ЦНИИЭП лечебно-курортных зданий

Рекомендации по планировке, застройке и благоустройству крупных комплексов курортно-оздоровительных учреждений

МОСКВА

СТРОЙИЗДАТ 1978

gost.e-ecolog.ru

ЦНИИЭП лечебно-курортных зданий

Рекомендации по планировке, застройке и благоустройству крупных комплексов курортно-оздоровительных учреждений

Москва Стройиздат 1978

УДК 711.455

Рекомендовано к изданию секцией Научно-технического совета ЦНИИЭП лечебно-курортных зданий.

Рекомендации по планировке, застройке и благоустройству крупных комплексов курортно-оздоровительных учреждений. М., Стройиздат, 1978. 54 с. (Гос. ком. по гражд. стр-ву и архитектуре при Госстрое СССР. Центр. науч.-исслед. и проектный ин-т типового и эксперим. проектирования лечебно-оздоровит. и санаторно-курортных зданий (ЦНИИЭП лечебно-курортных зданий).

В работе рассматриваются вопросы организации системы культурно-бытового обслуживания, функционального зонирования и планировочной организации территории крупных комплексов учреждений санаторного лечения и отдыха, создаваемых на курортах и в местах отдыха. Большое внимание уделяется вопросам архитектурно-планировочной композиции и взаимосвязи планировки и застройки с природной средой. Даются рекомендации по организации системы зеленых насаждений, сети транспортных и пешеходных связей, по инженерной подготовке территории, а также освещаются некоторые вопросы экономики проектирования и строительства комплексов.

Книга рассчитана на специалистов, работающих в области проектирования и строительства курортных объектов.

Рекомендации разработаны канд. арх-ры И.И. Ионовым, архит. Э.А. Знаменской, разд. 6 подготовлен инж.-экон. Ю.И.Буртом.

Табл. 6, рис. 9, список лит.: 11 назв.

Р 30203-374
047(01)-78 Зак. изд.

© Центральный научно-исследовательский и проектный институт типового и экспериментального проектирования лечебно-оздоровительных и санаторно-курортных зданий (ЦНИИЭП лечебно-курортных зданий), 1978

Предисловие

Организация отдыха трудящихся в нашей стране является одной из важнейших функций государства, имеющей целью реализацию закрепленного Конституцией СССР права граждан на отдых. В программе социального развития и повышения уровня жизни народа, принятой XXV съездом КПСС, указывается на необходимость дальнейшего развития и совершенствования сферы отдыха. Имеется в виду увеличить сеть санаторно-курортных учреждений, домов отдыха, пансионатов и профилакториев, а также гостиниц в городах и особенно в туристических и курортных центрах, зонах массового отдыха.

В этой связи масштабы рекреационного строительства, прогнозируемые на ближайшую перспективу, значительно возрастут. Интенсивное развитие курортов и мест отдыха требует улучшить сложившиеся методы курортного строительства, разработать и реализовать принципы планировки и застройки, отвечающие поставленным задачам, обеспечивающие поддержание экологического равновесия и наиболее рациональное использование природных ресурсов.

В последние годы у нас в стране определилось новое направление развития курортного строительства – переход от сооружения отдельных курортно-оздоровительных учреждений к их комплексам. Это направление открывает широкие возможности повышения социальной и экономической эффективности рекреационной отрасли и выполнения всех функций сферы отдыха в оптимальном режиме.

Строительство курортных комплексов позволяет создавать крупные архитектурные ансамбли, отвечающие современным требованиям градостроительства и курортологии. При этом появляется возможность целесообразной централизации меди-

цинского и культурно-массового обслуживания, а также рациональной организации коммунального хозяйства, инженерного оборудования. Существенно снижаются и капитальные вложения и особенно эксплуатационные затраты. Застройка курортов комплексами позволяет значительно более эффективно использовать ценные курортные территории. Создание комплексов курортно-оздоровительных учреждений обладает большими преимуществами по сравнению со строительством отдельных учреждений на курортах, в местах отдыха и туризма.

Комплексы курортно-оздоровительных учреждений впервые вошли в состав новых глав СНиП "Санатории" и "Учреждения отдыха". Однако вопросы архитектурно-планировочной и объемно-пространственной организации комплексов, вопросы экономики их строительства и эксплуатации пока еще не получили должного отражения в нормативной и методической литературе.

Настоящие рекомендации, в основном, и освещают эти вопросы. Рекомендации разработаны на основе анализа и обобщения того небольшого опыта проектирования и строительства крупных комплексов курортно-оздоровительных учреждений, который имеется в Советском Союзе, а также на основе ознакомления с опытом организации и строительства курортов Болгарии и Румынии, где в последние годы создаются крупные архитектурные ансамбли курортных гостиниц и обслуживающих их учреждений и предприятий.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящие Рекомендации распространяются на проектирование крупных комплексов учреждений санаторного лечения и отдыха для взрослых, размещаемых на курортах и в местах отдыха. При проектировании таких комплексов кроме настоящих Рекомендаций следует учитывать требования "Инструкции по планировке и застройке курортов и зон отдыха", глав СНиП "Санатории" и "Учреждения отдыха" и других нормативных документов, утвержденных Госстроем СССР и Госгражданстроем или согласованных с ними.

1.2. Постановлением Совета Министров СССР от 28 августа 1970 г. № 723 определен порядок застройки курортов и мест отдыха преимущественно крупными комплексами курортно-оздоровительных учреждений, экономичными в строительстве и эксплуатации.

Комплекс курортно-оздоровительных учреждений представляет собой группу однородных или близких по назначению учреждений, объединенных на основе единого архитектурно-пространственного решения и централизации медицинского, культурно-массового и хозяйственного обслуживания.

1.3. Основой рациональной организации комплекса курортно-оздоровительных учреждений является объединение учреждений с одинаковым и близким режимом функционирования. Поэтому не рекомендуется объединять в один комплекс санатории и учреждения отдыха, учреждения отдыха и учреждения автотуризма, учреждения отдыха для взрослых и для детей и т.п.

1.4. Комплекс курортно-оздоровительных учреждений - основной элемент градостроительной структуры современного курорта или места отдыха. Проектирование комплексов следует вести на основе решений, принятых в генеральных планах курортов или мест отдыха.

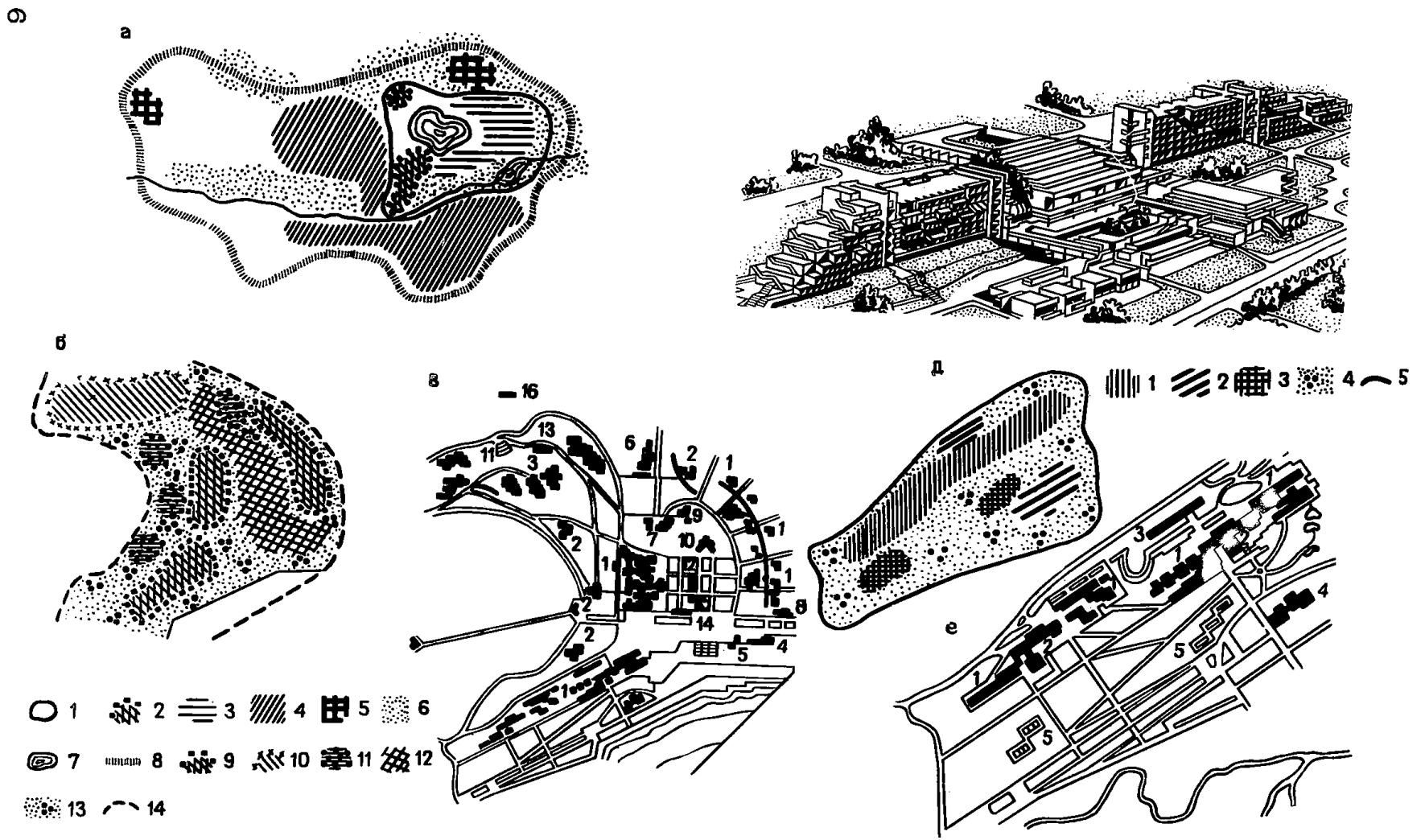
а
б
в
д
е
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
16

Рис. 1. Комплекс санаториев на курорте Пятигорск Ставропольского края. Архитекторы А. Полянский, Н. Закс

а – схема зонирования территории курорта Пятигорск на 25 тыс. мест; зоны: 1 – курортная; 2 – существующая санаторная; 3 – новая санаторная; 4 – селитебная; 5 – коммунально-хозяйственная; 6 – лесопарковых насаждений и природного ландшафта; 7 – гора Машук; 8 – граница территории курорта; б – схема зонирования территории новой санаторной зоны на 14 тыс. мест; зоны: 9 – комплекса санаториев для взрослых; 10 – комплекса санаторно-оздоровительных учреждений для детей; 11 – отдельно стоящего санатория; 12 – общекурортного пользования; 13 – зеленых насаждений общего пользования; 14 – граница новой санаторной зоны курорта; в – вариант планировки новой санаторной зоны: 1 – комплекс санаториев для взрослых; 2 – отдельно стоящий санаторий; 3 – комплекс санаторно-оздоровительных учреждений для детей; 4 – гостиница с рестораном; 5 – административно-приемный корпус; 6 – институт курортологии с клиникой; 7 – грязелечебница; 8 – станция скорой помощи и стационар; 9 – питьевая галерея; 10 – курзал; 11 – открытый кинотеатр; 12 – туристское агентство; 13 – спортивный павильон; 14 – магазин, ателье; 15 – кафе; 16 – гараж, ремонтные мастерские; г – макет комплекса санаториев на 2 тыс. мест; д – схема зонирования территории комплекса санаториев на 2 тыс. мест; зоны: 1 – проживания лечащихся; 2 – централизованного общекомплексного обслуживания; 3 – физкультурно-спортивных сооружений; 4 – зеленых насаждений общего пользования; 5 – граница территории комплекса санаториев; е – вариант планировки комплекса санаториев на 2 тыс. мест: 1 – спальный корпус; 2 – столовая с клубными помещениями; 3 – лечебный корпус; 4 – курзал; 5 – спортивные площадки

1.5. Строительство комплексов курортно-оздоровительных учреждений без предварительной разработки проекта генерального плана всего курорта или места отдыха, а также без технико-экономического обоснования (ТЭО) и проектов детальной планировки и застройки этих комплексов, как правило, не допускается. ТЭО строительства крупных комплексов курортно-оздоровительных учреждений разрабатывается в соответствии с "Указаниями о составе, порядке разработки и утверждения технико-экономических обоснований (ТЭО) проектирования и строительства крупных общественных зданий и сооружений и их комплексов.

Состав, содержание, а также порядок разработки, согласования и утверждения проектов детальной планировки и застройки крупных комплексов курортно-оздоровительных учреждений определяются на основе "Инструкции по составлению проектов планировки и застройки городов" с учетом особенностей проектирования этих комплексов. Состав проекта детальной планировки комплекса курортно-оздоровительных учреждений приведен в прил. 2.

1.6. Комплексы курортно-оздоровительных учреждений создаются в границах курортных или рекреационных зон курортов или мест отдыха, где размещаются все учреждения курортно-оздоровительного и общекурортного назначения, а также зеленые насаждения общекурортного и общекомплексного пользования, проектирование которых ведется в соответствии с "Инструкцией по планировке и застройке курортов и зон отдыха".

1.7. Комплексы курортно-оздоровительных учреждений различаются:

а) по виду входящих в комплекс курортно-оздоровительных учреждений на:

комплексы учреждений санаторного лечения (санаториев и санаторных пансионатов);

комплексы учреждений отдыха (домов отдыха, пансионатов отдыха и др.);

комплексы учреждений туризма;

б) по возрастному контингенту лечащихся и отдыхающих на:

комплексы курортно-оздоровительных учреждений для взрослых или для детей;

в) по времени функционирования на:

комплексы курортно-оздоровительных учреждений круглогодичного, сезонного и смешанного функционирования;

г) по вместимости:

от 2 до 5 тыс. мест (комплексы санаториев и санаторных пансионатов);

от 2 до 7 тыс. мест (комплексы домов и пансионатов отдыха);

от 2 до 10 тыс. мест (комплексы курортных гостиниц),

д) по характеру организации обслуживания на:

комплексы курортно-оздоровительных учреждений централизованного типа, с полным централизованным обслуживанием;

комплексы кооперированного типа, состоящие из самостоятельно функционирующих учреждений, но с централизованным культурно-зрелищным, физкультурно-спортивным, хозяйственно-коммунальным обслуживанием и в необходимых случаях с частичной централизацией медицинского обслуживания.

2. СИСТЕМА КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ КОМПЛЕКСА КУРОРТНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ

2.1. В основе создания комплекса курортно-оздоровительных учреждений лежит централизация основных видов культурно-бытового обслуживания при организации некоторых видов обслуживания в составе самих учреждений санаторного лечения или отдыха, входящих в комплекс.

2.2. Централизованное обслуживание обеспечивается в составе общекомплексных учреждений и предприятий:

а) лечебного назначения; общекомплексный лечебный корпус, водо- или водогрязелечебница, лечебный пляж, питьевые буветы и галереи;

б) приемно-административного назначения: дирекция комплекса, приемное отделение, сберегательная касса, отделение связи, парикмахерская и др.;

в) культурно-массового обслуживания: курзал, открытый кинотеатр, летняя площадка для танцев и массовых игр;

г) физкультурно-спортивного обслуживания; площадки физкультуры и спорта, допускается также строительство закрытых и открытых плавательных бассейнов, зимних спортивных залов, финских бань и пунктов проката туристского инвентаря, лыж, велосипедов и лодок.

2.3. Система общественного обслуживания в составе са-

а
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13

б

в
14
15
5
7
6
8
2
1
2
1
13
2
1
2
10
9
12
11
3
4

г

Рис. 2. Комплекс санаториев и санаторных пансионатов на курорте Джанхот Краснодарского края. Архитекторы Ф. Новиков, Г. Саевич

а – схема зонирования территории курорта Джанхот на 3,5 тыс, мест; зоны: 1 – курортная; 2 – комплекса санаторных учреждений; 3 – комплекса учреждений туризма; 4 – селитебная; 5 – коммунально-хозяйственная; 6 – лесопарковых насаждений и природного ландшафта; 7 – граница курорта; б – схема зонирования территории комплекса санаторных учреждений на 2500 мест; зоны: 8 – проживания лечащихся; 9 – централизованного общекомплексного обслуживания; 10 – физкультурно-спортивных сооружений; 11 – зеленых насаждений общего пользования; 12 – граница территории комплекса; 13 – реликтовый лес; в – вариант планировки комплекса санаторных учреждений на 2,5 тыс. мест: 1 – спальный корпус санатория; 2 – столовая санатория; 3 – санаторный пансионат; 4 – столовая санаторного пансионата; 5 – общекомплексный административно-приемный корпус; 6 – поликлиника; 7 – бассейн; 8 – курзал; 9 – летний кинотеатр; 10 – танцплощадка; 11 – кафе; 12 – ресторан; 13 – павильон курортного сервиса; 14 – физкультурно-спортивные площадки; 15 – музей Короленко; г – макет комплекса санаторных учреждений

мих учреждений санаторного лечения или отдыха, входящих в комплекс, обеспечивает организацию проживания, питания, отдыха и отдельных видов медицинского обслуживания.

2.4. Учреждения и предприятия общекомплексного обслуживания рекомендуется объединять в центры. Количество центров и их назначение следует определять в зависимости от вместимости комплекса курортно-оздоровительных учреждений, допускаемых радиусов пешеходной доступности и общего архитектурно-планировочного решения.

В комплексах на 3 тыс. мест и более целесообразно создавать несколько центров различного функционального назначения (лечебного, приемно-административного, культурно-массового, физкультурно-спортивного).

В комплексах курортно-оздоровительных учреждений меньшей вместимости возможно создание одного многофункционального общекомплексного центра.

2.5. При проектировании комплексов курортно-оздоровительных учреждений вместимость или мощность учреждений и предприятий общекомплексного обслуживания следует принимать в соответствии с главами СНиП "Санатории" и "Учреждения отдыха".

2.6. Для комплексов курортно-оздоровительных учреждений, расположенных на берегах морей, рек, озер и других водоемов, пригодных для купания, необходимо предусматривать организацию пляжей в соответствии с требованиями глав СНиП "Санатории" и "Учреждения отдыха".

2.7. Коммунально-хозяйственное обслуживание комплексов курортно-оздоровительных учреждений должно обеспечиваться централизованным путем.

Коммунально-хозяйственные предприятия (центральная котельная, прачечная, гаражи, пожарное депо, производственные мастерские, предприятия пищевой промышленности, складские помещения, производственные базы строительных и ремонтных организаций и т.д.) определяются на стадии проекта генерального плана курорта (или места отдыха).

2.8. Культурно-бытовое обслуживание персонала комплекса курортно-оздоровительных учреждений, так же как и вопросы его расселения, решаются на стадии проекта генерального плана курорта (или места отдыха).

3. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ КОМПЛЕКСА КУРОРТНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ

3.1. Зонирование курортных и рекреационных территорий должно отвечать условиям создания наиболее благоприятного режима санаторно-курортного лечения и профилактического отдыха.

Строительство комплексов курортно-оздоровительных учреждений предусматривается в границах курортной зоны на курортах или рекреационной зоны в местах отдыха и пригородных зонах отдыха городов. Территория комплекса – составная часть этих зон.

3.2. В состав зданий и сооружений комплексов курортно-оздоровительных учреждений всех видов входят спальные корпуса, столовые, здания центров лечебного, культурно-массового и другого назначения. Здания и сооружения комплекса курортно-оздоровительных учреждений размещают в соответствии с внутрикомплексным функциональным зонированием территории, учитывающим благоприятные условия участков застройки, а также особенности организации и эксплуатации комплексов курортно-оздоровительных учреждений разного вида.

3.3. На территории комплекса курортно-оздоровительных учреждений предусматривается выделение следующих зон:

проживания лечащихся и отдыхающих (или зона спальных корпусов и столовых), где размещаются спальные корпуса и столовые санаториев или учреждений отдыха, а также площадки для утренней гимнастики, сооружения для климатолечения, места тихого отдыха;

общекомплексного обслуживания, где размещаются все централизованные учреждения и предприятия сети общекомплексного обслуживания;

физкультурно-спортивных сооружений для размещения спортивных залов, спортивных площадок и других спортивных сооружений.

зеленых насаждений общекомплексного пользования с системой прогулочных аллей, терренкуров и площадок отдыха.

3.4. Зона проживания лечащихся и отдыхающих, где сосредоточены спальные корпуса, должна занимать лучшие участки территории с точки зрения инсоляции и строительных условий.

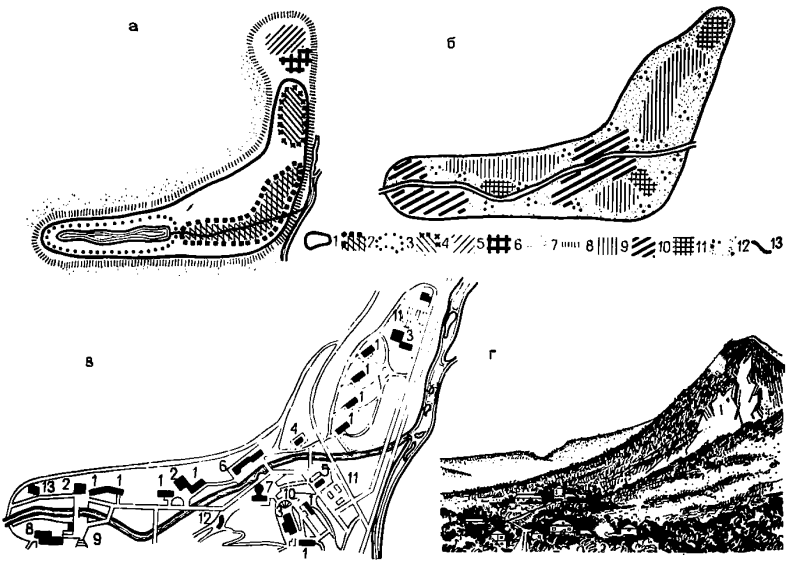

Рис. 3. Комплекс санаториев и санаторных пансионатов на курорте Тамиск Северо-Осетинской АССР. Архитекторы Н. Бутенко, Э. Знаменская

а – схема зонирования территории курорта Тамиск на 5 тыс. мест; зоны: 1 – курортная; 2 комплекса санаториев и санаторных пансионатов; 3 – комплекса учреждений отдыха перспективного освоения; 4 – детского санатория; 5 – селитебная; 6 – коммунально-хозяйственная; 7 –лесопарковых насаждений и природного ландшафта; 8 – граница курорта; б – схема зонирования территории комплекса санаторных учреждений на 3 тыс. мест; зоны: 9 – проживания лечащихся; 10 – централизованного общекомплексного обслуживания; 11 – физкультурно-спортивных сооружений; 12 – зеленых насаждений общего пользования; 13 – граница территории комплекса; в – вариант планировки комплекса санаторных учреждений на 3 тыс. мест: 1 – спальный корпус; 2 – столовая; 3 – столовая с клубными помещениями; 4 – курортная гостиница; 5 – административно-приемный корпус; 6 – лечебный корпус; 7 – водолечебница; 8 – курзал; 9 – летний кинотеатр; 10 – танцплощадка; 11 – физкультурно-спортивные площадки; 12 – питьевая галерея; 13 – кафе; г – общий вид курорта Тамиск

Как правило, спальные корпуса блокируют со столовыми. В южных районах с продолжительным теплым сезоном столовые возможно размещать отдельно, чтобы обеспечить более спокойный режим проживания.

Вблизи спальных корпусов рекомендуется размещать часть сооружений и устройств для климатолечения, площадки для утренней гимнастики, отдыха и тихих игр.

Строительство спальных корпусов, а также столовых вместимостью более 1000 мест нецелесообразно, поскольку такая высокая концентрация лечащихся и отдыхающих мешает организации спокойного режима проживания.

Здания и сооружения в этой зоне следует размещать с таким расчетом, чтобы избежать интенсивных потоков лечащихся и отдыхающих. Особое внимание должно быть уделено созданию тишины и покоя в комплексах санаториев для лечения заболеваний центральной нервной системы и сердечно-сосудистой системы.

3.5. Зона общекомплексного обслуживания в зависимости от планировочной ситуации может состоять из одного или нескольких участков.

3.6. Центр лечебного назначения организуется в комплексах санаториев и санаторных пансионатов. В этом центре размещаются лечебный корпус, водолечебница и грязелечебница.

При водо- и грязелечебницах следует выделять участок для размещения устройств для хранения минеральной воды и регенерации лечебной грязи. Грязелечебницы должны размещаться с учетом удобной транспортировки лечебной грязи через территорию комплекса в обход зоны проживания лечащихся и наиболее посещаемых ими участков территории.

При размещении питьевых бюветов и галерей, связанных с минеральными источниками, следует планировочными средствами более равномерно распределить массовый одновременный поток лечащихся, возникающий три раза в сутки. При подаче минеральной воды от источника к питьевым бюветам по трубопроводам рекомендуется приближать бюветы к спальным корпусам и столовым.

Зона учреждений лечебного назначения должна, по возможности, выделяться вблизи зоны проживания лечащихся и отличаться высоким уровнем благоустройства территории с тем, чтобы предоставлять лечащимся комфортные условия отдыха после процедур.

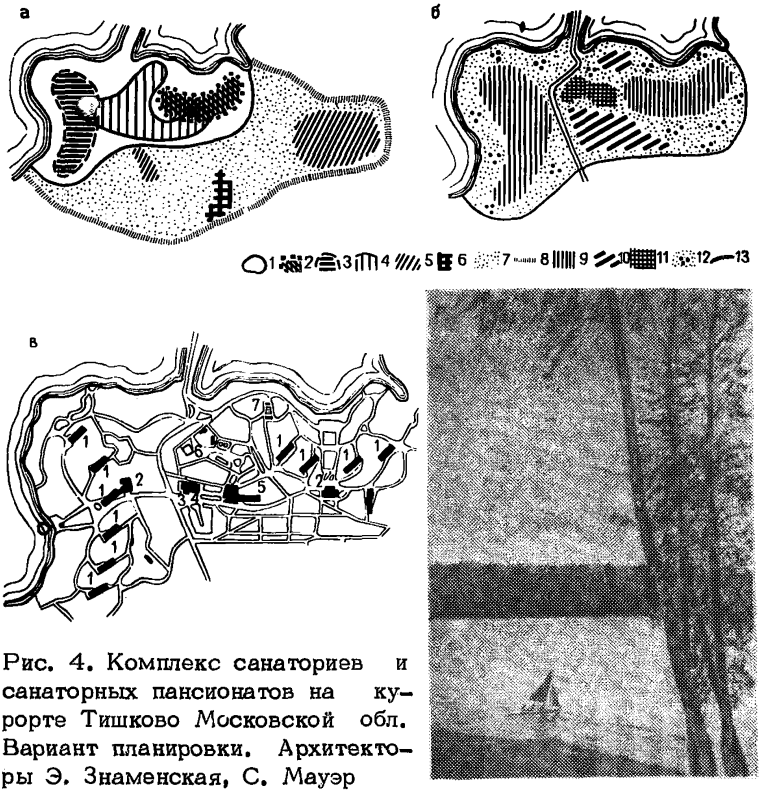

Рис. 4. Комплекс санаториев и санаторных пансионатов на курорте Тишково Московской обл. Вариант планировки. Архитекторы Э. Знаменская, С. Мауэр

а – схема зонирования территории курорта Тишково на 3,5 тыс. мест; зоны: 1 – курортная; 2 – санаториев; 3 – пансионатов; 4 – общекурортного обслуживания; 5 – селитебная; 6 – коммунально-хозяйственная; 7 – лесопарковых насаждений и природного ландшафта; 8 – граница курорта; б – схема зонирования территории комплекса санаторных учреждений на 3,5 тыс. мест; зоны: 9 – проживания лечащихся; 10 – централизованного общекомплексного обслуживания; 11 – физкультурно-спортивных сооружений; 12 – зеленых насаждений общего пользования; 13 – граница территории комплекса; в – схема планировки комплекса санаторных учреждений: 1 – спальный корпус; 2 – столовая; 3 – административно-приемный корпус; 4 – лечебный корпус; 5 – курзал; 6 – физкультурно-спортивные площадки; 7 – летний кинотеатр; г – окрестности курорта Тишково

3.7. Центр административно-приемного назначения, как правило, должен размещаться у въезда на территорию комплекса курортно-оздоровительных учреждений. В нем располагаются дирекция комплекса, приемный блок, отделение связи, сберкасса, а также предприятия торгово-бытового обслуживания.

Размещение этого центра у въезда на территорию комплекса курортно-оздоровительных учреждений позволяет ограничить движение транспорта в границах территории комплекса, а также более рационально рассредоточить по интересам потоки лечащихся и отдыхающих.

На больших курортах, где имеется несколько комплексов учреждений санаторного лечения или отдыха и развитая система общекурортного обслуживания, нет необходимости размещать предприятия торгово-бытового обслуживания на территории самих комплексов.

3.8. Культурно-зрелищный центр следует размещать в парковой части комплекса, в удалении от зоны проживания лечащихся и отдыхающих. В этом центре размещается курзал, летний кинотеатр, танцевальная площадка и другие здания и сооружения культурно-массового назначения.

3.9. Зона физкультурно-спортивных сооружений как наиболее шумный участок, выделяется в удалении от зоны проживания лечащихся и отдыхающих и от зоны тихого отдыха. В этой зоне размещают павильоны и открытые летние площадки для массовых игр, физкультуры и спорта, зимой здесь организуются катки и лыжные базы.

Создание крупных комплексов курортно-оздоровительных учреждений обусловливает строительство крупных открытых и закрытых плавительных бассейнов, спортивных залов и устройство на водоемах общекомплексных благоустроенных пляжей, лодочных и гребных станций, а также без парусного спорта. Плавательные бассейны целесообразно размещать вблизи зоны проживания.

3.10. Парк комплекса следует решать крупными массивами зеленых насаждений. Основная часть парка предназначается для прогулок и тихого отдыха. При выделении на территории парка зоны культурно-зрелищных учреждений или зоны физкультурно-спортивных сооружений следует предусматривать мероприятия по сохранению природного ландшафта парковой территории.

3.11. Площади территории комплексов курортно-оздоровительных учреждений следует определять в соответствии с

главой СНиП П-60-75 "Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов" (табл. 1).

Таблица 1

Площадь территории комплексов курортно-оздоровительных учреждений

Виды курортно-оздоровительных учреждений и их комплексов	Вместимость, мест	Площадь земельного участка, $м^2$ место
Санатории для взрослых	До 500	150
-"-	От 500 до 1000	125
Комплексы санаториев	На 2-5 тыс.	120
Дома отдыха и пансионаты	До 500	130
-"-	От 500 до 1000	120
Комплексы домов отдыха и пансионатов	На 2-7 тыс.	110
Летние городки и базы отдыха	До 1000	110
-"-	От 1000 до 2000	100

Примечания: 1. На курортах с особо ценными природными ресурсами (в Крыму, на Кавказе, в Прибалтике), а также в условиях дефицита пригодных для застройки территорий и в районах реконструкции приведенные в табл. 1 нормы площади земельных участков допускается уменьшать, но не более, чем на 25%.

2. Нормы площадей земельных участков комплексов курортно-оздоровительных учреждений в приречных и лесоозерных районах допускается увеличивать, но не более чем на 30%.

3. При создании кооперированных комплексов курортно-оздоровительных учреждений площадь их территории следует определять на основе показателей табл. 1, как суммарную площадь участков учреждений, входящих в комплекс.

3.12. Парк комплекса следует проектировать с учетом взаимосвязи его с общекурортным парком, площадь территории которого определяется в соответствии с Инструкцией по планировке и застройке курортов и зон отдыха.

3.13. Примерное соотношение площадей функциональных зон комплексов различных курортно-оздоровительных учреждений приведено в табл. 2.

Таблица 2

Примерное соотношение площадей функциональных зон

Зона	Площадь функциональных зон в % к общей площади территории комплекса			
	санаториев для взрослых	учреждений отдыха	летних баз отдыха	курортных гостиниц
Проживания лечащихся и отдыхающих (спальных корпусов и столовых)	22	32	35	45
Общекомплексных центров	10	8	8	5
Физкультурно-спортивных сооружений	3	5	7	5
Парковая	65	55	50	45
	100	100	100	100

Примечания: 1. В комплексах учреждений санаторного лечения наибольшую площадь занимает парковая зона, так как лечащиеся в этих комплексах большую часть времени, по условиям санаторного режима, проводят на территории самого комплекса и должны иметь достаточно обширную территорию для отдыха и прогулок в парке.

2. В комплексах учреждений отдыха проживают здоровые люди, отличающиеся большой подвижностью и совершающие прогулки по всей территории курорта и даже за ее пределами. Здесь возможно некоторое уменьшение площади парка и уве-

личение (по сравнению с комплексами учреждений санаторного лечения) площади физкультурно-спортивных сооружений и устройств.

3. Если комплексы учреждений отдыха предназначены также для отдыха семейных (родителей с детьми), в парковой зоне следует выделять участок для отдыха и игр детей.

3.14. Функциональное зонирование территории комплексов, размещение зданий и сооружений курортно-оздоровительных учреждений и общекомплексных центров должно проводиться с учетом обеспечения допустимых радиусов пешеходной доступности. Ориентировочные радиусы пешеходной доступности на территории комплекса курортно-оздоровительных учреждений в условиях ровной местности следует принимать не более указанных в табл. 3.

Таблица 3

Ориентировочные радиусы пешеходной доступности

Комплекс курортно-оздоровительных учреждений	Ориентировочные максимально допустимые расстояния, м от спальных корпусов до			
	общекомплексных центров			пляжей
	лечебного назначения	культурно-массового назначения	физкультурно-спортивного назначения	
Санаторного лечения	500-800	800-1000	800-1000	800-1200
Отдыха	-	1200	1200	2000

Примечания: 1. В условиях сложного рельефа показатели табл. 3 должны быть уточнены в соответствии с величиной уклона дорог и с учетом допустимой физической нагрузки на конкретный контингент лечащихся и отдыхающих.

2. При невозможности соблюдения указанных радиусов пешеходной доступности следует предусматривать специальный внутрикомплексный транспорт.

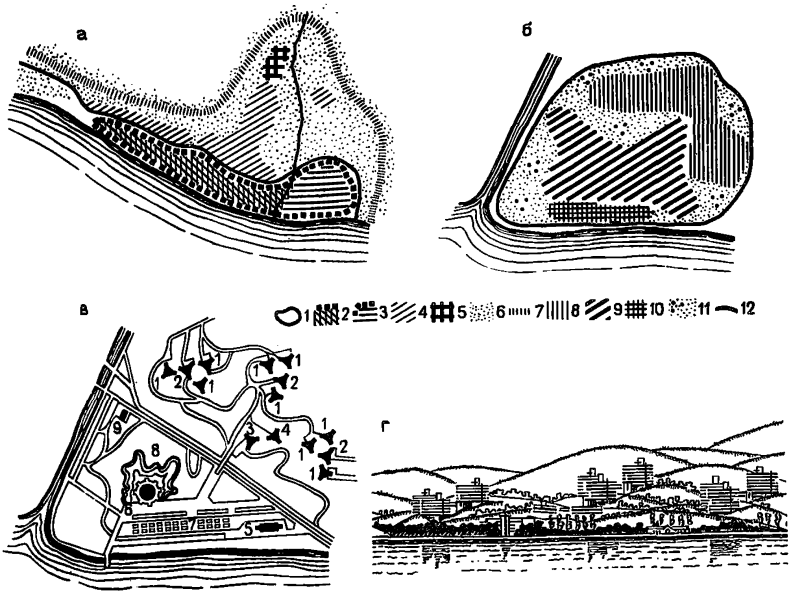

Рис. 5. Комплекс санаториев и санаторных пансионатов на курорте Лазаревское Краснодарского края. Архитекторы И. Чернявский, И. Попов

а – схема зонирования территории курорта Лазаревское на 32 тыс. мест ; зоны: 1 – курортная; 2 – существующая санаторная; 3 – нового комплекса санаториев; 4 – селитебная; 5 – коммунально-хозяйственная; 6 – лесопарковых насаждений и природного ландшафта; 7 – граница курорта; б – схема зонирования территории комплекса санаторных учреждений на 4 тыс. мест; зоны: 8 – проживания лечащихся; 9 – централизованного общекомплексного обслуживания; 10 – физкультурно-спортивных сооружений; 11 – зеленых насаждений общего пользования; 12 – граница территории комплекса; в – схема планировки комплекса санаторных учреждений: 1 – спальный корпус; 2 – столовая; 3 – административно-приемный корпус; 4 – лечебно-диагностический корпус; 5 – климатолечебница; 6 – здание общекомплексного центра; 7 – физкультурно-спортивные площадки; 8 – открытый плавательный бассейн; 9 – автостоянка; г – панорама комплекса санаторных учреждений

3.15. Строительство крупных комплексов курортно-оздоровительных учреждений позволяет использовать сложные по строительным условиям участки (с оползнями, оврагами и крутым рельефом) для создания парка, а для размещения зданий и сооружений комплекса выделить участки территории, наиболее благоприятные по природно-климатическим факторам, инсоляции и строительным условиям.

4. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ КОМПЛЕКСА КУРОРТНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ

Архитектурно-планировочная структура

4.1. Архитектурно-планировочную структуру комплекса курортно-оздоровительных учреждений следует решать во взаимосвязи со структурой всего курорта или места отдыха.

4.2. Архитектурно-планировочная структура комплекса курортно-оздоровительных учреждений, выраженная системой застройки, системой зеленых насаждений, сетью прогулочных пешеходных дорог и проездов служебного назначения, основывается на зонировании территории и определяется:

природно-климатическими условиями;

функциональной и технологической организацией комплекса в зависимости от профиля и назначения входящих в него курортно-оздоровительных учреждений;

вместимостью комплекса.

4.3. Архитектурно-планировочная структура комплекса курортно-оздоровительных учреждений, композиция его застройки должны определяться с максимальным учетом местных природных условий. Функциональная структура аналогичных по профилю и величине комплексов, как правило, сходна, но их архитектурно-планировочные структуры, обусловленные местными природными особенностями, всегда будут различны.

При разработке архитектурно-планировочной структуры комплекса курортно-оздоровительных учреждений следует учитывать стремление современного городского жителя к крупным зеленым массивам и открытым пространствам, а также необходимость формирования благоприятной среды отдыха, отличающейся от привычных условий проживания.

4.4. Один из наиболее рациональных приемов решения архитектурно-планировочной структуры крупного комплекса курортно-оздоровительных учреждений с точки зрения рационального использования территории, охраны естественного

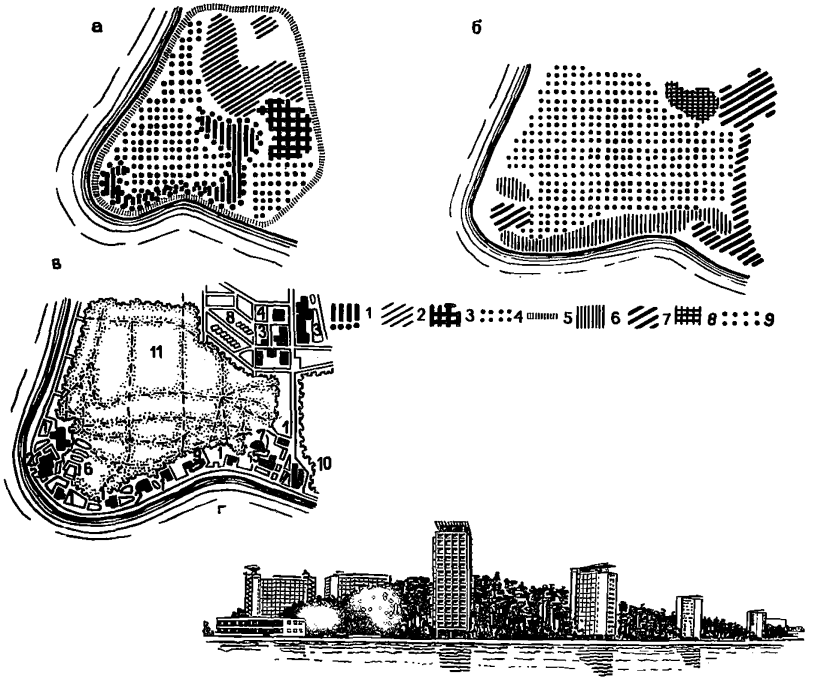

Рис. 6. Комплекс пансионатов отдыха на курорте Пицунда Грузинской ССР. Архитекторы М. Посохин, А. Мндоянц, В. Свирский, Ю. Попов

а – схема зонирования территории курорта Пицунда на 4 тыс. мест; зоны: 1 – комплекса пансионатов отдыха; 2 – селитебная; 3 – коммунально-хозяйственная; 4 – лесопарковых насаждений и природного ландшафта; 5 – граница курорта; б – схема зонирования территории комплекса пансионатов отдыха; зоны: 6 – проживания отдыхающих; 7 – централизованного общекомплексного обслуживания; 8 – физкультурно-спортивных сооружений; 9 – реликтовая роща; в – схема планировки комплекса пансионатов отдыха: 1 – спальный корпус; 2 – столовая; 3 – административно-торговый центр; 4 – поликлиника; 5 – курзал; 6 – летний кинотеатр; 7 – танцевальный зал; 8 – физкультурно-спортивные площадки; 9 – плавательный бассейн; 10 – морской вокзал; 11 – реликтовая роща; г – общий вид комплекса пансионатов отдыха

природного ландшафта, условий эксплуатации и экономической целесообразности строительства заключается в создании компактных групп зданий в окружении зеленых насаждений.

При этом одной из главных задач, стоящих перед авторами проектов планировки и застройки курортно-рекреационных комплексов, является поиск органичного единства композиции застройки и архитектуры зданий с окружающей природной средой.

4.5. Вопросы планировки и застройки комплекса курортно-оздоровительных учреждений, так же как его архитектурно-композиционного решения прежде всего связаны с проблемой сохранения и улучшения окружающего ландшафта. При проектировании комплекса необходимо предусматривать сохранение участков естественной природы, раскрывающих индивидуальный характер местности, а также организацию разнообразных природоохранительных мероприятий: преобразование среды и создание культурных ландшафтов; охрану отдельных природных элементов, полную охрану природного комплекса.

Проблема охраны окружающего ландшафта должна решаться последовательно на всех стадиях проектирования на основе оценки:

ландшафта (орография почвы, растительность, водоемы);

микроклимата (освещенность, инсоляция, режимы температуры, влажности, ветра);

инженерно-геологических условий (стояние и характер грунтовых вод, несущая способность грунтов, выступы скал и пр).

4.6. Для проектирования мероприятий по сохранению рельефа, поверхностного покрова и массивов зеленых насаждений непосредственно в зоне застройки комплекса курортно-оздоровительных учреждений необходим глубокий анализ естественной природы и всестороннее исследование всех функциональных процессов, закономерностей пешеходного движения.

4.7. Формирование эстетически выразительного, индивидуального архитектурно-художественного облика комплекса курортно-оздоровительных учреждений основывается на органичной взаимосвязи планировки и застройки комплекса с природной средой.

Для решения архитектурно-композиционных задач необходим предварительный архитектурно-пространственный анализ рельефа:

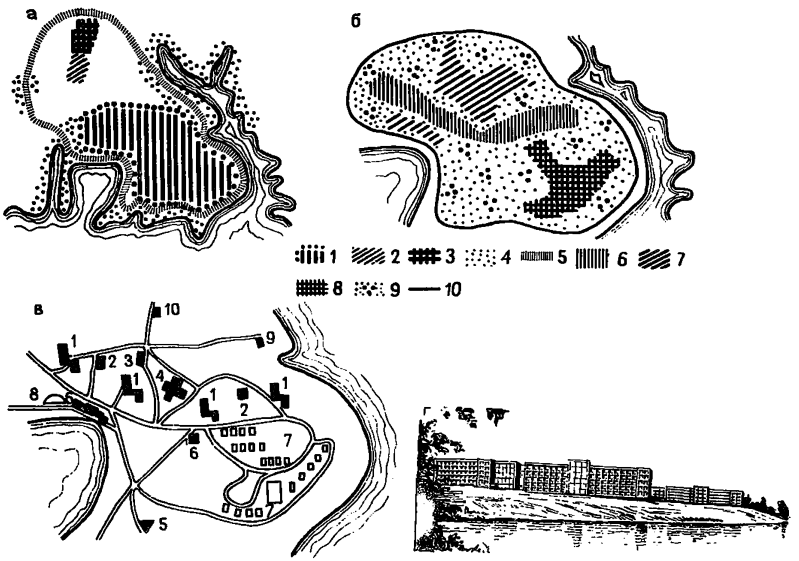

Рис. 7. Комплекс пансионатов отдыха на Клязьминском водохранилище Московской обл. Архитекторы Л. Карлик, А. Меерсон, Я. Мухамедханов, В. Гинзбург, И. Волков
а – схема зонирования пригородной зоны отдыха на Клязьминском водохранилище на 4 тыс. мест; зоны: 1 – учреждений отдыха; 2 – селитебная; 3 – коммунально-хозяйственная; 4 – лесопарковых насаждений и природного ландшафта: 5 – граница пригородной зоны отдыха; б – схема зонирования территории комплекса пансионатов отдыха; зоны: 6 – проживания отдыхающих; 7 – централизованного общекомплексного обслуживания; 8 – физкультурно-спортивных сооружений; 9 – зеленых насаждений общего пользования; 10 – граница территории комплекса пансионатов отдыха; в – схема генплана комплекса пансионатов отдыха: 1 – спальный корпус; 2 – столовая; 3 – административно-приемный корпус; 4 – курзал; 5 – летний кинотеатр; 6 – кафе; 7 – физкультурно-спортивные площадки: 8 – плескательный бассейн; 9 – дом рыболова-спортсмена; 10 – лыжная база; г– общий вид пансионата отдыха

выявление структуры и иерархии визуально воспринимаемых пространств;

определение условий восприятия окружающей природной среды с территории комплекса курортно-оздоровительных учреждений;

определение специфики внешнего и внутреннего восприятия курортной застройки на разном природном фоне (горы, море и т.д.).

4.8. Для создания органичной взаимосвязи планировки и застройки комплекса курортно-оздоровительных учреждений с природной средой архитектурно-планировочная структура комплекса должна следовать особенностям естественного ландшафта, подчеркивать их характер.

Рекомендуется использовать под застройку менее интересные в ландшафтном отношении территории, которые в любом случае должны быть преобразованы для создания наиболее благоприятных комфортных условий проживания лечащихся и отдыхающих.

Территории с живописным ландшафтом следует предназначать для прогулок и отдыха.

4.9. Комплекс курортно-оздоровительных учреждений должен представлять собой архитектурный ансамбль, т.е. систему зданий, сооружений и открытых пространств, закономерно организованную в соответствии с требованиями градостроительства и курортологии и обладающую единством формы и идейно-художественного содержания.

При проектировании ансамбля зданий и сооружений комплекса курортно-оздоровительных учреждений рекомендуется использовать характерные для советского градостроительства приемы: раскрытие ансамбля (комплекса и его центра) на обширные открытые пространства, включение в них далеких перспектив, создание зрительных связей между архитектурным пространством и естественной природой.

4.10. Важное значение для формирования эстетически выразительного, индивидуального архитектурно-художественного облика комплекса курортно-оздоровительных учреждений имеет такое соотношение застройки и открытых пространств, которое обеспечивает органичную взаимосвязь этой застройки с природным окружением курорта (или места отдыха).

При проектировании комплекса курортно-оздоровительных учреждений с самого начала работ следует намечать границы сохраняемых открытых пространств с учетом берегов во-

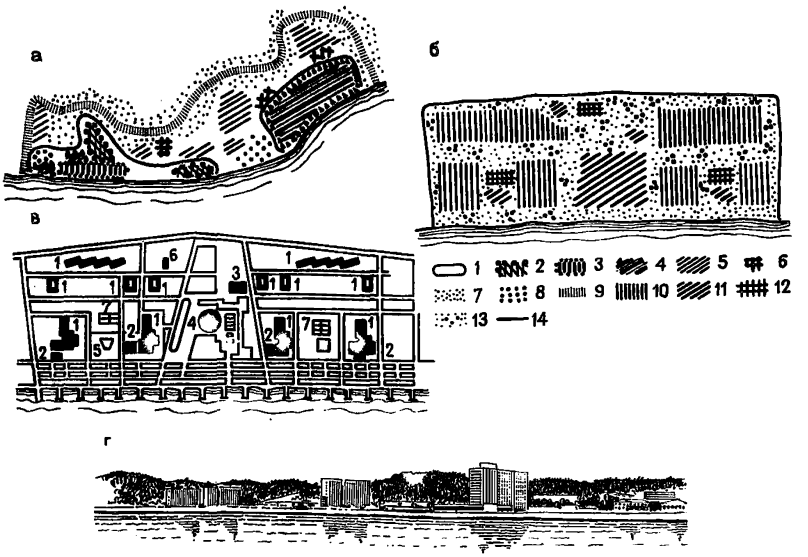

Рис. 8. Комплекс пансионатов отдыха на курорте Адлер Краснодарского края. Архитекторы Н. Шеломов, И. Черняв-ский, И. Василевский, В.Орзул

а – схема зонирования территории курорта Адлер на 43 тыс. мест; зоны: 1 – курортная; 2 – санаториев; 3 – комплекса пансионатов отдыха; 4 – учреждений туризма; 5 – селитебная; 6 – коммунально-хозяйственная; 7 – лесо-парковых насаждений и природного ландшафта; 8 – парка Южные культуры; 9 – граница курорта; б – схема зонирования территории комплекса пансионатов отдыха на 7 тыс. мест; зоны: 10 – проживания отдыхающих; 11 – централизованного общекомплексного обслуживания; 12 – физкультурно-спортивных сооружений; 13 – зеленых насаждений общего пользования; 14 – граница территории комплекса; в – схема планировки комплекса пансионатов отдыха; 1 – спальный корпус; 2 – столовая; 3 – административно-приемный корпус; 4 – здание общекомплексного центра; 5 – летний кинотеатр; 6 – изолятор; 7 – физкультурно-спортивные площадки; 8 – плавательный бассейн; г – общий вид комплекса пансионатов отдыха

доемов и водотоков, лесных опушек, склонов возвышенностей, тальвегов, а также магистральных транспортных дорог и т.п.

Необходимо выявить и использовать в композиции наиболее ценные природные ландшафты, перепады местности, высотные точки и направления особо эффективного восприятия ландшафта.

4.11. Выбор приема композиции застройки комплекса курортно-оздоровительных учреждений зависит от:

природных условий;

мидицинского профиля учреждений санаторного лечения или вида учреждения отдыха, объединенных в комплекс;

вместимости комплекса;

общего архитектурно-пространственного решения курорта;

условий строительства.

Среди разнообразных композиционных приемов курортной застройки можно выделить наиболее характерные - открытый, замкнутый, групповой или смешанный.

4.12. При открытом приеме композиции застройка обращена к открытым природным пространствам. Этот прием наиболее часто применяется при застройке приморских курортов или зон отдыха, расположенных на крупных водоемах. Успешное применение этого приема при проектировании комплекса курортно-оздоровительных учреждений в этих условиях во многом зависит от общего архитектурно-планировочного решения прибрежной зоны, в которой обычно создается приморский парк и размещаются общекурортные центры.

Особое внимание следует уделять формированию выразительной панорамы со стороны моря или водоема и на подъезде к комплексу курортно-оздоровительных учреждений с учетом специальных условий зрительного восприятия застройки комплекса с близких и далеких расстояний. При этом нужно учитывать также окружающую застройку и взаиморазмещение комплекса курортно-оздоровительных учреждений и общекурортным или общерекреационным центром - одним из главных композиционных звеньев курорта или зоны отдыха,

4.13. При размещении комплексов курортно-оздоровительных учреждений на приморских курортах следует учитывать, что оптимальный панорамный обзор со стороны моря (при движении по морю вдоль береговой линии на расстоянии от берега, позволяющем четко воспринимать застройку) ограничен способностью глаза фиксировать внимание в пределах продольного участка берегового фронта протяженностью от 1 до 2 км. Этим предельным расстоянием и дол-

жно определяться композиционное членение застройки прибрежной территории на завершенные пространственные звенья.

Конфигурация береговой линии служит одним из условий расположения высотных доминант при формировании силуэта приморского курорта.

Следует учитывать, что выпуклая линия берега, как правило, снижает видимость. Воспринимаемая картина раскрывается по частям, что обусловливает членение застройки береговой территории на ритмические группы. Это следует учитывать при формировании архитектурных ансамблей.

4.14. При замкнутом приеме композиции застройка располагается вокруг внутреннего природного пространства, например, вокруг общекомплексного парка. При использовании этого приема следует избегать равномерного размещения крупных зданий по периметру парка, что может создать иллюзию замкнутого пространства, зрительного уменьшения его, поскольку практически из каждой точки парка будут восприниматься его границы в виде замыкающих зданий. Для обогащения восприятия такой застройки следует выявлять основные точки восприятия в направлении открытых пространств.

4.15. При групповом приеме композиции на территории комплекса курортно-оздоровительных учреждений создаются обособленные группы зданий. Применение группового приема композиции позволяет создать зоны концентрированной застройки среди крупных зеленых массивов при соблюдении нормативной площади территории комплексов.

4.16. Смешанный прием композиции целесообразен при строительстве комплексов курортно-оздоровительных учреждений в горных районах, где характер застройки диктуется рельефом и сложными условиями инсоляции и ветрового режима, что ограничивает возможности применения только какого-либо одного приема архитектурной композиции.

При размещении комплекса курортно-оздоровительных учреждений на горных склонах, обращенных к открытым природным ландшафтам, следует учитывать многоярусность точек восприятия природного окружения, а также многоплановость восприятия самого комплекса извне.

В горных районах следует выделять достопримечательные доминанты окружающего ландшафта, на которые целесообразно направлять главные композиционные оси.

4.17. При любых приемах композиции застройки необходимо тщательно учитывать природно-климатические факторы,

влияющие на условия проживания отдыхающих. Непременным условием должна быть оптимальная ориентация спальных корпусов, а при невозможности ее обеспечения в южных районах – применение эффективных солнцезащитных устройств.

В районах с повышенной влажностью следует оставлять достаточные разрывы между зданиями, создавая открытые пространства. В районах с сильными ветрами рекомендуется придавать застройке менее открытый характер и предусматривать защиту в направлении неблагоприятных ветров.

В горных районах необходимо учитывать влияние горно-долинных ветров и инверсий воздуха в ночное время.

4.18. Архитектура зданий и сооружений комплекса курортно-оздоровительных учреждений должна определяться местными природными условиями.

Гибкая система застройки секционными, галерейными, террасными, башенными зданиями различной этажности и протяженности позволяет наиболее полно учесть рельеф местности и растительность, значительно уменьшить объемы земляных работ.

В горных районах на крутых склонах террасная застройка, как показывает практика, наиболее полно учитывает характер микрорельефа, благодаря гибкости и динамичности гармонично вписывается в ландшафт местности и подчеркивает его особенности.

При формировании композиции застройки комплексов курортно-оздоровительных учреждений в южных районах с жарким климатом, а также в горных районах следует учитывать исторически сложившиеся композиционные приемы, наиболее полно отвечающие местным природно-климатическим условиям.

4.19. При разработке проекта комплекса курортно-оздоровительных учреждений в каждом конкретном случае необходимо особо учитывать предполагаемые конструктивные решения и методы строительства, так как они во многом определяют композицию застройки комплекса.

Система зеленых насаждений[1]

4.20. Зеленые насаждения на территории комплекса курортно-оздоровительных учреждений должны решаться в не-

---

[1] В подготовке раздела принимала участие архит. Г.Л. Воронова.

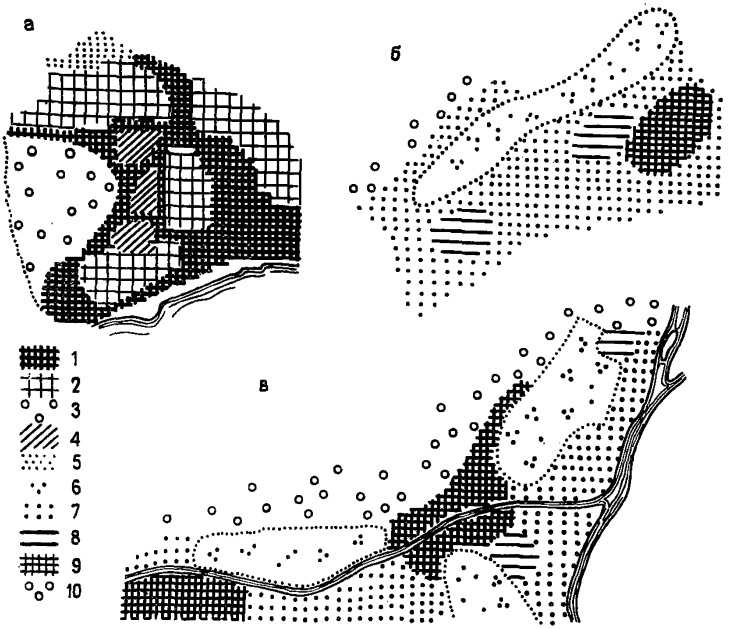

Рис. 9. Озеленение территории комплексов санаториев и санаторных пансионатов

а – система зеленых насаждений новой санаторной зоны курорта Пятигорск на 14 тыс. мест: 1 – общекурортный парк; 2 – парки комплексов санаторных учреждений; 3 – лесопарк; 4 – зеленые насаждения отдельно стоящих санаториев; 5 – зеленые насаждения учреждений хозяйственного обслуживания; б – схема зонирования зеленых насаждений территории комплекса санаториев на 2 тыс. мест на курорте Пятигорск; в – схема зонирования зеленых насаждений территории комплекса санаториев и санаторных пансионатов на курорте Тамиск; зоны: 6 – зеленые насаждения ограниченного пользования; 7 – парковая, общекомплексного пользования; 8 – участков физкультурно-спортивных сооружений, общекомплексного пользования; 9 – общественного центра комплекса санаториев; 10 – лесопарковая зона общекурортного пользования

разрывной связи с системой зеленых насаждений всего курорта или зоны отдыха.

Система зеленых насаждений комплекса курортно-оздоровительных учреждений охватывает в соответствии с принятым функциональным зонированием всей территории комплекса кроме специальной зоны общекомплексных зеленых насаждений (общекомплексного парка) зону спальных корпусов и столовых, а также зону общекомплексного обслуживания. По характеру озеленения вся территория комплекса должна представлять собой парк.

4.21. Главный элемент зеленых насаждений на территории комплекса курортно-оздоровительных учреждений - общекомплексный парк комплекса. Рациональная его организация требует деления территории парка на две функциональные зоны, каждая из которых отличается характером планировки и зеленых насаждений.

Зона отдыха и прогулок размещается в наиболее живописной и тихой части парка. Здесь следует создавать ландшафт, присущий местной природе.

Зона культурно-массового назначения парка должна иметь хорошо развитую дорожную сеть и большие открытые пространства с учетом возможного сосредоточения в них большого числа отдыхающих. Здесь рекомендуется сооружение фонтанов, декоративных бассейнов, разбивка цветников.

В общем балансе территории общекомплексного парка зеленые насаждения должны составлять не менее 80%; аллеи и площадки - не более 15%; парковые сооружение - не более 5%. Площадь водоемов в состав нормативной площади территории комплекса не входит.

4.22. Зеленые насаждения всех остальных зон территории комплекса курортно-оздоровительных учреждений относятся к озеленению ограниченного пользования. Они должны изолировать застройку от проездов и подсобных хозяйственно-бытовых сооружений и органично входить в общую систему озеленения всей территории комплекса.

4.23. Бульвары и пешеходные аллеи с площадками для кратковременного отдыха рекомендуется разбивать в направлении массовых потоков пешеходного движения.

4.24. При проектировании системы зеленых насаждений общекомплексного пользования надлежит учитывать предельные нагрузки (плотность посещений) на территории зеленых насаждений, устанавливаемые в зависимости от режима эксплуатации.

Предельные нагрузки на территорию зеленых насаждений

Плотность посещений, чел./га	Допустимый режим эксплуатации
До 10	Свободный режим пользования. Сохраняется среда леса. Проводятся рубка для ухода за лесом, лесохозяйственные и противопожарные мероприятия
От 10 до 50	Свободный режим пользования только на полянах с почвозащитными посадками, на опушках лесных массивов и групп деревьев. Движение посетителей только по дорожкам, аллеям и лесным тропам. Проводятся лесохозяйственные и противопожарные мероприятия, рубка для ухода за лесом и формирования ландшафта, посадка деревьев и кустарников
От 50 до 100	Свободный режим пользования только на полянах с периодическим выключением их из пользования на 3–5 лет для восстановления травяного покрова. Движение посетителей допускается только по организованной дорожнотропиночной сети
100 и более	Движение посетителей допускается только по благоустроенным аллеям и дорогам. Лесной ландшафт преобразуется в парковый

Примечание. Таблица составлена канд. биол. наук Л.О. Машинским на основе исследований средней полосы страны.

4.25. При проектировании системы озеленения комплекса курортно-оздоровительных учреждений следует предусматривать смену впечатлений для отдыхающих путем:

чередования открытых и закрытых пространств;

подчеркивания естественного рельефа;

формирования зеленых насаждений с учетом изменения цветовой гаммы и силуэта деревьев и кустарников в различное время года.

4.26. Если комплекс курортно-оздоровительных учреждений размещается на периферии курорта вблизи леса, прилегающие участки следует преобразовать в лесопарк. При этом необходимо предусмотреть работы по планировочной организации территории и ее благоустройству.

При массовой посещаемости лесопарка это даст естественное восстановление лесорастительных условий.

4.27. При создании систем зеленых насаждений в различных природно-климатических условиях рекомендуется:

в южных районах отдавать предпочтение закрытым пространствам и проектировать насаждения, затеняющие аллеи, площадки и другие участки парковой территории;

в горных местностях южных районов озеленять склоны гор для ослабления дискомфортного влияния горнодолинных ветров, при этом в зеленых массивах предусматривать просеки, аллеи и поляны вдоль крутых склонов для стока холодного воздуха;

в северных районах предусматривать открытые пространства с обеспечением хорошей инсоляции территории и защиты ее периметральными насаждениями от холодных ветров;

на курортах и в зонах отдыха, расположенных на водоемах, создавать в прибрежной зоне полосы зеленых насаждений шириной не менее 50 м;

при подборе ассортимента зеленых насаждений выбирать в основном местные виды растений - наиболее стойкие и долговечные в данных условиях.

Система транспортных и пешеходных связей

4.28. Пешеходные дороги, бульвары, аллеи, прогулочные дорожки на территории комплекса курортно-оздоровительных учреждений должны составлять единую систему, которая обеспечивает удобное передвижение лечащихся и отдыхающих и кратчайшую доступность основных обслуживающих учреждений, сооружений и устройств лечебного и культурно-массового назначения.

Система транспортных и пешеходных связей на территории комплекса курортно-оздоровительных учреждений должна решаться как элемент общекурортной системы.

4.29. При проектировании общекомплексной системы транспортных и пешеходных связей следует предусматривать:

минимальный доступ транспорта на территорию комплекса курортно-оздоровительных учреждений;

раздельные трассы пешеходного и транспортного движения с минимальным количеством пересечений;

увязку проездов для служебного транспорта на территории комплекса с сетью транспортных магистралей и дорог курорта (или места отдыха);

трассировку пешеходных дорог и проездов в увязке с рельефом местности и учетом максимальной охраны ландшафта;

пешеходное движение обслуживающего персонала по кратчайшим расстояниям;

прогулочные, пешеходные и транспортные маршруты на территории крупных комплексов курортно-оздоровительных учреждений с обслуживанием их в необходимых случаях электрокарами и микроавтобусами;

стоянки для индивидуальных машин отдыхающих и обслуживающего персонала, а также для экскурсионных автобусов и легковых маршрутных автомобилей на периферии у въезда на территорию комплекса курортно-оздоровительных учреждений.

4.30. Внутрикомплексные проезды могут быть тупиковыми, кольцевыми и сквозными. Выбор приема организации проезда зависит от местоположения комплекса курортно-оздоровительных учреждений, размеров его территории, рельефа, системы застройки, транспортной характеристики окружающих дорог и т.п. При этом следует избегать создания участков с напряженным движением пешеходов, особенно в зоне спальных корпусов.

4.31. Для транспортного обслуживания в пределах комплекса курортно-оздоровительных учреждений необходимо предусматривать проезды шириной не менее 3,5 м только при местных хозяйственных перевозках и не менее 5,5 м (двухполосные) - при движении микроавтобусов и электробусов.

Продольные уклоны проездов не должны превышать 6, в горных районах - 10%.

Для подхода к зданиям и сооружениям необходимы тротуары шириной не менее 1,5 м.

Ширину пешеходных аллей следует принимать: для подхода к лечебным учреждениям и учреждениям культурно-массового назначения от 3 до 10 м, для зон тихого отдыха - от 1,5 до 5 м.

4.32. На территории крупных комплексов учреждений санаторного лечения в зоне общекомплексного парка для лечения строго дозированной ходьбой рекомендуется предусматривать специальную сеть дорог - терренкуры. Дорожки терренкура делятся на участки длиной 50-100 м, которые по условиям их трассирования должны создавать разные физические нагрузки на лечащихся.

На плоском рельефе маршруты терренкура различаются по длине и делятся на легкие (500–600 м), средние (1500–2000 м) и трудные (3000–3500 м).

На пересеченном рельефе маршруты терренкура различаются также и по величине уклона. Легкие маршруты характеризуются отсутствием подъемов, средние – подъемами 5–10%, трудные – подъемами 10–15%. Основные нагрузки, связанные с подъемами более 5%, должны приходиться на середину маршрута. Начальная и завершающая части маршрута должны иметь подъемы не более 5%. Подъемы следует чередовать с горизональными дорожками и площадками.

Все трассы терренкура следует прокладывать по кольцевым маршрутам, которые не должны совпадать с основными пешеходными дорогами.

Площадки отдыха размещаются на коротких маршрутах через каждые 30–50, а на более длинных – через 100–200 м.

Количество терренкуров, их длина и уклоны определяются в каждом отдельном случае специальным медицинским заданием.

5. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ И ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ КОМПЛЕКСА КУРОРТНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ

5.1. В основу инженерного оборудования и инженерной подготовки территории комплексов курортно-оздоровительных учреждений должны быть положены решения проекта генерального плана курорта (зоны отдыха).

Инженерное оборудование

5.2. Вопросы водоснабжения, канализации, санитарной очистки и энергоснабжения курорта и зон отдыха разрабатываются в соответствии с требованиями "Инструкции по планировке и застройке курортов и зон отдыха", главы СНиП "Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов", а также глав СНиП, регламентирующих вопросы проектирования водоснабжения, канализации и энергоснабжения.

5.3. Нормы водопотребления для комплексов курортно-оздоровительных учреждений следует принимать в зависимости от вида комплекса с учетом требований, проведенных ниже:

Нормы водопотребления

Комплекс курортно-оздоровительных учреждений	Норма водопотребления в сутки, л/место
Санаториев с бальнеогрязелечением	800
Санаториев других типов	600
Домов и пансионатов отдыха, курортных гостиниц	500
Летних городков и баз отдыха	400

Примечания: 1. Нормы водопотребления могут уточняться в зависимости от водообеспечения района конкретного строительства, климатических и других местных особенностей.

2. Расход воды для плавательных бассейнов определяется дополнительно в зависимости от технических параметров и режима эксплуатации.

Нормы суммарного суточного расхода воды на полив дорог и зеленых насаждений на территории комплексов курортно-оздоровительных учреждений следует принимать в зависимости от степени благоустройства территории, климатических и других местных условий в пределах 60-90 л в сутки на одного отдыхающего.

5.4. Размещение очистных сооружений водопровода и канализации на территории комплексов курортно-оздоровительных учреждений не допускается.

5.5. Глубоководный выпуск сточных вод в море после полной биологической очистки должен быть так организован, чтобы исключить вредное влияние сточных вод на акваторию, где купаются отдыхающие.

5.6. В комплексах курортно-оздоровительных учреждений должен быть обеспечен высокий уровень санитарной очистки: механизированная уборка территории, организованное (в летнее время ежедневное) удаление мусора, отходов общественного питания и других отбросов.

5.7 При проектировании энергоснабжения вопросы теплоснабжения и газоснабжения, организации средств связи, радиофикации и телевидения должны решаться вомплексно.

5.8. Электроснабжение комплексов следует предусматривать от сетей энергосистемы курорта или зоны отдыха.

5.9. Потребление электроэнергии для комплексов курортно-оздоровительных учреждений следует принимать в зависимости от вида комплекса курортно-оздоровительных учреждений с учетом требований, приведенных ниже.

Нормы потребления электроэнергии

Комплекс курортно-оздоровительных учреждений	Электропотребление на 1 место, кВт·ч/год
Санаториев	2400
Домов, пансионатов отдыха и курортных гостиниц	1200
Летних городков и баз отдыха	700

Примечание. Годовое число часов использования максимума электрической нагрузки принято 3500 на одно место.

5.10. Воздушные линии электропередач, как правило, запрещается размещать на территории комплексов курортно-оздоровительных учреждений. При необходимости передачи электроэнергии высокого напряжения через территорию комплекса следует предусматривать кабельные линии.

Распределительные электрические сети на территории комплексов должны быть также кабельными.

5.11. Понизительные подстанции глубокого ввода комплексов курортно-оздоровительных учреждений следует предусматривать закрытого типа.

Земельные участки для понизительных подстанций и распределительных устройств должны отводиться за пределами территории комплекса.

5.12. Теплоснабжение комплексов курортно-оздоровительных учреждений следует предусматривать, как правило, централизованным от тепловых сетей близлежащих ТЭЦ или от котельных работающих на высокосортном топливе с малым содержанием серы а при наличии термальных вод – на базе их использования.

Источники теплоснабжения должны размещаться в соответствии с решениями, принятыми в проектах генеральных планов курортов и зон отдыха.

5.13. Потребление тепла для комплексов курортно-оздоровительных учреждений следует определять в зависимости от вида комплекса курортно-оздоровительных учреждений с учетом требований, приведенных в табл. 4.

Таблица 4

Нормы теплопотребления

Комплекс курортно-оздоровительных учреждений	Расход тепла на одно место, ккал/ч	
	на отопление, вентиляцию и кондиционирование воздуха	на горячее водоснабжение
Санаториев	4500	1500
Домов и пансионатов отдыха, курортных гостиниц	2500	1000
Летних городков и баз отдыха	-	500

5.14. Газоснабжение комплексов следует решать на базе природного газа от газопроводов и установок сжиженного газа.

Расходы газа для хозяйственно-бытовых и коммунальных нужд следует предусматривать в соответствии с главой СНиП по проектированию внутренних и наружных устройств газоснабжения.

5.15. Размещение газораздаточных станций, групповых балонных и резервуарных установок сжиженного газа и минимально допустимые расстояния от них до зданий и сооружений, а также размеры земельных участков для них следует принимать в соответствии с главой СНиП по планировке и застройке городов, поселков и сельских населенных пунктов.

5.16. Инженерные сети крупных комплексов курортно-оздоровительных учреждений следует проектировать как систему, объединяющую все подземные и наземные сети. Инженерные сети следует прокладывать преимущественно вдоль дорог и проездов, для чего необходимо в их поперечных профилях предусматривать места для укладки сетей.

5.17. Размещение подземных сетей по отношению к зданиям, сооружениям, зеленым насаждениям и их взаимное расположение должны исключать подмыв оснований фундаментов зданий и сооружений, повреждения близлежащих сетей и зеленых насаждений, а также обеспечивать возможность ремонта сетей.

Расстояние в плане от подземных инженерных сетей до зданий и сооружений, а также между инженерными подзем-

ными сетями следует принимать в соответствии с главой СНиП по планировке и застройке городов, поселков и сельских населенных пунктов.

Инженерная подготовка территории

5.18. Состав и объем мероприятий по инженерной подготовке территории комплекса курортно-оздоровительных учреждений устанавливают в зависимости от инженерно-геологических условий, характера намечаемого использования и планировочной организации территории комплекса в увязке с мероприятиями по инженерному оборудованию.

При определении мероприятий по инженерной подготовке территории следует учитывать сохранение и улучшение природных качеств ландшафта, а также охрану и восстановление наиболее ценных природных ресурсов.

5.19. Вертикальная планировка территории должна обеспечивать отвод поверхностных вод и допустимый для движения транспорта и пешеходов уклон на дорогах и аллеях.

Планировочные отметки территории следует назначать исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и зеленых насаждений.

Вертикальная планировка должна предотвращать оползневые и просадочные явления, эрозию почвы, нарушение режима грунтовых вод и заболачивание территории.

5.20. При организации отвода поверхностных вод с территории следует, как правило, предусматривать дождевую канализацию закрытого типа. Открытые водоотводящие устройства (канавы, кюветы, лотки) допускаются на территории парковой зоны, на коротких участках территории застройки и в условиях горного рельефа с устройством мостиков или труб на пересечениях с дорогами, проездами и тротуарами.

5.21. Поверхностные воды следует отводить со всего бассейна стока в водоемы, водотоки, овраги и т.п. с учетом требований главы СНиП по проектированию наружных сетей и сооружений канализации, а также санитарных правил охраны поверхностных вод от загрязнения сточными водами.

5.22. На территории комплексов курортно-оздоровительных учреждений, расположенных в III и IУ климатических районах, следует предусматривать мероприятия по улучшению микроклимата: устраивать искусственные водоемы, дождевальные установки и т.п.

Чтобы орошение территорий не приводило к повышению уровня грунтовых вод, заболачиванию земель и засолонению

грунтов, а также к снижению несущей способности грунтов оснований, следует предусматривать дренаж территории.

В прудах и других водоемах на территории комплексов следует предусматривать периодический обмен воды в летне-осенний период до 5 раз. Глубина воды должна быть не менее 1,5 м.

5.23. На территориях с высоким стоянием грунтовых вод или заболоченных следует предусматривать мероприятия, понижающие уровень грунтовых вод, обеспечивающие необходимые условия для строительства и эксплуатации зданий и сооружений, а также для произрастания зеленых насаждений.

На участках, предназначенных под застройку зданиями капитального типа, должно быть обеспечено понижение уровня грунтовых вод не менее 2 м от проектной отметки, для чего, как правило, следует предусматривать дренаж закрытого типа. Открытая осушительная сеть допускается только на парковой территории.

На участках, предназначенных для размещения спортивных сооружений и зеленых насаждений, должно быть обеспечено понижение уровня грунтовых вод не менее 1 м от проектной отметки.

5.24. На участках территорий, подверженных эрозии с оврагообразованием, следует предусматривать упорядочение поверхностного стока, укрепление склонов и дна оврагов, трассирование склонов с посадкой древесно-кустарниковой растительности, а также восстановление древесно-кустарниковой растительности и дернового покрова. В отдельных случаях допускается полностью или частично ликвидировать овраги путем их засыпки с прокладкой по ним водосточных и дренажных коллекторов.

При разработке мероприятий по благоустройству овражной территории следует учитывать возможность их использования под спортивные сооружения и автостоянки.

6. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И СТРОИТЕЛЬСТВА КОМПЛЕКСОВ КУРОРТНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ

Ориентировочные объемы капитальных вложений

6.1. Обьемы капитальных вложений на стадии проекта детальной планировки (ПДП) определяют как при сопоставлении вариантов предлагаемых проектных решений, так и при

выполнении расчетов рентабельности функционирования комплекса курортно-оздоровительных учреждений.

Все расчеты по определению объемов капиталовложений выполняются ориентировочно по действующим укрупненным нормативам или расчетным удельным показателям средней стоимости строительства комплексов.

6.2. Основой для предварительного определения величины капиталовложений, необходимых для строительства комплекса курортно-оздоровительных учреждений, служат данные о функциональном и медицинском зонировании его территории, количестве и вместимости размещаемых в нем учреждений, их сезонности, а также сведения о местных условиях строительства и инженерного обеспечения (организации водоснабжения, канализации, энерго- и теплоснабжения, газоснабжения и т.д.).

6.3. Ориентировочные объемы капиталовложений определяются на период полного завершения нового строительства, расширения или реконструкции действующего комплекса курортно-оздоровительных учреждений.

Если новое строительство комплекса курортно-оздоровительных учреждений (расширение или реконструкция действующего) намечено проводить в две или более очереди, капиталовложения рассчитывают на весь объем строительства с обязательным выделением капиталовложений на осуществление первой очереди строительства.

6.4. При разработке ПДП учитываются следующие виды единовременных затрат: капиталовложения прямого назначения, сопутствующие и сопряженные затраты,

Капиталовложения прямого назначения складываются из:

капиталовложений в строительство и инженерное обеспечение непосредственно самих комплексов курортно-оздоровительных учреждений (курортно-оздоровительные учреждения общекомплексные службы);

компенсаций и выплат, связанных с ликвидацией основных фондов (сносимые здания и сооружения, многолетние плодовые насаждения и т.д.), сносом строений индивидуальных застройщиков (стоимость создания для них жилого фонда в соответствии с действующими нормами) и возмещением ущерба от изъятия из сельскохозяйственного производства пахотных земель и других угодий;

единовременных затрат в оборотные средства, необходимые для нормального функционирования комплексов курортно-оздоровительных учреждений.

Сопутствующие капиталовложения – это устанавливаемые расчетным путем единовременные затраты (или доля затрат, приходящаяся на комплекс курортно-оздоровительных учреждений), связанные со строительством, расширением и реконструкцией объектов жилищно-коммунального назначения организацией подсобных хозяйств, собственного транспорта и т.д.

Сопряженные затраты – это затраты, необходимые для создания или развития производственно-технической базы строительства. Определяются при разработке ПДП особо крупных комплексов курортно-оздоровительных учреждений.

6.5. Величина оборотных средств рассчитывается по укрупненным нормативам дифференцированно для различных комплексов курортно-оздоровительных учреждений.

Расчет необходимых капиталовложений рекомендуется вести по форме табл. 5.

Таблица 5

Структура капиталовложений в строительство комплекса курортно-оздоровительных учреждений

Единовременные затраты	Всего		В том числе
	тыс. руб.	%	1-я очередь строительства
1. Капиталовложения прямого назначения			
1. Непосредственно в строительство объекта			
а) зоны пребывания отдыхающих, в том числе основных зданий и сооружений			
б) хозяйственной зоны			
в) инженерных сетей и сооружений, в том числе внеплощадочные, включая дороги			
г) благоустройство территории			
2. Выплаты и компенсации, в том числе:			

Продолжение табл. 5.

Единовременные затраты	Всего		В том числе
	тыс. руб.	%	1-я очередь строительства
за снос производственных фондов			
на воссоздание жилого фонда			
за изъятие сельхозугодий			
Оборотные средства			
Итого			
II. Сопутствующие капиталовложения, в том числе жилищное строительство			
ВСЕГО			

Эксплуатационные расходы

6.6. Расходы по эксплуатации комплексов курортно-оздоровительных учреждений (текущие затраты) слагаются из соответствующих затрат учреждений санаторного лечения и отдыха, образующих комплекс, и затрат общекомплексных служб.

6.7. Эксплуатационные затраты по комплексам курортно-оздоровительных учреждений рассчитываются в годовом разрезе и на единицу продукции. Для комплекса курортно-оздоровительных учреждений (санаторного лечения или отдыха) единицей продукции считается один реализуемый койко-день.

6.8. Эксплуатационные расходы для отдельных учреждений санаторного лечения и учреждений отдыха, входящих в комплекс, определяются по статьям затрат, предусмотренным формой № 4-СК (отчет о затратах и себестоимости койко-дня), утвержденной ЦСУ и Министерством финансов СССР.

6.9. При разработке ПДП комплекса курортно-оздоровительных учреждений эксплуатационные затраты определяются, как правило, в целом по комплексу. Эти затраты рассчитывают аналогично расчету затрат по отдельным курортно-оздоровительным учреждениям.

При расчете текущих затрат в целом по комплексу курортно-оздоровительных учреждений помимо затрат отдель-

ных учреждений следует учитывать также расходы по эксплуатации общекомплексных служб.

Основные статьи затрат общекомплексных служб:

заработная плата обслуживающего персонала;

амортизация основных фондов;

хозяйственные расходы:

затраты на сырье и материалы;

налоги и сборы.

Определение возможной величины дохода от функционирования комплексов курортно-оздоровительных учреждений

6.10. Доход от функционирования курортно-оздоровительных учреждений представляет собой доход от реализации платных услуг этого учреждения и состоит из основного и дополнительного дохода.

Основной доход образуется от реализации путевок и курсовок, а также от отпуска отдельных лечебных процедур в лечебных учреждениях. Отпускные цены на путевки в курортно-оздоровительные учреждения во всех расчетах принимаются в соответствии с уровнем, установленным для учреждений соответствующего типа и категории.

Годовая величина основного дохода определяется как произведение принимаемой отпускной цены койко-дня (человеко-дня) и вероятного годового количества реализуемых койко-дней (человеко-дней).

Дополнительный доход образуется от реализации различных платных услуг, предоставляемых отдыхающим курортно-оздоровительными и общекурортными учреждениями за отдельную плату (кино, бильярдные, бассейны, лодочные станции, специальные пляжи и т.п.).

В среднем дополнительный доход курортно-оздоровительных учреждений, входящих в комплекс, около 1,5-2% основного дохода. Таким образом, общая величина годового дохода ориентировочно может определяться по формуле

$$Д = 1{,}02 \cdot 365 \cdot Ц \cdot Ва \ ,$$

где $Д$ – общая величина годового дохода;

$Ц$ – цена одного реализуемого койко-дня (человеко-дня);

$В$ – вместимость учреждения;

$а$ – среднегодовой коэффициент загрузки учреждения.

Возможные доходы от функционирования комплекса курортно-оздоровительных учреждений складываются из годовых доходов отдельных курортно-оздоровительных учрежде-

ний, входящих в комплекс, и соответствующих доходов общекомплексных учреждений и предприятий.

Расчеты экономической эффективности капитальных вложений

6.11. Главная экономическая задача при разработке ПДП комплексов курортно-оздоровительных учреждений – решение вопросов экономической эффективности необходимых для этих целей капитальных вложений.

6.12. Экономически целесообразное проектное решение любого комплекса курортно-оздоровительных учреждений наряду с достижением своей цели – оптимальной организации отдыха и лечения должно обеспечить достаточную экономическую эффективность капиталовложений, предназначенных для создания этого комплекса. При этом рациональное проектное решение может быть выбрано либо на основе научно разработанных рекомендаций, либо путем проведения соответствующих экономических расчетов.

6.13. При разработке ПДП зачастую необходимо выявить возможные варианты проектных предложений и провести экономическое сравнение.

Для сравнения вариантов следует ориентировочно определить по каждому из них величину капитальных вложений – единовременные затраты и будущие расходы по эксплуатации рассматриваемого объекта – текущие затраты.

Если по одному из вариантов определились наименьшие величины как единовременных, так и текущих затрат, то этот вариант следует считать наиболее эффективным.

Если одни варианты требуют меньшей величины капитальных вложений, а другие – меньших затрат на эксплуатацию, варианты необходимо сравнить между собой по величине приведенных затрат (или по приведенному результату).

6.14. Если номенклатура и объем реализуемых услуг могут быть приняты одинаковыми во всех сравниваемых вариантах, то сравнивать следует по приведенным затратам. В этом случае критерием оценки будет минимум приведенных затрат.

Приведенные затраты ($3i$) по вариантам вычисляются по формуле

$$3i = Ci + E_н Ki = \text{минимум},$$

где Ci – годовые эксплуатационные затраты по вариантам;

$E_н$ – нормативный коэффициент экономической эффективности;

Ki – капиталовложения прямого назначения и сопутствующие капиталовложения по вариантам.

Вместо годовой величины приведенных затрат может быть использована и их удельная величина. В этом случае в указанной формуле приведенных затрат K будет величиной капиталовложений, приходящейся на единицу продукции, а C – себестоимости единицы продукции.

6.15. Когда сопоставляемые варианты комплекса курортно-оздоровительных учреждений различаются номенклатурой и годовым объемом предоставляемых услуг (различный уровень комфорта, неодинаковые вместимость и сезонность и т.п.), то сравнение их следует проводить по приведенным результатам. Критерием оценки в этом случае будет максимум приведенного результата.

Приведенный результат (Pi) по сравнимым вариантам определяется по формуле

$$Pi = \frac{Дi - C}{E_н} = Ki - E_н K_{соп,i} = \text{максимум},$$

или

$$Pi = \frac{Пi}{E_н} - Ki - E_н K_{соп,i} = \text{максимум},$$

где $Дi$ – годовая величина дохода от функционирования объекта по сравниваемым вариантам;

$K_{соп,i}$ – сопряженные затраты по вариантам;

$Пi$ – годовая величина прибыли по вариантам.

6.16. Если сравниваемые варианты различаются сроками начала, окончания и очередности строительства, необходимо выполнить так называемое дисконтирование, т.е. приведение разновременных затрат к одному моменту времени. Чаще всего целесообразно в качестве момента приведения выбрать год окончания строительства первой очереди (начало эксплуатации).

Следует иметь в виду, что дисконтирование – только условная расчетная процедура для приведения вариантов к сопоставимому виду, а дисконтированная величина капиталовложений не связана со сметной стоимостью строительства.

6.17. Выполняя расчеты экономической эффективности, необходимо обращать внимание на правильное содержание исходных данных.

Во всех случаях при сравнении вариантов единовременные затраты по каждому варианту должны включать все капиталовложения связанные с его осуществлением.

При сравнении проектного варианта с реально существующим прошлые капиталовложения то есть вложения, которые уже были сделаны к моменту сравнения не учитываются. В расчет во всех случаях следует включать только предстоящие затраты.

Определяемые при расчетах экономической эффективности текущие затраты должны включать расходы по эксплуатации курортно-оздоровительных учреждений со всеми относящимися к ним хозяйствами и службами культурно-массового, спортивного или коммунального назначения.

6.18. Экономический раздел ПДП рекомендуется завершить приведением специальной таблицы основных технико-экономических показателей рассматриваемого комплекса курортно-оздоровительных учреждений.

Таблица 6

Примерный состав основных технико-экономических показателей комплекса курортно-оздоровительных учреждений

Показатель	Единица измерения	Показатель
1. Вместимость объекта всего	мест	
в том числе круглогодичных	"	
2. Расчетное годовое количество реализуемых койко-дней	койко-день	
3. Пропускная способность в год (из расчета ..... дневного пребывания)	человек	
4. Общая площадь участка	га	
5. То же, на одно место	$м^2$/место	
6. Капиталовложения всего	тыс. руб.	
7. То же, в расчете на одно место	- " -	
8. Капиталовложения без учета селитебной зоны	- " -	
9. То же, в расчете на одно место	тыс. руб. место	
10. Численность обслуживающего персонала, всего	человек	
в том числе постоянных работников	- " -	

Продолжение табл. 6

Показатель	Единица измерения	Показатель
11. Годовые эксплуатационные расходы	тыс. руб.	
12. Себестоимость одного койко-дня	руб.	
13. Продажная цена реализуемого койко-дня	"	
14. Общий годовой доход, всего в том числе основной доход	- " -	
15. Чистый годовой доход (прибыль)	- " -	
16. Уровень рентабельности объекта	%	
17. Срок окупаемости капиталовложений	год	

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ КОМПЛЕКСА КУРОРТНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ

Территории	Современное состояние		На проектный срок	
	га	$м^2$/чел	га	$м^2$/чел
1. Участки застройки санаторно-курортных учреждений (учреждений отдыха)				
2. Участки учреждений, предприятий и центров обслуживания общекомплексного значения				
3. Зеленые насаждения общекомплексного пользования (парк комплекса)				
4. Пляжи				
5. Акватории				
6. Проезды, пешеходные аллеи, дороги				

Продолжение приложения 1.

Территории	Современное состояние		На проектный срок	
	га	$м^2$/чел	га	$м^2$/чел
7. Прочие территории Всего в пределах проектных границ комплекса санаторно-курортных учреждений, учреждений отдыха (пп. 1–7)				

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ ПРОЕКТА ДЕТАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ (ПДП) КОМПЛЕКСА КУРОРТНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ

1. Проекты детальной планировки комплексов курортно-оздоровительных учреждений разрабатываются на основе генерального плана курорта (зоны отдыха). Разработку проектов следует вести в соответствии с "Инструкцией по составлению проектов планировки и застройки городов" с учетом специфики проектирования курортов (зон отдыха).

2. Проект детальной планировки комплекса курортно-оздоровительных учреждений рекомендуется выполнять в следующем составе:

а) схема размещения проектируемого комплекса в системе курорта (зоны отдыха);

б) схема планировочных ограничений;

в) опорный план существующей застройки;

г) план красных линий и эскиз застройки;

д) разбивочный чертеж красных линий;

е) схема инженерной подготовки и вертикальной планировки;

ж) схема инженерных коммуникаций;

з) схема транспортных и пешеходных связей;

и) схема зеленых насаждений;

к) макет объемно-пространственного решения застройки;

л) пояснительная записка.

3. Схема размещения проектируемого комплекса курортно-оздоровительных учреждений в системе курорта (зоны отдыха) выполняется в М=1:5000.

4. Схемы п. 2 (а, б, в, г, д) выполняются на топографической подоснове в М=1:2000 – 1:1000, а обозначенные в

пп. (е, ж, з, и) выполняются на светокопии плана красных линий в М=1:2000 - 1:1000.

5. Макет рекомендуется разрабатывать в М=1 : 2000 - 1 : 1000.

6. При разработке ПДП комплексов курортно-оздоровительных учреждений, расположенных на водоемах, в составе проекта рекомендуется разрабатывать панораму застройки со стороны водоема.

7. В составе ПДП целесообразно разрабатывать эскизные предложения по планировке и застройке общекомплексных центров и других основных участков территории (в М=1 : 400), характеризующих принимаемые архитектурные решения.

8. Схема планировочных ограничений разрабатывается с учетом требований по инженерной оценке территорий и санитарно-гигиенических требований в соответствии с "Инструкцией по планировке и застройке курортов и зон отдыха".

9. На схеме зеленых насаждений рекомендуется выделить участки в соответствии с характеристикой ландшафта и эстетической оценкой территории.

10. Поперечные профили улиц выполняются в М=1 : 100 - 1 : 200.

Список литературы

1. Методические указания по планировке, застройке и благоустройству курортов, мест отдыха и туризма в СССР. ЦНИИЭП лечебно-курортных зданий, ЦНИИ курортологии и физиотерапии. М., Стройиздат, 1973.

2. Методические рекомендации по развитию приморских курортно-рекреационных образований. Киевниипградостроительства, Ленниипградостроительства, Районная проектная организация г. Варна, Киев, "Будівельник", 1973.

3. Инструкция по планировке и застройке курортов и зон отдыха. ВСН 23-75. М., Стройиздат, 1976.

4. Указания о составе, порядке разработки и утверждения технико-экономических обоснований (ТЭО) проектирования и строительства крупных общественных зданий и сооружений и их комплексов. ВСН 14-73, Госгражданстрой.

5. Инструкция по составлению проектов планировки и застройки городов. СН 345-66. М., Стройиздат, 1966.

6. Санатории. Нормы проектирования. СНиП П-70-74. М., Стройиздат, 1976.

7. Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов. Нормы проектирования. СНиП П-60-75. М., Стройиздат, 1976.

8. Газоснабжение. Внутренние устройства. Нормы проектирования. СНиП П-Г. П-66. М., Стройиздат, 1967.

9. Газоснабжение. Наружные сети и сооружения. Нормы проектирования. СНиП П-Г-13-66. М., Стройиздат, 1967.

10. Водоснабжение, канализация и теплоснабжение. Наружные сети и сооружения. СНиП Ш-30-74. М., Стройиздат, 1974.

Содержание

Предисловие 3
1. Общие положения 5
2. Система культурно-бытового обслуживания комплекса курортно-оздоровительных учреждений 9
3. Функциональное зонирование территории комплекса курортно-оздоровительных учреждений 13
4. Архитектурно-планировочная организация комплекса курортно-оздоровительных учреждений 22
5. Инженерное оборудование и инженерная подготовка территории комплекса курортно-оздоровительных учреждений 36
6. Экономические вопросы проектирования и строительства комплексов курортно-оздоровительных учреждений 41
Приложение 1. Баланс территории комплекса курортно-оздоровительных учреждений 49
Приложение 2. Состав и содержание проекта детальной планировки (ПДП) комплекса курортно-оздоровительных учреждений 50
Список литературы 52

ЦНИИЭП лечебно-курортных зданий

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ, ЗАСТРОЙКЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВУ КРУПНЫХ КОМПЛЕКСОВ КУРОРТНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ

Редакция литературы по градостроительству и архитектуре
Зав. редакцией Т.Н. Федорова
Редактор М.Д. Емельянова
Мл. редактор В.В. Цапина
Технический редактор Е.Н. Ненарокова
Корректор Н.Е. Поплавская

Подписано к печати 19 УП - 77 г.
Формат 60х90/16 Бумага офсетная 80 г.
Печ.л. 3,5 (2,9 уч.-изд.л) Тираж 5000 экз.
Изд. № XX-7080 Заказ 1023 Цена 20 коп.

Стройиздат, 103006, Москва, Каляевская, 23а

Тульская типография Союзполиграфпрома при Государственном комитете Совета Министров СССР по делам издательств, полиграфии и книжной торговли
г. Тула, пр. Ленина, 109

gost.e-ecolog.ru