является главным направлением в строительстве. Однако имеющиеся типовые проекты не всегда соответствуют предъявляемым требованиям: здания, построенные по этим проектам, как правило, малы по вместимости, не обеспечивают комплексности обслуживания, архитектурной цельности и выразительности ансамбля общественного центра, не экономичны в строительстве и эксплуатации.

В поселках в связи с небольшой численностью населения не представляется возможным создать все необходимые жителям учреждения обслуживания. Проблема улучшения культурно-бытового обеспечения жителей малых населенных мест может быть решена только на базе организации межселенных систем обслуживания в формирующихся системах расселения, когда города и поселки разного народнохозяйственного профиля, а также размещаемые в них учреждения обслуживания рассматриваются как взаимосвязанные элементы. В течение последнего десятилетия научные и проектно-экспериментальные работы по этой проблеме велись в институтах: ЦНИИП градостроительства, КиевНИИП градостроительства, ЦНИИЭП учебных зданий, ЦНИИЭП торгово-бытовых зданий и туристских комплексов, ЦНИИЭП Граждансельстрой, КиевЗНИИЭП и других. Общее направление научных и проектных поисков в этой области — концентрация учреждений и предприятий культурно-бытового назначения в общественных центрах поселков, укрупнение зданий, их кооперирование и блокировка.

В настоящее время наметился переход от экспериментального проектирования и единичного строительства укрупненных зданий центров поселков к типовому проектированию с последующим внедрением в практику массового строительства. Так, в общесоюзную «Номенклатуру типов общественных зданий для городского и сельского строительства для типового проектирования на период 1981—1985 гг.» включены кооперированные здания общественных центров сельских поселков, торговые центры для применения в поселках городского типа с населением до 16 тыс. жителей и отдельные коопе-

рованные здания учреждений и сооружений культуры и спорта.

Настоящие Рекомендации разработаны ЦНИИЭП учебных зданий (архит. Г. П. Гикало — разделы 1—3; инж. Л. А. Некротова — раздел 4).

Цель Рекомендаций — способствовать внедрению в практику проектирования рациональных типов зданий, формирующих общественные центры поселков городского типа, что обеспечит комплексность и высокое качество обслуживания населения при эффективном расходовании средств на строительство и эксплуатацию.

В Рекомендациях использованы в качестве примеров проекты отдельных зданий и комплексов общественных центров, разработанные в ЦНИИЭП учебных зданий, ЦНИИЭП Граждансельстрое, ЦНИИЭП торгово-бытовых зданий и туристских комплексов, КиевЗНИИЭП, Гипротеатре, Институте сооружений культуры (ГДР) и других институтах в 1970—1980 гг.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Рекомендации разработаны применительно к обычным условиям строительства IВ климатического подрайона и II и III климатических районов. При строительстве в климатических подрайонах IА, IБ, IГ и IV климатическом районе необходимо учитывать особые условия строительства.

1.2. В Рекомендациях рассматриваются проблемы формирования центров в поселках с населением от 2 до 20 тыс. жителей в каждом, хотя численность населения и находится в пределах от 1 до 50 тыс. чел.

1.3. Поселки с населением до 2 тыс. жителей в каждом представляют в основном группу поселений переходного типа от сельского к городскому и имеют с первым больше общего (по структуре застройки, организации обслуживания, темпам роста, укладу жизни, благоустройству и т. п.), чем со вторым. Доля таких поселков в общем количестве поселков городского типа сокращается.

Поселки с населением от 20 до 50 тыс. жителей в каждом немногочисленны по сравнению с количеством малых городов с той же численностью населения и схожи с ними по градостроительным признакам и проблемам.

В связи с этим формирование центров поселков городского типа с населением до 2 и свыше 20 тыс. жителей целесообразно решать по аналогии с центрами сельских населенных пунктов или малых городов соответствующей величины.

1.4. В Рекомендациях рассматриваются вопросы типологии и проектирования зданий общественных центров для промышленных и транспортных поселков, а также для поселков смешанного функционального типа, когда функции промышленного производства или транспортные функции дополняются функциями организационно-хозяйственного управления и культурно-бытового обслуживания соподчиненных населенных мест.

Рекомендации не распространяются на проектирование комплексов центров для курортных и научных поселков и для поселков — районных центров.

1.5. Рекомендации распространяются на следующие виды учреждений и предприятий общественного обслуживания, сосредоточиваемые в центрах поселков: торговли, общественного питания и коммунально-бытового обслуживания; спортивные сооружения; зрелищные и культурно-просветительные (клубы, Дома культуры, кинотеатры, библиотеки); административные.

Общеобразовательные школы, средние специальные учебные заведения, профтехучилища, учебные комбинаты, лечебно-профилактические учреждения, а также предприятия производственного и вспомогательного назначения, предназначенные для обслуживания сети предприятий торговли, общественного питания и бытового обслужи-

вания (склады, фабрики-заготовочные, фабрики-химчистки и т. п.), рассматриваются лишь в связи с организацией системы обслуживания в масштабе районной планировки и размещением сетей учреждений разных видов обслуживания на селитебной территории поселка.

2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОСНОВЫ ФОРМИРОВАНИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ЦЕНТРОВ ПОСЕЛКОВ

Общественный центр поселка как элемент единой системы культурно-бытового обслуживания

2.1. Общественный центр представляет собой часть селитебной зоны поселка, в которой учреждения и сооружения культуры, просвещения, спорта, администрации и связи, предприятия торговли, общественного питания и коммунально-бытового назначения в отличие от рассредоточенного размещения сконцентрированы вместе и образуют многофункциональный центр административного и хозяйственного управления, общественно-культурной жизни и торгово-бытового обслуживания жителей поселка и тяготеющих к нему населенных пунктов. Общественный центр имеет большое градостроительное значение как комплекс важнейших объектов, формирующих архитектурный ансамбль поселка.

2.2. Общественный центр поселка по составу и вместимости учреждений, их размещению и архитектурно-пространственной организации взаимосвязан с сетью культурно-бытовых учреждений и предприятий, обслуживающих жителей группы населенных мест района, и тем самым является элементом единой системы общественного обслуживания, которая закладывается в проекте районной планировки.

2.3. Важнейшими требованиями к организации единой системы культурно-бытового обслуживания с учетом взаимосвязи населенных мест и градостроительных образований в общей системе расселения являются:

предоставление населению максимальных удобств при пользовании сетью учреждений и предприятий культурно-бытового обслуживания в пределах допустимых радиусов обслуживания или установленных затрат времени на культурно-бытовые поездки;

обеспечение высокого уровня обслуживания с учетом роста потребности населения и последующего развития городов и поселков;

предоставление равного обслуживания населению независимо от размеров населенных мест и создание условий для ликвидации культурно-бытовых различий между городом и деревней;

создание условий для повышения архитектурно-художественных

качеств и разнообразия застройки с учетом специфики населенных мест;

повышение эффективности использования капитальных вложений.

2.4. Основные принципы построения единой системы культурно-бытового обслуживания с учетом указанных требований следующие:

формирование системы в масштабе административного района — исходной территориальной единицы, являющейся составной частью системы обслуживания более высокого уровня (областной, краевой, республиканской);

функционально взаимосвязанное размещение различных видов культурно-бытовых учреждений в городах, поселках и сельских населенных пунктах — центрах различных ступеней обслуживания в расчете на удовлетворение потребностей жителей центра и населенных пунктов в зоне его влияния;

типизация зданий культурно-бытового обслуживания на основе единого ряда расчетных величин поселков и населения в зонах их влияния;

формирование общественных центров с преимущественным и первоочередным применением укрупненных (кооперированных и блокированных) зданий.

2.5. Выбор населенных пунктов — центров определенных ступеней обслуживания производится, как правило, при составлении проектов районной планировки в зависимости от следующих основных факторов:

численности населения поселка;

роли поселка в системе расселения; его народнохозяйственного и административного значения;

характера и интенсивности межселенных трудовых и культурно-бытовых связей;

величины зоны влияния поселка, количества и величины тяготеющих к поселку населенных пунктов;

удаленности поселка от более крупных населенных мест;

наличия сохраняемых на перспективу общественных зданий;

перспективы развития поселка.

2.6. Типизация зданий, формирующих общественные центры сельских населенных пунктов и поселков городского типа, основывается на следующем унифицированном ряде расчетных величин малых населенных мест с числом жителей: 250 (от 200 до 300), 500 (от 400 до 700), 1000 (от 800 до 1400), 2000 (от 1500 до 2500), 3500 (от 2600 до 4000), 6000 (от 5000 до 7000), 9000 (от 8000 до 10 000), 12 000 (от 11 000 до 13 000), 16 000 (от 14 000 до 18 000), 22 000 (от 19 000 до 25 000).

2.7. В районах с густой сетью городских поселений, тесным и устойчивым характером производственных, хозяйственных, трудовых и бытовых связей между поселениями разной величины и функциональных типов поселки играют соподчиненную роль в отношении

близлежащих городов с более развитыми производством и сферой обслуживания. Значительная часть населения таких тяготеющих поселков-спутников совершает ежедневные трудовые или периодические культурно-бытовые поездки в соседние города.

В системах сельского расселения на поселки городского типа ложится важная функция связующего звена между городом и селом в процессе перестройки хозяйственной и социальной структур сельской местности. Преимущественно в сельскохозяйственных районах поселки городского типа часто выполняют функцию районных административных центров, организующих административное управление районов, хозяйственное и культурно-бытовое обслуживание сельского населения. Поселки выступают также и центрами местных систем и подсистем расселения, выполняя функции повседневного и периодического обслуживания группы сельских населенных мест.

В районах нового промышленного освоения промышленные и транспортные поселки часто образуют целые отраслевые системы поселений с иерархической структурой тяготения и соподчинения, когда наиболее крупные поселки выполняют роль местных или районных центров по отношению к сети меньших тяготеющих поселков.

Для малоосвоенных в хозяйственном отношении районов с небольшой плотностью заселения и редкой сетью дорог наиболее часты обособленные, автономные поселки, значительно удаленные от других поселений.

2.8. Поселки в соответствии с п. 2.7 по своим функциям и характеру культурно-бытовых связей с городами и другими населенными пунктами в различных системах расселения можно условно подразделить на четыре основные группы:

тяготеющие, расположенные в зоне 30—60-минутной транспортной доступности от более крупных поселков или городов;

автономные, расположенные вне зоны 30—60-минутной доступности от больших поселков и городов;

местные центры — наиболее крупные поселки в местных системах и подсистемах группового расселения, в зоне влияния которых (ограниченной 30—60-минутной транспортной доступностью) имеются один или несколько тяготеющих поселков;

районные центры административных районов — центры систем преимущественно сельского расселения; границы зон культурно-бытового влияния райцентров ограничиваются 60—120-минутной транспортной доступностью. В районах с большой территорией и неразвитым транспортом для обслуживания удаленных от райцентра поселений целесообразно организовать **подрайонные центры** культурно-бытового обслуживания, зоны влияния которых ограничиваются теми же параметрами, что и районных центров.

Характер межселенных связей поселка и его роль в системе расселения, границы зоны культурно-бытового влияния, количество и

величина тяготеющих к нему поселков, существующий в них уровень обслуживания и сохраняемый на перспективу фонд общественных зданий определяются по данным проекта районной планировки.

2.9. Численность населения, проживающего в зонах влияния поселков городского типа, выполняющих функции местных центров, колеблется в широких пределах: она может быть и меньше населения местного центра, и превышать его в 6 раз (в радиусе 30-минутной транспортной доступности при высокой плотности заселения) и даже в 9 раз (в радиусе 60-минутной транспортной доступности). Однако для типизации зданий, формирующих центры поселков городского типа, следует учитывать соотношение численности населения местных центров и населения тяготеющих к ним поселков в пределах от 1 : 0,5 до 1 : 3 как наиболее характерное и распространенное соотношение в существующих и перспективных формах расселения. При большей численности населения тяготеющих к местному центру поселков состав и вместимость учреждений, формирующих комплекс его общественного центра, будут отличаться от типового решения.

2.10. Группа городских поселков в целом более динамична в своем росте, чем сельские населенные пункты и малые города той же величины, так как значительная часть поселков имеет своей базой крупные промышленные предприятия с долговременной перспективой развития.

По темпам роста населения поселки городского типа могут быть подразделены на четыре группы:

I — поселки комплексного развития с темпами роста, превышающими средние темпы роста поселков страны, что приводит к превращению поселка в малый город, имеющий дальнейшие перспективы роста;

II — поселки ограниченного развития с темпами роста не выше средних темпов роста поселков страны, что, как правило, не обеспечивает перерастание поселка в город;

III — поселки со стабильной численностью населения (прирост населения не превышает убыли за счет миграции);

IV — поселки, теряющие население.

Поселки каждой группы требуют особого подхода в решении вопросов их планировочной организации, формировании системы центров, в определении объемов нового строительства на различных этапах развития (преимущественно в поселках I и II групп) и задач по реконструкции, являющихся основными в поселках III и IV групп.

2.11. В тяготеющих поселках организовываются центры обслуживания (комплексы культурно-бытовых учреждений и предприятий) I ступени, предназначенные для повседневного обслуживания населения в зоне 30-минутной пешеходной доступности.

В наиболее перспективных поселках — автономных и местных центрах сосредоточиваются комплексы учреждений и предприятий, формирующих центры обслуживания II ступени, которые рассчитываются на удовлетворение повседневных и периодических культурно-бытовых потребностей жителей этих поселков и периодических потребностей населения, проживающего в радиусе до 60-минутной транспортной доступности.

В поселках — центрах административных районов концентрируется комплекс учреждений и предприятий III ступени: повседневного, периодического и частично эпизодического обслуживания; учреждения эпизодического обслуживания рассчитываются на население всего района в пределах 120-минутной транспортной доступности.

2.12. Для группы населенных пунктов, расположенной за пределами 120-минутной транспортной доступности от районного центра (в случаях сильно вытянутой формы или очень большой территории района) в одном из поселков (имеющем благоприятные перспективы развития и хорошую связь с другими населенными пунктами), следует предусмотреть комплекс учреждений и предприятий III ступени, т. е. организовать подцентр III ступени с радиусом транспортной доступности до 60—120 мин.

2.13. Основные характеристики центров обслуживания в различных системах расселения, влияющие на определение типов зданий общественных центров поселков с учетом «Руководства по проектированию системы культурно-бытового обслуживания в сельской местности», приведены в прил. 1.

2.14. Для расчета сети культурно-бытовых учреждений и предприятий центров обслуживания различных ступеней на первую очередь и расчетный срок следует принимать нормы главы СНиП по планировке и застройке городов, поселков и сельских населенных пунктов.

Общую норму расчета рекомендуется дифференцировать по ступеням (центром) обслуживания исходя из функциональных особенностей отдельных видов обслуживания, частоты посещений, оптимальной вместимости и экономической целесообразности организации центров.

Дифференциация расчетных нормативов главы 60 части II СНиП приведена в прил. 2. Допускается уточнение дифференциации с учетом местных условий.

2.15. Расчет вместимости учреждений, предприятий и сооружений центров обслуживания различных ступеней производится по формулам (1)—(3) с учетом собственного и тяготеющего населения поселков и дифференцированных расчетных показателей, приведенных в прил. 2.

Общая вместимость учреждений каждого вида обслуживания в центрах различных ступеней (M_{I}, M_{II}, M_{III}) рассчитывается по формулам:

для центров I ступени (тяготеющих поселков)—

$$M_{I} = K_{I}\, n_{1}; \qquad (1)$$

для центров II ступени (автономных поселков и местных центров)—

$$\left.\begin{aligned} M_{II} &= K_{II}(n_1 + n_2) \quad \text{или} \\ M_{II} &= K_{II}(n_1 + n_2) + K'_{II}\, n_2; \end{aligned}\right\} \qquad (2)$$

для центров III ступени (районных и подрайонных центров)—

$$M_{III} = K_{III}\,(n_1 + n_2 + n_3) + K'_{II}\, n_2 + K'_{III}\, n_3, \qquad (3)$$

где K_{I}, K_{II}, K_{III} — численность населения центров обслуживания соответственно I, II и III ступеней в радиусе 30 мПд; K'_{II} — численность населения тяготеющих поселков в зоне влияния центра обслуживания II ступени в радиусе 30—60 мТд; K'_{III} — численность населения поселков в зоне влияния III ступени в радиусе до 120 мТд; n_1, n_2, n_3 — дифференцированные нормы для расчета вместимости учреждений.

Таким образом, при организации единой системы культурно-бытового обслуживания в тяготеющих и автономных поселках, а также в поселках — местных центрах используется только часть общей расчетной нормы, а полная норма реализуется только в масштабе районной планировки.

2.16. Первоочередные объекты культурно-бытового строительства целесообразно размещать в центрах обслуживания II и III ступеней (в местных и районных центрах). Особенно важно строгое соблюдение этого принципа в начальный период развития (или в период коренной реконструкции) системы расселения. Это позволит уменьшить вероятность ошибок в размещении общественных зданий и исключить распыление средств на мелкие объекты; даст возможность в короткое время поднять количественный и качественный уровень обслуживания жителей поселков и сельских населенных пунктов при наименьших затратах на строительство и эксплуатацию объектов.

Состав учреждений и предприятий общественных центров

2.17. Существенной особенностью поселков является повышенное влияние пешеходных связей на формирование их планировочной структуры. Внутрипоселковый общественный транспорт имеет место только в тех случаях, когда средний радиус доступности мест приложения труда превышает 1—1,5 км. Общественный транспорт в поселках не может обеспечить достаточную частоту движения и сравнимую с городскими условиями экономическую эффективность при относительно небольших объемах перевозок пассажиров и сравнительно коротких маршрутах. Частично функции внутрипоселкового

транспорта выполняет иногда внешний транспорт районного или межрайонного значения.

Поэтому большинство новых поселков промышленного типа имеет **компактную форму плана.** Вытянутая конфигурация плана встречается значительно реже, в основном при наличии естественных или искусственных преград развитию территории поселка. Расчлененная форма плана не характерна для новых поселков, однако имеет место в случаях административного слияния нескольких близрасположенных небольших поселков или сел. При компактном плане и нормативных плотностях застройки радиус доступности общественного центра поселков до 10 тыс. жителей включительно находится в пределах 500 м, а в поселках с большим населением не превышает 700—800 м.

2.18. В поселках с населением свыше 10 тыс. жителей для удаленных от центра жилых образований целесообразно организовать подцентр повседневного обслуживания с радиусом доступности до 500 м. Наконец, в крупных поселках с расчлененным планом наиболее целесообразно организовать повседневное обслуживание в центрах микрорайонов или жилых групп (рис. 1).

2.19. Учреждения и предприятия обслуживания, рекомендуемые для включения в состав общественных центров поселков с учетом их роли в системе расселения, приведены в прил. 3.

2.20. На формирование сети учреждений центров поселков большое влияние оказывает характер градообразующей базы. В поселках добывающей промышленности в состав учреждений центра могут быть включены заводоуправления, лаборатории и конструкторские бюро промпредприятий, техникумы и профтехучилища. В поселках отдыха, туризма, науки возникает необходимость в увеличении вместимости, а иногда и состава учреждений общепоселкового центра с учетом обслуживания временно проживающего населения.

2.21. В зоне общественного центра поселка в общем случае рекомендуется следующая группировка элементов (зданий и участков), составляющих центр:

комплекс административных и хозяйственных учреждений, здания общественных организаций, учреждения связи;

комплекс культурно-просветительных учреждений (клуб или Дом культуры, кинотеатр, библиотека, Дом пионеров и пр.);

комплекс предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания;

жилая застройка (в основном здания гостиничного типа для молодежи и малосемейных);

сооружения для массовых мероприятий (трибуны, эстрады, сооружения для рекламы и монументальной пропаганды).

В центрах поселков с населением до 10 тыс. жителей целесообразны меньшая дифференциация функциональных зон и совмеще-

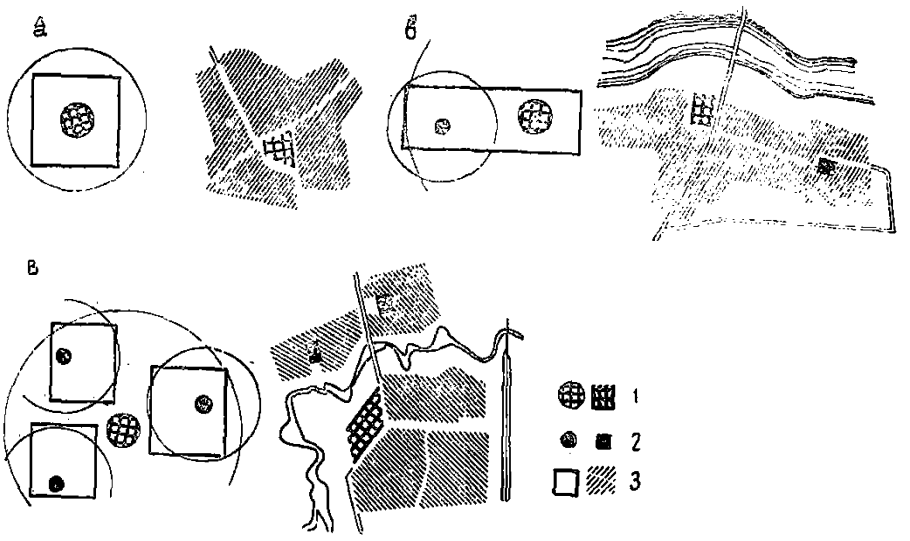


Рис. 1. Организация общественных центров в зависимости от величины и планировочной структуры поселков

а — единый общественный центр в поселках с населением до 10 тыс. жителей с компактной территорией; *б* — главный общественный центр и дополнительный центр повседневного обслуживания с радиусом 400 м в поселках с населением свыше 10 тыс. жителей и с вытянутой конфигурацией плана; *в* — система общественных центров в крупных поселках с расчлененной планировочной структурой; *1* — общественный центр поселка; *2* — дополнительный центр повседневного обслуживания (общественный центр микрорайона или жилого комплекса); *3* — жилая застройка

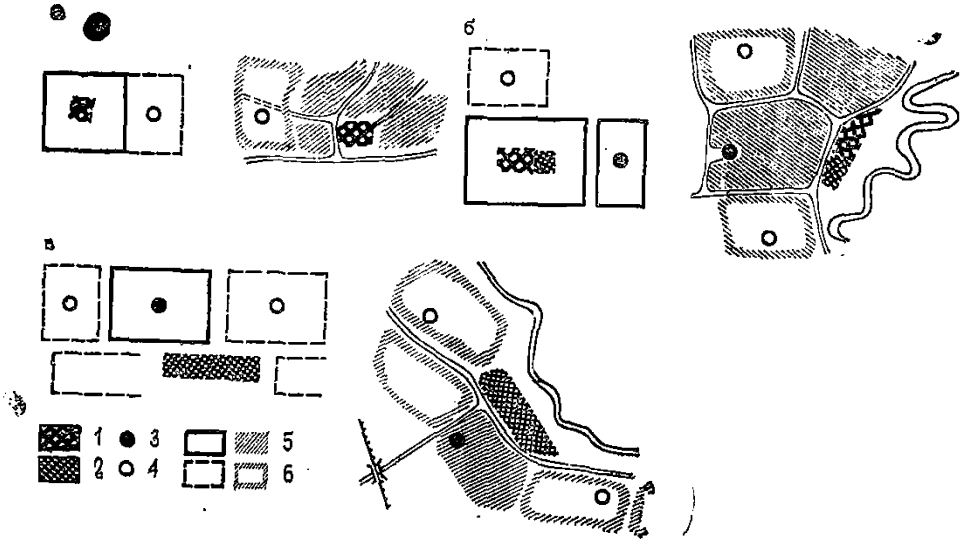


Рис. 2. Формирование общественных центров в поселках с различной перспективой развития и роста населения

а — в поселках ограниченного развития (ожидаемый прирост населения не превышает 4—6 тыс. жителей) общественный центр формируется в I очередь строительства, во II очередь формируется дополнительный центр повседневного обслуживания; *б* — в поселках с перспективой роста населения до 20—25 тыс. чел. общественный центр строится в I очередь, во II очередь предусматривается развитие центра на резервируемой территории и дополнительно строятся центры новых жилых комплексов; *в* — в поселках с перспективой роста населения свыше 25 тыс. жителей в I очередь строятся центры повседневного обслуживания жилых комплексов, общепоселковый (городской) центр формируется во II очередь на резервируемой территории; *1* — общепоселковый центр I очереди строительства; *2* — общепоселковый центр II очереди строительства; *3, 4* — центры повседневного обслуживания соответственно I и II очередей строительства; *5, 6* — жилая застройка соответственно I и II очередей строительства

ние в пределах единой общественной зоны зданий и сооружений различного назначения.

2.22. Этапы формирования сети учреждений, составляющих общественные центры развивающихся поселков, должны соответствовать очередям строительства поселков с учетом величины и темпов прироста населения. Для различных условий можно рекомендовать два основных метода формирования и развития сети учреждений (рис. 2):

в поселках ограниченного развития — первоочередное строительство общепоселкового центра с выделением из его состава на последующих этапах строительства части учреждений повседневного обслуживания и размещением их в новых жилых комплексах; возведение на резервной территории центра зданий для недостающих учреждений обслуживания;

в поселках комплексного развития, имеющих перспективу быстрого преобразования в малый (или средний) город, — строительство в массивах первоочередной застройки центров повседневного обслуживания (временно принимающих на себя отдельные функции общепоселкового центра) и возведение на второй очереди строительства общегородского центра на резервируемой территории.

Размещение общественного центра в структуре поселка

2.23. Размещение общественного центра в планировочной структуре поселка определяется спецификой его функциональных связей, размерами и конфигурацией территории поселка, народнохозяйственным профилем поселка, местными природными условиями.

Небольшие размеры большинства поселков городского типа оказывают существенное влияние на функциональную организацию их территории. В поселках с населением до 10 тыс. чел. некоторые функции не получают развития, достаточного для выделения соответствующих им территорий в отдельные зоны. В этом случае территория поселков может быть дифференцирована на селитебную и производственную (промышленную) зоны.

2.24. Для малых и средних поселков характерно эксцентричное размещение общественного центра, пограничное по отношению к жилой застройке (рис. 3, *а—в*). Небольшие размеры жилой территории обеспечивают 5—10-минутную пешеходную доступность общественного центра (радиус обслуживания в пределах 500 м) из любой точки поселка.

В промышленных поселках с компактной территорией и безвредным производством общественный центр целесообразно сместить к промышленной зоне или даже разместить на стыке между селитебной зоной и производством. Рационален также прием смещения центра к природному парку, реке, озеру или другому водоему, что

усилит значение центра за счет ландшафтных факторов и индивидуализирует его пространственное решение.

Вполне оправданным представляется и прием смещения центра к въезду в поселок, транспортному узлу с сооружениями внешнего транспорта.

Характерной особенностью малого поселка является то, что в его центре сосредоточиваются (или размещаются на смежном участке) почти все общественные здания поселка, в том числе те, которые в больших поселках или городах входят в состав других зон, например, общеобразовательные школы, поликлиники и амбулатории.

2.25. В поселках с населением свыше 10 тыс. жителей (особенно в местных и районных центрах) возможности функциональной дифференциации территории возрастают. В общем случае целесообразно выделение следующих зон:

жилой, предназначенной также для размещения участков детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ и культурно-бытовых учреждений повседневного пользования;

зоны общественного центра;

общепоселковой зоны отдыха, включающей парк, спортивный комплекс, пляжи на берегу водоема и пр.;

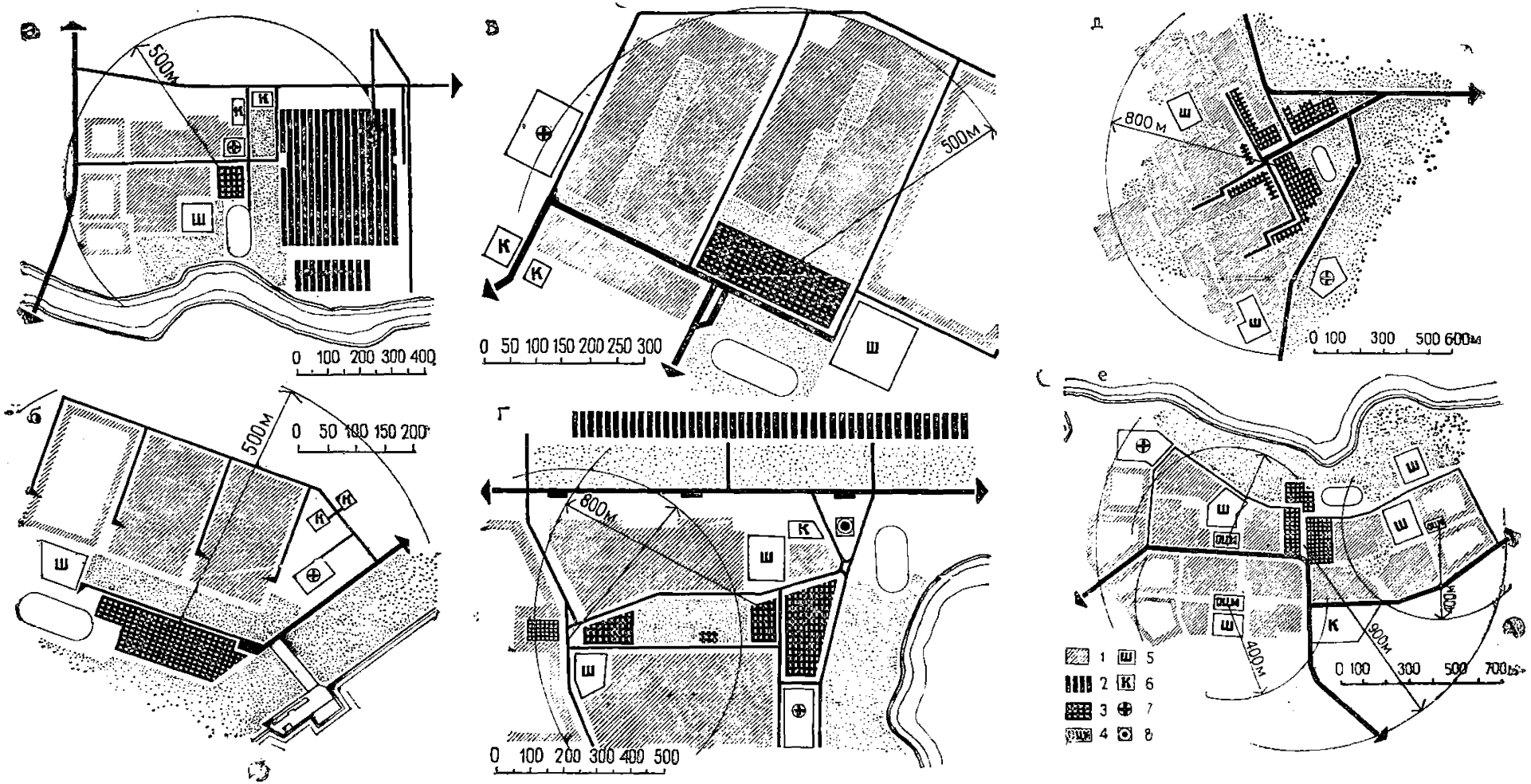
промышленной зоны;

коммунально-складской зоны и зоны внешнего транспорта.

2.26. При проектировании общественных центров крупных поселков следует ориентироваться преимущественно на пешеходные связи центра с другими функциональными зонами. С этой целью необходимо предусмотреть систему пешеходных путей — аллей и бульваров, раздельную от сети автотранспортных подъездов. Совмещение пешеходных и транспортных путей возможно только на второстепенных направлениях. Недопустимо во всех случаях транзитное движение транспорта по главной улице — части общественного центра. Главную улицу (по крайней мере в пределах центра) целесообразно полностью предоставить пешеходам либо предусмотреть только местное движение автотранспорта. Доступ автотранспорта к центру желательно организовать по периферии его территории.

2.27. Одним из важнейших требований, определяющих положение центра в структуре крупного поселка, является организация его кратчайшей связи с зоной внешнего транспорта, что обеспечит наилучшие условия для межселенных трудовых и культурно-бытовых поездок населения, для включения поселка в структуру формирующейся системы расселения. В крупных железнодорожных поселках, где станция и расположенные рядом подсобные производства являются основными местами приложения труда населения, целесообразно объединение общественного центра с транспортным узлом в составе авто- и железнодорожного вокзала, автостоянок и гостиницы (рис. 3, *г*).

2.28. В больших поселках с увеличением территории и усложне-


а
500м
К
Ш
0 100 200 300 400
б
500м
0 50 100 150 200
К
Ш
в
0 50 100 150 200 250 300
500м
К
Ш
г
800м
К
Ш
0 100 200 300 400 500
д
800 м
Ш
0 100 300 500 600м
е
Ш
К
900м
400м
0 100 300 500 700
1 Ш 5
2 К 6
3 7
4 8

нием планировочной структуры общественный центр чаще всего размещается среди жилой застройки в центральной ее части, чтобы обеспечить одинаковую доступность учреждений и предприятий, сосредоточенных в центре поселка (рис. 3, *е*). Радиус обслуживания центров больших поселков увеличивается до 700—800 м и более, в связи с чем часть учреждений повседневного обслуживания размещается на периферии жилой территории. Эти учреждения объединяются в комплексы центров структурных жилых образований — жилых групп, микрорайонов.

2.29. Рациональная организация общественного обслуживания населения больших поселков (особенно местных и районных центров) предполагает уже проектирование взаимосвязанной системы центров с распределением функций между ними. В поселках с развитой промышленностью может потребоваться создание специализированного центра промышленной зоны, функционально и композиционно связанного с главным (межселенным) общественным центром. В центре промышленного района могут быть размещены административные и хозяйственные учреждения промышленных предприятий, техникумы и профтехучилища, предприятия общественного питания, торговли и бытового обслуживания повседневного пользования, а также спортивные площадки.

2.30. Вероятность значительного непредвиденного развития, присущая промышленным поселкам, предопределяет необходимость обеспечить дальнейший территориальный рост не только жилой и промышленной зон поселка, но и зоны его центра. При проектировании генерального плана поселка следует определить местоположение и территорию центра для первой очереди строительства, направление развития центра и зарезервировать территорию для последующего строительства. Для развивающихся поселков более целесообразен «линейный» центр, нежели «островной», замкнутый жилой застройкой.

2.31. Желательна тесная планировочная связь общественного

←

Рис. 3. Размещение общественных центров в промышленных поселках городского типа

а — смещение общественного центра к предзаводской площади (поселок на 2000 жителей); *б*—смещение общественного центра к парку и водоему (поселок на 2000 жителей); *в*—смещение общественного центра к въезду в поселок (поселок на 6000 жителей); *г*—главный и дополнительный центры на главной планировочной оси поселка с выходом к автовокзалу (поселок на 12 тыс. жителей); *д* — общественный центр у въезда в поселок как система площадей и сходящихся к ним жилых улиц (поселок на 13 тыс жителей); *е* — общественный центр на пересечении главных улиц поселка, связанный с системой центров микрорайонов (поселок на 18 тыс. жителей с перспективой дальнейшего роста населения; *1* — жилая территория; *2* — территория промышленных предприятий; *3*—территория общественного центра; *4*—общественный центр микрорайона; *5* — участок общеобразовательной школы; *6* — коммунальная зона; *7* — больница; *8* — автовокзал межгородских сообщений

центра поселков с зоной отдыха. Непосредственно к центру могут примыкать участки главных спортивных сооружений и территория парка с отдельными учреждениями зоны отдыха. Если парк представляет собой как бы часть общественного центра и связан с ним единым архитектурно-планировочным замыслом, то с ним целесообразно увязать в композиционном отношении группу культурно-просветительных учреждений и часть предприятий общественного питания.

При проектировании новых поселков особое внимание следует уделять местным природным условиям — характеру рельефа, наличию реки или водоема, лесного массива, которые в значительной степени определяют положение центра. Выбором наиболее выгодного в ландшафтном и композиционном отношении местоположения центра, подчеркивающего его общественное значение (возвышенная территория, излучина реки с зелеными насаждениями и т. п.), может быть оправдано даже его менее оптимальное по остальным факторам размещение в плане поселка.

2.32. В поселках — центрах туризма, преобразованных из маленьких городков или сельских поселений, в которых имеются исторические или архитектурные памятники, проектируемый или реконструируемый центр следует размещать смежно с районом сохраняемой застройки. Такое соседство (при единой планировочной организации центра и исторической застройки) подчеркнет ее значение и вместе с тем обеспечит центру поселка индивидуальный и самобытный характер. Размещение новых общественных зданий среди существующей застройки не должно нарушать сложившийся характер исторической части поселка.

3. ТИПЫ ЗДАНИЙ ОБЩЕСТВЕННЫХ ЦЕНТРОВ ПОСЕЛКОВ

Объединение учреждений в здания общественных центров

3.1. В комплексе зданий и сооружений общественного центра поселка учреждения и предприятия обслуживания могут размещаться как независимо, изолированно друг от друга, так и в органичном единстве — с общими для нескольких учреждений помещениями. В поселках городского типа с небольшой по сравнению с городами численностью населения и относительно короткими сроками формирования системы обслуживания комплексы общественных центров, состоящие из кооперированных зданий, обладают несомненными преимуществами (в комплексности и удобстве обслуживания населения, в большей приспособленности к изменению условий экс-

плуатации и форм обслуживания, в цельности архитектурного решения, экономичности строительства и эксплуатации) перед комплексами, состоящими из специализированных зданий. При этом чем больше степень объединения учреждений, тем больше эффект кооперирования, тем более гибко, многообразно можно использовать помещения и здание в целом, отодвигая сроки его функционального старения.

Однако, объединяя в один комплекс учреждения разных видов обслуживания, необходимо учитывать и различную ведомственную подчиненность этих учреждений. При проектировании зданий общественных центров следует стремиться сочетать преимущества органичного объединения групп помещений с возможностью автономной эксплуатации учреждений различной ведомственной подчиненности. Степень кооперирования определяется конкретными условиями строительства и эксплуатации.

3.2. При формировании комплексов общественных центров поселков необходимо учитывать следующие основные принципы кооперирования учреждений и предприятий, соблюдение которых особенно важно при типизации зданий:

комплексность обслуживания населения с объединением учреждений одной ступени обслуживания;

укрупнение учреждений до оптимальной вместимости, рассчитанной на одинаковые контингенты населения;

функциональную общность объединяемых учреждений;

технологическую общность учреждений;

особенности режима совместной и раздельной эксплуатации зданий;

общность объемно-планировочных и конструктивных параметров элементов здания.

3.3. Объединение учреждений по принципу комплексности обслуживания значительно сокращает время, затрачиваемое населением на хозяйственно-бытовые нужды, и создает дополнительные удобства. Такое объединение позволяет изменять состав учреждений и назначение отдельных групп помещений, а также, в зависимости от меняющихся потребностей и условий эксплуатации, интенсивнее использовать общие помещения для посетителей центра.

Комплексность обслуживания предполагает необходимость связи учреждений между собой. Наиболее тесно могут быть взаимосвязаны учреждения, имеющие функциональную однородность, в которых посетители обычно бывают одновременно или последовательно при одном посещении центра, например: продовольственный магазин и магазин кулинарии и полуфабрикатов; клубные помещения, танцевальный зал и кафе; приемные пункты прачечной, химчистки и ремонта одежды; отделение связи и сберегательная касса. Такая функциональная взаимосвязь обусловливает органичное объединение общих помещений в пределах однородной группы учреждений.

Для создания больших удобств населению и привлекательности центра комплекс общественного обслуживания дополняется различными учреждениями, которые, как правило, посещаются населением попутно с учреждениями первой группы и могут размещаться в комплексе более обособленно.

3.4. Укрупнение учреждений, входящих в состав общественного центра, до величины, обеспечивающей обслуживание населения всего поселка и тяготеющих к нему жилых образований, позволяет повысить комфорт, улучшить техническую оснащенность зданий, механизировать отдельные виды работ в предприятиях торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Укрупнение комплекса создает предпосылки повышения градостроительной роли общественного центра и значимости архитектурного ансамбля центра в застройке поселка. Укрупнение зданий способствует сокращению затрат на строительство и эксплуатацию комплекса.

3.5. Объединение учреждений по признаку функциональной общности позволяет использовать совместно несколькими учреждениями некоторые основные (например, залы одинакового назначения) и вспомогательные помещения (административно-бытовые, хозяйственные, технические помещения, вестибюли и т. п.). Такие помещения могут быть укрупнены за счет сокращения количества дублируемых помещений и их объединения при одновременном сокращении суммарной площади помещений одинакового назначения: вестибюлей, залов ожидания, операционных залов и других помещений для посетителей и для персонала.

3.6. Наличие групп помещений одинакового или близкого назначения в учреждениях разных видов обслуживания может стать самостоятельным фактором, определяющим целесообразность их кооперирования. Объединение учреждений на основе этого признака приводит к созданию новых типов зданий, например: культурно-просветительных центров, объединяющих общеобразовательную школу и клуб, в составе которых дублируются актовый и зрительный залы, спортивные залы, библиотеки, столовые и кафе; культурно-административных центров, объединяющих клубы или Дома культуры с помещениями поселкового Совета, в составе которых дублируются зрительный зал и зал заседаний Совета.

Объединение дублируемых помещений создает возможность интенсивнее использовать укрупненные помещения при лучшей технической оснащенности, сокращает расходы на строительство и эксплуатацию.

3.7. Объединение учреждений с учетом режима совместной работы дает возможность установить взаимосвязь помещений в зависимости от конкретных условий эксплуатации. Взаимосвязь учреждений с несовпадающим режимом работы (например, школы и клуба, административных помещений и клуба) дает возможность ин-

тенсивнее и рациональнее использовать помещения одинакового назначения. Группировка учреждений с совпадающим режимом работы (предприятия торговли и бытового обслуживания) обеспечивает удобство и комплексность обслуживания, облегчает эксплуатацию и охрану учреждений и предприятий.

3.8. Выявление общности объемно-планировочной и конструктивной структуры объединяемых учреждений способствует лучшей группировке однородных помещений, определению их места в общей композиции здания, а также имеет существенное значение для гибкой планировки комплекса.

3.9. Кооперированные здания общественных центров можно типизировать только при условии, что объединяемые в одном здании учреждения равновелики по контингенту обслуживаемого населения и относятся к одной ступени в системе межселенного обслуживания. Это важнейшее условие кооперирования ограничит номенклатуру типовых проектов для всех расчетных типов поселков до минимума, обеспечив комплексность обслуживания населения каждого поселка.

При типизации зданий общественных центров необходимо учитывать еще ряд факторов, непосредственно влияющих на количество объединяемых учреждений и оптимальную степень кооперирования. К этим факторам относятся: численность обслуживаемого населения и функция поселка в межселенной системе обслуживания; необходимость строительства многих комплексов по очередям с учетом ограниченных одновременных капиталовложений, а также с учетом возможного развития поселка; существующая ведомственная разобщенность и различия в финансировании и практике эксплуатации различных учреждений и предприятий.

3.10. В малых поселках наиболее рациональны типы зданий, основанные на межвидовом кооперировании с максимальным количеством объединяемых учреждений и наибольшей степенью кооперирования. Полностью кооперированные здания общественных центров в поселках с населением до 2—3 тыс. жителей, где каждое учреждение занимает небольшую площадь, обеспечивают удобства для населения, легко переоборудуются с частичной трансформацией помещений при изменении потребностей в тех или иных видах обслуживания, требуют меньших сроков строительства, экономичны и более выразительны в архитектурном отношении, чем отдельно стоящие, блокированные или частично кооперированные здания. Кооперированные здания общественных центров одинаково применимы в тяготеющих и автономных поселках, что позволяет сократить необходимое количество типовых проектов.

3.11. Для поселков с населением свыше 3,5 тыс. жителей оптимальна типизация общественных центров, состоящих из нескольких кооперированных зданий: легче учитываются местные требования к составу и вместимости учреждений, проще решаются вопросы оче-

родности строительства, обеспечиваются гибкое объемно-планировочное решение кооперированных зданий и их экономичность. При этом для средних поселков рекомендуется проектирование различных комплексов общественных центров на основе межвидового кооперирования. Чем больше поселок и численность тяготеющих к нему населения, тем характернее для него проектирование комплекса центра на основе внутривидового кооперирования с возможностью блокирования отдельных зданий в крупные комплексы при привязке зданий в натуре.

3.12. Наибольшее преимущество кооперированных зданий центров выявляется в тех случаях, когда планировка зданий, учитывающая технологическую и организационную общность объединяемых учреждений, позволяет объединять или совместно эксплуатировать ряд помещений и эффективно использовать участок центра, совмещая одинаковые функциональные зоны (хозяйственные дворы, площадки отдыха и зеленых насаждений, автостоянки и пр.). Однако при существующей ведомственности в организации культурно-бытового обслуживания степень кооперирования учреждений и предприятий должна быть такова, чтобы обеспечить возможность независимой работы каждого учреждения, размещаемого в здании.

3.13. При проектировании общественных центров поселков с населением 3,5 тыс. жителей и более выбор их объемно-планировочной структуры производится в зависимости от степени кооперирования учреждений с учетом всей совокупности принципов и условий объединения учреждений в комплексы. Варианты комплексов могут быть различны в поселках разной величины.

3.14. Сравнение вариантов кооперирования показывает, что для формирования общественных центров поселков с населением от 3,5 до 16 тыс. жителей наибольшие возможности представляет объединение учреждений культуры и администрации (а в поселках на 6 и 9 тыс. жителей — и спортивного зала) в культурно-административный комплекс, а также торгово-бытового комплекса с гостиницей. С точки зрения организации обслуживания населения и взаимосвязи учреждений такое объединение учреждений весьма удобно. Появляется возможность совмещения общественно-политических и культурных мероприятий — митингов, выборных кампаний, празднеств и т. п., а также совместного использования помещений и сокращения их состава и площадей.

3.15. В административно-культурном комплексе совместно используются залы, кафе, библиотека, административно-хозяйственные и технические помещения. Конференц-зал и кафе административного корпуса исключаются, так как потребности служащих административных учреждений могут быть удовлетворены за счет полного использования в дневное время залов и кафе культурного комплекса. Библиотеки обеих групп объединяются. Административно-хозяйственные и технические помещения объединяются и частично сокращаются.

Из состава помещений гостиницы исключаются кафе и некоторые бытовые помещения, так как обеспечивается возможность пользоваться услугами аналогичных предприятий торгового комплекса. Вестибюли и хозяйственно-технические помещения комбината бытового обслуживания и гостиницы могут быть совмещены. Объемно-планировочные параметры и конструктивные элементы гостиницы и торгового комплекса различны, и поэтому корпус гостиницы лучше блокировать с основным зданием. Блокирование корпуса гостиницы, так же как и блокирование административного корпуса с культурным комплексом, поможет решить вопросы очередности строительства.

В этом варианте при решении генерального плана общественного центра могут быть объединены пешеходные зоны, зеленые насаждения, автостоянки и хозяйственные дворы каждого комплекса. Площадь автостоянок может быть сокращена за счет использования их в разное время административными и культурными учреждениями. Наибольшее применение этот прием кооперирования найдет в поселках с населением 6—12 тыс. жителей.

3.16. Объединение учреждений в эти два комплекса наиболее удобно с позиций: функциональной организации центра; равномерного распределения капиталовложений в строительство относительно равновеликих зданий; очередности строительства объектов центра. При этом варианте кооперирования удается максимально сократить номенклатуру типов зданий, используя возможности применения одного типа здания в поселках с разным количеством собственного и тяготеющего населения.

В самых крупных поселках (на 14—18 тыс. жителей) спортивные сооружения целесообразно выделить из состава общественного центра. Спортивный комплекс (залы, бассейн, стадион и другие сооружения) желательно разместить в парковой зоне поселка.

3.17. Примерная номенклатура зданий, формирующих комплексы общественных центров поселков городского типа, различных по величине и роли в системе расселения, приведены в прил. 4. Проекты этих зданий могут разрабатываться с различными объемно-планировочными решениями: в одном кооперированном здании, из специализированных блоков, из кооперированных блоков. Блоки, входящие в состав комплексов, должны быть рассчитаны на применение их в виде отдельно стоящих зданий при выборочном строительстве для развития сложившейся сети учреждений и предприятий.

Функциональная структура зданий общественных центров

3.18. Для обеспечения возможности многократного применения проектов кооперированных зданий, формирующих комплексы обще-

ственных центров в самых разнообразных градостроительных ситуациях, мало правильно определить тип здания (состав и вместимость объединяемых в нем учреждений и предприятий обслуживания), нужно еще:

а) найти такие приемы пространственной организации каждого типа здания, при которых функциональная структура учреждений и его объемно-планировочное решение предусматривали бы вариантность композиционного замысла и свободную планировку групп помещений, позволяя вносить изменения в процессе привязки проекта в различных условиях, а также в процессе эксплуатации построенных зданий;

б) учитывать возможность строительства комплекса по очередям и пространственного развития его в перспективе, формирование индивидуального архитектурного облика центра в различной по характеру застройке;

в) определить соответствующие каждому типу здания методы и границы типового проектирования.

3.19. Функциональная структура — основа выбора объемно-планировочного решения зданий общественных центров. Кооперированные здания отличаются от специализированных зданий сложной функциональной и объемно-планировочной структурой, обусловленной развитым составом объединяемых учреждений, а главное — появлением дополнительных взаимосвязей между группами помещений, которые и определяют качественно новую характеристику кооперированного здания.

3.20. Рассмотрим функциональную структуру культурно-административного комплекса — составной части общественного центра крупных поселков. В этом комплексе объединяются следующие учреждения (в скобках указаны основные группы помещений);

Дом культуры (зрелищная часть — фойе, зрительный зал, сценический комплекс; клубная часть — комнаты для занятий кружков, игр и отдыха; общие и административные помещения);

библиотека (абонемент с фондом открытого доступа, читальные залы, книгохранилище и т. п.);

спортивная группа (спортзал, вестибюль, раздевальные и душевые для спортсменов и другие обслуживающие помещения);

поселковый Совет (кабинеты председателя и секретаря, приемная и др.);

отделение связи и сберегательная касса (операционный зал, складские и вспомогательные помещения, АТС и пр.);

кафе или буфет (торговый зал и подсобные помещения).

Основное требование к проектированию столь сложного комплекса — обеспечить возможность независимой работы каждой его части и их объединение для совместной работы.

3.21. Простейший способ обеспечить раздельную эксплуатацию каждой части культурно-административного комплекса — запроекти-

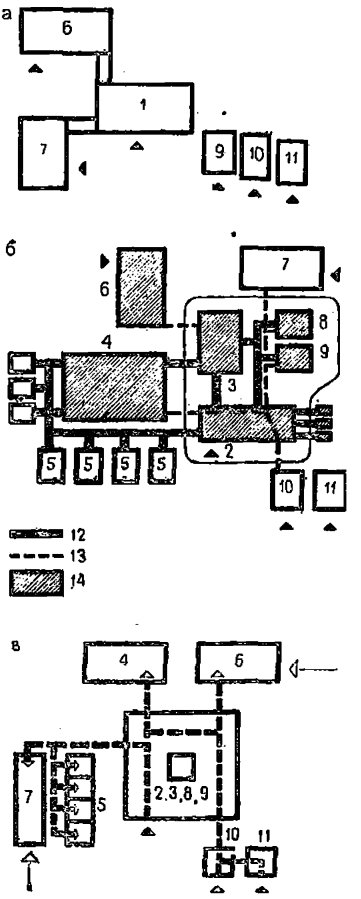


Рис. 4. Функциональная структура культурно-административных комплексов поселков городского типа

а — комплекс из отдельных блоков; *б* — функциональная взаимосвязь основных групп помещений комплекса с выделением помещений многофункционального использования; *в* — кооперированный комплекс с объединением помещений различных функциональных групп в единую коммуникационную зону; *1* — клуб (Дом культуры); *2* — вестибюль; *3* — фойе; *4* — зрительный зал; *5* — комнаты кружков; *6* — спортзал; *7* — библиотека; *8* — игровые; *9* — кафе; *10* — поселковый Совет; *11* — отделение связи; *12* — основные связи; *13* — дополнительные связи; *14* — помещения используемые универсально несколькими учреждениями

ровать его из блоков или объемов с отдельными входами по числу объединяемых учреждений (рис. 4, *а*). Блокировка центра из отдельных элементов создает предпосылки для хорошей градостроительной маневренности здания (компоновка здания из блоков в различных сочетаниях в зависимости от местных условий). Однако этот несколько механический прием затрудняет организацию четкой взаимосвязи различных групп помещений, а также создание цельного внутреннего пространства и выразительного облика, соответствующего самому значительному зданию поселка. Слишком большая зависимость объемно-планировочного решения от функциональной структуры отдельных учреждений, трудность трансформации небольших, плохо взаимосвязанных помещений при меняющихся условиях эксплуатации — все эти факторы могут привести к быстрому моральному износу зданий.

3.22. Более органичные приемы объемно-планировочного решения культурно-административного комплекса зависят от того, насколько учтены возможные функциональные и пространственные взаимосвязи между отдельными его частями (учреждениями и группами помещений).

В Доме культуры — самом крупном учреждении комплекса — наиболее развитый состав помещений. Зрелищная часть, клубная часть и группа отдыха должны быть связаны с вестибюлем таким образом, чтобы была возможность эксплуатировать их независимо друг от друга. Вместе с тем желательна удобная связь между этими группами для проведения массовых общеклубных мероприятий (празднеств, торжественных митингов и собраний и т. п.). Естественно, что самое крупное учреждение комплекса становится его ядром, к которому тяготеют остальные учреждения.

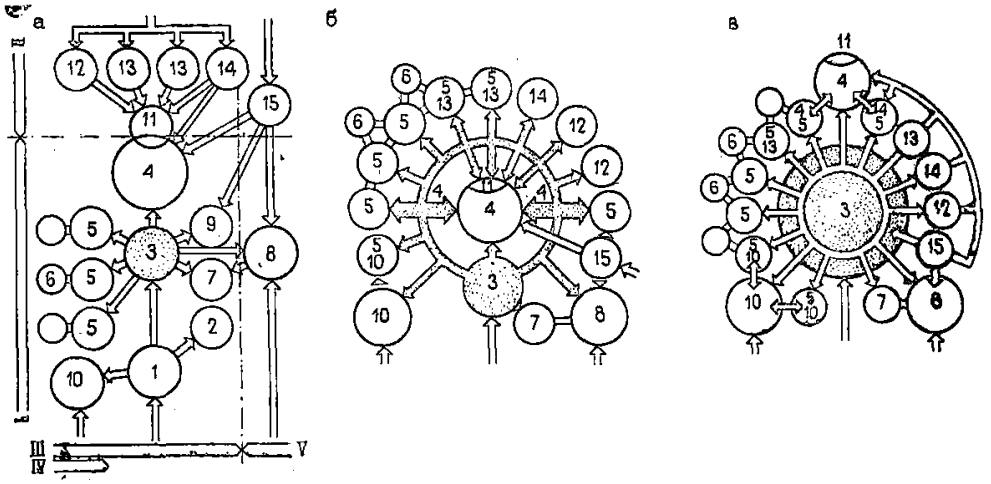
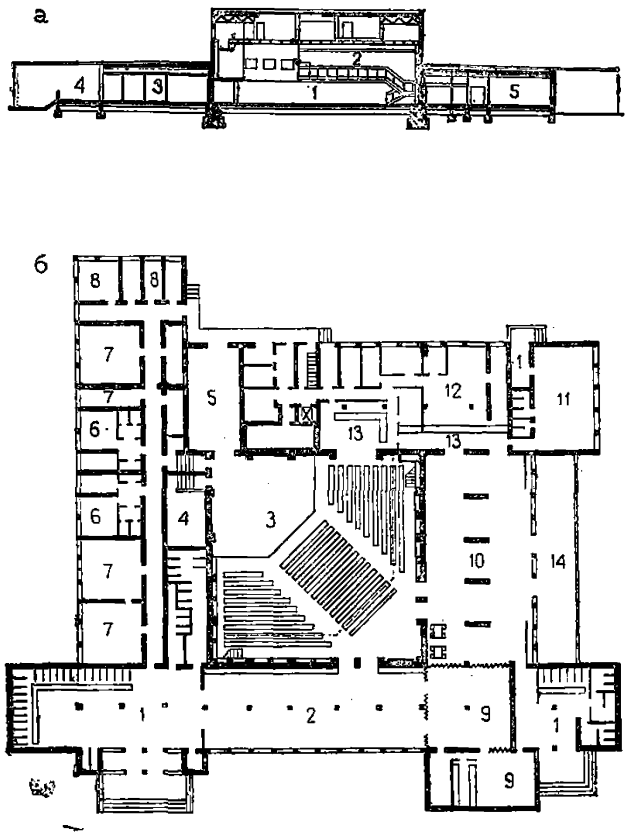


Рис. 5. Схема функциональной структуры культурного комплекса с различной организацией коммуникационной зоны

а — традиционная схема взаимосвязей помещений Дома культуры, библиотеки, кафе: узкофункциональное использование и осевая связь главных помещений (вестибюль — фойе — зал — сцена), ограниченная гибкость, односторонние формы контактов, фиксированное разделение различных зон; *б* — многоцелевой зал как ядро сооружения с кольцевой коммуникационной зоной, объединяющей другие функциональные зоны: многофункциональное использование клубных и кружковых помещений, артистических гардеробных, административных и подсобных помещений, возможность расширения зрительного зала, гибкие и многосторонние связи между всеми зонами; *в* — коммуникационная зона как ядро сооружения, объединяющее все функциональные зоны: большая вариантность использования всех помещений, стимулирование общественной активности посетителей, увеличение возможности выбора контактов и интересов посетителей; *1* — вестибюль; *2* — кассы; *3* — фойе (фойе — коммуникационная зона); *4* — зрительный зал (расширение зрительного зала); *5* — клубные и кружковые помещения, малый зал; *6* — подсобные помещения; *7* — гардеробы, санузлы; *8* — зал кафе; *9* — бар (буфет); *10* — библиотека; *11* — сцена (эстрада); *12* — административные помещения; *13* — артистические уборные; *14* — технические и складские помещения при сцене; *15*—кухня; *I*—помещения для посетителей; *II*—помещения для персонала, администрации, артистов; *III*—Дом культуры; *IV*—библиотека; *V*—кафе

Зрительный зал, фойе, группа помещений отдыха в той или иной мере могут быть использованы для работы библиотеки (читательские конференции, доклады, лекции, выставки) и для различных мероприятий, проводимых исполкомом поселкового Совета (встречи с депутатами, сессии Совета, проведение торжественных обрядов бракосочетания и т. п.). При удобной связи Дома культуры с поселковым Советом из состава помещений последнего можно исключить зал заседаний, который большую часть времени пустует, или использовать его для занятий кружков, а также в качестве малого клубного зала-аудитории. Кафе культурно-административного комплекса рассматривается не как самостоятельное предприятие общественного питания, а скорее как место проведения культурного досуга населения в комплексе с помещениями Дома культуры (прежде всего с фойе и группой отдыха).

Дом культуры также нуждается в резерве площади, особенно при проведении празднеств и торжественных вечеров. Хорошая внутренняя связь помещений Дома культуры со спортивным ком-



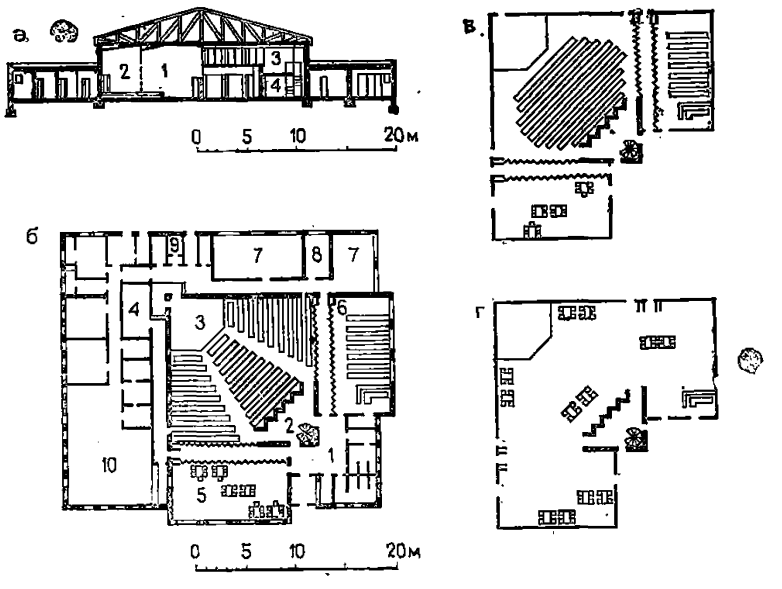
← **Рис. 6. Культурный центр г. Хагенов на 12 тыс. жителей (ГДР)**

а—разрез: *1*—зал; *2*—галерея; *3*—кафе-ресторан; *4*—терраса; *5*—клубные помещения; *б*—план: *1*—вестибюль; *2*—фойе; *3*—многофункциональный зал на 600 мест; *4*—карман; *5*—склад мебели; *6*—артистические (кружковые); *7*—клубные комнаты—кружковые помещения на 56 занимающихся; *8*—административные помещения; *9*—бар (расширение кафе-ресторана) на 100 мест; *10*—кафе-ресторан на 150 мест; *11*—клубные помещения—банкетный зал на 40 мест; *12*—кухня; *13*—раздаточная; *14*—терраса

Рис. 7. Культурный центр в поселке Глинике на 5000 жителей (ГДР)

а—разрез: *1*—зал; *2*—эстрада; *3*—балкон; *4*—гардероб; *б*—план: *1*—вестибюль; *2*—гардероб; 3—многофункциональный зал; 4—склад мебели и бутафории; 5—кафе—расширение зала; *6*—клубное помещение, лекционная аудитория, бар—расширение зала; *7*—помещения для кружков; *8*—администрация; *9*—технические помещения; *10*—кухня; *в*, *г*—варианты функционального использования основных помещений

↓



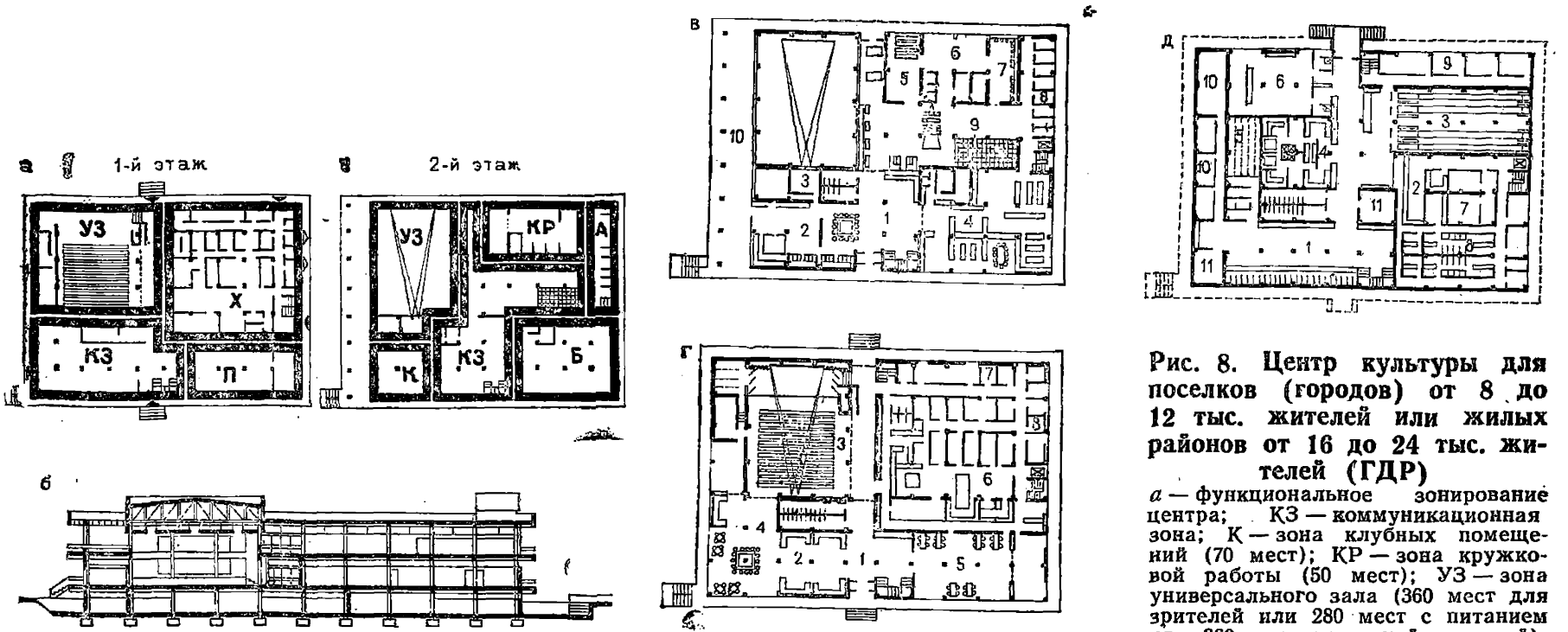


Рис. 8. Центр культуры для поселков (городов) от 8 до 12 тыс. жителей или жилых районов от 16 до 24 тыс. жителей (ГДР)

а — функциональное зонирование центра; КЗ — коммуникационная зона; К — зона клубных помещений (70 мест); КР — зона кружковой работы (50 мест); УЗ — зона универсального зала (360 мест для зрителей или 280 мест с питанием или 360 мест школьной столовой); Б — зона помещений библиотеки на 26 тыс. томов; А — зона помещений администрации; П — предприятие общественного питания (кафе, ресторан); Х — зона хозяйственных помещений (кухня и пр.); в цокольном этаже — зона игр, отдыха, спорта; *б* — разрез; *в* — план 2-го этажа: *1* — коммуникационная зона; *2* — клубная комната; *3* — кинопроекционная; *4* — библиотека; *5* — помещение для кружков музыкального, хореографического, драматического, кинофотокружка; *6* — помещение изостудии и художественных ремесел; *7* — помещение для технических кружков; *8* — помещения администрации; *9* — атриум; *10* — терраса; *г* — план 1-го этажа: *1* — вестибюль; *2* — коммуникационная зона-фойе; *3* — универсальный зал; *4* — бар; *5* — кафе (ресторан); *6* — кухня; *7* — персонал; *8* — кладовые; *д* — план цокольного этажа: *1* — гардероб; *2* — буфет; *3* — кегельбан; *4* — сауна; *5* — тир; *6* — курительная; *7* — кладовые продуктов; *8* — раздевальные и душевые персонала кафе (ресторана); *9* — помещения персонала; *10* — технические помещения; *11* — складские помещения

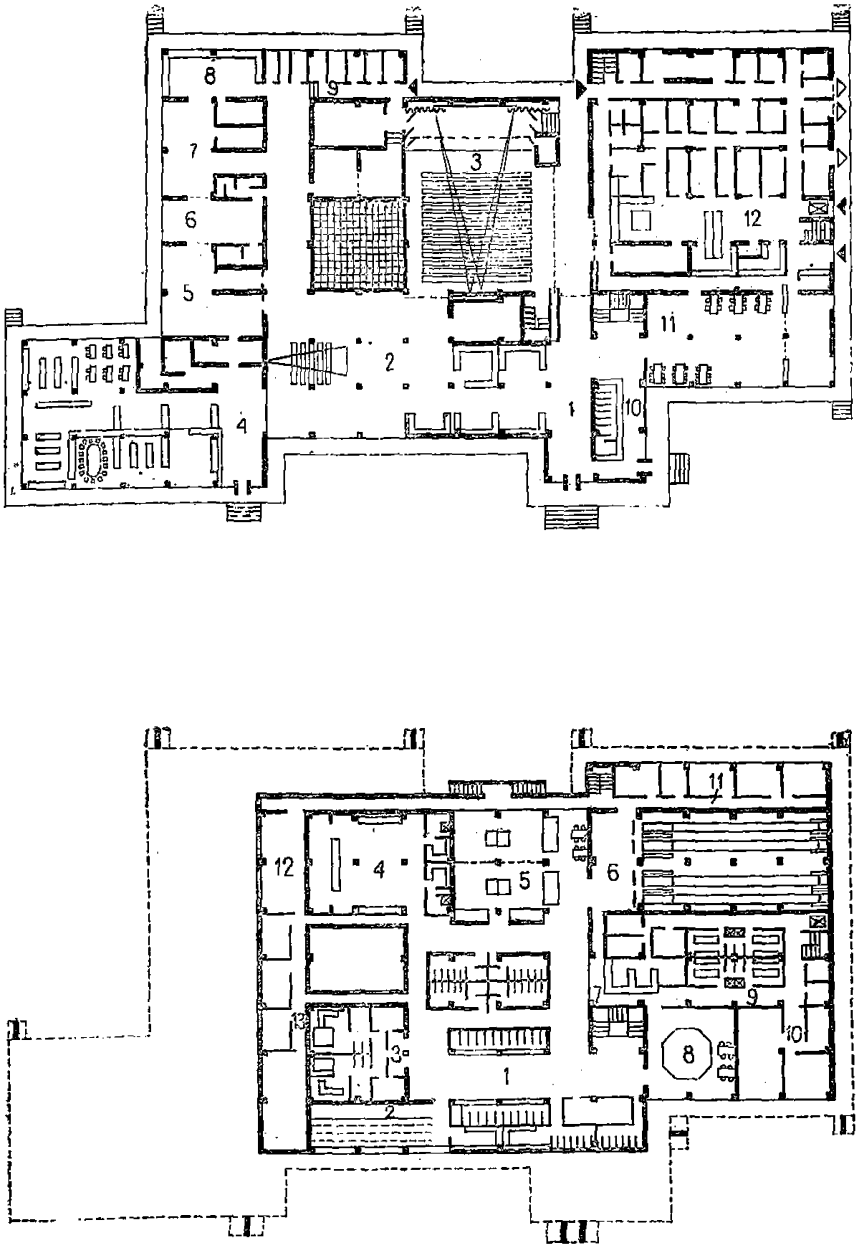


Рис. 9. Центр культуры для поселков (городов) с населением от 8 до 12 тыс. жителей или жилых районов от 16 до 24 тыс. жителей. Вариант одноэтажный с цокольным этажом (ГДР)

а — план 1-го этажа: *1* — вестибюль клубной части; *2* — коммуникационная зона; *3* — универсальный зал; *4* — библиотека; *5* — клубные комнаты; *6* — помещение для кружков музыкального, хореографического, драматического, кинофотокружка; *7* — помещение изостудии и художественных ремесел; *8* — помещение (мастерская) для технических кружков; *9* — административные помещения; *10* — вестибюль-кафе; *11* — кафе-ресторан; *12* — кухня; *б* — план цокольного этажа: *1* — гардероб; *2* — тир; *3* — сауна; *4* — курительная; *5* — помещение для настольного тенниса: *6* — кегельбан; *7* — буфет; *8* — молодежный клуб (дискотека); *9* — раздевальные и душевые персонала кафе; *10* — кладовые продуктов; *11* — помещения персонала; *12* — склад; *13* — технические помещения.

плексом (например, примыкание спортивного зала к фойе или вестибюлю) позволяет устраивать танцы, массовые игры, временные выставки на площади зала.

3.23. Схема функциональной взаимосвязи основных групп помещений комплекса приведена на рис. 4, *б*. Наибольшее количество желательных связей с различными элементами комплекса имеют главный вестибюль, фойе, группа помещений отдыха и кафе. Эти помещения могут быть универсально использованы по самому различному назначению, выполняя при удобном пространственном объединении роль центра общения посетителей и главной коммуникационной зоны здания (рис. 4, *в*). Такое решение может быть подчеркнуто объединением вестибюлей Дома культуры, библиотеки, кафе и спортивной группы (при необходимой изоляции библиотеки и спортзала от других групп помещений и их независимой эксплуатации).

Применение того или иного приема функциональной и пространственной организации коммуникационной зоны в проектных разработках последних лет становится основным фактором, определяющим объемно-планировочную структуру комплекса учреждений культуры в составе общественных центров. На рис. 5 показаны схематические варианты различной организации коммуникационной зоны: традиционной *а*; кольцевой вокруг многофункционального зала *б*; выступающий как ядро здания, объединяющее другие функциональные зоны *в*. Схема *б* хорошо выражена в проектах центров культуры на рис. 6 и 7, схема *в* реализуется в проектах, показанных на рис. 8—10.

В предлагаемом планировочном узле особая роль отводится фойе. Во-первых, потому что фойе обычно используется универсально — не только перед спектаклями и во время антрактов, но и для проведения танцев, игр, лекций и собраний, выставок, занятий кружков и др. Во-вторых, желательно его непосредственное примыкание к ряду помещений: вестибюлю, зрительному залу, игровым, гостиной, буфету и кафе, спортзалу. Поэтому проектирование этого узла помещений требует большой ответственности и изобретательности. Именно здесь возможны объединение внутреннего пространства и его трансформация посредством раздвижных и передвижных перегородок, изменения расстановки мебели и оборудования (см. рис. 10).

3.24. В культурно-административных комплексах поселков городского типа рекомендуется проектировать универсальный зрительный зал. Планировку, мебель и технологическое оборудование зала и группы обслуживающих его помещений нужно рассчитывать на многофункциональное использование (киносеансы, концерты и спектакли, митинги и собрания, лекции и доклады, празднества). Желательно предусмотреть возможность расширения зала за счет несложной трансформации помещений, применения раздвижных и

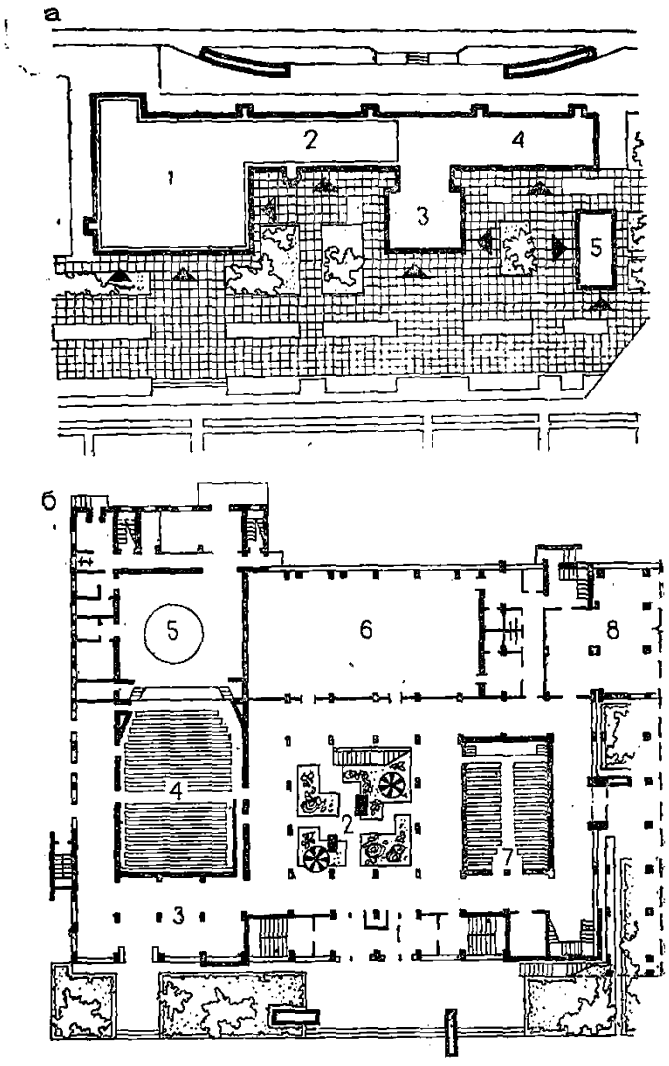


Рис. 10. Комплекс общественного центра жилого района Капотня с населением 30 тыс. жителей в Москве (по составу и вместимости учреждений соответствует примерно центру поселка на 16 тыс. жителей)

а — генеральный план: *1* — Дом культуры, библиотека, спортзал; *2* — кафе, ресторан; *3* — универмаг, продовольственный магазин; *4* — отделение связи, сберегательная касса, аптека; *5* — гостиница; *б* — план 1-го этажа Дома культуры: *1* — вход и кассовый вестибюль; *2* — коммуникационная зона — зимний сад; *3* — фойе; *4* — зрительный зал на 720 мест; *5* — сцена; *6* — спортзал размером 33×18 м; *7* — малый зал на 340 мест; *8* — кафе; *в* — план 2-го этажа Дома культуры: *1* — коммуникационная зона; *2* — второй свет зимнего сада; *3* — библиотека на 30 тыс. книг; *4, 5* — второй свет зрительных залов; *6* — второй свет спортзала; *7* — балкон для зрителей; *8* — комнаты для кружков; *9* — ресторан

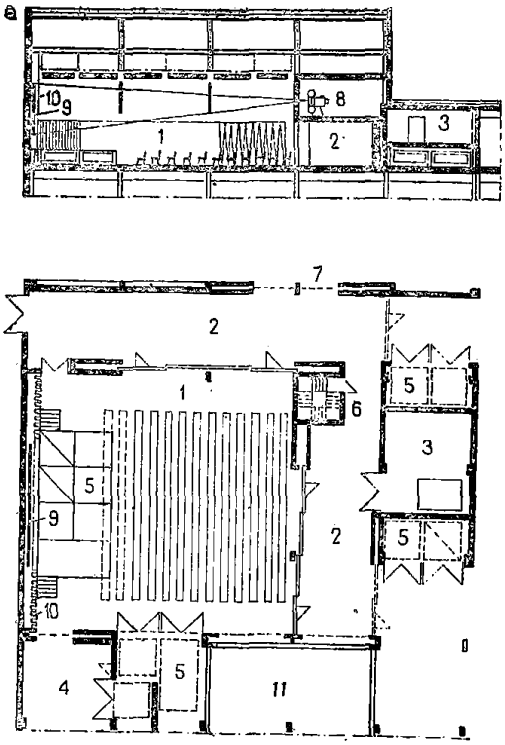


Рис. 11. Варианты использования многофункционального трансформируемого зала размером 18×18 м в общественном центре (ГДР)

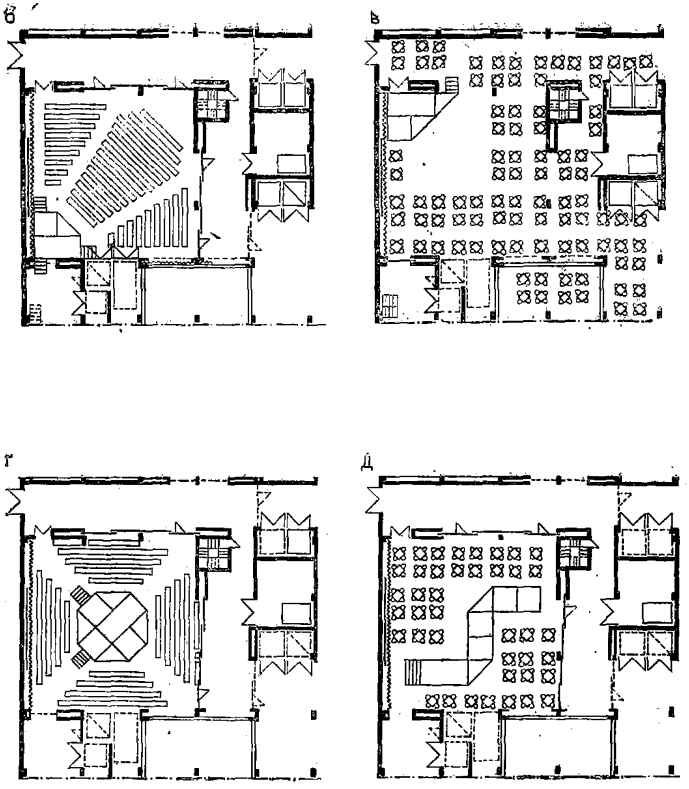
а — фронтальное размещение мест, эстрады и экрана для демонстрации кинофильмов, проведения собраний и концертов. Разрез и план; *1* — зал на 286—338 мест; *2* — расширение зала; *3* — склад мебели; *4* — карман при эстраде; *5* — передвижные элементы сборно-разборной эстрады; *6* — лестница в киносветозвукопроекционную; *7* — раздаточная кухни; *8* — кинопроекционная; *9* — киноэкран; *10* — кашетирующий занавес; *11* — атриум; *б* — угловое размещение эстрады и диагональная расстановка мест для концертов и лекций (314 мест); *в* — угловое размещение эстрады и обеденных столов для праздничных вечеров, танцев, дискоклуба (272 места); *г* — размещение эстрады (арены) в центре зала для показа спектаклей, цирковых представлений, спортивных выступлений (306 мест); *д* — размещение обеденных столов и подиума для демонстрации мод (164 места)

передвижных перегородок и других приемов, обеспечивающих объединение пространств зала и примыкающих к нему помещений (фойе, кулуаров, малого зала-аудитории, зала кафе или буфета, помещений для кружков и т. п.). На рис. 11 показаны варианты использования многофункционального зала из проектной практики ГДР.

3.25. Рассмотрение функциональных взаимосвязей предприятий, входящих в торговый комплекс общественного центра поселков (магазинов, кафе-столовой или ресторана, предприятий бытового обслуживания, гостиницы), т. е. анализ их функциональной структуры, позволяет выявить сходство требований к составу и группировке основных помещений каждого предприятия (кроме гостиницы). Это сходство технологических процессов и группировки помещений играют существенную роль в объемно-планировочной организации торговых комплексов.

В магазинах, предприятиях питания и бытового обслуживания помещения объединяются в следующие группы:

помещения для посетителей — торговые залы, стол заказов и кафетерий в магазинах; обеденные залы в столовых и ресторанах;



зал ожидания, приема и выдачи заказов в Домах быта или комплексных приемных пунктах;

производственные помещения — кухня и цехи обработки продуктов в столовой; мастерские бытового обслуживания; помещения для подготовки товаров к продаже и расфасовки продуктов в магазинах;

складские помещения;

административно-бытовые помещения — конторы, раздевальные и душевые, комнаты персонала и пр.

Функциональная схема взаимосвязи основных групп помещений каждого предприятия комплекса, приведенная на рис. 12, принципиально одинакова.

3.26. Объемно-планировочные решения торговых комплексов можно развивать по двум направлениям.

Во-первых, может быть создан такой тип здания, в котором каждый законченный функциональный процесс протекает изолированно от аналогичных процессов соседних предприятий. В этом

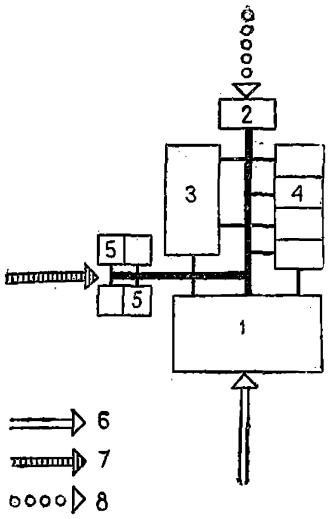


Рис. 12. Принципиальная схема функциональной взаимосвязи основных групп помещений магазинов, предприятий общественного питания и бытового обслуживания

1 — помещения для посетителей (торговые залы, салоны приема заказов и пр.); *2* — приемочная; *3* — складские помещения; *4* — производственные помещения; *5* — административно-бытовые помещения; *6* — вход посетителей; *7* — вход персонала; *8* — поступление товаров, продуктов, материалов

случае учитываются только основные связи между группами помещений каждого предприятия и игнорируются возможные (дополнительные) связи между однородными помещениями соседних предприятий. Такой прием пространственной организации функциональных процессов можно выразить так: каждому учреждению — свой объем. Обладая значительными преимуществами перед набором разрозненных торгово-бытовых зданий, такой тип торгового комплекса не использует возможности кооперирования учреждений, в частности незначительно уменьшается стоимость строительства и эксплуатации зданий.

Во-вторых, может быть создан тип кооперированного торгового комплекса, в котором объединение предприятий под одной крышей основывается на функциональной или технологической общности тех или иных групп помещений.

3.27. Специфические функциональные и пространственные взаимосвязи объединяемых предприятий и их основных групп помещений рекомендуется рассматривать с точки зрения тех дополнительных преимуществ, которые можно получить в архитектуре здания, в организации обслуживания населения и работы обслуживающего персонала и, наконец, в затратах на строительство и эксплуатацию зданий.

3.28. Планировочная взаимосвязь торговых залов магазинов и столовой не является обязательным требованием при проектировании поселковых торговых комплексов, но создает значительные удобства посетителям. Объединение пространств двух или трех залов (если обеспечить их изоляцию посредством несложной трансформации оборудования, мебели, перегородок) дает большие преимущества — прежде всего возможность менять соотношение рабочих площадей, занятых магазинами и столовой, в зависимости от мест-

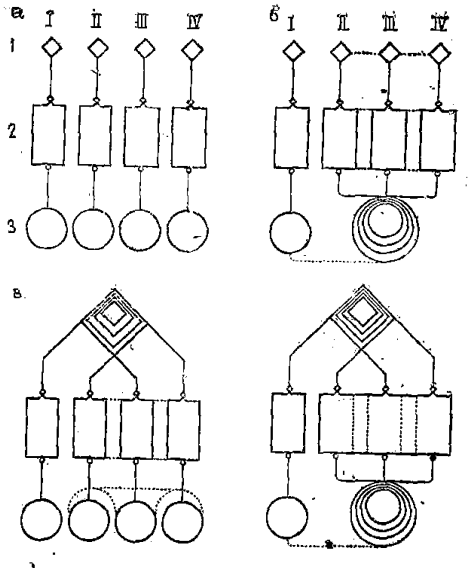


Рис. 13. Схема функциональной структуры комплексов торговых центров

а — отсутствие функциональных и технологических взаимосвязей между предприятиями комплекса; *б* — объединение групп помещений для посетителей различных предприятий (организация тесных взаимосвязей между этими помещениями); *в* — объединение групп административно-бытовых помещений различных предприятий (размещение их в одном объемно-планировочном узле); *г* — функциональное и технологическое объединение однородных групп помещений различных предприятий — функциональное и объемно-планировочное кооперирование; *1* — административно-бытовые помещения; *2*—складские и производственные помещения; *3*—помещения для посетителей (торговые залы, вестибюли, салоны заказов и пр.); *I*—предприятия бытового обслуживания; *II*, *III*—магазины; *IV*—предприятия общественного питания

ных условий при привязке проекта и в процессе эксплуатации здания. Кроме того, укрупнив объем торговых помещений, можно решить его крупными членениями и увеличить масштаб здания, что очень желательно для архитектурно-пространственной композиции общественной зоны поселков.

3.29. Целесообразно компактно группировать административно-бытовые помещения магазинов и столовой. Смежное размещение контор этих предприятий способствует четкой организации работы административного и технического персонала предприятий. Объединяя в одном узле бытовые помещения разных предприятий (раздевальные, душевые, комнаты персонала), можно добиться больших удобств для персонала, экономичности решения инженерных сетей и оборудования, сокращения площади коридоров и т. п.

3.30. Группировка в одном узле складских помещений нескольких предприятий торгового центра рациональна для архитектурно-планировочной организации здания, а также имеет экономические преимущества. Однако в планировке этой группы существенным требованием является изоляция складских помещений каждого предприятия в связи с системой материальной ответственности персонала, различным ценообразованием в столовых и магазинах и прочими условиями. Компактная планировка складских помещений облегчает механизацию погрузочно-разгрузочных работ, удешевляет монтаж и эксплуатацию инженерного оборудования, без значительной реконструкции позволяет изменить назначение отдельных складских по-

мещений при изменении требований к вместимости и формам работы предприятий торговли и питания. Кроме того, появляется возможность организовать единый хозяйственный двор для всего торгового комплекса, что улучшает зонирование территории центра.

Производственные помещения предприятий комплекса объединять не следует, так как происходящие в них технологические процессы разнохарактерны, а требования к их габаритам, конструкциям, инженерному оборудованию, санитарии и гигиене различны.

3.31. Принципиальные схемы функциональной структуры зданий торговых центров, дающие представление о различных вариантах возможных взаимосвязей между группами помещений объединяемых предприятий, показаны на рис. 13.

Анализ этих схем показывает, что, с одной стороны, принципиально возможно размещение всех предприятий в отдельных унифицированных объемах (элементах) с одинаковыми или очень близкими архитектурными и конструктивными характеристиками; различные сочетания этих элементов создают богатую палитру пространственно развитых открытых композиций (схема *а* и, в меньшей степени, схема *в*). С другой стороны, возможно максимальное объединение предприятий и получение на этой основе компактного, цельного объема здания (схема *г* и, в меньшей степени, схема *б*).

3.32. Правильный учет взаимосвязи функциональных процессов, возможный при кооперировании предприятий общественных центров поселков, ведет к универсализации внутреннего пространства здания и его объемно-планировочных элементов, к его гибкой планировке. Универсализация, многофункциональное использование и трансформация помещений являются одним из важнейших направлений типизации зданий массового строительства, какими являются культурно-административные и торговые центры поселков. Проектирование кооперированных зданий центров должно обеспечить единство технологической и объемно-пространственной организации нескольких учреждений или предприятий с максимальным укрупнением и объединением помещений.

Композиционные приемы решения комплексов зданий центров

3.33. Выбор композиционных приемов решения общественного центра определяется прежде всего рядом объективных градостроительных условий.

Во-первых, учетом площади, конфигурации и рельефа участка, положением центра относительно главной магистрали и всей территории поселка, характером окружающей архитектуры, ландшафта и т. п. На обширном участке, включающем элементы ландшафта, желательно сооружать здание со свободной пространственной композицией (рис. 14), на затесненном участке — компактный объем

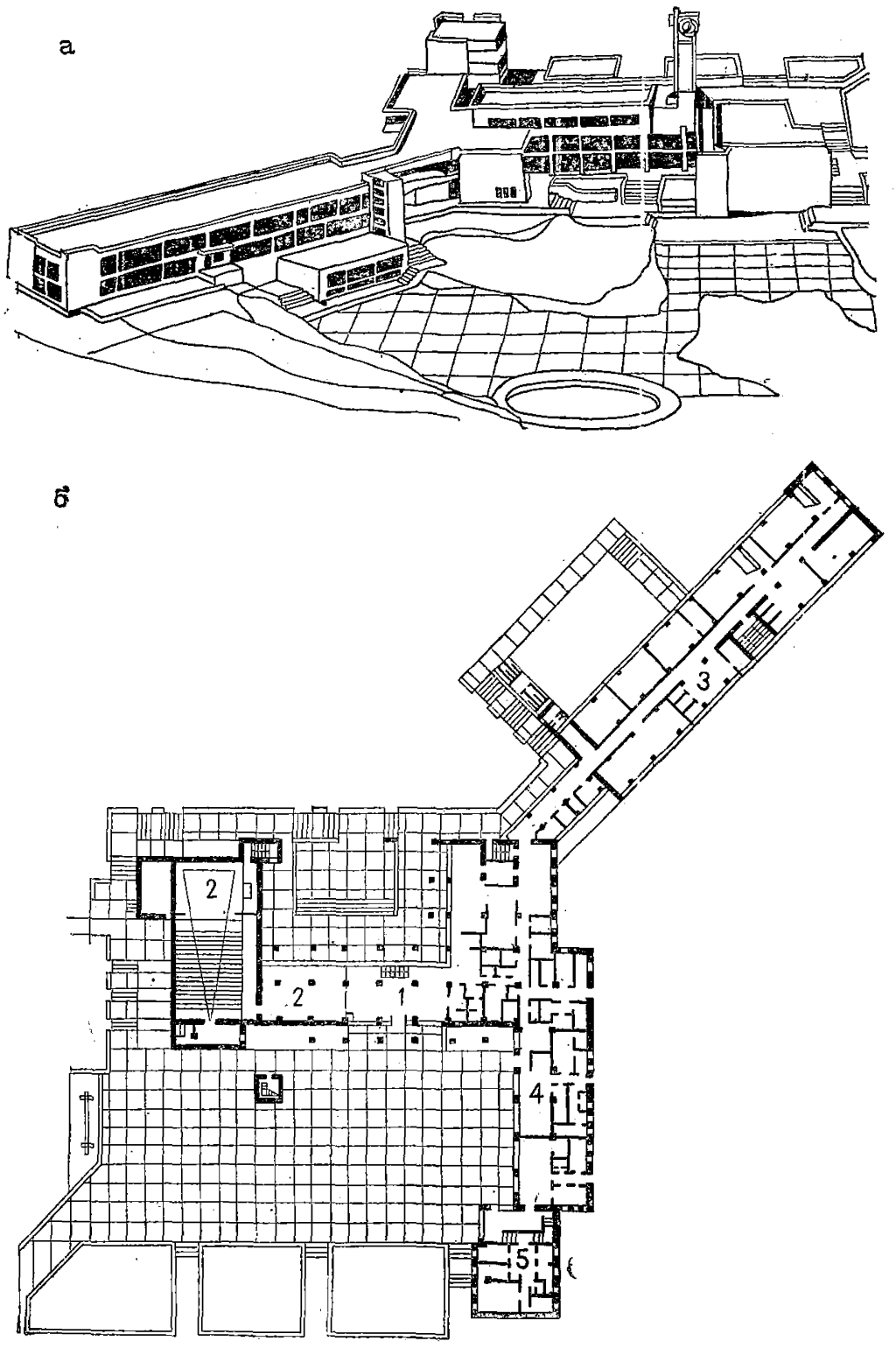
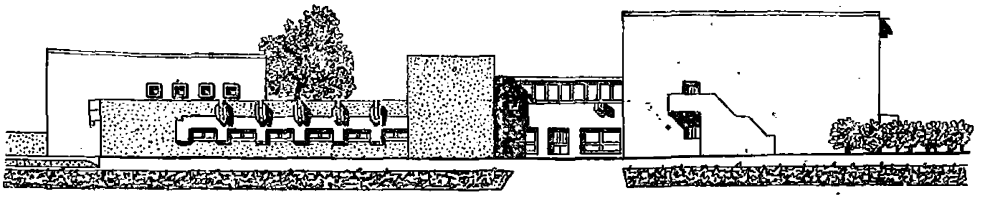


Рис. 14. Общественный центр поселка Страхово Тульской области

а — общий вид; *б* — план: *1* — сельский Совет, контора; *2* — клуб; *3* — школа; *4* — магазин, столовая; *5* — почта, гостиница, Дом быта



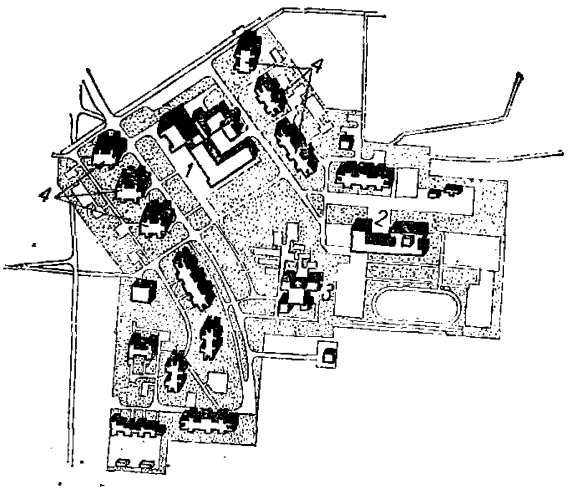
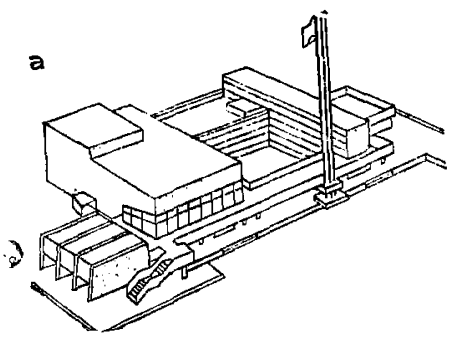


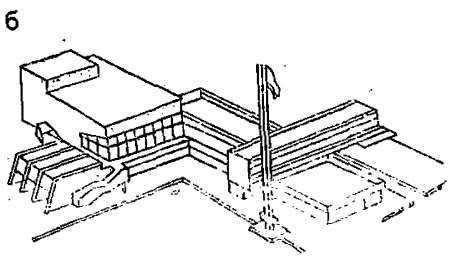
Рис. 15. Общественный центр поселка Надеево Вологодской области

Главный фасад центра и генеральный план: *1* — кооперированное здание общественного центра; *2* — школа; *3* — детские ясли-сад; *4* — жилые дома

(рис. 15). Выбор композиции во многом зависит от формы участков — фронтального, глубинного или островного (рис. 16).

Во-вторых, количеством объединяемых в центре элементов, степенью кооперирования учреждений, необходимостью развития общественного центра с ростом населения, выбором той или иной схемы функциональной организации комплексов (рис. 17—19).





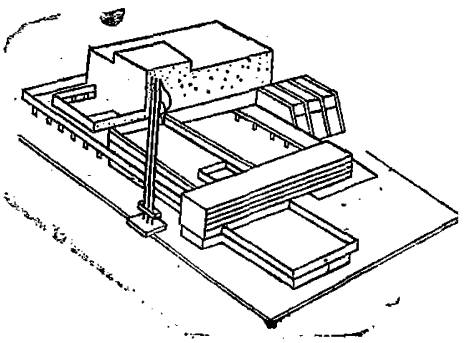
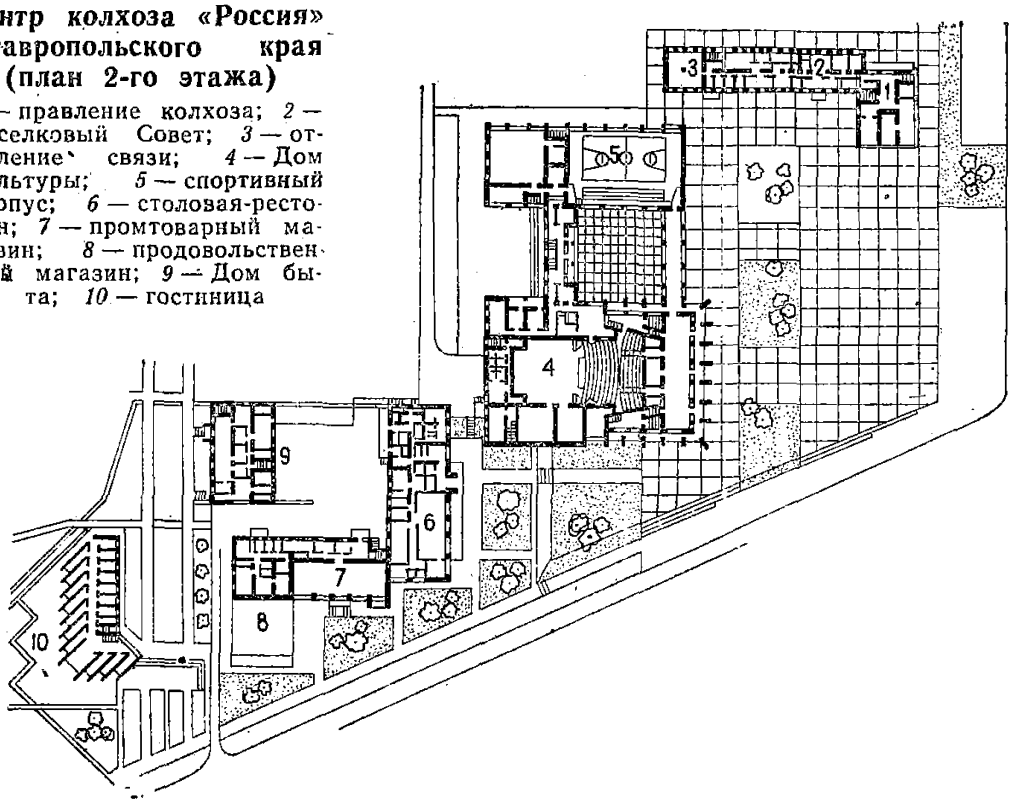


Рис. 16. Композиционные решения типового комплекса общественного центра поселка на 6000 жителей

а — фронтальная композиция; *б* — композиция «открытая пешеходная площадь»; *в* — островное решение центра

Рис. 17. Общественный центр колхоза «Россия» Ставропольского края (план 2-го этажа)

1 — правление колхоза; *2* — поселковый Совет; *3* — отделение связи; *4* — Дом культуры; *5* — спортивный корпус; *6* — столовая-ресторан; *7* — промтоварный магазин; *8* — продовольственный магазин; *9* — Дом быта; *10* — гостиница



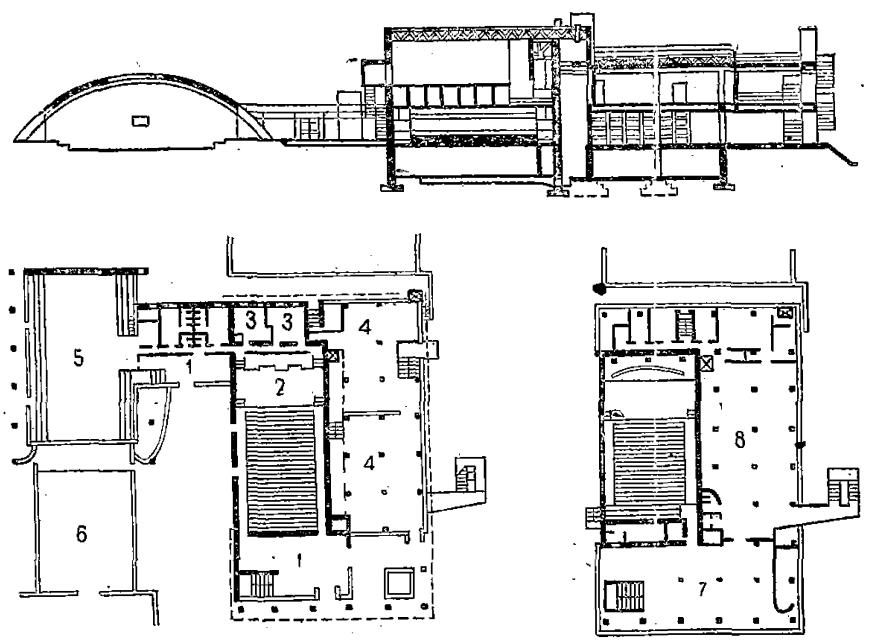


Рис. 18. Общественный центр поселка Киевской ГЭС (разрез и планы 1-го и 2-го этажей)

1 — вестибюль; *2* — зрительный зал; *3* — комнаты для кружков; *4* — магазин; *5* — спортивный зал; *6* — бассейн; *7* — фойе — танцевальный зал; *8* — столовая-кафе

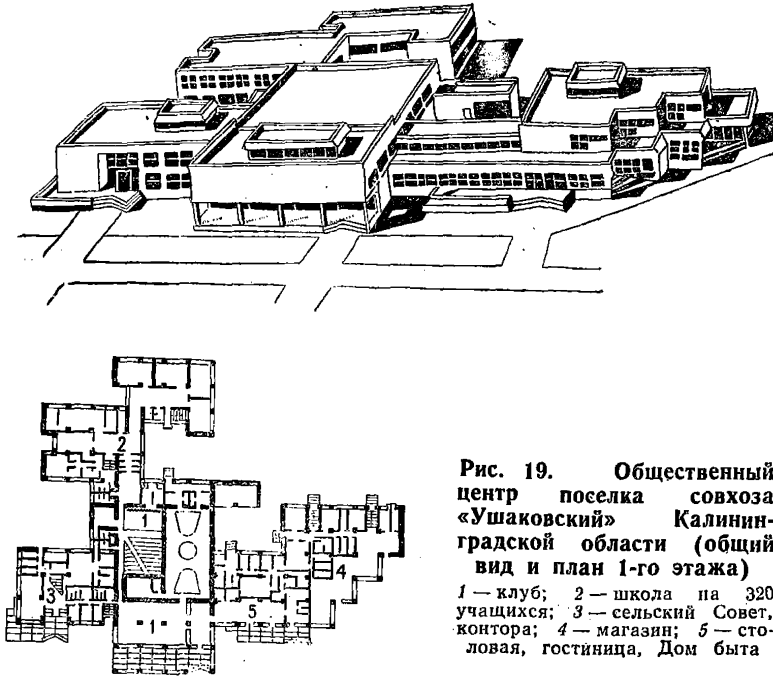


Рис. 19. Общественный центр поселка совхоза «Ушаковский» Калининградской области (общий вид и план 1-го этажа)

1 — клуб; *2* — школа на 320 учащихся; *3* — сельский Совет, контора; *4* — магазин; *5* — столовая, гостиница, Дом быта

В-третьих, инженерно-техническими условиями строительства: наличием или отсутствием индустриальной базы, возможностью выбора тех или иных стройматериалов и конструкций, крупноразмерных железобетонных элементов, инженерного оборудования, объемно-планировочными параметрами основных помещений и этажностью зданий, необходимой очередностью строительства и т. п.

Наконец, на выбор композиции оказывают влияние и климатические условия района строительства. Например, в условиях юга и севера различаются требования к связи здания с окружающей средой, вентиляции, инсоляции, естественному освещению помещений и пр. (рис. 20 и 21).

Таким образом, объективные условия вызывают необходимость применения разнообразых композиционных приемов решения зданий общественных центров.

3.34. Основные композиционные схемы всего ансамбля общественного центра, включающего культурно-административный и торговый комплексы: формирование зданий вокруг открытой пешеходной площади; размещение зданий вдоль магистрали; центр в виде пешеходной улицы; комплекс зданий вокруг общего хозяйственного двора; единое здание в виде компактного объема простой или сложной конфигурации.

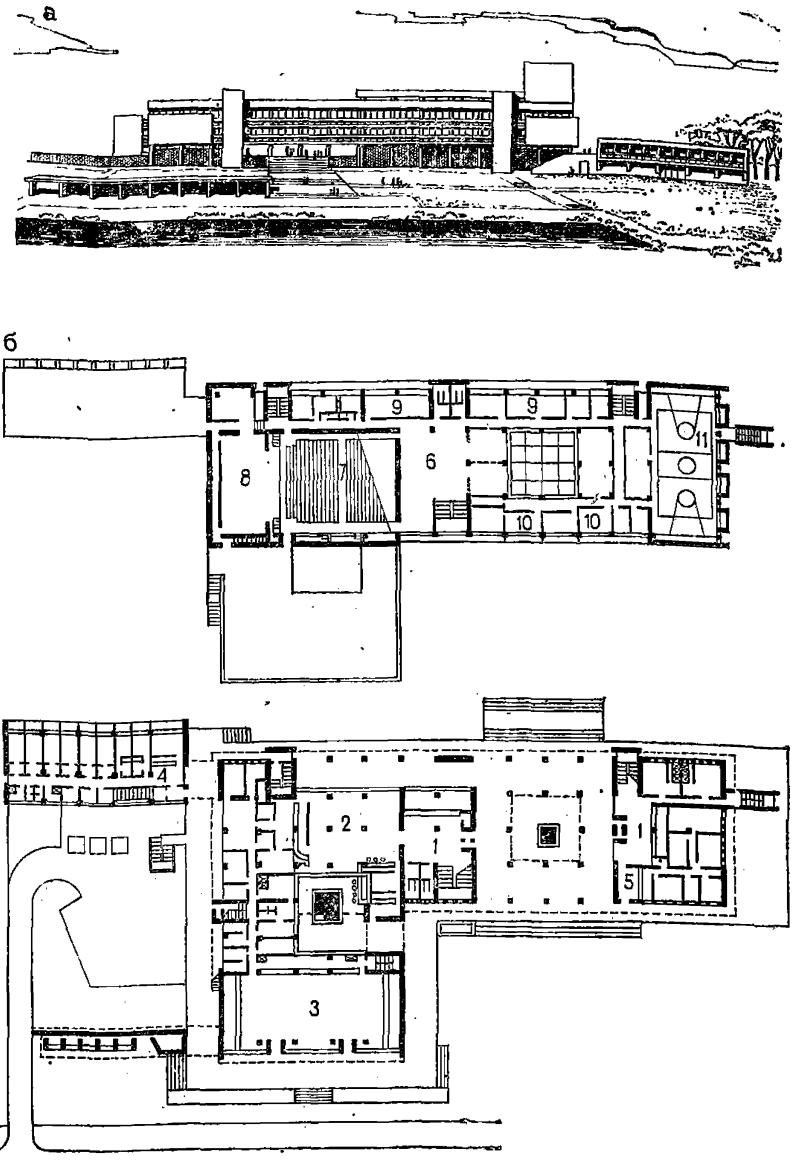
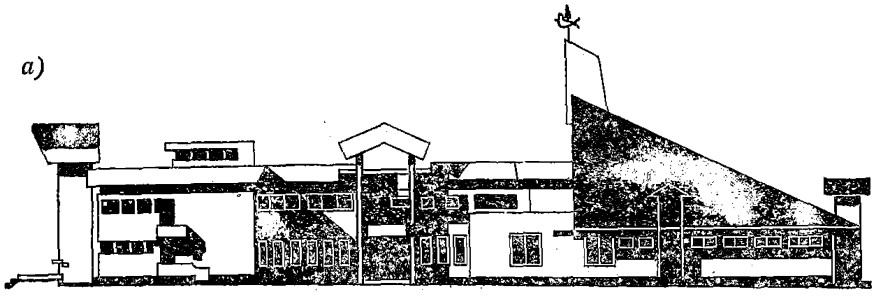


Рис. 20. Общественный центр станицы Журавская Краснодарского края

а — южный фасад; *б* — планы 1-го и 2-го этажей: *1* — вестибюль; *2* — кафе-столовая; *3* — магазины; *4* — гостиница, Дом быта; *5* — отделение связи; *6* — фойе; *7* — зрительный зал; *8* — сцена; *9* — кружковые помещения; *10* — поселковый Совет; *11* — спортзал (на 3-м этаже — библиотека и комнаты для кружков)

Сравнительный анализ этих схем позволяет сделать следующие выводы:

наиболее рациональной и часто применяемой является схема «открытая пешеходная площадь», которая соответствует условиям фронтальных, глубинных и угловых участков в новой и рекон-



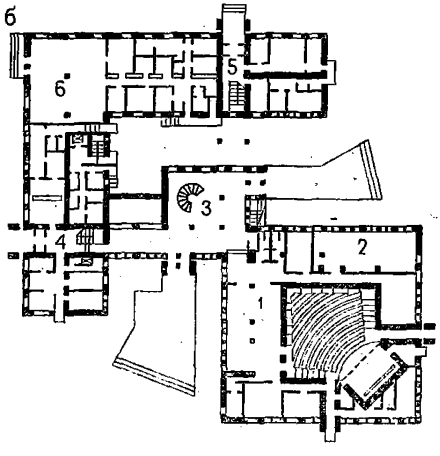


Рис. 21. Общественный центр поселка Воскресенское Ярославской области

а — общий вид; *б* — план: *1* — клуб; *2* — библиотека; *3* — кафе; *4* — почта, гостиница, Дом быта; *5* — сельский Совет, контора; *6* — магазин

струпируемой застройке поселков; эта схема позволяет удобно связать отдельные элементы центра с участком, четко зонировать его, правильно решить графики движения потоков посетителей, персонала и товаров в учреждения администрации, культуры и торговли, обеспечивает различные приемы и степень кооперирования предприятий, а также возможность строительства комплекса по очередям;

схема «центр — пешеходная улица» также отвечает большинству этих требований. Центр в виде пешеходной улицы может служить связующим звеном между параллельными транспортными улицами или началом пешеходной аллеи, ведущей к производству или в парк;

центр в виде комплекса зданий вокруг общего хозяйственного двора применим при островном размещении участка на территории поселка или вне его (в парке, у водоема).

Эти три схемы (рис. 22) отвечают большинству градостроительных условий и могут быть рекомендованы для разработки типовых проектов комплексов зданий общественных центров поселков.

Наименее применима для новой застройки поселков композиция комплекса центра вдоль магистрали, особенно с двух ее сторон. Трудность изоляции путей пешеходов и транспорта, недостаточная площадь общественной зоны перед зданиями, нечеткое зонирование территории, ограничение приемов объединения и кооперирования учреждений — основные недостатки такой композиции.

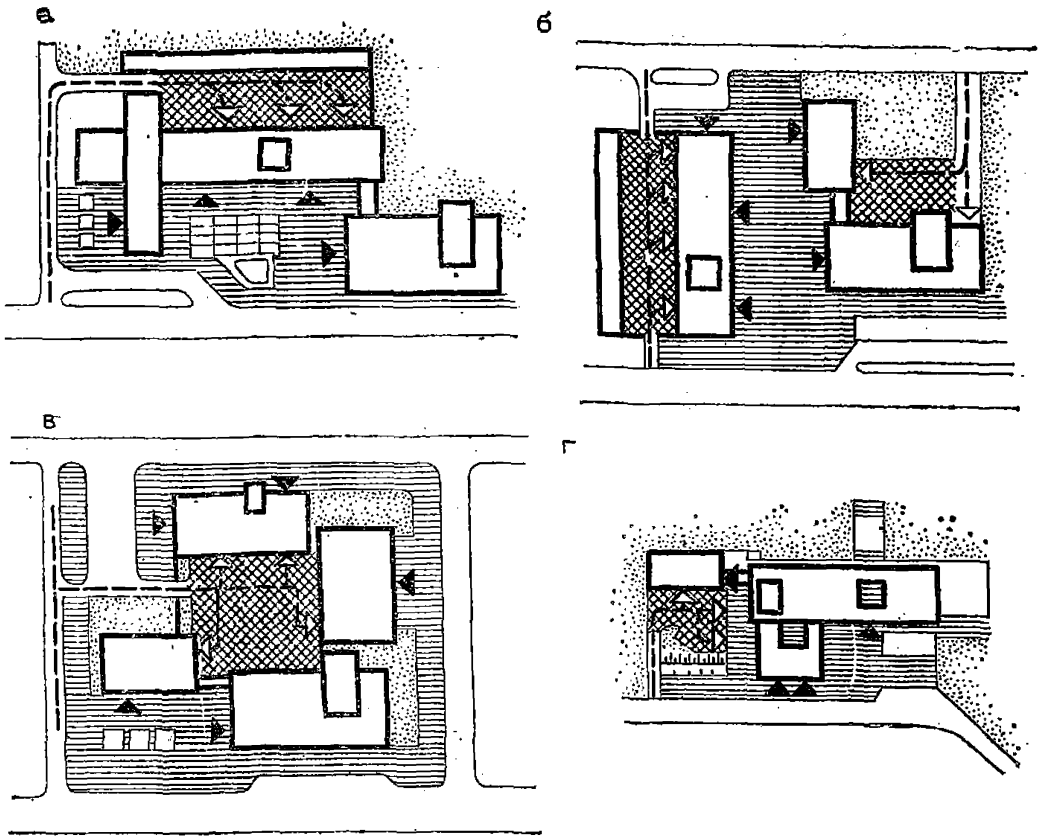


Рис. 22. Приемы архитектурно-планировочной композиции комплексов кооперированных зданий общественных центров поселков

а — «открытая пешеходная площадь»; *б* — «пешеходная улица», связывающая транспортные улицы; *в* — «островное решение центра» (комплекс зданий вокруг общего хозяйственного двора); *г* — фронтальная композиция кооперированного здания вдоль главной улицы поселка

←

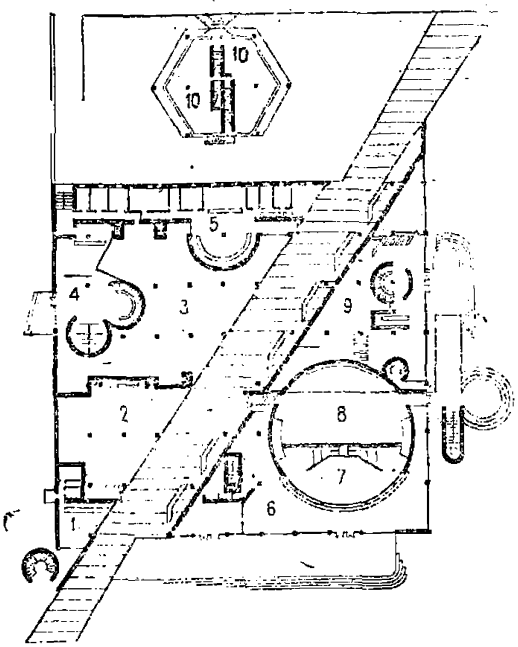


Рис. 23. Общественный центр поселка Саки Крымской области

План 1-го этажа: *1* — сберкасса; *2* — продовольственный магазин; *3* — промтоварный магазин; *4* — вестибюль кафе-столовой, магазин кулинарии; *5* — аптека; *6* — вестибюль киноконцертного зала; *7* — фойе; *8* — зрительный зал; *9* — библиотека; *10* — приемные пункты и мастерские бытового обслуживания

Композиционное решение общественного центра в виде единого здания с компактной планировкой имеет очевидные архитектурные и экономические преимущества и соответствует требованиям большинства градостроительных ситуаций (рис. 23). Однако широкому

распространению этого приема в практике типового проектирования препятствует ряд факторов: необходимость значительных единовременных капиталовложений; ведомственность в финансировании строительства и эксплуатации отдельных учреждений; трудность развития отдельных элементов комплекса по мере роста поселка.

3.35. Многочисленные приемы композиционного решения отдельных элементов общественного центра поселка (культурно-админи-

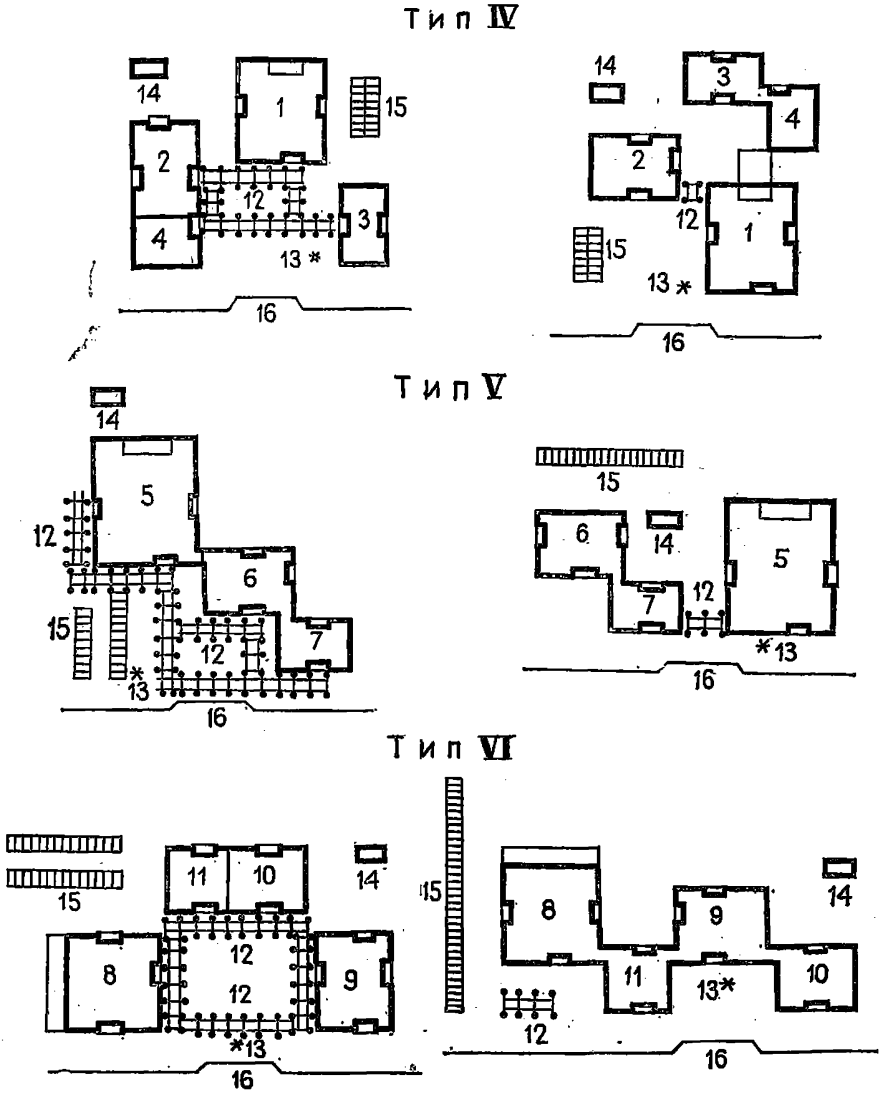


Рис. 24. Варианты компоновки торговых центров для поселков городского типа из зданий-блоков

1, 5, 8 — магазины торговой площадью 400, 650 и 1000 м²; *2, 6, 9* — предприятия общественного питания на 100, 170 и 200 мест; *3, 7, 10* — Дома быта на 20, 35 и 50 рабочих мест; *4* — гостиница на 26 мест; *11* — отделение связи III категории и центральная сберегательная касса; *12* — навесы; *13* — рекламный столб; *14* — трансформаторная подстанция; *15* — стоянка автомашин; *16* — остановка общественного транспорта

стративного и торгового комплексов), подчиненные прежде всего выбранной композиции всего ансамбля, могут быть сведены к трем схемам: здание состоит из отдельных взаимосвязанных частей или блоков (рис. 24); здание включает несколько объемов, объединенных общими планировочными узлами в единый ансамбль (см. рис. 19); здание представляет компактный объем простой или сложной конфигурации (рис. 25). Эти приемы с многочисленными модификациями применимы в практике типового и индивидуального проектирования. Каждый из этих приемов имеет свои достоинства и недостатки, и выбор одного из них обусловливается четкой постановкой градостроительных, технико-экономических, эстетических задач и всесторонним учетом местных условий.

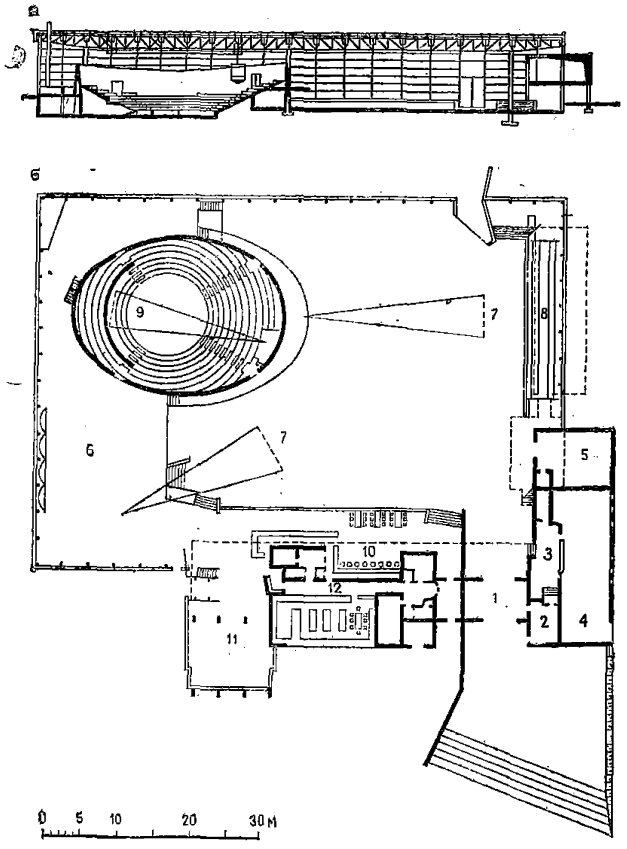


Рис. 25. Общественный центр «Агора» поселка Дронтен (Нидерланды). Обслуживает примерно 10 тыс. жителей

а — разрез; *б* — план: *1* — вход; *2* — кассы; *3* — гардероб; *4* — комната совещаний; *5* — склад мебели и оборудования; *6* — многоцелевой зал; *7* — мобильный экран; *8* — кегельбан, над ним галерея; *9* — театральный зал; *10* — бар; *11* — кафе-ресторан; *12* — кухня

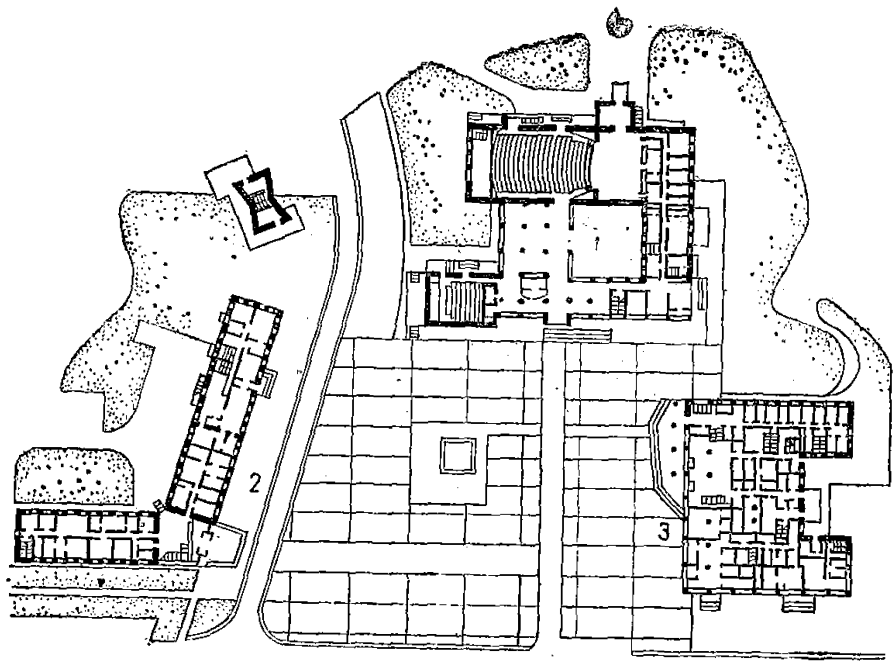
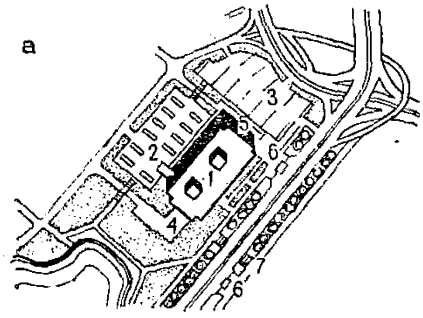
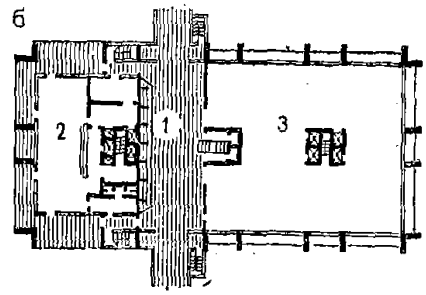


Рис. 26.Общественный центр села Шабо Одесской области (генеральный план)

1—Дом культуры, библиотека, музыкальная школа; *2*—административное здание: поселковый Совет; правления колхозов имени В. И. Ленина и «Заря», дирекция винсовхоза «Шабо», отделение связи, АТС; *3*—здание торгово-бытового назначения: магазины, столовая-ресторан, Дом быта, аптека, гостиница





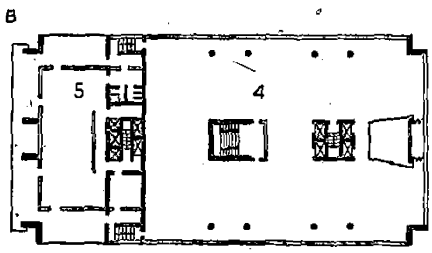


Рис. 27. Торговый центр для населенных пунктов на 10—15 тыс. жителей с обслуживанием 15—20 тыс. тяготеющего населения

а—генеральный план: *1*—здание торгового центра; *2*—площадь сезонной торговли; *3*—автостоянка; *4*—хоздвор блока общественного питания; *5*—хоздвор предприятий торговли; *6*—остановка общественного транспорта; *7*—подземный переход; *б*, *в* — планы 1-го и 2-го этажей: *1*—распределительный вестибюль; *2*—столовая-кафе на 116 мест; *3*—продовольственный магазин торговой площадью 1000 м^2; *4*—промтоварный магазин торговой площадью 1800 м^2; *5*—пивной бар на 142 места (на 3-м этаже блока питания — ресторан на 175 мест; в цокольном этаже здания — складские, подсобные, административно-бытовые и технические помещения всех предприятий)

Так, в поселках с населением до 6—9 тыс. жителей без значительных перспектив территориального развития и роста населения оптимальной является композиция из компактных зданий с высокой степенью кооперирования учреждений (рис. 26). Такие композиции не только экономичнее, но и обеспечивают лучшую организацию работы учреждений, гибкую планировку здания и возможность изменения внутреннего пространства. Компактность центра, крупный масштаб зданий подчеркнут выразительность и общественную значимость его в жилой застройке.

В крупных поселках с населением свыше 10 тыс. жителеи, особенно при наличии перспективы развития, композиции кооперированных зданий в виде цельных объемов менее применимы: усложняется функциональная структура каждого учреждения, трудно решить вопросы очередности строительства и т. п. Для типового проектирования центров таких поселков более приемлемы здания из функциональных блоков, а также композиции из нескольких объемов, объединенных общими планировочными узлами.

В обогащении архитектурного замысла важную роль играет включение в композицию зданий внешних пространств (террас, внутренних двориков, курдонеров и пр.).

Композиция зданий центра и их функциональная структура взаимообусловлены: выбор общей композиции ансамбля предопределяет схему функциональных взаимосвязей предприятий, и, наоборот, функциональная структура элементов центра влияет на композицию каждого здания. Так, композиция торгового центра из зданий-блоков (см. рис. 24) обусловлена применением схемы *а* функциональной структуры, показанной на рис. 13; композиции из отдельных частей, объединяемых общими планировочными элементами, соответствуют схемы *б* и *в* рис. 13; компактному объему торгового центра (рис. 27) — схема *г* рис. 13. Такую же взаимосвязь можно проследить и в зданиях культурно-административных центров.

3.36. При проектировании центров культуры и администрации важное значение имеет проработка планировочных узлов, общих для всех помещений, с целью получения гибкой планировки здания, взаимосвязанных внутренних пространств, связи их с внешней средой. Открытое пространство интерьеров, анфиладный прием взаимосвязи залов создаст торжественность, приподнятость обстановки культурного центра, которая должна сочетаться с интимностью, уютом небольших замкнутых помещений.

Индивидуальный облик общественного центра любого поселка можно создать только в том случае, если все окружение культурно-административного и торгового комплексов, прилегающие к ним территории, малые формы архитектуры проектировать как органичные, неотъемлемые элементы самих зданий. Поэтому и в типовом проектировании для достижения архитектурной целостности и выразительности ансамбля нужно разрабатывать не отдельные обще-

ственные здания, а весь комплекс общественного центра, состоящий из кооперированных и блокированных элементов, которые в различных сочетаниях могли бы образовывать разнообразные законченные композиции.

Перспективные направления типового проектирования зданий общественных центров

3.37. В настоящее время основным в типовом проектировании является метод, при котором типизируется здание в целом: жестко, без вариантов, определяется композиция составляющих его элементов. В состав типового проекта включаются рабочие чертежи всех элементов, узлов и конструкций зданий. В процессе привязки допускаются минимальные изменения, главным образом до нулевой отметки.

Такой метод проектирования не всегда отвечает комплексу градостроительных требований (особенно наглядно на примере поселков — местных центров различного административного значения с разным количеством тяготеющего населения, разными перспективами роста и др.), а также не всегда может учесть конкретные условия участка застройки, разную строительную базу и т. п. Он дает наименьшие результаты при проектировании кооперированных общественных зданий, предоставляющих наибольшие удобства населению и более экономичных в строительстве и эксплуатации, чем специализированные здания.

3.38. Типовое проектирование зданий общественных центров может идти по нескольким направлениям:

1) метод проектирования зданий в целом, но предусматривающий гибкую планировку отдельных групп помещений, что позволит изменять состав и вместимость учреждений в соответствии с конкретными требованиями эксплуатации;

2) разработка проектов из функциональных блоков, составляющих в различных сочетаниях общественный центр поселка;

3) разработка проектов унифицированных объемно-планировочных элементов и способов их взаимосвязи между собой в различных сочетаниях. Этот метод основывается на многофункциональном использовании помещений для нужд различных предприятий, унификации габаритов, конструкций и внутренних инженерных сетей;

4) метод проектирования на основе общих регламентирующих рекомендаций и нормалей с использованием типовых конструктивных изделий и деталей из унифицированных каталогов и отдельных укрупненных объемно-планировочных узлов.

3.39. Первый метод сохраняет преимущества при проектировании зданий общественных центров для небольших поселков и сельских населенных пунктов — центров обслуживания I ступени, наиболее распространенных в существующих формах расселения.

Для проектирования центральных ансамблей поселков — местных центров, особенно с населением свыше 6 тыс. жителей, более перспективными направлениями на ближайший период являются второй и третий методы типизации.

Создание общественных центров из функциональных блоков, объединяемых в зависимости от местных условий в различные комплексы, хорошо решает вопросы очередности строительства и придания индивидуального облика центральным ансамблям поселков. По этому пути проектировались такие типы кооперированных зданий, как торговые центры, клубы с административными помещениями, общественные центры сел и поселков. Однако очевидными недостатками этого метода являются дробность композиции, неразвитые внутренние взаимосвязи элементов центров и малая экономичность в строительстве и эксплуатации.

3.40. Метод проектирования общественных центров из унифицированных (многофункциональных) объемно-планировочных элементов, обладая всеми достоинствами второго метода (проектирование из функциональных блоков), в значительной степени лишен его недостатков. Особенностью этого метода является возможность компоновать неограниченную номенклатуру зданий для различных поселков из ограниченного числа типовых элементов.

В функциональных блоках обычно размещается одно учреждение или предприятие определенной вместимости с одним вариантом планировки. В отличие от них в унифицированном объемно-планировочном элементе предполагается размещать несколько близких по технологии предприятий, при этом разрабатывается несколько технологических вариантов проекта, позволяющих в зависимости от местных условий получить требуемый состав предприятий обслуживания нужной вместимости. Лучше всего такие элементы проектировать в каркасе на основе унифицированных параметров и строительных изделий, рекомендуемых для общественных зданий. При этом целесообразно укрупнять типовые элементы, что ведет к сокращению типоразмеров конструктивных узлов вместе с повышением их заводской готовности. В планировочном решении типового элемента жестко фиксируются только основные узлы: лестницы, лифты, главные устройства инженерных коммуникаций и т. п. Таким образом, свободное пространство может быть трансформировано и оборудовано для нужд разных предприятий. Особое значение для сочетания нескольких унифицированных элементов в комплексы приобретают условия блокировки элементов. Желательно запроектировать типовые элементы таким образом, чтобы было возможно развивать пространственную композицию во всех трех измерениях. В планировке таких элементов важно не только добиться хорошей связи главных помещений с подсобными, но и предусмотреть возможную взаимосвязь с аналогичными группами помещений соседних элементов. Проработка стеновых ограждений элементов также

должна быть вариантной с учетом индивидуального облика здания, строящегося в разных условиях. Компоновка общественного центра из таких элементов, привязка их в натуре — творческая задача архитекторов.

3.41. Для более отдаленной перспективы можно рекомендовать метод проектирования зданий общественных центров поселков на основе общих регламентирующих рекомендаций с использованием типовых узлов, наиболее сложных в технологическом или конструктивном отношении, и проектов-эталонов, разработанных как возможные варианты проекта центра на стадии типового проектного решения.

Основной предпосылкой решения свободного плана общественных зданий, формирующих центры поселков по этому методу типизации, являются дальнейшее совершенствование каркасной системы, повышение индустриальности и экономичности конструкций, разработка укрупненной сетки колонн (6×9, 9×9, 6×12, 12×12 м и т. д.), а также конструкций раздвижных перегородок и сборно-разборных шкафов-перегородок. Гибкая планировка будет существовать только на бумаге без решения системы подводки инженерных коммуникаций к любой точке плана, без создания регулируемого микроклимата и обеспечения надежной звукоизоляции трансформируемых помещений.

4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ОБЩЕСТВЕННЫХ ЦЕНТРОВ ПОСЕЛКОВ ГОРОДСКОГО ТИПА

Методика технико-экономической оценки

4.1. Технико-экономическую оценку общественных центров поселков городского типа желательно осуществлять в соответствии с общими положениями, приведенными в рекомендациях по технико-экономической оценке типовых и экспериментальных проектов общественных зданий и сооружений[1].

Методика технико-экономической оценки новых типов кооперированных зданий общественных центров поселков городского типа имеет ряд особенностей. При оценке кооперированных зданий за эталон принимается набор действующих проектов общественных зданий по своему назначению, вместимости и уровню обслуживания, соответствующих учреждениям и предприятиям, входящим в состав кооперированного здания.

---

[1] **Рекомендации** по технико-экономической оценке проектов общественных зданий / ЦНИИЭП учебных зданий. М., Стройиздат, 1976.

Технико-экономическую оценку кооперированных зданий рекомендуется проводить по объекту в целом, а не по отдельным учреждениям и предприятиям, входящим в состав кооперированного здания, так как только при этом условии представляется возможным выявить полную эффективность кооперирования.

4.2. В качестве основной расчетной единицы измерения при оценке общественных центров поселков принят 1 житель, на обслуживание которого рассчитан общественный центр.

Показатели, исчисленные на такую единицу измерения, позволяют оценить проект общественного центра в целом, наиболее полно выявить эффект кооперирования, а также отражают его композиционные и конструктивные особенности; кроме того, такие показатели отражают уровень обеспеченности населения данными видами обслуживания.

При дополнительной оценке показателей отдельных учреждений и предприятий, входящих в состав кооперированного здания, принимаются единицы измерения, аналогичные специализированным зданиям. Единицами мощности являются: в предприятиях торговли — 1 м² площади торгового зала, в предприятиях питания — 1 место, в предприятиях хозяйственно-бытового обслуживания — 1 рабочее место, в приемных пунктах прачечной и химчистки — 100 кг белья в смену, в остальных учреждениях и предприятиях — 1 объект или 1 м² рабочей площади.

4.3. При оценке экономичности проектов общественных центров поселков городского типа целесообразно применять следующие технико-экономические показатели: объемно-планировочные, сметная стоимость строительства, эксплуатационные затраты, затраты труда, расход основных материалов, показатели, характеризующие степень унификации сборных элементов, и др. В большинстве случаев наиболее важными являются объемно-планировочные, а также показатели стоимости и годовых эксплуатационных затрат.

4.4. Экономичность объемно-планировочного решения определяется показателями полезной площади, приходящейся на 1 жителя, и затратами на 1 м² полезной площади. Показатель полезной площади включает в себя рабочую площадь, которая регламентируется нормами и заданием на проектирование, а также площадь коридоров, тамбуров, переходов и технических помещений (венткамеры, электрощитовые и др.). При наиболее рациональной объемно-планировочной структуре коэффициент K_1 (отношение рабочей площади к полезной) составляет 0,88—0,9.

Рациональность объемно-планировочной структуры характеризуется также объемным коэффициентом K_2 (отношение строительного объема к рабочей площади). В действующих типовых проектах общественных центров поселков с каркасно-панельными конструкциями коэффициент K_2 изменяется от 4,3 до 5,0, а со стенами из кирпича — от 4,9 до 5,7.

4.5. Более полную технико-экономическую характеристику рациональности объемно-планировочной структуры можно получить с помощью коэффициента компактности K_3, представляющего собой отношение площади ограждающих конструкций к полезной площади здания. Чем меньше наружных ограждающих конструкций приходится на 1 м² полезной площади, тем ниже стоимость строительства, тем меньше теплопотери, а значит, и эксплуатационные затраты. Коэффициент компактности находится в тесной зависимости от этажности здания, его ширины и длины. В действующих типовых проектах общественных центров поселков с каркасно-панельными конструкциями коэффициент K_3 изменяется от 1,0 до 1,6, а со стенами из кирпича — от 1,3 до 1,7.

4.6. Показатели сметной стоимости строительства общественных центров поселков городского типа определяются на основании сметно-финансового расчета или сметы (в зависимости от стадии разработки проекта).

При расчете сметной стоимости строительства общественных центров поселков городского типа целесообразно учитывать сокращение затрат на благоустройство участка и прокладку внешних коммуникаций, что обусловлено сокращением числа возводимых зданий и соответственно уменьшением площади участка в связи с объединением предприятий и учреждений.

4.7. Стоимость работ по участку на стадиях проектирования подсчитывается по элементам затрат исходя из площади отдельных зон участка и расходов на асфальтирование подъездов, хоздворов с разгрузочными площадками, автостоянок, площадок для сезонной торговли, расходов на озеленение, устройство газонов, прокладку наружных сетей и др. Стоимость благоустройства участка, сооружения дворовых сетей и прочие затраты распределяются между отдельными предприятиями и учреждениями пропорционально площади участка, занимаемой каждым учреждением или предприятием. Соотношения площадей участков устанавливаются на основании действующих норм по отдельным зданиям.

4.8. При оценке экономичности проектов общественных центров поселков городского типа, при определении рентабельности работы предприятий и срока окупаемости капитальных вложений существенное значение имеют годовые эксплуатационные расходы. Кооперирование отдельных предприятий и учреждений в здания общественных центров поселков позволяет сократить эксплуатационные расходы.

Структура эксплуатационных затрат сложна и для каждого вида предприятий имеет свои особенности. Показатели годовых эксплуатационных затрат включают в себя: стоимость заработной платы всего персонала учреждения или предприятия; коммунальные расходы на содержание здания (стоимость отопления, вентиляции или кондиционирования, электроосвещения, содержания лифтов, те-

кущего и капитального ремонтов, реновации зданий); условно-постоянные расходы на содержание учреждений и предприятий.

Если первые две группы связаны с типом здания, его объемно-планировочной структурой и конструктивной схемой, то в третью группу отнесены расходы, в очень малой степени зависящие от типа здания.

4.9. В расходы на заработную плату включаются все виды основной и дополнительной заработной платы (с начислениями) производственного, административно-хозяйственного и младшего обслуживающего персонала. Годовой фонд заработной платы определяется по штатному расписанию учреждения или предприятия и должностными окладами (ставками). При отсутствии таких данных затраты на заработную плату можно определить исходя из общей численности персонала и усредненных показателей заработной платы на одного работника, принимаемых по отчетным статистическим данным. В кооперированных зданиях общественных центров поселков городского типа численность персонала подсчитываются по штатным расписаниям специализированных предприятий с учетом возможного сокращения административно-хозяйственного и младшего обслуживающего персонала.

Среднегодовая заработная плата одного работающего в этом случае определяется делением суммы заработной платы всех специализированных учреждений и предприятий, входящих в состав кооперированного здания, на общую численность занятого в них персонала.

4.10. К расходам на содержание здания относятся расходы на восстановление (реновацию) здания, расходы на отопление и вентиляцию, освещение, содержание подъемников, ремонт помещений и др.

Затраты на восстановление здания определяются исходя из сметной стоимости здания и нормативного процента амортизационных расходов.

Стоимость отопления рассчитывается исходя из показателей годового расхода тепла и стоимости единицы тепла. Теплопотери зависят от площади наружных стен здания, площади проемов в наружных стенах, площади горизонтальных ограждающих конструкций, теплопроводности ограждающих конструкций и разностей температур внутри здания и наружного воздуха.

Стоимость отопления здания (общественного центра) V, руб/год, может быть определена по формуле

$$V = \frac{Q24t}{1000} m1{,}4, \qquad (4)$$

где Q — удельные теплопотери, кВт · ч; t — число дней отопительного периода; m — стоимость 1 тыс. кВт, руб.

Затраты на вентиляцию рассчитываются на основании показателей расхода тепла на вентиляцию (по проекту), мощности электро-

двигателей вентиляторов и данных о режиме их работы. Стоимость силовой электроэнергии для типовых проектов — 2 коп. за 1 тыс. Вт · ч, для других проектов — по местным ценам.

Затраты на электроосвещение исчисляются в зависимости от показателя потребляемой мощности светильников (по проекту), данных о режимах работы и стоимости 1 тыс. Вт · ч электроэнергии. Стоимость осветительной электроэнергии для типовых проектов — 4 коп. за 1 тыс. Вт · ч, для других проектов — по местным ценам.

Расходы на содержание лифтов рекомендуется подсчитывать на основании сметной стоимости установленных подъемников, нормы амортизационных отчислений (11,5%) и затрат на электроэнергию. Режим эксплуатации подъемников зависит от типа предприятия, мощности подъемников и их количества.

Затраты на капитальный и текущий ремонты здания исчисляются в процентах от сметной стоимости его конструктивных элементов согласно «Указаниям по определению эксплуатационных затрат при оценке проектных решений жилых и общественных зданий».

$\left(\frac{\text{ВСН 11-73}}{\text{Госграждданстрой}}\right)$.

4.11. К затратам на содержание предприятий или к условно-постоянным расходам относятся расходы, связанные с основными производственными процессами. Так, в предприятиях торговли к этой группе относятся транспортные расходы, расходы на рекламу, нормируемые потери товаров в пути и при хранении, расходы на подработку, подсортировку, упаковку и хранение, проценты за кредит и др. В предприятиях общественного питания к этой группе могут быть отнесены, наряду с указанными, затраты на топливо, пар, электроэнергию для производственных нужд, спецодежду, столовое белье и др.

Условно-постоянные расходы исчисляются в зависимости от мощности учреждения или предприятия и затрат на единицу мощности. Условно-постоянные расходы на кооперированное здание представляют собой сумму этих расходов по всем предприятиям и учреждениям, входящим в его состав.

4.12. Для выявления экономической эффективности кооперирования технико-экономические показатели проектов общественных центров рекомендуется сопоставлять с показателями по набору действующих типовых проектов предприятий и учреждений культурно-бытового назначения, размещенных в отдельных зданиях. При этом необходимо учитывать сопоставимость сравниваемых проектов как по вместимости, так и по уровню обслуживания и техническому оборудованию.

При отсутствии действующих типовых проектов необходимой вместимости показатели кооперированных зданий рекомендуется сопоставлять с показателями действующих типовых проектов предприятий торговли, общественного питания, бытового обслуживания

и т. д., как близких по вместимости и принимаемых без корректировки, так и откорректированных по вместимости и уровню обслуживания. В первом случае выявляется общий эффект от замены действующих проектов новым, во втором — эффективность кооперирования.

При выборе эталона оценки эффективности кооперирования, а также объемно-планировочной и конструктивной схем здания в случае несопоставимости стоимостных показателей, вызванной различием технологического и внутреннего инженерного оборудования, технических устройств и отделки (люминесцентное освещение, кондиционирование и др.), рекомендуется произвести соответствующую корректировку показателей стоимости эталона.

4.13. Технико-экономическая оценка проекта кооперированного здания должна включать в себя сопоставление с действующими типовыми проектами кооперированных зданий аналогичного назначения, а также с заданием на проектирование.

4.14. В случае необходимости сопоставления строительных и эксплуатационных затрат сравнительная величина экономического эффекта различных вариантов определяется с помощью приведенных затрат *П*, руб., исчисляемых для каждого варианта:

$$П = С + ЭТ_н, \qquad (5)$$

где *С* — сметная стоимость строительства, руб.; *Э* — годовые эксплуатационные расходы, руб/год; $T_н$ — срок окупаемости капитальных вложений, направляемых на строительство общественных зданий, год.

4.15. При оценке экономической эффективности общественных центров поселков городского типа рекомендуется учитывать социальный эффект, проявляемый в сокращении затрат времени населения, пользующегося учреждениями культурно-бытового обслуживания. Стоимость 1 чел.-ч свободного времени оценивается примерно в размере 40% стоимости 1 чел.-ч производительного труда.

4.16. По предприятиям, находящимся на хозрасчете, кроме показателей приведенных затрат нужно учитывать также показатели их рентабельности и срок окупаемости капитальных вложений. Рентабельность хозрасчетных предприятий определяется отношением прибыли к годовому объему товарооборота. Срок окупаемости капитальных вложений исчисляется как отношение показателя общих капитальных вложений (общей сметной стоимости строительства) к показателю годовой прибыли.

Годовая прибыль может быть вычислена как разность между годовыми доходами и расходами предприятия. При этом годовые доходы предприятия рекомендуется определять исходя из показателей годового товарооборота и установленных торговых скидок и наценок по видам товаров. Годовые расходы соответствуют годовым эксплуатационным затратам.

4.17. При разработке сметной документации по проектам общественных центров поселков городского типа рекомендуется учитывать особенности финансирования строительства кооперированных зданий, осуществляемого путем объединения средств, направленных по отдельным отраслям народного хозяйства. Основная часть средств на строительство общественных центров, включающих в себя предприятия торговли и общественного питания, поступает от потребкооперации. Кроме того, финансирование строительства таких центров осуществляется также за счет капитальных вложений, направляемых на строительство отдельных отраслей бытового обслуживания (приемные пункты, мастерские КБО, парикмахерские и т. д.), учреждений культуры (клубные помещения, залы, библиотеки), предприятий связи и др.

4.18. Распределять капитальные вложения на строительство кооперированных зданий общественных центров поселков рекомендуется следующим образом. При решении общественных центров в виде блоков показатели сметной стоимости распределяются на каждый отдельный блок. Если общественный центр проектируется в виде единого компактного здания, показатели площади строительного объема устанавливаются по чертежам проекта, при этом площадь общих помещений, занимаемых несколькими учреждениями и предприятиями (вестибюли, гардеробы, санузлы и др.), распределяются по удельным соотношениям, установленным на основе действующих норм.

Стоимость строительно-монтажных работ и коммунальных затрат на содержание здания распределяется пропорционально показателям общей площади, занимаемой каждым учреждением или предприятием. Стоимость технологического оборудования определяется по спецификациям.

Стоимость благоустройства участка, сооружения дворовых сетей, прочие затраты распределяются между отдельными предприятиями и учреждениями пропорционально площади участка, занимаемой каждым учреждением или предприятием. Соотношение площадей участков устанавливается на основе действующих норм по отдельным зданиям.

Выбор наиболее экономичных проектов

4.19. Применение укрупненных и кооперированных типов зданий является наиболее важным резервом достижения экономического эффекта. Наибольший экономический эффект достигается при укрупнении небольших зданий, в которых бо́льшая часть помещений используется кратковременно. При укрупнении таких зданий затраты на единицу вместимости сокращаются за счет основных и вспомогательных помещений. При укрупнении зданий, имеющих полную загрузку основных помещений и основного оборудования,

эффект, получаемый от сокращения административно-хозяйственных и технических помещений, относительно невелик.

4.20. Укрупнение зданий общественных центров поселков и получение существенного экономического эффекта достигается укрупнением учреждений и предприятий, входящих в состав центра, до величины, обеспечивающей обслуживание населения всего поселка или его структурного элемента.

Так, в магазинах самообслуживания с торговыми залами площадью 400, 650 и 1000 м² в расчете на 1 м² зала уменьшается рабочая площадь соответственно от 2,38 (100%) до 2,15 м² (92%).

Аналогичную тенденцию снижения рабочей площади на единицу вместимости при укрупнении зданий можно проследить и по другим предприятиям и учреждениям обслуживания. Так, в расчете на 1 место в столовых на 100, 150 и 200 мест приходится рабочей площади соответственно 5,74 (100%), 5,6 (97%) и 5,23 м² (91%); в расчете на 1 рабочее место предприятий бытового обслуживания (Домов быта) вместимостью 10, 20 и 35 рабочих мест приходится рабочей площади соответственно 21,0 (100%), 18,5 (88%) и 17,6 м² (84%).

4.21. При проектировании общественного центра поселка городского типа площадь участка по сравнению с разрозненной сетью учреждений и предприятий сокращается в 2—3 раза, соответственно сокращаются затраты на освоение и благоустройство.

4.22. Объединение учреждений и предприятий в общественном центре обеспечивает достижение существенного социального эффекта, так как при этом значительно сокращаются затраты времени населения на подходы к учреждениям обслуживания.

4.23. При построении сети культурно-бытового обслуживания и определении объемов капитальных вложений необходимо стремиться к первоочередному размещению объектов в крупных поселках.

По мере укрупнения поселков стоимость строительства общественных центров в расчете на одного жителя уменьшается. Стоимость строительства, приходящаяся на одного жителя в поселках на 9 и 12 тыс. жителей, в среднем на 5—10% меньше, чем в поселках на 6 тыс. жителей. При укрупнении поселков городского типа уменьшаются также эксплуатационные расходы, относительно сокращаются площадь участка и затраты на его освоение.

4.24. Важным резервом повышения эффективности капитальных вложений является кооперирование учреждений и предприятий, входящих в состав комплекса общественного центра. Кооперирование дает наибольший эффект там, где укрупнение провести очень трудно или вообще невозможно. Экономический эффект находится в прямой зависимости от степени кооперирования. Чем больше степень кооперирования, тем выше экономический эффект.

Наименьший экономический эффект получается в общественном центре, состоящем из отдельных зданий. Полная стоимость строи-

тельства сокращается на 2-3%, а эксплуатационные затраты при этом не уменьшаются. При этом кооперируются, как правило, только участки, общая площадь которых в результате объединения может быть значительно сокращена. При размещении учреждений в одном здании (или в нескольких блоках) без кооперирования их хозяйственной деятельности сокращается лишь суммарная площадь технических помещений, обслуживающих здание (вентиляционные камеры, бойлерные, электрощитовые), и отчасти коммуникационная площадь, а также площадь участков. При таком объединении стоимость строительства может быть сокращена на 6—8% за счет укрупнения строительного объема здания, а эксплуатационные затраты сокращаются на 1-2%. Экономический эффект такого кооперирования относительно выше, чем в первом случае, но меньше, чем при полном кооперировании.

Максимальный эффект достигается при объединении учреждений и предприятий в одном здании и оптимальном кооперировании их производственно-хозяйственной деятельности: сокращаются рабочая и полезная площадь здания — на 15—18%, площадь участка — на 40—30% и эксплуатационные расходы — на 5-6%.

При этом сокращается численность административно-хозяйственного персонала и затраты на заработную плату. При уменьшении полезной площади здания снижаются коммунальные расходы.

4.25. Сравнение технико-экономических показателей типовых и экспериментальных зданий общественных центров поселков городского типа на 1—12 тыс. жителей с действующими типовыми проектами учреждений и предприятий аналогичного назначения и вместимости, размещенными в отдельно стоящих зданиях, показывает преимущества кооперированных зданий Стоимость строительства кооперированных зданий сокращается на 4—10%. При этом относительно бо́льшая эффективность достигается при применении более крупных общественных центров.

4.26. Анализируя показатели экономической эффективности при укрупнении и кооперировании здания, следует иметь в виду, что в практике проектирования столь значительный экономический эффект от создания новых типов зданий достигается далеко не всегда. Как правило, в индивидуальных и типовых проектах кооперированных зданий общественных центров поселков предусматривается повышенный уровень комфорта, технической оснащенности и отделки зданий, в результате чего экономический эффект составляет только 3—8% по сравнению с отдельными зданиями специализированных учреждений.

4.27. Анализ проектов общественных центров поселков городского типа показывает, что кооперированные здания целесообразно проектировать двух-трехэтажными. Стоимость строительства двухэтажных зданий на 3-4% меньше одноэтажных, а эксплуатационные затраты в двухэтажных зданиях на 1,5—2% меньше одноэтажных,

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Основные характеристики и параметры поселков — центров обслуживания в системах группового расселения

Характеристики поселков *по различным признакам*	Центр I ступени	Центр II ступени	Центр III ступени
Численность населения, тыс. жителей	0,25—6,0	1,0—16,0	Св. 6,0
Типы поселков в системах группового расселения	Поселки, тяготеющие в местных системах расселения	Поселки автономные и центры местных систем и подсистем расселения	Населенные пункты — центры районных систем расселения
Функциональная характеристика поселков	Сельские населенные пункты (поселки отделений и бригад), малые поселки городского типа	Сельские населенные пункты (центральные поселки хозяйств, межхозяйственные центры), средние и большие поселки городского типа (промышленные, транспортные и пр.)	Сельские населенные пункты, поселки городского типа и города — районные центры административных районов
Нормируемое время доступности центра, мин	До 30 (пешеходная доступность)	30—60 (транспортная доступность)	До 120 (транспортная доступность)
Население, обслуживаемое центром	Все население поселка	Собственное население поселка и все население в зоне влияния	Собственное население поселка, население в радиусе доступности до 30(60) мин и все население района в радиусе доступности до 120 мин

Дифференциация норм расчета сети учреждений, предприятий и сооружений обслуживания в поселках городского типа

№ п. п.	Вид учреждений, предприятий и сооружений	Единица измерения	Нормы расчета на 1000 жителей				
			общие N		дифференцированные по ступеням обслуживания		
			на первую очередь $N_{п.\,о}$	на расчетный срок $N_р$	I (n_1)	II (n_2)	III (n_3)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Предприятия торговли	1 м² торговой площади	185	230	150	50	30
2	Предприятия общественного питания	1 место	28	40	28	10	2
3	Предприятия бытового обслуживания	1 производственный рабочий и 1 приемщик	11	14	2,8	4,0	3,8*
4	Аптеки	1 объект	1 объект на 10 тыс. жителей		1	1	1
5	Клубы и Дома культуры	1 место в зрительном зале	180—40**		65 % N	30 % N	5 % N
6	Кинотеатры (в поселках с населением 12 тыс. жителей и более)	то же	20—30	30—50	—	30	—
7	Библиотеки	1 тыс. книг	6	8	5,3	1,7	0,7***
8	Спортивные сооружения:						
	открытые плоскостные	1 га участка	0,67	0,95	0,95	—	—
	спортивные залы	1 м² площади пола	36	150	—	150	—

№ п. п.	Вид учреждений, предприятий и сооружений	Единица измерения	Нормы расчета на 1000 жителей				
			общие N		дифференцированные по ступеням обслуживания		
			на первую очередь $N_{п.о}$	на расчетный срок $N_р$	I (n_1)	II (n_2)	III (n_3)
1	2	3	4	5	6	7	8
	бассейны открытые	1 м² водного зеркала	15	40	—	40	—
	бассейны крытые	то же	5	12	—	12	—

* Кроме того, в расчете на 1000 жителей района предусматривается 3-4 производственных рабочих и приемщиков в предприятиях централизованного исполнения заказов в районном, межрайонном или областном центрах.

** Больший показатель относится к поселкам на 2 тыс. жителей, меньший — к поселкам на 12 тыс. жителей.

*** Кроме того, в расчете на 1 тыс. жителей района 0,3 тыс. книг размещаются в межрайонных и областных библиотеках.

Примечания: 1. При разработке проектов районной планировки, проектов планировки и застройки поселков и определении типов зданий расчет вместимости учреждений и предприятий рекомендуется производить по нормам расчетного срока по формулам (1)—(3) в соответствии с дифференцированными показателями n_1, n_2, n_3 настоящей таблицы.

2. Уровень обеспеченности первой очереди строительства по отдельным видам обслуживания в целом по району или группе населенных пунктов зоны влияния центра II ступени должен соответствовать общим нормам расчета $N_{п.о}$, указанным в гр. 4.

3. Дифференциация норм расчета может быть уточнена с учетом местных условий.

4. Расчетные показатели, указанные верхним и нижним пределом, интерполируются по величинам расчетного унифицированного ряда поселков.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Рекомендуемый состав учреждений комплексов общественных центров поселков городского типа

Вид учреждений и предприятий	Состав учреждений		
	в поселках тяготеющих (центры I ступени)	в поселках автономных и местных центрах (центры II ступени)	в поселках — районных центрах (центры III ступени)
Учреждения культуры	Клуб	Дом культуры, кинотеатр (в поселке на 12 тыс. жителей и более)	Районный Дом культуры, широкоформатный кинотеатр, районная библиотека, Дом пионеров, музей и выставка, специализированные клубы, народный театр и др.
	Библиотека-филиал	Центральная библиотека с самостоятельным комплектованием фондов	
Спортивные сооружения	Комплекс физкультурных и спортивных площадок	Комплекс спортивных площадок, стадион	Стадион с трибунами для зрителей, комплексом плоскостных сооружений, залов и бассейном
	Гимнастический или спортивный зал (при школе или клубе)	Спортивный центр с залами и открытым плавательным бассейном	
Административные учреждения	Поселковый Совет	Поселковый Совет, отделение милиции	Райсовет, райком КПСС и другие районные учреждения и организации
	Почтовое отделение	Отделение связи	Районный узел связи
	Сберегательная касса	Центральная сберегательная касса	Отделение Госбанка и др.

Вид учреждений и предприятий	Состав учреждений		
	в поселках тяготеющих (центры I ступени)	в поселках автономных и местных центрах (центры II ступени)	в поселках — районных центрах (центры III ступени)
Предприятия торговли	Магазины продовольственных (Универсам) и непродовольственных товаров	Универмаг	Районный универмаг, специализированные магазины
Предприятия общественного питания	Столовая общего типа, кафе	Комплексное предприятие общественного питания (ресторан, кафе-столовая, закусочная)	Комплексное предприятие общественного питания (ресторан, кафе, столовая, закусочная)
Предприятия бытового обслуживания	Комплексный приемный пункт с мастерскими мелкого ремонта и парикмахерская	Дом быта	Районный Дом быта, специализированные ателье и мастерские централизованного исполнения заказов
Коммунальные предприятия	Помещения для приезжих	Гостиница	Гостиница
Лечебно-профилактические учреждения	Аптека или аптечный киоск	Аптека	Аптека

Номенклатура типов зданий, формирующих общественные центры поселков городского типа

№ п. п.	Типы зданий и состав учреждений	Обслуживаемое население
	А. Торговые комплексы поселков	
1	Тип I в составе: универмага торговой площадью 400 м²; столовой на 75 мест, работающей вечером как кафе; Дома быта на 20 рабочих мест; гостиницы на 10 мест; аптеки V категории	Обслуживает 2 тыс. жителей в поселках автономных или до 3,5 тыс. жителей в поселках тяготеющих; в местных центрах — по расчету собственного и тяготеющего населения в зоне влияния центра
2	Тип II в составе: универмага торговой площадью 650 м²; столовой на 100 мест, работающей вечером как кафе; Дома быта на 35 мест; гостиницы на 15 мест; аптеки V категории	Обслуживает 3,5 тыс. жителей в поселках автономных или до 6 тыс. жителей в поселках тяготеющих; в местных центрах — по расчету собственного и тяготеющего населения
3	Тип III в составе: универмага торговой площадью 1000 м²; комплексного предприятия общественного питания на 150 мест; Дома быта на 50 рабочих мест; гостиницы на 25 мест; аптеки IV категории	Обслуживает 6 тыс. жителей в поселках автономных или до 9 тыс. жителей в поселках тяготеющих; в местных центрах — по расчету собственного и тяготеющего населения
4	Тип IV в составе: универмага торговой площадью 1650 м²; комплексного предприятия общественного питания на 200 мест; Дома быта на 70 мест; гостиницы на 50 мест; аптеки IV категории; отделения связи со сберкассой	Обслуживает 9—12 тыс. жителей в поселках городского типа; в местных центрах — по расчету собственного и тяготеющего населения
5	Тип V в составе: универмага торговой площадью 2150 м²; комплексного предприятия общественного питания на 300 мест; Дома быта на 100 мест; гостиницы на 75 мест; аптеки III категории; отделения связи со сберкассой	Обслуживает 16—25 тыс. жителей в поселках городского типа; в местных центрах — по расчету собственного и тяготеющего населения
	Б. Культурно-административные комплексы	
6	Тип I в составе: Дома культуры с залом на 300 мест; библиотеки на 15 тыс. единиц хранения; спортивного зала	Обслуживает 2—3,5 тыс. жителей в поселках городского типа

№ п. п.	Типы зданий и состав учреждений	Обслуживаемое население
	24×12 м; административных помещений; отделения связи со сберегательной кассой	
7	Тип II в составе: Дома культуры с залом на 500 мест; библиотеки на 25 тыс. единиц хранения; спортивного зала 30×15 м; административных помещений; отделения связи со сберегательной кассой	Обслуживает 3,5—6 тыс. жителей в поселках городского типа и тяготеющее население
8	Тип III в составе: Дома культуры с залом на 700 мест; танцевального зала на 75 пар; кафе на 50 мест; библиотеки на 50 тыс. единиц хранения; блока универсальных административных помещений на 15 сотрудников	Обслуживает 9—12 тыс. жителей в поселках городского типа и тяготеющее население
9	Тип IV в составе: Дома культуры с залом на 700 мест; киноконцертного зала на 500 мест; танцевального зала на 100 пар; выставочного зала; кафе на 75 мест; библиотеки на 75 тыс. единиц хранения; блока универсальных административных помещений на 25 сотрудников	Обслуживает 16 тыс. жителей в поселках городского типа и тяготеющее население
	В. Спортивные сооружения	
10	Спортивный корпус с залом размером 30×18 м, бассейном с открытой ванной размером 25×8,5 м и крытой детской ванной	Обслуживает 9—12 тыс. жителей в поселках городского типа и тяготеющее население
11	Спортивный корпус с залом размером 30×18 м с местами для зрителей, бассейном с открытой ванной размером 25×11 м и крытой детской ванной	Обслуживает 12—16 тыс. жителей в поселках городского типа и тяготеющее население

Примерный состав и площади помещений комплексов зданий общественных центров поселков городского типа

№ п. п.	Состав учреждений и помещений	Единица измерения	Вместимость учреждений и площадь помещений в поселках с населением, тыс. жителей			
			2	6	9 и 12	16
	I. Дом культуры	1 место в зале	(300)	(700)	(700)	(700+ +300)
	а) Помещения зрелищной части					
1	Зрительный зал	м²	195	455	455	455
2	Сцена	»	70	200	200	200
3	Арьерсцена	»	—	—	—	36
4	Фойе с буфетной стойкой и подсобной буфета	»	180+ +14	420+ +14	280+ +14	280+ +14
5	Кладовая мебели при фойе	»	10	14	14	14
6	Склады объемных декораций, бутафории и мебели, электроаппаратуры	»	28	80	80	110
7	Гримерно-парикмахерская	»	—	—	—	10
8	Костюмерная	»	—	30	30	30
9	Артистические уборные	»	30(15 ×2)	30(15 ×2)	30(15 ×2)	45(15 ×3)
10	Помещение пожарного поста	»	—	10	10	15
11	Столярная мастерская	»	15	20	20	20
12	Механическая мастерская	»	10	10	10	10
13	Комната художника	»	30	30	30	30
14	Трюм	»	—	—	—	200
15	Сейф для декораций	»	—	—	—	22
16	Комната рабочих сцены	»	—	—	—	10
17	Санузлы при сцене	»	5	5	5	5
18	Душевые при сцене	»	—	—	5	5
19	Рабочий вестибюль сценической группы с гардеробом	»	—	20	20	24
20	Светопроекционная	»	—	10	10	20
21	Звукоаппаратная	»	12	12	15	18
22	Киноаппаратная (кинопроекционная, перемоточная, тамбур)	»	27	27	27	27
23	Регуляторная освещения сцены и автотрансформаторная	»	12	20	30	30
24	Зрительный зал кинотеатра на 300 мест	»	—	—	—	270

№ п. п.	Состав учреждений и помещений	Единица измерения	Вместимость учреждений и площадь помещений в поселках с населением, тыс. жителей			
			2	6	9 и 12	16
25	Киноаппаратный комплекс на 3 кинопроектора с проекционной, перемоточной, тамбуром, агрегатной охлаждения кинопроекторов и санузлом	м²	—	—	—	45
	Итого	»	638	1397	1285	1945
	б) Помещения клубной части					
26	Зал-аудитория с эстрадой	место, м²	— —	— —	(150) 120	(150) 120
27	Комната президиума	»	—	—	10	10
28	Кинопроекционная на один кинопроектор для 16-миллиметровой пленки	»	—	—	10	10
29	Кулуары при зале-аудитории	»	—	—	45	45
30	Комнаты для работы кружков	»	180	375	375	400
31	Танцевальный зал	пар танцующих, м²	— —	— —	(75) 225	(100) 300
32	Комната для игры в настольный теннис	»	—	36	36	36
33	Биллиардная	»	—	36	36	36
34	Гостиная	»	30	30	30	50
35	Комната художественного руководителя	»	—	—	15	15
36	Музей	»	—	—	—	100
37	Помещение для подготовки выставок	»	—	—	—	16
38	Кладовая музея	»	—	—	—	20
	Итого	м²	210	477	902	1158
	в) Помещения обслуживающего и административного назначения					
39	Вестибюль общий для зрелищной и клубной групп помещений с гардеробом	»	108	209	265	—
40	Кассовый вестибюль	»	—	36	36	60

№ п. п	Состав учреждений и помещений	Единица измерения	Вместимость учреждений и площадь помещений в поселках с населением, тыс. жителей			
			2	6	9 и 12	16
41	Вестибюль зрелищной части и танцзала с гардеробом	м²	—	—	—	308
42	Вестибюль клубной части с гардеробом	»	—	—	—	70
43	Курительная	»	—	42	42	54
44	Санитарные узлы зрелищной и клубной частей	»	24	49	54	70
45	Кабинет директора	»	—	12	12	18
46	Комната дежурного администратора	»	6	5	5	6
47	Методический кабинет	»	—	—	—	30
48	Контора	»	—	—	—	16
49	Комната административного и обслуживающего персонала	»	—	15	15	15
50	Хозяйственные кладовые	»	10	18	20	30
	Итого	м²	148	386	449	677
	Всего по Дому культуры	м²	986	2260	2635	3780
	II. Библиотека	тыс. книг / место в читальных залах	(10 / 20)	(36 / 50)	(75 / 60)	(100 / 120)
	а) Группа помещений обслуживания читателей					
1	Вестибюль с гардеробом, санузлы для посетителей, справочное бюро	м²	—	27	45	60
2	Методический отдел и справочный фонд открытого доступа с читательскими местами	тыс. книг, читательское место, м²	— —	(1) (2)	— —	(2) (4)
3	Помещение (площадь) показа новых поступлений	м²	—	18	—	34
4	Абонемент с книгохранилищем открытого доступа	»	—	—	—	12
		тыс. книг, м²	— 17	(16) 118	(35) 229	(38) 254

№ п. п.	Состав учреждений и помещений	Единица измерения	Вместимость учреждений и площадь помещений в поселках с населением, тыс. жителей			
			2	6	9 и 12	16
5	Книгохранилище открытого доступа, общее для абонемента и читального зала	тыс. книг, $м^2$	(10) 36	— —	— —	— —
6	Аванзал читальных залов с выдачей книг	»	—	24	—	55
7	Справочно-библиографический отдел	»	—	—	—	78
	В том числе:					
	фонд открытого доступа	тыс. книг	—	—	—	(3)
	фонд закрытого доступа	то же,	—	—	—	(2)
		читательское место	—	—	—	(8)
8	Читальные залы с фондами открытого доступа	место,	(20)	(44)	(60)	(100)
		тыс. книг,	—	(16)	(15)	(11)
		$м^2$	40	115	203	364
9	Нотно-музыкальный отдел	место,	—	(4)	—	(8)
		тыс. единиц хранения,	—	(1)	—	—
		$м^2$	—	22	—	57
10	Кабинет проигрывания на инструментах	»	—	—	—	9
11	Студия перезаписи	»	—	—	—	8
12	Фонотека	тыс. единиц хранения,	—	—	—	(1)
		$м^2$	—	—	—	12
13	Фонд закрытого хранения	тыс. единиц хранения,	—	—	—	(3)
		$м^2$	—	—	—	10
14	Зона отдыха	»	—	—	—	24
	Итого	$м^2$	93	324	477	920
	б) Группа помещений книгохранения					
15	Книгохранилище основного, резервного и обменного фондов	тыс. книг, $м^2$	— 9	(12) 35	(25) 63	(30) 85

№ п. п.	Состав учреждений и помещений	Единица измерения	Вместимость учреждений и площадь помещений в поселках с населением, тыс. жителей			
			2	6	9 и 12	16
16	Помещение для передвижного фонда и комплектования передвижек	тыс. книг, м²	— —	(6) 21	(10), 30	(10) 30
	Итого	м²	9	56	93	115
	в) Служебные и вспомогательные помещения					
17	Служебно-производственные помещения	»	6	12	30	68
	В том числе кабинет заведующего (директора)	»	—	—	(12)	(15)
18	Вестибюль персонала с гардеробом	»	—	—	—	15
19	Уборные персонала	»	—	—	—	6
20	Хозкладовая	»	—	—	—	5
	Итого	м²	6	12	30	94
	Всего по библиотеке	»	108	392	600	1129
	III. Спортивный зал	м	12×24	12×24	18×30	—
1	Вестибюль с гардеробом	м²	15	15	25	—
2	Спортивный зал	»	288	288	540	—
3	Инвентарная при зале	»	24	24	48	—
4	Раздевальные мужская и женская с местами для переодевания и шкафами для хранения одежды	»	52 26×2	52 26×2	76 38×2	—
5	Душевые при раздевальных	»	8 4×2	8 4×2	16 8×2	—
6	Уборные с умывальниками	»	5 2,5×2	5 2,5×2	6 3×2	—
7	Комнаты инструкторов	»	10	10	20	—
8	Кабинет врача	»	10	10	10	—
9	Кладовая уборочного инвентаря	»	3	3	4	—
	Всего по спортзалу	м²	415	415	745	—
	IV. Молодежное кафе	мест	—	—	(50)	(100)
1	Вестибюль с гардеробом, умывальными и уборными	м²	—	—	20	30

№ п. п.	Состав учреждений и помещений	Единица измерения	Вместимость учреждений и площадь помещений в поселках с населением, тыс. жителей			
			2	6	9 и 12	16
2	Зал кафе с эстрадой и местом для танцев	м²	—		70	140
3	Буфет	»	—	—	10	10
4	Помещение совета кафе	»	—	—	8	10
	Итого	м²	—	—	108	190
	б) Производственные помещения					
5	Горячий цех	»	—	—	30	32
6	Холодный цех с площадью для резки хлеба	»	—	—		10
7	Моечная столовой посуды	»	—	—	14	17
8	Моечная кухонной посуды и кладовая тары полуфабрикатов	»	—	—	6	8
9	Раздаточная	»	—	—	10	15
	Итого	м²	—	—	60	82
	в) Складские помещения					
10	Охлаждаемые камеры	»	—	—	5	9
11	Кладовая сухих продуктов	»	—	—	5	5
12	Кладовая инвентаря	»	—	—	—	6
13	Кладовая тары	»	—	—	8	6
14	Загрузочная	»	—	—		8
	Итого	м²	—	—	18	34
	г) Административно-бытовые помещения					
15	Кабинет директора и контора	»	—	—	6	9
16	Помещение персонала	»	—	—	—	6
17	Гардероб персонала	»	—	—	16	27
18	Бельевая	»	—	—	5	6
19	Душевые и уборные	»	—	—	4	11
	Итого	м²	—	—	31	59
	Всего по молодежному кафе	»	—	—	217	365

№ п. п.	Состав учреждений и помещений	Единица измерения	Вместимость учреждений и площадь помещений в поселках с населением, тыс. жителей			
			2	6	9 и 12	16
	V. Поселковый Совет народных депутатов и помещения других учреждений управления					
	а) Помещения поселкового Совета	сотрудник	(8)	(10)	(12)	(14)
1	Кабинет председателя	м²	24	24	24	30
2	Кабинет секретаря	»	12	12	12	24
3	Кабинет зам. председателя	»	—	12	12	18
4	Помещения ЗАГСа	»	12	24+12	24+1[illegible]	24+1[illegible]
5	Помещение военно-учетного стола	»	12	12	18	18
6	Помещения бухгалтерии	»	18	24	48	48
7	Помещение участкового инспектора и ДНД	»	12	12	12	12
8	Приемная депутатов поселкового Совета	»	12	12	18	18
9	Архив	»	8	8	8	12
10	Комнаты общественных организаций	»	12	18	36	36
11	Зал заседаний	»	—	80	—	—
		мест	—	(100)	—	—
12	Кулуары при зале	м²	—	30	—	—
13	Кинопроекционная для одного проектора 16 миллиметровой пленки	»	—	6	—	—
14	Комната президиума	»	—	10	—	—
15	Кладовая мебели и инвентаря при зале	»	—	10	—	—
	Итого	м²	122	306	227	252
	б) Помещения других учреждений и организаций	сотрудник	—	—	(6)	(6)
16	Кабинет начальника	м²	—	—	16	16
17	Приемная и комната секретаря-машинистки	»	—	—	12	12
18	Помещения паспортного стола	»	—	—	16	16
19	Кабинет главного инженера	»	—	—	12	12
20	Комнаты техников-смотрителей	»	—	—	18	18

№ п. п.	Состав учреждений и помещений	Единица измерения	Вместимость учреждений и площадь помещений в поселках с населением, тыс. жителей			
			2	6	9 и 12	16
21	Резервное помещение	м²	—	—	16	16
	Итого	м²	—	—	90	90
	в) Обслуживающие помещения					
22	Вестибюль с гардеробом	»	—	36	36	36
23	Санузлы	»	—	6	6	6
24	Хозяйственная кладовая	»	—	8	10	10
	Итого	м²	—	50	52	52
	Всего	»	122	356	366	394
	Всего по учреждениям культуры, спорта, администрации	»	1651	3423	4563	5668
	VI. Магазин «Универмаг»	площадь торгового зала, м²	(400)	(1000)	(1650)	(2150)
	а) Торговые помещения					
1	Торговый зал продовольственных товаров	»	150	400	560	560
2	Торговый зал непродовольственных товаров	»	250	600	975	1470
3	Помещения для дополнительных услуг	»	—	—	115	120
	В том числе:					
	зал приема и выдачи заказов	»	—	—	(54)	(54)
	кафетерий	»	—	—	(36)	(36)
	отдел раскроя ткани	»	—	—	(12)	(12)
	оформление продажи в кредит	»	—	—	(3)	(6)
	мастерская подготовки готового платья	»	—	—	(10)	(12)
	Итого	м²	400	1000	1650	2150
	б) Помещения для приемки, хранения и подготовки товаров к продаже					
4	Приемочные помещения	м², место	32 (2)	80 (5)	— —	— —

№ п. п.	Состав учреждений и помещений	Единица измерения	Вместимость учреждений и площадь помещений в поселках с населением, тыс. жителей			
			2	6	9 и 12	16
5	Разгрузочные помещения (платформы с площадками для автомобилей и приемочными)	м², место	— —	— —	360 (5)	432 (6)
6	Кладовые продовольственных товаров и помещения для подготовки товаров к продаже	м²	89	190	236	236
7	Охлаждаемые камеры	»	42	89	125	125
8	Кладовые непродовольственных товаров	»	213	357	582	860
9	Помещения подготовки непродовольственных товаров	»	—	40	60	75
	В том числе:					
	помещение для нарезки тканей	»	—	(6)	(10)	(14)
	гладильная	»	—	(10)	(26)	(37)
	мастерская электротоваров	»	—	(24)	(24)	(24)
	мастерская радиотоваров	»	—			
	Итого	м²	376	756	1363	1728
	в) Подсобные помещения					
10	Подсобные помещения кафетерия	»	—	—	12	12
11	Отдел комплектации заказов на продовольственные товары и доставки их на дом	»	—	—	78	78
12	Помещения для хранения тары	»	32	80	130	160
13	Помещение для хранения упаковочных материалов и инвентаря	»	10	10	10	10
14	Моечная	»	6	10	10	10
15	Бельевая	»	5	5	10	10
16	Помещение для хранения уборочного инвентаря	»	7	10	10	10
17	Мастерская ремонта оборудования и инвентаря	»	—	—	10	10

№ п. п.	Состав учреждений и помещений	Единица измерения	Вместимость учреждений и площадь помещений в поселках с населением, тыс. жителей			
			2	6	9 и 12	16
18	Рекламно-декорационная мастерская	м²	—	—	10	10
19	Пункт приема посуды	»	40	60	60	100
20	Камера для мусора	»	5	5	5	6
21	Экспедиция по доставке мебели на дом	»	—	—	—	19
	Итого	м²	105	180	355	435
	г) Административные и бытовые помещения					
22	Кабинет директора	»	6	10	15	15
23	Контора	»	8	25	49	57
24	Главная касса	»	—	—	15	15
25	Комната персонала	»	14	42	73	85
26	Красный уголок	»	—	—	25	25
27	Гардеробные персонала	»	26	50	79	94
28	Уборные и душевые	»	10	25	31	38
29	Помещение для личной гигиены женщин	»	—	13	13	13
30	Комната пожарно-сторожевой охраны	»	—	—	7	8
	Итого	м²	64	165	307	350
	Всего по универмагу	»	945	2101	3675	4663
	VII. Специализированный магазин «Книги»					
1	Торговый зал	»		—	70	100
2	Складское и приемочное помещения	»		—	64	88
3	Контора, комната для персонала	»		—	9	9
4	Гардеробная персонала	»		—	7	8
	Всего по магазину «Книги»	м²	—	—	150	205
	VIII. Предприятия общественного питания					
	Столовая (вечером — кафе)	место	(75)	—	(100)	—
	Ресторан	»	—	(100)	(100)	(150)
	Кафе общего типа	»	—	(50)	—	(100)

№ п. п.	Состав учреждений и помещений	Единица измерения	Вместимость учреждений и площадь помещений в поселках с населением, тыс. жителей			
			2	6	9 и 12	16
	Кафе специализированное (блинная)	место	—	—	—	(25)
	Винный бар	»	—	—	—	(25)
	Кондитерский цех	изделий в день	(2000)	(3000)	(3000)	(5000)
	Магазин кулинарии	рабочее место	(3)	(3)	(3)	(3)
	а) Помещения для посетителей					
1	Вестибюль с гардеробом, умывальными и уборными	м²	30	60	79	110
2	Аванзал ресторана	»	—	15	15	15
3	Торговые залы:					
	столовой (с раздаточной)	»	135	—	180	—
	ресторана (без раздаточной)	»	—	180	180	270
	кафе (с раздаточной)	»	—	80	—	160
	блинной (с раздаточной)	»	—	—	—	40
	винного бара	»	—	—	—	45
	магазина «Кулинария»	»	54	54	54	54
4	Буфет столовой	»	8	—	8	—
5	Помещение для официантов	»	—	6	6	6
	Итого	м²	227	395	522	700
	б) Производственные помещения					
6	Буфет ресторана	»	—	20	20	24
7	Раздаточная	»	13	22	22	25
8	Горячий цех:					
	ресторана	»	—	60	60	92
	столовой или кафе	»	46	25	50	
9	Холодный цех:					
	ресторана	»	—	18	18	25
	столовой или кафе	»	14	8	10	
10	Помещение для резки хлеба	»		7	7	8
11	Моечная столовой посуды:					
	ресторана	»	—	24	24	24
	столовой или кафе	»	20	14	24	24
12	Сервизная	»		9	9	9

№ п. п.	Состав учреждений и помещений	Единица измерения	Вместимость учреждений и площадь помещений в поселках с населением, тыс. жителей			
			2	6	9 и 12	16
13	Моечная кухонной посуды	м²	8	14	15	15
14	Мясной, рыбный и птицегольевой цехи	»	15	24	25	31
15	Овощной цех	»	12	20	22	26
16	Кондитерский цех	»	36	51	51	80
17	Помещение заведующего производством	»	—	7	10	10
18	Горячий и холодный цехи блинной	»	—	—	—	29
19	Моечная столовой посуды	»	—	—	—	11
20	Моечная кухонной посуды	»	—	—	—	6
	Итого	м²	164	323	367	439
	в) Складские помещения					
21	Охлаждаемые камеры	»	23	49	59	61
22	Кладовая сухих продуктов	»	12	13	18	20
23	Кладовая овощей, солений	»	9	13	18	20
24	Кладовая винно-водочных изделий	»	6	7	7	10
25	Кладовая и моечная тары	»	6	16	23	28
26	Кладовая инвентаря	»	6	9	10	12
27	Помещение кладовщика	»	—	5	5	5
28	Загрузочная	»	15	18	21	28
29	Экспедиция	»	—	—	30	30
30	Подсобное помещение магазина «Кулинария»	»	12	12	12	12
31	Подсобное помещение винного бара	»	—	—	—	9
	Итого	м²	89	142	203	235
	г) Административные и бытовые помещения					
32	Кабинет директора	»	8	6	6	9
33	Контора	»		12	12	18
34	Главная касса	»		—	5	5
35	Помещение зав. хозяйством	»		—	6	6
36	Помещение персонала	»	—	8	10	13

№ п. п.	Состав учреждений и помещений	Единица измерения	Вместимость учреждений и площадь помещений в поселках с населением, тыс. жителей			
			2	6	9 и 12	16
37	Гардероб для персонала	м²	18	28	34	44
38	Гардеробная официантов	»	6	6	6	10
39	Бельевая	»	6	8	11	13
40	Душевые, уборные, кабинет для личной гигиены	»	7	13	15	17
41	Помещение общественных организаций	»	—	—	—	12
42	Радиоузел	»	—	6	6	6
43	Помещение слесаря-механика и электромонтера	»	—	6	6	6
	Итого	м²	45	93	117	159
	Всего по предприятиям общественного питания	»	525	953	1209	1533
	IX. Предприятие бытового обслуживания					
	Комплексный приемный пункт с мастерскими и парикмахерской	рабочее место	(10)	—	—	—
	Дом быта (с парикмахерской)	то же	—	(35)	(50)	(70)
	а) Помещения для посетителей					
1	Салон приема и выдачи заказов (в том числе бюро обслуживания, зал ожидания парикмахерской, гардероб для посетителей и т. п.)	м²	45	93	139	159
2	Пункт проката предметов культурно-бытового назначения	»	—	18	18	36
3	Помещение почасового проката музыкальных инструментов	»	—	12	12	24
	Итого	м²	45	123	169	219

№ п. п.	Состав учреждений и помещений	Единица измерения	Вместимость учреждений и площадь помещений в поселках с населением, тыс. жителей			
			2	6	9 и 12	16
	б) Производственные помещения					
4	Мастерская пошива и ремонта одежды	м²	25	—	—	—
5	Мастерская пошива и ремонта одежды и ремонта трикотажных изделий	»	—	101	142	40
6	Ателье индивидуального пошива верхнего и легкого платья	»	—	—	—	166
7	Мастерская ремонта обуви и кожгалантереи	»	12	24	30	45
8	Мастерская ремонта металлоизделий и бытовой техники	»	12	12	18	21
9	Цех срочной химической чистки	»	—	—	47	84
10	Мастерская по ремонту часов, граверным и ювелирным работам	»	—	—	9	14
11	Фотоателье	»	—	—	70	70
12	Переплетная мастерская и бюро машинописных работ	»	—	—	15	19
13	Парикмахерская	рабочее место, м²	(2) 14	(6) 42	(8) 56	(15) 106
14	Помещение для выездного обслуживания	»	15	15	—	—
	Итого	м²	78	194	387	565
	в) Подсобно-складские помещения					
15	Кладовые комплексного приемного пункта	»	71 (20+ +35+ +16)	—	—	—
16	Склады мастерских и ателье по ремонту и пошиву одежды и трикотажных изделий	»	9	31	60	76
17	Склады мастерской ремонта обуви и кожгалантереи	»	3	15	20	25

№ п. п.	Состав учреждений и помещений	Единица измерения	Вместимость учреждений и площадь помещений в поселках с населением, тыс. жителей			
			2	6	9 и 12	16
18	Кладовые приемного пункта и мастерской по ремонту металлоизделий, радиотелевизионной и фотоаппаратуры и бытовой техники	м²	10	20	23	26
19	Кладовые приемного пункта вещей в химчистку	»	—	23	23	32
20	Кладовая цеха срочной химчистки	»	—	—	6	6
21	Кладовая мастерской по ремонту часов, граверным и ювелирным работам	»	—	—	3	3
22	Кладовая фотоателье	»	—	—	4	4
23	Кладовая переплетной мастерской	»	—	—	2	3
24	Кладовая пункта проката	»	—	35	35	70
25	Кладовая и подсобная бюро обслуживания	»	—	15	20	24
26	Подсобное помещение парикмахерской	»	6	16	18	20
	Итого	м²	99	155	214	290
	г) Административные и бытовые помещения					
27	Кабинет директора	»	9	9	9	12
28	Контора	»		12	14	18
29	Комната сменного мастера	»	—	—	9	9
30	Комната персонала	»	6	9	14	20
31	Гардероб персонала	»	15	28	42	56
32	Душевые, умывальные и уборные, помещение личной гигиены женщин	»		8	10	25
33	Кладовая хранения уборочного инвентаря	»	—	—	—	2
34	Мусорокамера	»	—	—	3	4
	Итого	м²	30	66	92	146
	Всего по предприятиям бытового обслуживания	»	252	538	862	1220

№ п. п.	Состав учреждений и помещений	Единица измерения	Вместимость учреждений и площадь помещений в поселках с населением, тыс. жителей			
			2	6	9 и 12	16
	X. Отделение связи	категория	СОС-2*	СОС-4**	IV	III
1	Операционный зал приема и выдачи почтово-телеграфных отправлений и посылок, переговорный пункт	м²	55	70	160	210
2	Помещение обработки, сортировки и доставки корреспонденции	»	25	50	60	100
3	Кладовая для хранения денежных сумм и условных ценностей	»	4	10	10	10
4	Помещение для обработки и хранения посылок и страховых отправлений	»	10	20	40	60
5	Склад посылочной тары	»	—	6	8	10
6	Пункт обмена почты	»	—	—	10	10
7	Главная касса	»	—	—	8	10
8	Комната контроля переводных операций	»	—	—	10	14
9	Аппаратная телеграфа	»	8	9	15	20
10	Экспедиция телеграфа и доставка телеграмм	»			14	18
11	Помещение для сушки одежды	»	3	5	6	8
12	Кабинет начальника отделения	»	—	—	—	12
13	Архив и кладовая эксплуатационных материалов	»	10	10	12	18
14	Гардеробные персонала санузлы, комната уборочного инвентаря	»	14	14	14	20
15	Комната персонала	»	10	10	10	20
16	Помещения АТС, ЛАЦ и выпрямительной РУ	номер, м²	(200) 40	(500) 150	— —	— —
17	Монтерская	»	12	15	—	—
18	Аккумуляторная, дистилляторная, кислотная, тамбур	»	29	38	—	—
	Всего по отделению связи	м²	220	407	377	540

* Сельское отделение связи второй категории.
** Сельское отделение связи четвертой категории.

№ п. п.	Состав учреждений и помещений	Единица измерения	Вместимость учреждений и площадь помещений в поселках с населением, тыс. жителей			
			2	6	9 и 12	16
	XI. Сберегательная касса	разряд, рабочее место	II (1—2)	I (3)	I (5)	I (5)
1	Операционный зал	м²	25	35	55	55
2	Кладовая ценностей	»	—	10	10	10
3	Предкладовая	»	—	8	8	8
4	Комната персонала с гардеробной	»	10	10	10	10
5	Кладовая хозяйственная, оборудования и инвентаря	»	7	9	14	14
6	Санузел	»	3	3	3	3
	Всего по сберкассе	м²	45	75	100	100
	XII. Аптека	категория	—	IV	IV	III
1	Торговый зал	м²	—	54	54	78
2	Комната дежурного фармацевта	»	—	—	—	8
3	Помещения для приготовления нестерильных лекарств:					
	ассистентская	»	—	24	24	36
	расфасовочная	»	—	—	—	12
	кабинет химика-аналитика	»	—	—	—	10
	моечная	»	—	18	18	18
	дистиллляционно-стерилизационная	»	—	18	18	20
4	Помещения для приготовления лекарств в асептических условиях:					
	дефекторская со шлюзом	»	—	—	—	12+2
	асептическая со шлюзом	»	—	9+2	9+2	9+2
	дистилляционно-стерилизационная	»	—	15	15	15
	стерилизационная	»	—	10	10	10
5	Кладовые:					
	легковоспламеняющихся и горючих жидкостей	»	—	8	8	8
	медицинской стеклянной тары	»	—	—	—	5

№ п. п.	Состав учреждений и помещений	Единица измерения	Вместимость учреждений и площадь помещений в поселках с населением, тыс. жителей			
			2	6	9 и 12	16
	медикаментов рецептурно-производственного отдела	м²	—	30	30	30
	товаров ручной продажи	»	—	24	24	24
	перевязочных материалов	»	—	—	—	18
	лекарственных трав	»	—	—	—	15
6	Кабинет заведующего	»	—	—	—	12
7	Контора	»	—	10	10	10
8	Кладовая предметов уборки	»	—	2	2	4
9	Кладовая чистого белья	»	—	5	5	10
10	Гардеробная уличной одежды персонала	»	—	14	14	18
11	Гардеробная домашней и рабочей одежды	»	—	8	8	10
12	Распаковочная	»	—	9	9	9
13	Кладовая медикаментов и медицинских товаров рецептурно-производственного отдела	»	—	20	20	20
14	Кладовая дезинфицирующих средств и кислот	»	—	8	8	8
15	Кладовая термонеустойчивых лекарственных форм со шлюзом и помещением холодильной машины	»	—	—	—	10+2++4
16	Кладовая медикаментов и медицинских товаров ручной продажи	»	—	20	20	24
17	Кладовая минеральных вод	»	—	—	—	10
18	Кладовая транспортной тары	»	—	10	10	10
19	Кладовая медицинской стеклянной посуды	»	—	8	8	10
20	Кладовая вспомогательных материалов	»	—	8	8	10
21	Кладовая хозяйственного инвентаря	»	—	4	4	4
22	Помещение для стирки рабочей одежды	»	—	8	8	8
23	Помещение для занятий с персоналом	»	—	10	10	12

№ п. п.	Состав учреждений и помещений	Единица измерения	Вместимость учреждений и площадь помещений в поселках с населением, тыс. жителей			
			2	6	9 и 12	16
24	Уборные персонала	м²	—	8	8	12
25	Душевая персонала	»	—	6	6	9
26	Комната персонала	»	—	8	8	8
27	Комната личной гигиены	»	—	5	5	5
	Всего по аптеке	м²	—	383	383	571
	XIII. Гостиница (помещение для приезжих)	место	(10)	(25)	(50)	(50)
	а) Жилые помещения					
1	Двухместные номера с умывальником (общей площадью 12,5 м²)	м² общей площади	63	150	—	—
2	Одноместные номера с умывальником (общей площадью 9,5 м²)	м²	—	29	—	—
3	Двухместные номера с санитарным узлом (умывальник, унитаз, душ или ванна) общей площадью 18 м²	»	—	—	360	360
4	Одноместные номера с санитарным узлом (умывальник, унитаз, душ или ванна) общей площадью 14,5 м²	»	—	—	145	145
	Итого	м²	63	179	505	505
	б) Помещения обслуживания и подсобные					
5	Вестибюль с гардеробом, дежурный администратор и регистратура, общая гостиная	»	30	40	60	60
6	Контора	»	10	9	12	12
7	Камера хранения ручного багажа	»		6	6	6
8	Буфет (с подсобной и моечной 10 м²)	место, м²	— —	(5) 26	(12) 36	(12), 36
9	Пункт бытового обслуживания	»	—	—	14	14
10	Помещение сушки одежды	»	5	5	6	6

№ п. п.	Состав учреждений и помещений	Единица измерения	Вместимость учреждений и площадь помещений в поселках с населением, тыс. жителей			
			2	6	9 и 12	16
11	Помещение дежурного обслуживающего персонала	м²	—	10	20	20
12	Бельевая	»	3	8	16	16
13	Ремонтная мастерская	»	—	—	15	15
14	Кладовая мебели и инвентаря	»	6	12	20	20
15	Общие санитарные узлы	»	5	5	—	—
16	Душевые	»	6	6	—	—
17	Уборная и душевая персонала	»	—	—	5	5
	Итого	м²	65	117	210	210
	Всего по гостинице	»	128	296	715	715
	Всего по предприятиям торговли, общественного питания, бытового и коммунального обслуживания	»	2115	4753	7471	9547
	Всего по общественному центру	»	3754	8176	12034	15215
	Рабочая площадь учреждений и предприятий общественного центра, приходящаяся на 1 жителя поселка	»	1,88	1,36	1,36—1,0	0,95

Примечания: 1. Состав и площади помещений учреждений обслуживания, формирующих здания общественных центров поселков, приведенные в таблице, рекомендуются на основе заданий на типовое и экспериментальное проектирование, разработанных в ЦНИИЭП учебных зданий, согласованных Министерством культуры РСФСР, Министерством торговли СССР, Министерством бытового обслуживания населения РСФСР, Министерством связи СССР, Правлением государственных трудовых сберегательных касс СССР и утвержденных Управлением по строительству общественных зданий и сооружений Госгражданстроя.

2. Предлагаемый состав помещений может быть использован при разработке проектов общественных центров, состоящих из отдельно стоящих зданий, блокированных и кооперированных многофункциональных комплексов. Наиболее рациональным является формирование центров из комплексов культурно-административного и торгово-бытового назначения.

3. При проектировании кооперированных зданий, формирующих центры поселков, возможно объединение в различных вариантах

вестибюлей и некоторых подсобных помещений (кладовых, санитарных узлов) Дома культуры, библиотеки, спортзала, кафе и поселкового Совета, предприятий общественного питания, гостиницы и Дома быта. Площади объединяемых вестибюлей суммируются при совпадающем или близком режиме эксплуатации учреждений; при разновременном режиме эксплуатации учреждений площадь общего вестибюля может быть сокращена (в предельном случае до величины вестибюля наиболее посещаемого учреждения). При объединении вестибюлей должна быть обеспечена возможность независимой эксплуатации проектируемых в кооперированном здании учреждений.

4. Для отделения связи и сберегательной кассы может быть запроектирован общий операционный зал (площади, приведенные в таблице, суммируются), а также санитарный узел, гардеробная и комната отдыха персонала.

5. Из состава помещений гостиницы исключены помещения столовой, так как обслуживание жителей гостиницы предполагается в комплексном предприятии общественного питания, размещаемого в составе торгового комплекса.

6. Из состава помещений поселкового Совета для крупных поселков исключены залы заседаний, в качестве которых предлагается использовать малые залы-аудитории Домов культуры, с которыми кооперируются или блокируются помещения учреждений администрации.

7. В состав помещений культурно-административного комплекса для поселков на 16 тыс. чел. не включен спортивный зал: в крупных поселках рекомендуется проектировать спортивный центр с залами и бассейном в едином комплексе со стадионом и парком.

8. Вестибюли библиотеки и поселкового Совета в здании общественного центра поселка на 2 тыс. жителей объединены с вестибюлем Дома культуры.

9. Помещения для подготовки непродовольственных товаров к продаже в магазине общественного центра поселка на 2 тыс. жителей объединены с кладовыми.

10. Цифры в скобках, приведенные в гр. 4—7 настоящей таблицы, указывают вместимость или другие параметры учреждений, предприятий или помещений и не суммируются в итоговом значении площади помещений данного учреждения.

11. Если в гр. 4—7 площадь помещений приведена в виде дроби, то над чертой указана суммарная площадь группы помещений, а под чертой — площадь каждого помещения и количество помещений.

ПРИЛОЖЕНИЕ 6

Технико-экономическая оценка экспериментального проекта комплекса кооперированных зданий общественного центра поселка на 9 тыс. жителей

Характеристика проекта общественного центра

В состав общественного центра входят сельский Дом культуры с залом на 700 мест, кафе молодежное на 50 мест, поселковый Совет на 40—50 сотрудников, почтовое отделение связи со сбер-

Таблица 1. Технико-экономические показатели типовых проектов, принимаемых для сопоставления

№ п. п.	Тип здания	Рабочая площадь, м²	Объем здания, м³	Стоимость здания с оборудованием, тыс. руб.	№ типового проекта и организация, разработавшая его
	I. Здания культуры, спорта, администрации				
	а) По действующим типовым проектам				
1	Городской Дом культуры с залом на 700 мест, в том числе Дом культуры на 700 мест, молодежное кафе на 50 мест, библиотека на 75 тыс. единиц с читальным залом на 60 мест	5367,0	35000*	1194,75	264-12-50/71, ЦНИИЭП зрелищных зданий и спортивных сооружений
2	Спортивный корпус с залом размером 30×18 м	731,1	6353,4	135,5	294-2-1/72, ЦНИИЭП зрелищных зданий и спортивных сооружений
3	Административное здание для поселков с почтовым отделением связи и сберкассой	739,0	3701,0	95,68	263-20-50, ЦНИИЭПГраждансельстрой
	Итого	6837,1	45054,4	1425,93	—
	В %	100	100	100	—
	б) Экспериментальный общественный центр поселка городского типа на 9 тыс. жителей (культурно-административное здание)	5810,6	34344,7	1446,26	—
	В %	85,0	76,2	101,4	—
	II. Здания торговли, общественного питания и коммунально-бытового обслуживания				
	а) По действующим типовым проектам				
1	Универмаг торговой площадью 1690 м²	4091,0	23500	697,3	272-11-9, ЦНИИЭП торгово-бытовых зданий и туристских комплексов

Продолжение табл. 1

№ п. п.	Тип здания	Рабочая площадь, м²	Объем здания, м³	Стоимость здания с оборудованием, тыс. руб.	№ типового проекта и организация, разработавшая его
2	Ресторан-столовая на 200 мест	1200,98	6619,8	240,90	274-20-69, ЦНИИЭП торгово-бытовых зданий и туристских комплексов
3	Дом быта на 52 раб. места для поселков городского типа	766,0	3964,05	141,2	284-1-72/75, ЦНИИЭП торгово-бытовых зданий и туристских комплексов
4	Гостиница на 53 места	1112,2	4921	258,16	284-5-10/74, ЛенЗНИИЭП
	Итого	7170,2	39005,0	1337,5	—
	В %	100	100	100	—
	б) Экспериментальный общественный центр поселка городского типа на 9 тыс. жителей (торгово-бытовой комплекс)	6402,99	32624,4	1242,3	—
	В %	89,3	83,6	92,9	—
	Всего по действующим типовым проектам (культурно-административные и торгово-бытовые предприятия)	14007,3	84059,4	2763,4	—
	В %	100	100	100	—
	Всего по зданиям экспериментального общественного центра поселка городского типа на 9 тыс. жителей (технический проект)	12213,59	66969,1	2688,53	Шифр 75-944
	В %	87,2	79,7	97,3	—

* Скорректирован по типовому проекту городского Дома культуры.

кассой IV категории, столовая на 100 мест, ресторан на 100 мест, универмаг торговой площадью 1650 м², специализированный магазин «Книга», Дом бытовых услуг на 50 рабочих мест, гостиница на 50 мест.

Для выявления экономичности кооперированного здания технико-экономические показатели общественного центра сопоставляются с показателями набора действующих типовых проектов отдельно стоящих (специализированных) зданий, соответствующих по назначению и вместимости учреждениям и предприятиям, входящим в состав общественного центра (табл. 1).

Исходные данные

Объемно-планировочные показатели и показатели стоимости строительства приняты по паспортам типовых проектов.

Показатели годовых эксплуатационных расходов определены специальным расчетом, приведенным ниже. Исходными данными для определения эксплуатационных затрат по зданию общественного центра являются показатели, приведенные в табл. 2.

Таблица 2. **Исходные данные для расчета эксплуатационных затрат по экспериментальному общественному центру поселка городского типа на 9 тыс. жителей**

Исходные данные	Единица измерения	Число
Численность обслуживающего персонала	чел.	590
Расход тепла на отопление (по проекту)	кВт ккал/ч	1279,3 1 100 000
Расход тепла на вентиляцию (по проекту)	» »	1194,4 1 027 000
Мощность электродвигателей вентиляторов	кВт	38
Потребляемая мощность электроосвещения	»	616
Сметная стоимость лифтов	тыс. руб.	20,8
Мощность электродвигателей лифтов	кВт	7,5
Сметная стоимость строительно-монтажных работ по зданию	тыс. руб.	2173,59

Примечание. Над чертой — новые единицы измерения, под чертой — старые.

Расчет эксплуатационных затрат

Показатели эксплуатационных расходов рассчитываются в следующем порядке: средняя заработная плата на одного работающего определяется для кооперированного здания вспомогательным расче-

том на основании данных по отдельным учреждениям и предприятиям, входящим в состав общественного центра поселка городского типа на 9 тыс. жителей в соответствии с табл. 3.

Таблица 3. **Расчет годового фонда заработной платы персонала**

№ п. п.	Учреждения и предприятия	Число штатных единиц.	Среднегодовая заработная плата на одного работающего, руб.	Годовой фонд заработкой платы, тыс. руб.
1	Сельский Дом культуры	45	1440	64,8
2	Кафе молодежное на 50 мест	20	1260	25,2
3	Поселковый Совет	45	1220	54,9
4	Почтовое отделение связи со сберкассой	80	1200	96,0
5	Спортивный корпус с залом размером 30×18 м	28	1200	33,6
6	Столовая на 100 мест	45	1260	56,7
7	Ресторан на 100 мест, работающий на сырье	55	1260	69,3
8	Универмаг торговой площадью 1650 м²	230	1220	280,6
10	Специализированный магазин «Книги»			
6	Дом бытовых услуг на 50 рабочих мест	85	1308	111,2
11	Гостиница на 50 мест	10	1220	12,2
	Итого	643	—	804,5

Среднегодовая заработная плата на одного работающего по всем предприятиям, входящим в состав общественного центра:

$$804{,}5 \text{ тыс. руб.} : 643 = 1251 \text{ руб.}$$

Общая численность персонала в здании общественного центра поселка за счет кооперирования учреждений и предприятий сокращается до 590 чел.

Расходы на заработную плату по общественному центру составляют:

$$1251 \text{ руб.} \cdot 590 = 738{,}1 \text{ тыс. руб.}$$

Расходы на восстановление здания определяем согласно ВСН 11-73 Госгражданстрой, исходя из нормативов отчислений по строительным конструкциям 1,25%, системам отопления, холодному и горячему водоснабжению — 7%, канализации — 4,5%, водостокам

и вентиляции — 5,5%, газопроводу — 6%, электроосвещению — 3,3% и стоимости отдельных видов работ.

Общие расходы на реновацию здания общественного центра составляют 28,80 тыс. руб.

Затраты на отопление определяем на основании показателей расхода тепла на отопление (по проекту), продолжительности отопительного периода (для типовых проектов — 232 дня) и стоимости 1000 кВт тепла 11 руб. Коэффициент перехода от расчетной температуры наружного воздуха — 30°С к средней температуре отопительного периода (для типовых проектов — 6,2°С) принимаем 0,52.

Коэффициент, учитывающий теплопотери в подводящих сетях и системах отопления, принимаем 1,4.

Общие расходы на отопление по зданию общественного центра поселка составляют 57,03 тыс. руб.

$$\frac{1279{,}3 \cdot 0{,}52 \cdot 24 \cdot 232}{1000} 11{,}0 \cdot 1{,}4 = 57\,028.$$

Годовой расход тепла на вентиляцию определяем следующим образом:

$$1194{,}4 \text{ кВт} \cdot 0{,}5 \cdot 6000 \cdot 1{,}4 = 5016 \text{ тыс. кВт},$$

где 0,5 — коэффициент перехода от максимального расхода к среднему (для III климатического района); 1,4 — коэффициент, учитывающий потери тепла в сетях и системах отопления; 6000 — годовой режим работы, ч.

Годовой расход электроэнергии на вентиляцию определяем, исходя из мощности вентиляторов и годового режима работы:

$$38 \text{ кВт} \cdot 6000 \text{ ч} = 228\,000 \text{ кВт} \cdot \text{ч}.$$

Стоимость тепла и электроэнергии для вентиляции составит:

$$11 \text{ руб/тыс. кВт} \cdot 5016 \text{ тыс. кВт} + 0{,}04 \text{ руб/(кВт} \cdot \text{ч)} \times \\ \times 228\,000 \text{ кВт} \cdot \text{ч} = 64\,296 \text{ руб.}$$

Годовой расход электроэнергии на освещение определяем, исходя из потребляемой мощности и годового режима работы:

$$616 \text{ кВт} \cdot 5000 \text{ ч} = 3\,080\,000 \text{ кВт} \cdot \text{ч}.$$

Стоимость электроэнергии составит:

$$0{,}04 \text{ руб/(кВт} \cdot \text{ч)} \cdot 3\,080\,000 \text{ кВт} \cdot \text{ч} = 123\,200 \text{ руб.}$$

Расходы на содержание лифтов представляют собой сумму амортизационных отчислений и стоимости электроэнергии.

Годовые амортизационные отчисления на содержание трех лифтов (грузоподъемностью 1000, 100, 500 кг) при норме амортизации 11,5% составят:

$$\frac{20\,808 \text{ руб.} \cdot 11{,}5}{100} = 2393 \text{ руб.}$$

Расход электроэнергии при годовом режиме работы лифтов 500 ч составит:

$$7{,}5 \text{ кВт} \cdot 0{,}8 \cdot 500 \text{ ч} = 3000 \text{ кВт} \cdot \text{ч},$$

где 0,8 — коэффициент, учитывающий загрузку установленного двигателя.

Стоимость электроэнергии

$$0{,}04 \text{ руб}/(\text{кВт} \cdot \text{ч}) \cdot 3000 \text{ кВт} \cdot \text{ч} = 120 \text{ руб}.$$

Расходы на капитальный и текущий ремонт определяем, исходя из установленных процентов отчислений по видам работ и конструктивным элементам (в соответствии с $\frac{\text{ВСН.11-73}}{\text{Госгражданстрой}}$ и показателей стоимости по видам работ и конструктивным элементам, принимаемым по сметам и проектам.

Расходы на капитальный и текущий ремонты по зданию общественного центра, исчисленные таким образом, составляют соответственно 40,2 и 6,70 тыс. руб.

Условно-постоянные затраты исчислены по отдельным учреждениям и предприятиям, входящим в состав общественного центра по данным расчета, приведенного в табл. 4.

Таблица 4. Расчет условно-постоянных затрат

№ п. п.	Учреждения и предприятия	Единица измерения	Количество единиц	Годовые условно-постоянные расходы	
				на единицу измерения, руб.	всего, тыс. руб.
1	Сельский Дом культуры на 700 мест	место	700	100	70,0
2	Кафе молодежное на 50 мест	»	50	230	11,5
3	Почтовое отделение связи со сберкассой	рабочее место	80	100	8,0
4	Поселковый Совет	сотрудник	45	150	6,75
5	Столовая-ресторан на 200 мест	место	200	230	46,0
6	Универмаг	рабочее место	32	1500	48,0
7	Универсам	то же	22	1800	39,6
8	Дом бытовых услуг на 50 рабочих мест	»	50	180	9,0
9	Гостиница на 50 мест	место	50	100	5,0
	Итого	—	—	—	243,85

Общие эксплуатационные расходы по зданию экспериментального общественного центра поселка городского типа на 9 тыс. жителей составляют:

$$738{,}1 + 28{,}8 + 57{,}0 + 64{,}3 + 123{,}2 + 2{,}5 + 40{,}2 + 6{,}7 + 243{,}9 =$$
$$= 1304{,}7 \text{ тыс. руб. или } 144{,}9 \text{ руб. на 1 жителя в год.}$$

Аналогичным образом определяются эксплуатационные затраты по отдельным (специализированным) зданиям.

Определение экономического эффекта

Все основные и дополнительные технико-экономические показатели по проектам отдельных зданий и общественному центру сведены в табл .5.

Таблица 5. Сравнительные данные технико-экономических показателей общественного центра поселка городского типа на 9 тыс. жителей с типовыми проектами отдельно стоящих зданий

№ п. п.	Показатели	Единица измерения	Показатели на 1 жителя	
			набор проектов, принятых за эталон	кооперированное здание общественного центра поселка городского типа на 9 тыс. жителей
	А. Объемно-планировочные показатели			
1	Рабочая площадь на 1 жителя	м²	1,55	1,36
2	Полезная площадь на 1 жителя	»	1,87	1,57
3	Строительный объем здания на 1 жителя	м³	9,33	7,44
4	Отношение рабочей площади к полезной (коэффициент K_1)	—	0,82	0,86
5	Отношение строительного объема к рабочей площади (коэффициент K_2)	—	6,00	5,48
6	Площадь застройки	м²	1,25	1,20
	Б. Показатели сметной стоимости строительства на 1 жителя			
7	Полная стоимость строительства	руб.	383,8	373,4
	В том числе:			
	стоимость строительно-монтажных работ по зданию	руб.	239,6	241,6
	стоимость технологического оборудования, мебели и инвентаря	»	67,4	57,2
	затраты по участкам	»	52,2	51,0
	лимитированные затраты	»	24,6	24,0

Продолжение табл. 5

№ п. п.	Показатели	Единица измерения	Показатели на 1 жителя	
			набор проектов, принятых за эталон	кооперированное здание общественного центра поселка городского типа на 9 тыс. жителей
	В. Показатели ежегодных эксплуатационных затрат на 1 жителя			
8	Общие эксплуатационные расходы	руб.	160,4	144,9
	В том числе:			
	заработная плата персонала	»	89,4	82,0
	расходы на содержание зданий	»	44,0	35,9
	В том числе:			
	затраты на отопление	»	7,2	6,4
	затраты на вентиляцию	»	8,1	7,1
	затраты на электроосвещение	»	17,5	13,7
	затраты на содержание лифтов	»	0,32	0,27
	расходы на ремонт и амортизацию	»	10,9	8,41
	Из них:			
	текущий ремонт	»	0,90	0,74
	капитальный ремонт	»	5,8	4,46
	реновация	»	4,2	3,2
9	Условно-постоянные затраты учреждений и предприятий	»	27,0	27,0
10	Приведенные затраты	»	198,2	181,7

На основании анализа показателей, приведенных в табл. 5, можно сделать вывод об экономической эффективности проектного решения кооперированного здания общественного центра по сравнению с набором отдельно стоящих (специализированных) зданий. Стоимость строительства сокращается в расчете на одного жителя на 10,4 руб., или на 2,7%, в том числе стоимость здания с оборудованием — на 8,3 руб., или на 2,7%.

Годовые эксплуаатционные расходы в кооперированном здании снижаются в расчете на одного жителя на 15,5 руб., или на 10%, что обусловлено снижением расходов по заработной плате и затрат на содержание зданий.

Приведенные затраты на одного жителя составляют по типовым проектам отдельных зданий 206,5 руб., по зданию общественного центра — 189,7 руб. Экономический эффект по приведенным затратам составляет 16,8 руб. на одного жителя (без учета социального эффекта), или 8,2%.

СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

Введение 3

1. Общие положения 5

2. **Градостроительные основы формирования общественных центров поселков** 6
Общественный центр поселка как элемент единой системы культурно-бытового обслуживания 6
Состав учреждений и предприятий общественных центров 11
Размещение общественного центра в структуре поселка 14

3. **Типы зданий общественных центров поселков** . . . 18
Объединение учреждений в здания общественных центров 18
Функциональная структура зданий общественных центров 23
Композиционные приемы решения комплексов зданий центров 36
Перспективные направления типового проектирования зданий общественных центров 48

4. **Технико-экономическая оценка общественных центров поселков городского типа** 50
Методика технико-экономической оценки 50
Выбор наиболее экономичных проектов 56
Приложение 1. Основные характеристики и параметры поселков — центров обслуживания в системах группового расселения 60
Приложение 2. Дифференциация норм расчета сети учреждений, предприятий и сооружений обслуживания в поселках городского типа 61
Приложение 3. Рекомендуемый состав учреждений комплексов общественных центров поселков городского типа . . 63
Приложение 4. Номенклатура типов зданий, формирующих общественные центры поселков городского типа . . . 65
Приложение 5. Примерный состав и площади помещений комплексов зданий общественных центров поселков городского типа 67
Приложение 6. Технико-экономическая оценка экспериментального проекта комплекса кооперированных зданий общественного центра поселка на 9 тыс. жителей 87

ЦНИИЭП учебных зданий Госгражданстрой

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ КОМПЛЕКСОВ ОБЩЕСТВЕННЫХ ЦЕНТРОВ ПОСЕЛКОВ ГОРОДСКОГО ТИПА

Редакция инструктивно-нормативной литературы
Зав. редакцией Л. Г. Бальян
Редактор Л. Т. Калачева
Мл. редактор Т. Л. Шенявская
Технический редактор Ю. Л. Циханкова
Корректор А. В. Федина
Н/К

Сдано в набор 26.09.83.	Подписано в печать 15.06.84.		Т-1275
Формат 84×108¹/₃₂	Бумага тип. № 2	Гарнитура	«Литературная
Печать высокая	Усл.-печ. л. 5,04	Усл. кр.-отт. 5,25	Уч.-изд. л. 6,2
Тираж 8.800 экз.	Изд. № XII-159	Заказ 2125	Цена 30 коп

Стройиздат, 101442, Москва, Каляевская, 23а

Полиграфическое объединение «Луч» Управления издательств, полиграфии и книжной торговли Мосгорисполкома, 115541, Москва, Товарищеская ул.,

gost.e-ecolog.ru