ЦНИИЭП ЛЕЧЕБНО-КУРОРТНЫХ ЗДАНИЙ
ГОСГРАЖДАНСТРОЯ ПРИ ГОССТРОЕ СССР

# РЕКОМЕНДАЦИИ

## ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ БАЛЬНЕОЛОГИЧЕСКИХ КОМПЛЕКСОВ В УСЛОВИЯХ РЕКОНСТРУКЦИИ СЛОЖИВШИХСЯ КУРОРТОВ

МОСКВА 1977

gost.e-ecolog.ru

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
И ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ТИПОВОГО
И ЭКСПЕРИМЕНТАЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ
ЛЕЧЕБНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ
И САНАТОРНО-КУРОРТНЫХ ЗДАНИЙ ГОСГРАЖДАНСТРОЯ
ПРИ ГОССТРОЕ СССР

# РЕКОМЕНДАЦИИ

## ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ БАЛЬНЕОЛОГИЧЕСКИХ КОМПЛЕКСОВ В УСЛОВИЯХ РЕКОНСТРУКЦИИ СЛОЖИВШИХСЯ КУРОРТОВ

МОСКВА СТРОЙИЗДАТ 1977

УДК 711.455:615.838

Рекомендованы к изданию решением Научно-технического совета ЦНИИЭП лечебно-курортных зданий Госгражданстроя при Госстрое СССР.

**Рекомендации** по проектированию бальнеологических комплексов в условиях реконструкции сложившихся курортов. М, Стройиздат, 1977. 47 с. (ЦНИИЭП лечебно-курортных зданий).

В настоящих Рекомендациях рассматриваются вопросы формирования курортных зон и бальнеологических комплексов в условиях развития и реконструкции сложившихся бальнеологических курортов. Они разработаны на основе изучения и обобщения опыта проектирования и строительства санаторно-курортных учреждений на сложившихся курортах, анализа методов проведения реконструкции курортов и отдельных санаторно-курортных учреждений в Советском Союзе и за рубежом. В Рекомендациях дается методика проектирования курортных зон и комплексов санаторно-курортных учреждений на стадии разработки проектов детальной планировки и технико-экономических обоснований.

Рекомендации предназначены для научных работников и проектировщиков, занимающихся реконструкцией существующих курортов.

Табл. 3, ил. 26.

Р $\frac{30213\text{-}611}{047(01)\text{-}77}$ Инструкт.-нормат.-11 вып. — 80—77

© Стройиздат, 1977

# ПРЕДИСЛОВИЕ

В Советском Союзе постоянно растет забота о благосостоянии, здоровье и отдыхе трудящихся.

Охрана здоровья трудящихся и связанный с этим рост санаторно-курортного строительства, а также постоянное совершенствование методов санаторной помощи дают большой социально-экономический эффект, так как лечение и профилактика заболеваний приводят к повышению общей трудоспособности населения страны.

Огромные масштабы развития курортно-оздоровительной сети являются особенностью системы здравоохранения нашей страны.

В существующей системе курортов одно из ведущих мест занимает группа бальнеологических курортов, на долю которых приходится 40% общего их числа. Кроме того, в последние годы в СССР, как и во всем мире, наметилась тенденция дальнейшего развития бальнеолечения, в том числе и на курортах, ранее принадлежавших к разряду климатических (Анапа, Большой Сочи, Сухуми и т. д.). Поэтому все большее значение приобретают специфические вопросы, связанные с организацией и формированием планировочной структуры бальнеологических курортов.

Лечебные ресурсы основных бальнеологических курортов страны (Пятигорск, Трускавец, Кисловодск, Ессентуки и т. д.) используются в настоящее время только на 20—50%, что позволяет в ближайший период вести санаторно-курортное строительство в первую очередь на этих курортах.

Дальнейшее развитие сложившихся курортов тесно связано с задачами преобразования их планировочной структуры, реконструкции существующего санаторного фонда, создания пространственной среды, обеспечивающей оптимальные условия для лечения и отдыха. Реконструкция сложившихся курортов также связана с вопросами охраны и восстановления окружающей среды и вопросами градостроительного прогнозирования, обеспечивающего регулирование и возможность дальнейшего их развития на перспективу.

Основными факторами, влияющими на реконструкцию курортных зон бальнеологических курортов, являются: исторически сложившиеся планировочная и объемно-пространственная структура курорта, существующий санаторно-курортный фонд; отсутствие четкого функционального зонирования территории курорта; сложившаяся система медицинского обслуживания.

Применяемые в последние годы прогрессивные принципы планировки и застройки курортов на основе рационального использования природных ресурсов и оптимизации санаторно-курортного лечения предусматривают:

полную оценку всех ресурсов при определении масштаба развития курорта (независимо от современной потребности, как это имело место прежде, что приводило к необходимости систематического пересмотра принятых планировочных решений);

четкое зонирование курортных территорий как в масштабе курорта, курортной зоны, так и в масштабе комплекса санаторно-курортных учреждений и отдельного учреждения;

укрупнение санаторно-курортных учреждений и формирование комплексов.

Переход к застройке курортов крупными комплексами санаторно-курортных учреждений, который был определен постановлением Совета Министров СССР № 723 от 28 августа 1970 г. «О мерах по упорядочению застройки территорий курортов и зон отдыха и строительства санаторно-курортных учреждений и учреждений отдыха», утвердил новое направление в курортном строительстве, позволяющее значительно повысить социальный и экономический эффект всей отрасли в целом.

Сокращение эксплуатационных затрат в условиях застройки курортов комплексами при значительном сокращении удельных капиталовложений на строительство приводит к общему сокращению приведенных затрат, что с экономической точки зрения является значительным преимуществом по сравнению со строительством отдельных автономных учреждений санаторно-курортного назначения.

С градостроительной точки зрения строительство комплексов создает условия для формирования интересных законченных архитектурно-пространственных ансамблей, обеспечивающих комфортные условия для лечения и отдыха. Являющийся крупным градостроительным образованием комплекс существенно влияет на формирование облика курортной зоны и курорта в целом. Поэтому проектирование бальнеологических комплексов нельзя вести без учета архитектурно-планировочного решения всей курортной зоны и всего курорта и его следует начинать уже в процессе создания генерального плана и проекта детальной планировки курортной зоны.

Поиски новых архитектурно-планировочных и пространственных решений бальнеологического комплекса и определение его места в сложившейся структуре курорта — одна из актуальных задач в проблеме реконструкции курортных зон.

Настоящие Рекомендации разработаны на основе изучения и обобщения опыта проектирования и строительства санаторно-курортных учреждений на сложившихся курортах, анализа методов проведения реконструкции курортов и отдельных санаторно-курортных учреждений в нашей стране и за рубежом.

В Рекомендациях рассматриваются вопросы планировки и застройки курортных зон и комплексов санаторно-курортных учреждений в условиях формирования новой планировочной структуры развивающихся сложившихся курортов.

Целью данных Рекомендаций явилось также предложение метода комплексного подхода к разработке вариантов проектного решения специалистами смежных профессий (архитекторами, экономистами, инженерами, дендрологами и др.) в процессе совместной работы на всех этапах выполнения проекта, что обеспечивает возможность выработки общих оценочных критериев при выборе оптимального варианта.

В разработке Рекомендаций приняли участие институты: ЦНИИЭП лечебно-курортных зданий (арх. А. Я. Сюнькова — руководитель темы и инж.-экон. Ф. Г. Тышлер) и КиевНИИПградостроительства (канд. арх. Т. Ф. Панченко, арх. Е. И. Вандаловская).

# 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящие Рекомендации освещают вопросы планировки и застройки реконструируемых бальнеологических курортов и предназначены для применения при разработке проектов детальной планировки и составления ТЭО курортных зон и комплексов санаторно-курортных учреждений.

1.2. Реконструкция сложившихся бальнеологических курортов — это процесс усовершенствования их пространственно-планировочной организации, застройки и благоустройства в соответствии с требованиями общества на данном этапе его развития.

Реконструкция предусматривает улучшение санитарно-гигиенического состояния и архитектурно-планировочной организации курортов и их курортных зон на основе прогрессивных методов градостроительства, курортологии, охраны лечебных ресурсов и окружающей среды.

Реконструкция курорта призвана обеспечить оптимальное функционирование курорта в целях улучшения условий лечения, отдыха и проживания временного и постоянного населения курорта. Реконструкция курортных образований — процесс постоянный, ее проводить рекомендуется с учетом перспективного развития курорта.

1.3. Основными задачами реконструкции бальнеологических курортов являются:

усовершенствование планировочной структуры курорта, регулирование его перспективного развития как в границах самого курорта, так и в границах прилегающих к нему территорий, осуществление территориального зонирования самого курорта и его частей (рис. 1);

рациональное использование территорий курорта, особенно наиболее пригодных для курортного строительства по микроклиматическим и ландшафтным условиям и в зоне выхода минеральных источников;

оздоровление природной среды путем проведения комплексных мероприятий по очистке воздушного и водных бассейнов, озеленению территорий, выносу за границы курорта вредных предприятий и устройств;

усовершенствование структуры медицинского и культурно-бытового обслуживания, развитие и расширение общекурортных центров обслуживания, включение дифференцированных специализированных центров обслуживания в единую планировочную систему;

сохранение памятников архитектуры и органичное включение их в современную застройку;

коренное усовершенствование транспортного и инженерно-технического оснащения курорта и проведение необходимых мероприятий по инженерной подготовке территорий.

1.4. Характер и степень реконструктивных мероприятий курорта зависят от сложившихся условий:

ценности и степени освоения лечебных (минеральные воды, лечебные грязи, климат) и природных (ландшафтных) ресурсов;

состояния существующей застройки: степени ее износа, капитальности, инженерно-технического оснащения территорий;

эффективности использования территорий;

масштаба перспективного развития курорта.

**1.5.** Реконструкция курорта предусматривает решение архитектурно-планировочных, санитарно-гигиенических, технико-экономических задач путем проведения следующих мероприятий:

последовательного освобождения территорий, пригодных для санаторно-курортного строительства, от любой застройки некурортного назначения (промышленных и коммунально-складских учреждений и сооружений, жилых и общественных зданий общегородского назначения, ветхого и аварийного фондов);

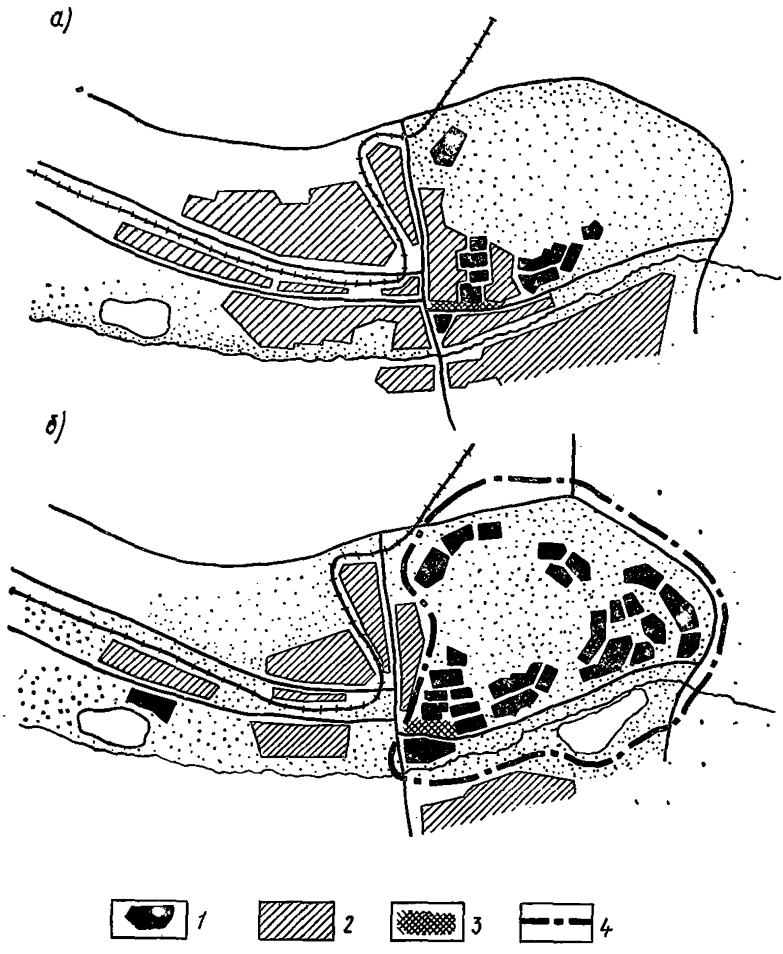


**Рис. 1. Пример преобразования планировочной структуры сложившегося бальнеологического курорта**

*а* — существующее положение; *б* — перспективное развитие; *1* — курортные территории; *2* — территории жилой застройки; *3* — общекурортный центр; *4* — граница курортной зоны

ликвидации или вывода за границы курортной зоны промышленных и коммунально-складских предприятий и сооружений в специальные, промышленные и коммунально-складские зоны;

планомерного упорядочения жилой и санаторно-курортной застройки с целью четкого зонирования территорий курорта по их функциональному назначению;

укрупнения и модернизации существующих мелких санаторно-курортных учреждений, формирования комплексов санаторно-курортных учреждений;

расширения зоны зеленых насаждений курорта — общекурортных парков и лесопарков с включением их в общую систему зеленых насаждений прилегающих к курорту территорий (лесов, садов, виноградников, лугов и т. д.), восстановления и обогащения существующих ландшафтов, создания санитарно-защитных зон;

модернизации и расширения сложившихся лечебных и культурно-бытовых центров обслуживания, создания элементов централизованного обслуживания на базе формирования бальнеологических комплексов и значительного развития общекурортных центров, обеспечивающих максимальное удовлетворение потребностей всех групп временного населения курорта;

выявления памятников архитектуры, истории, культуры и зон существующей застройки, подлежащих охране, и включения их в архитектурно-планировочную композицию курорта;

приведения зон санитарной охраны лечебных природных ресурсов (минеральных источников, лечебных грязей) в соответствие с требованиями «Положения о курортах»;

преобразования транспортных и пешеходных связей, инженерного оборудования и инженерной подготовки территорий;

создания зон для организации массового отдыха постоянного населения курорта.

Последовательность и сроки проведения реконструкции должны обеспечивать создание целостных градостроительных образований на всех этапах реконструкции курорта.

**1.6.** Выбор территории для санаторно-курортного строительства необходимо осуществлять на основе детальной оценки природных ресурсов с учетом условий медицинского зонирования.

При определении необходимой для развития реконструируемого курорта территории следует учитывать как освоенные территории, планировка и застройка которых подлежат преобразованию, так и пригодные для этих целей свободные прилегающие к курорту территории. При этом, независимо от места размещения нового строительства и методов проведения реконструктивных мероприятий, должны быть обеспечены оптимальные условия пребывания для лечащихся в соответствии с современными медицинскими требованиями и соответствующим уровнем обслуживания.

**1.7.** Строительство новых санаторно-курортных учреждений на реконструируемых курортах может осуществляться:

на полностью освоенных территориях курортной зоны со сложившейся объемно-планировочной структурой (в историческом «ядре» зоны);

на частично освоенных территориях, непосредственно примыкающих к границам сложившейся курортной зоны;

на территориях в периферийной части курорта в пределах его границы;

на территориях за пределами границ курорта, но в зоне его влияния.

Строительство новых санаторно-курортных учреждений в тех или иных условиях влияет на характер и степень реконструктивных мероприятий внутри сложившейся курортной зоны (рис. 2).

1.8. В процессе преобразования планировочной структуры курорта размещение, планировка и застройка селитебных территорий должны осуществляться в соответствии с главой СНиП по планировке и застройке городов, поселков и сельских населенных пунктов.

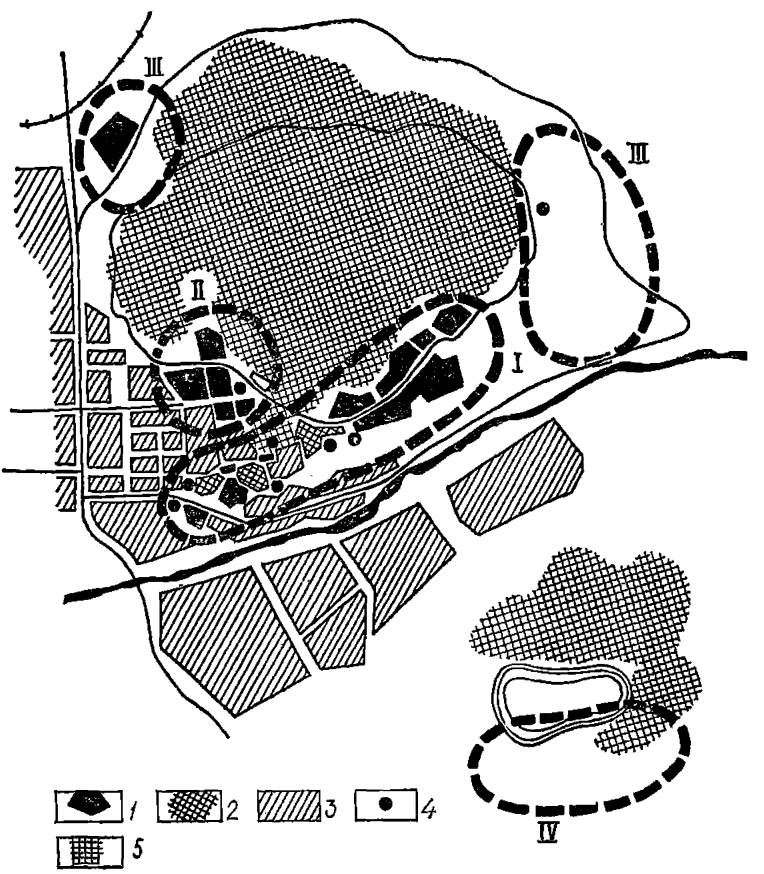


**Рис. 2. Пример размещения новых санаторно-курортных учреждений в структуре сложившегося курорта**

*1* — территории санаторно-курортных учреждений; *2* — территории курортного центра; *3* — территории жилой застройки; *4* — минеральные источники; *5* — зеленые насаждения; *I* — полностью освоенные территории со сложившейся объемно-планировочной структурой; *II* — частично освоенные территории, примыкающие к границам сложившегося «ядра» курорта; *III* — территории, свободные от застройки в границах курортной зоны; *IV* — территории за пределами границ курорта в зоне его влияния

## 2. ОСНОВНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЗВИТИЮ И РЕКОНСТРУКЦИИ КУРОРТНОЙ ЗОНЫ БАЛЬНЕОЛОГИЧЕСКОГО КУРОРТА

**2.1.** Принципы реконструкции и дальнейшего развития курортной зоны определяются на стадии генерального плана курорта и уточняются, а при необходимости изменяются при разработке ТЭО, проекта детальной планировки (ПДП) курортной зоны или комплекса санаторно-курортных учреждений.

Необходимость изменения планировочной структуры курортной зоны, принятой в генеральном плане, может возникнуть в результате выявления дополнительных данных о характере или величине лечебной базы курорта, влияющих на ее формирование. Такие данные могут быть получены в результате уточнения утвержденной на стадии генерального плана лечебной базы (сокращение или увеличение запасов минеральных вод, выявление новых источников и т. п.) или изменения медицинской направленности курорта.

Вместимость санаторно-курортных учреждений курортной зоны и их профиль устанавливаются медицинским заданием на разработку ТЭО и проекта детальной планировки курортной зоны или комплекса санаторно-курортных учреждений в соответствии с уточненной комплексной оценкой запасов природных лечебных ресурсов. Кроме того, при разработке планировочной структуры курортной зоны следует предусматривать ее возможное перспективное развитие, исходя из необходимости полного использования имеющихся природных ресурсов.

Примечание. Генплан разрабатывается сроком на 25—30 лет. На период разработки ПДП или ТЭО возможно появление дополнительных лечебных факторов: разведаны новые источники, определена целесообразность использования лечебных грязей для расширения профиля курорта и т. д.

### Комплексный градостроительный анализ территории

**2.2.** При разработке ТЭО, проекта детальной планировки курортной зоны или бальнеологического комплекса реконструируемого курорта необходимо проводить комплексную градостроительную оценку современного состояния территории, которая предусматривает:

комплексную ландшафтную оценку;

оценку существующей застройки и сложившейся планировочной структуры;

инженерно-строительный анализ и экономическую оценку;

градостроительную характеристику всей территории курортной зоны и отдельных ее частей.

При определении территории, необходимой для развития курортной зоны, следует учитывать как освоенные территории, планировка и застройка которых подлежат преобразованию, так и пригодные для этой цели свободные от застройки территории.

Размеры территории курортной зоны определяются в соответствии с расчетной вместимостью курорта по укрупненным норма-

тивным показателям, принятым в «Инструкции по планировке и застройке курортов и зон отдыха» (ВСН 23-75 / Госгражданстрой).

2.3. Особенностью ландшафтов сложившихся курортов является наличие антропогенного влияния на природу, часто проявляющегося в нарушении санитарно-охранных зон и естественных ландшафтов: строительство в зоне санитарной охраны источников, сокращение площади зеленых насаждений, неправильное использование существующих ценных ландшафтов, нарушение рельефа местности и т. д.

Комплексная ландшафтная оценка территорий курортной зоны призвана выявить:

ландшафты, не подлежащие застройке;

емкость природных ландшафтов;

условия оптимального использования существующих ландшафтов;

условия, обеспечивающие увеличение природного потенциала существующих ландшафтов (при необходимости);

мероприятия по восстановлению и обогащению существующих ландшафтов (изменение рельефа, создание водоемов, облесение, изменение типов и характера насаждений);

особенности эстетического восприятия ландшафта.

Основной целью защитных мероприятий является сохранение ценных ландшафтов данной территории и предотвращение их нарушений вследствие отрицательного воздействия человека на окружающую природу.

Ландшафтная оценка территории сложившегося курорта (рис. 3) предусматривает:

выявление наиболее ценных ландшафтов, подлежащих охране и ограниченному использованию;

выделение ландшафтов, подвергшихся отрицательному антропогенному влиянию и нуждающихся в проведении рекультивационных мероприятий, и ландшафтов, требующих проведения мероприятий по их обогащению;

выделение типов ландшафтов по уровню допустимых нагрузок;

изучение характера и особенностей эстетического восприятия существующих ландшафтов (соотношения открытых и закрытых пространств, выявление природного масштаба и наилучших точек обзора и восприятия ландшафта); такая оценка ландшафта необходима при разработке объемно-планировочных решений курортной зоны и каждого отдельного здания;

выявление памятников природы и материальной культуры, являющихся объектами туристской привлекательности.

Определение границ и нормативов, в которых эксплуатация природных ресурсов не вступает в противоречие с требованиями сохранения окружающей среды, является обязательным условием при планировке и застройке курортных зон. Основным критерием для определения этих границ является оптимальная вместимость каждой природной территории (определение необходимой площади территории на 1 человека, которая определяется для каждого конкретного случая).

Возможны три случая использования природных территорий:

«закрытый» баланс территорий (спрос равен емкости природных территорий);

емкость природных территорий превышает спрос (позволяет резервировать часть территории для перспективного использования);

спрос выше суммарной емкости природных территорий (требует проведения специальных мероприятий, обеспечивающих сохранность природного комплекса).

Емкость и пропускная способность могут искусственно увеличиваться: расширением дорожно-площадочной сети, усилением охранных мероприятий, регулированием движения и пр.

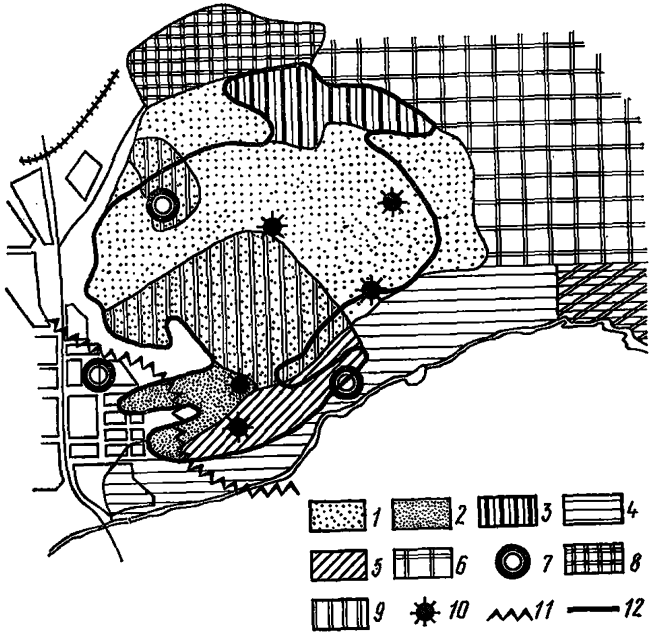


**Рис. 3. Ландшафтная оценка территории курортной зоны**

*1* — лесопарк; *2* — курортный парк; *3* — питомник; *4* — ландшафт, требующий обогащения; *5* — охраняемый ландшафт; *6* — сельскохозяйственные территории — сады, виноградники; *7* — объекты туристской привлекательности; *8* — ландшафт, требующий рекультивации; *9* — ландшафты, наиболее ценные в видовом отношении; *10* — точки обзора; *11* — видовые точки наилучшего восприятия панорамы; *12* — территории, исключаемые из застройки

На основании проведенного анализа составляется комплексная ландшафтная схема, которая дополняется схемой допустимых рекреационных нагрузок на существующие ландшафты.

**2.4.** Оценка существующей застройки курортной зоны предусматривает:

анализ и оценку существующей санаторно-курортной сети;

анализ и оценку зданий и сооружений некурортного назначения;

выявление зданий и сооружений, представляющих культурно-историческую ценность и подлежащих обязательному сохранению и реконструкции (реставрации) [1].

Анализ существующей курортной сети должен предусматривать характеристику курортной сети в целом и оценку каждого из санаторно-курортных учреждений и общекурортных служб.

**2.5.** Характеристика курортной сети в целом должна содержать перечень санаторно-курортных учреждений и общекурортных служб, их суммарную и среднюю вместимость, медицинскую специализацию курортной сети. Здесь же должно быть отражено наличие (или отсутствие) централизованных хозяйственных служб (прачечных, складов, автохозяйств и т. д.), а также дана общая характеристика систем инженерного обеспечения курортной сети. Кроме того, необходимо выявить мощность (пропускную способность) общекурортных служб (*поликлиник, водогрязелечебниц, курзала, бассейна* и т. д.) и соответствие их пропускной способности современной потребности санаторно-курортных учреждений.

**2.6.** При оценке состояния существующих санаторно-курортных учреждений и общекурортных служб должны быть выявлены:

вместимость каждого санаторно-курортного учреждения;

наличие локальной лечебной базы и соответствие ее пропускной способности вместимости данного санаторно-курортного учреждения;

соответствие отдельных зданий и сооружений санаторно-курортного учреждения их функциональному назначению, а также современным нормам и требованиям к зданиям данного типа;

техническое состояние каждого здания и сооружения санаторно-курортных учреждений и общекурортных служб, а также систем инженерного обеспечения.

**2.7.** При анализе и оценке состояния существующей курортной сети в целом и каждого санаторно-курортного учреждения определяют:

возможность дальнейшего развития курортной сети, исходя из пропускной способности общекурортной лечебной базы и систем инженерного обеспечения;

возможность дальнейшего использования зданий, существующих санаторно-курортных учреждений и общекурортных служб в целом и каждого из зданий, входящих в их состав [1];

возможность проведения частичной или полной реконструкции зданий и сооружений, входящих в состав лечебно-курортного учреждения и общекурортных служб [2];

целесообразность изменения функционального назначения отдельных зданий проведением частичной или полной реконструкции.

**2.8.** При оценке состояния существующих зданий некурортного назначения определяется:

---

[1] Определяется на основании оценки их технического состояния. Эта оценка выполняется бюро технической инвентаризации (БТИ) при исполкомах городских и районных Советов по заказу проектной организации или организации, финансирующей разработку ПДП.

[2] Производится с привлечением к работе сотрудников краеведческих музеев, представителей общества охраны памятников и общественности курорта.

техническое состояние каждого здания и системы его инженерного обеспечения;

возможность и необходимые меры, обеспечивающие его использование (приспособление) для целей санаторно-курортного строительства;

целесообразность изменения функционального назначения и проведения частичной или полной реконструкции.

**2.9.** Проведенный анализ существующей застройки позволяет выявить все «опорные» здания или зоны «опорной» застройки в сложившейся части курортной зоны.

Результаты анализа существующей застройки курортной зоны наносятся на соответствующую схему или опорный план (рис. 4).

**2.10.** Инженерно-строительному анализу и экономической оценке подвергаются участки курортной зоны, выделенные в результате ландшафтной оценки для курортного строительства. Это необходимо для сравнения между собой указанных участков по степени экономической эффективности их освоения и для выбора оптимального варианта и последующего определения очередности их освоения.

**2.11.** Степень экономической эффективности освоения курортных территорий на данном этапе оценки определяется величиной дополнительных затрат, вызываемых удорожающими факторами.

Удорожающими факторами являются:

сложные инженерно-геологические условия строительства;

возмещение народнохозяйственного ущерба в связи со строительством на реконструируемых и осваиваемых территориях.

Все эти факторы, в свою очередь, содержат ряд компонентов, различных по своему природному характеру и степени влияния на общую величину дополнительных затрат.

Удорожание строительства, связанное со сложными инженерно-геологическими условиями, обусловлено удорожанием строительства объектов на участках со значительным уклоном поверхности, с просадочными грунтами, на подрабатываемых, затопляемых, заболоченных и т. п. территориях (рис. 5).

Компонентами удорожающих факторов, представляющих собой возмещение народнохозяйственного ущерба, являются компенсируемые затраты, связанные:

с изъятием земель из сельскохозяйственного производства;

со сносом производственных, жилых и общественных зданий, а также различных сооружений (рис. 6).

**2.12.** Разнохарактерность перечисленных компонентов удорожающих факторов не позволяет по «натуральным» (физическим) показателям сравнить их между собой и определить степень их влияния на общую величину дополнительных затрат.

Для общей оценки удорожающих факторов эти компоненты следует сделать сопоставимыми, т. е. привести к единой для всех компонентов системе оценок. Это можно проделать путем применения балльной оценки. При этом за основу оценки принимается удельная величина дополнительных затрат в расчете на 1 га территории, на которой строительство усложнено одним или несколькими компонентами.

Помимо оценки компонентов в баллах целесообразно приводить их оценку в виде процентов от удельной (в расчете на 1 га осваиваемой территории) стоимости строительства без удорожающих факторов.

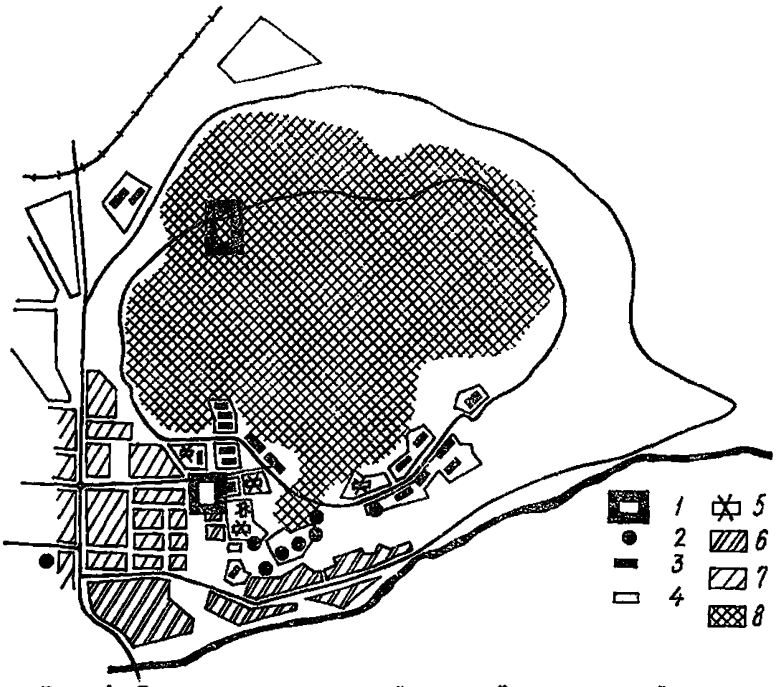


**Рис. 4. Оценка существующей застройки курортной зоны**

*1* — зона исторической застройки; *2* — архитектурные, исторические, культурные памятники; *3* — сохраняемые здания; *4* — здания, подлежащие реконструкции; *5* — здания, подлежащие сносу; *6* — жилая застройка, подлежащая сносу; *7* — сохраняемая жилая застройка; *8* — зеленые насаждения

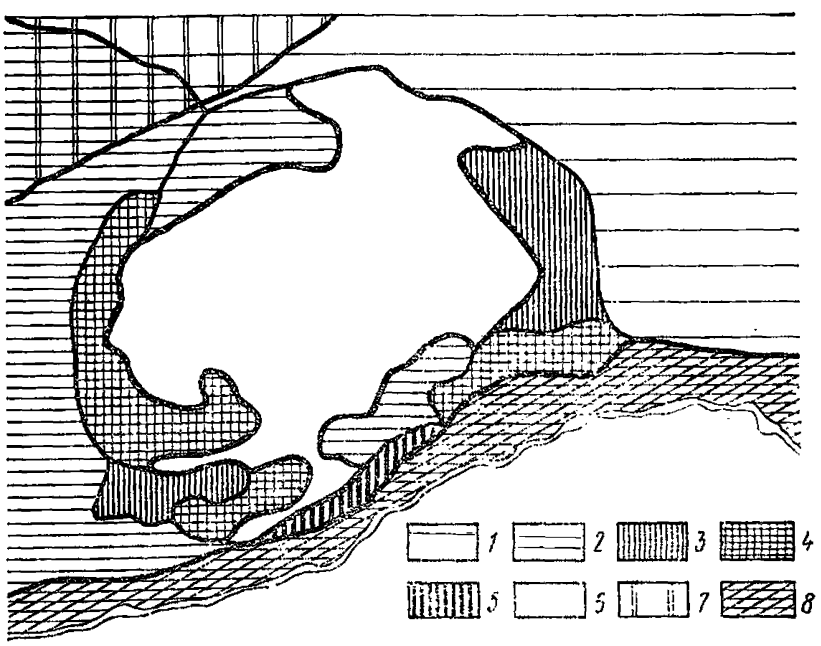


**Рис. 5. Инженерно-геологическая оценка территории курортной зоны**

*1* — территории с уклоном местности до 5%; *2* — то же, до 15%; *3* — то же, 20%; *4* — то же, 30%; *5* — то же, свыше 40%; *6* — территории, не подлежащие застройке; *7* — территории с просадочными грунтами; *8* — подтопляемые территории

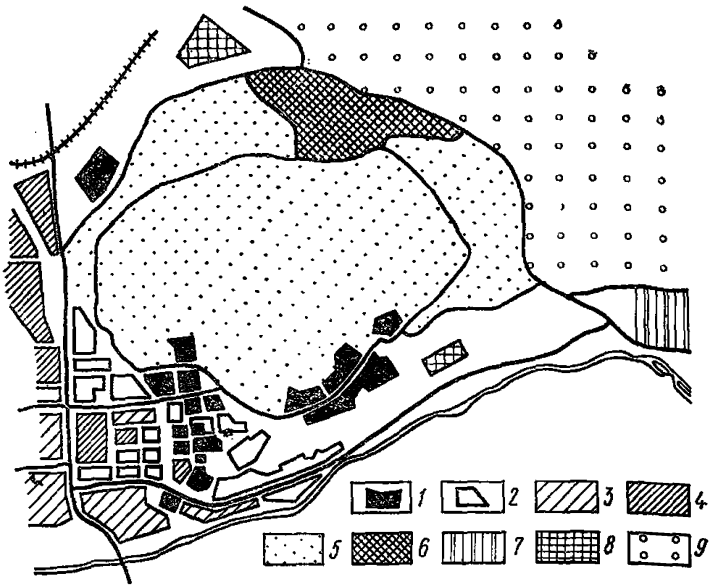


**Рис. 6. Оценка использования территории курортной зоны**

*1* — территории санаторно-курортных учреждений; *2* — одноэтажная усадебная застройка; *3* — двух-трехэтажная жилая застройка; *4* — многоэтажная застройка (более 4 этажей) *5* — зеленые насаждения; *6* — питомники; *7* — коллективные сады; *8* — коммунально-хозяйственные и промышленные территории; *9* — сады и виноградники

Для приведения всех компонентов к сопоставимому виду и последующей общей оценки удорожающих факторов может быть рекомендована десятибалльная оценочная шкала, в которой число баллов убывает по мере увеличения дополнительных удельных затрат.

Опыт строительства курортно-оздоровительных объектов показывает, что максимальная величина дополнительных удельных затрат (удорожаний) за счет каждого из перечисленных компонентов удорожающих факторов не превышает 150 тыс. руб. на 1 га осваиваемой территории.

В рекомендуемой десятибалльной системе указанная максимальная величина дополнительных удельных затрат оценена в 1 балл. Уменьшение удорожаний на 15 тыс. руб/га повышает оценку на 1 балл.

**2.13.** Экономическую оценку территории со значительным уклоном поверхности следует производить в соответствии с табл. 1.

При оценке остальных компонентов особых инженерно-геологических условий строительства следует учитывать, что:

просадочные грунты II типа уменьшают оценку на 1 балл, при этом величина дополнительных удельных затрат составит от 0 до 5% удельной стоимости строительства без удорожающих факторов (в расчете на 1 га);

строительство на подрабатываемых территориях при радиусе кривизны сдвига земной поверхности 7—20 км также уменьшает

Таблица 1

| Уклон местности, % | Величина дополнительных удельных затрат, тыс. руб/га | Число баллов | % удельной стоимости строительства без удорожающих факторов |
|---|---|---|---|
| 0—5 | 0—15 | 10 | 0—5 |
| 6—10 | 16—30 | 9 | 5—10 |
| 11—15 | 31—45 | 8 | 10—15 |
| 16—20 | 46—60 | 7 | 15—20 |
| 21—25 | 61—75 | 6 | 20—25 |
| 26—30 | 76—90 | 5 | 25—30 |
| 31—35 | 91—105 | 4 | 30—35 |
| 36—40 | 106—120 | 3 | 35—40 |

оценку на 1 балл и требует дополнительных затрат в размере до 5% удельной стоимости строительства;

строительство на затопляемых и подтопляемых территориях не вызывает значительных удорожаний, но в совокупности с одним или обоими предыдущими компонентами может снизить оценку на 1,5—2,5 балла;

строительство на заболоченных территориях аналогично предыдущему компоненту.

2.14. Компенсируемые затраты возникают в связи с ликвидацией основных фондов, размещающихся на осваиваемой под курортное строительство территории, или изъятием из сельскохозяйственного производства пахотных земель и других сельскохозяйственных угодий.

Величина компенсируемых затрат, вызываемых ликвидацией основных фондов, определяется остаточной стоимостью этих фондов (балансовая стоимость за вычетом износа).

Компенсация за снос жилого фонда индивидуальных застройщиков (домовладельцев) определяется размером стоимости строительства нового жилого фонда по действующим нормам обеспечения жилой площадью всего контингента проживающих. В отдельных случаях, при необходимости, размер указанных компенсаций индивидуальным застройщикам за сносимые строения может определяться по оценочной стоимости этих строений.

Компенсации за изъятие из оборота сельскохозяйственных земель предусматривают возмещение ущерба от неполного использования сделанных ранее капиталовложений в мелиоративные, ирригационные и т. п. мероприятия (в размере остаточной величины) и ущерба, возникающего в результате потери в народнохозяйственном балансе сельскохозяйственной продукции в объеме, который мог бы быть получен на отчуждаемой земле при использовании всех ее потенциальных возможностей.

В этом случае величина ущерба учитывается в размере капиталовложений в освоение новых земель с целью получения на них равной по объему, ассортименту и качеству продукции. Кроме того, следует учитывать (в стоимостном выражении) объем сельскохозяйственной продукции, который недополучит народное хозяйство за период освоения новых земель.

Для оценки территории по величине возмещаемого ущерба необходимо суммарные компенсируемые затраты привести к удельному показателю на 1 га осваиваемой территории.

В табл. 2 приведена рекомендуемая система оценки территории курортной зоны по удельной величине компенсируемых затрат.

Таблица 2

| Удельная величина компенсируемых затрат, тыс. руб/га | Число баллов | % удельной стоимости строительства без удорожающих факторов |
|---|---|---|
| 0—15 | 10 | 0—5 |
| 16—30 | 9 | 5—10 |
| 31—45 | 8 | 10—15 |
| 46—60 | 7 | 15—20 |
| 61—75 | 6 | 20—25 |
| 76—90 | 5 | 25—30 |
| 91—105 | 4 | 30—35 |
| 106—120 | 3 | 35—40 |
| 121—135 | 2 | 40—45 |
| 136—150 | 1 | 45—50 |
| Свыше 150 | 0 | Свыше 50 |

Результатом экономической оценки участков территории курортной зоны по компонентам удорожающих факторов должна явиться сравнительная комплексная экономическая оценка, представляющая собой сумму частных оценок по компонентам.

**2.15.** Градостроительная оценка территорий курортной зоны (рис. 7) содержит:

оценку планировочной значимости проектируемых территорий с учетом сложившейся планировочной структуры;

характеристику пространственных особенностей всей курортной зоны и ее частей с учетом природных условий и сложившейся сохраняемой застройки.

Анализ участков территории куротной зоны по ландшафтной инженерной и экономической характеристикам должен завершаться градостроительной оценкой каждого участка, позволяющей выявить наиболее «ценные» в планировочном отношении территории, зоны наиболее интенсивной и ограниченной застройки, зоны регулируемой и повышенной этажности, определить масштаб застройки каждого участка и рекомендовать принцип объемно-пространственного решения.

**2.16.** Комплексный анализ территории курортной зоны позволяет детально оценивать территориальные ресурсы как по градостроительной характеристике, так и по экономическим показателям предстоящих затрат на их освоение и подразделить всю территорию на отдельные участки по степени пригодности для курортного освоения.

Схема комплексного анализа территории курортной зоны (рис. 8) дополняется данными, приведенными в табл. 3 и характеризующими отдельные участки территории по величине их балльной оценки и градостроительной характеристике.

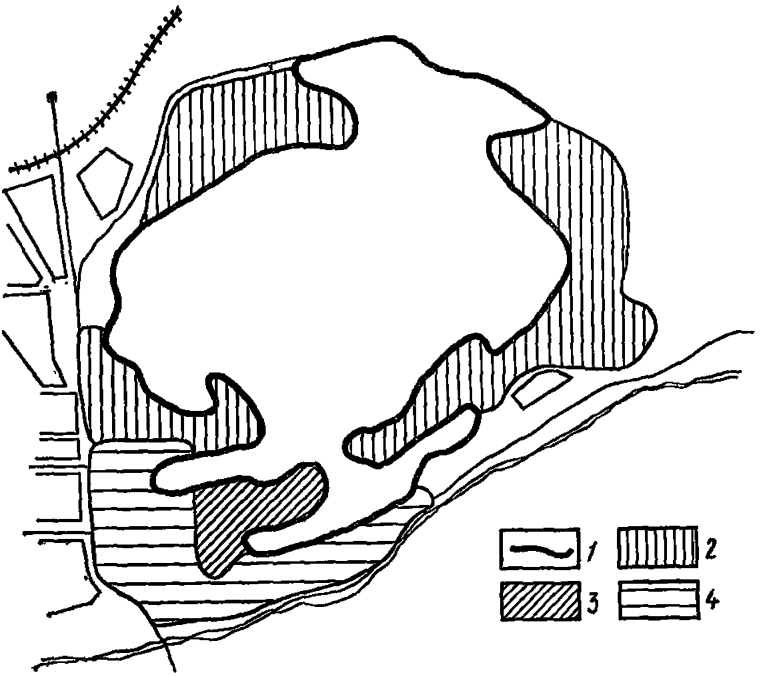


**Рис. 7. Градостроительная оценка территории курортной зоны**

*1* — территории, не подлежащие застройке; *2* — территории на повышенных отметках, наиболее ценные в планировочном и объемно-пространственном отношении, требующие ограничения этажности застройки и подчинения ее масштабу ландшафта; *3* — территории с сохраняемой планировочной структурой, наиболее ценные в архитектурно-планировочном отношении, требующие максимального сохранения сложившегося «образа» и исключающие строительство зданий повышенной этажности; *4* — территории, занятые сложившейся застройкой, нуждающейся в коренной реконструкции (этажность зданий не ограничена)

Таблица 3

| № площадки | Оценка в баллах | Градостроительная характеристика и условия освоения |
|---|---|---|
| I | 13 | Наиболее ценная в планировочном отношении |
| II | 8 | Ограничение этажности |
| III | 11 | Повышенная этажность |
| IV | 5 | То же |
| V | 11 | Наиболее ценная в видовом отношении |

Такой анализ является необходимым условием разработки архитектурно-планировочного решения курортной зоны, а также выбора оптимального варианта (при условии разработки нескольких вариантов) и определения очередности строительства и реконструкции.

**2.17.** На основе изучения всех полученных материалов составляются следующие схемы:

современного состояния курортной зоны (опорный план);

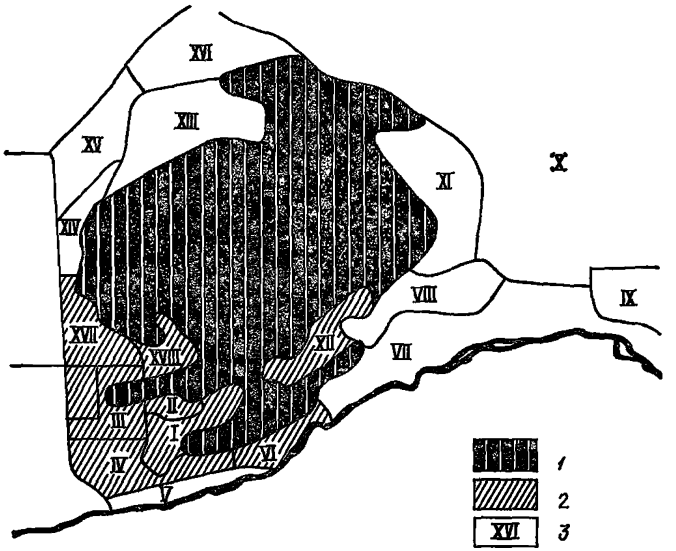


**Рис. 8. Комплексная оценка территории курортной зоны**

*1* — территории, исключаемые из застройки; *2* — территории наиболее ценные в планировочном и объемно-пространственном отношении при застройке курортной зоны; *3* — участки территории, имеющие различную балльную и градостроительную оценки

комплексного ландшафтного анализа территории курортной зоны;

«опорной» застройки курортной зоны, в которой дается анализ состояния всех существующих зданий и сооружений и анализ объектов, представляющих культурно-историческую ценность (возможны случаи совмещения с опорным планом курортной зоны);

комплексной оценки территории курортной зоны, в которой рассматриваются инженерно-строительные условия, экономическая оценка и градостроительные особенности (схема дополняется сводной таблицей, характеризующей каждый участок по всем параметрам).

**2.18.** При разработке нескольких вариантов архитектурно-планировочных решений варианты оцениваются по градостроительным и экономическим критериям. При выборе из равнозначных по градостроительным критериям вариантов оптимального архитектурно-планировочного решения необходимо учитывать фактор наибольшей экономической целесообразности. В условиях реконструкции сложившихся курортов это определяется удельной величиной предстоящих единовременных затрат (в расчете на 1 га осваиваемой территории).

Удельная величина единовременных затрат содержит:

затраты на инженерную подготовку территории — террасирование, устройство подпорных стенок, осушение, противооползневые, противоселевые и противолавинные мероприятия и т. д.;

затраты на строительство магистральных инженерных сетей и сооружений;

дополнительные затраты, вызываемые удорожающими факторами (см. пп. 2.11—2.14).

**2.19.** На формирование и архитектурно-планировочное решение курортной зоны влияет ряд факторов:

природные условия (равнинный, горный, залесенный ландшафты, ветровые и температурные характеристики территорий);

современное состояние курортной зоны (плотность застройки, степень ценности и сохранности застройки, сложившаяся планировочная структура);

медицинский профиль курорта (бальнеоклиматический, бальнеопитьевой, бальнеогрязевой и пр.).

## Функциональное зонирование территории курортной зоны

**2.20.** Необходимым условием преобразования курортной зоны на реконструируемых курортах является проведение четкого функционального зонирования территории с выделением: зоны размещения собственно санаторно-курортных учреждений, зоны общекурортного центра или системы центров, зоны общекурортных зеленых насаждений.

В процессе реконструкции и развития курортных зон на крупных бальнеологических курортах необходимо стремиться осуществлять зонирование территорий курортных зон по основным видам входящих в них санаторно-курортных учреждений: санатории для взрослых, санатории для детей и подростков, санаторные пансионаты или курортные гостиницы (рис. 9).

В крупных многопрофильных бальнеологических курортах с наличием нескольких лечебных факторов возможно зонирование территорий по медицинскому профилю размещаемых в них санаторно-курортных учреждений: для больных с заболеванием опорно-двигательного аппарата, органов пищеварения, дыхательных путей и т. д.

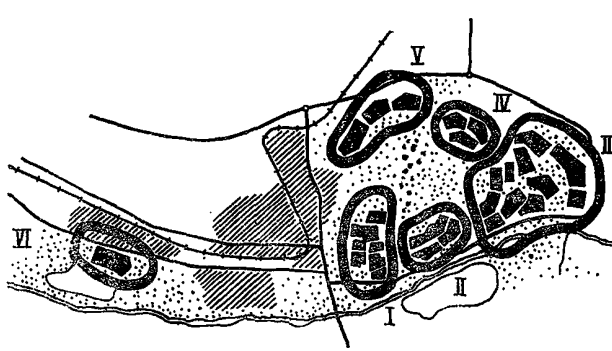


**Рис. 9. Пример зонирования территории курортной зоны по составу санаторно-курортных и туристских учреждений**

*I* — центральная санаторная зона; *II* — провальская санаторная зона; *III* — санаторная зона на Восточном склоне гор Машук; *IV* — детская санаторная зона; *V* — северо-восточная санаторная зона; *VI* — зона туристских гостиниц

2.21. Осуществление четкого функционального зонирования курортных зон на сложившихся курортах предусматривает обязательный вывод в соответствующие зоны курорта всех учреждений и сооружений некурортного назначения — жилой застройки, коммунально-хозяйственных и промышленных предприятий и сооружений, учреждений общегородского назначения, расположенных на территориях, благоприятных для санаторно-курортного строительства.

При этом следует стремиться к созданию санитарно-защитного разрыва между курортной зоной и зоной расселения постоянного населения курорта шириной не менее 200 м.

Учитывая особо сложные условия, возникающие при реконструкции сложившихся курортов, в зоне санитарно-защитного разрыва могут размещаться учреждения культурно-бытового назначения, общегородские скверы, бульвары и т. д.

## Архитектурно-планировочная организация

2.22. Расчет элементов территории курортной зоны следует производить в соответствии с ВСН 23-75 с учетом возможного снижения принятых показателей на 10—25%.

2.23. Основным структурным элементом курортной зоны на развивающихся и реконструируемых бальнеологических курортах принимается бальнеологический комплекс, обеспечивающий оптимальные условия пребывания и лечения больных, экономичный в строительстве и эксплуатации.

Бальнеологический комплекс — группа однородных по назначению учреждений, объединенных единым архитектурно-планировочным решением, в состав которой входят учреждения медицинского, культурно-бытового и спортивного обслуживания.

Комплексы санаторно-курортных учреждений в условиях сложившихся курортов организуются на основе централизованного хозяйственного обслуживания и единой системы инженерных коммуникаций и транспорта. Вопросы организации этих видов обслуживания (гаражное хозяйство, склады, хозяйственные дворы) решаются путем их включения в соответствующие централизованные системы курорта, определенные на стадии разработки генерального плана.

2.24. Особенностью реконструируемых бальнеологических курортов является наличие сложившейся курортной зоны, состоящей из самостоятельных санаторно-курортных учреждений, лечебного и культурно-бытового центров и общекурортного парка. Как правило, существующая курортная зона располагается в местах выхода на поверхность минеральных источников, на территориях, наиболее пригодных для санаторно-курортного строительства с точки зрения природных условий, и подлежит первоочередной реконструкции.

В зависимости от состояния существующей застройки курортных зон их реконструкцию можно осуществлять:

выборочным строительством отдельных санаторно-курортных зданий с максимальным сохранением сформировавшегося архитектурного облика центральной части курорта;

повышением плотности застройки существующих санаторно-курортных учреждений и строительством новых курортных зданий преимущественно общественного назначения;

укрупнением и кооперированием существующих санаторно-курортных учреждений до комплексов и строительством на их терри-

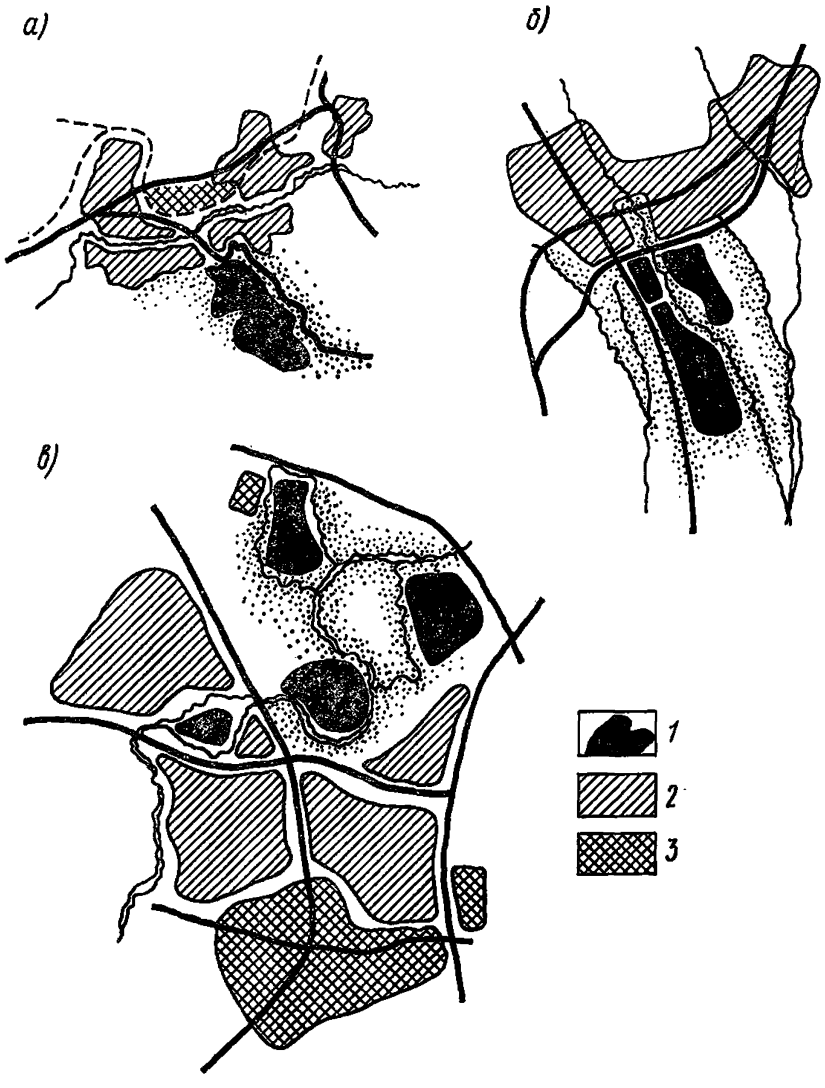


**Рис. 10. Примеры формирования курортных зон в сложившихся бальнеологических курортах**

*а* — курорт Карловы-Вары (Чехословакия); *б* — курорт Хисар-Момин-Баня (Болгария); *в* — курорт СССР; *1* — территории курортных зон; *2* — территории жилой застройки; *3* — коммунально-складские и промышленные территории

ториях новых курортных зданий за счет сносимой малоценной и ветхой застройки;

полной реконструкцией существующей застройки с частичным или полным сносом существующих зданий;

освоением свободных от застройки территорий.

**2.25.** В зависимости от сложившихся градостроительных и природных условий архитектурно-планировочная структура курортной

зоны бальнеологического курорта может быть: компактной — формироваться вокруг единого общекурортного центра и содержать один или несколько комплексов санаторно-курортных учреждений, или разобщенной — состоять из нескольких территориально удаленных курортных зон, объединенных единой системой общекурортных центров и парков (рис. 10).

В процессе развития и реконструкции возможны следующие варианты формирования курортных зон:

в результате реконструкции и развития существующих мелких санаторно-курортных учреждений и объединения их в единый комплекс (рис. 11) на базе существующего, реконструируемого и развиваемого общекурортного центра (вариант наиболее характерен для курортов малой величины — до 5000 мест);

из комплексов санаторно-курортных учреждений, часть которых создается в результате кооперирования и укрупнения отдельных существующих санаторно-курортных учреждений (рис. 12), объединенных новым общекурортным центром и общекурортным парком, при этом существующий общекурортный центр входит в состав

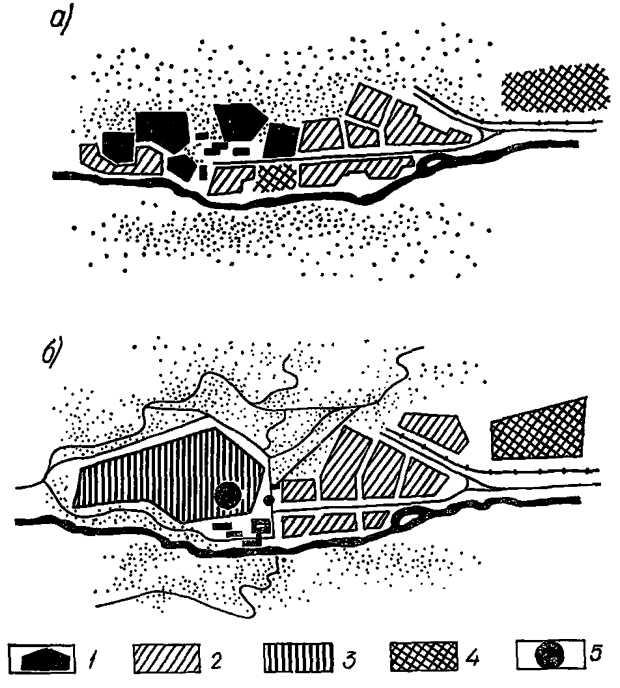


**Рис. 11. Формирование курортной зоны реконструируемого малого бальнеологического курорта путем создания комплекса санаторно-курортных учреждений**

*а* — существующее положение; *б* — проектное предложение; *1* — санаторно-курортные учреждения; *2* — жилая застройка; *3* — территория комплекса санаторно-курортных учреждений; *4* — коммунально-складские и промышленные территории; *5* — центр комплекса

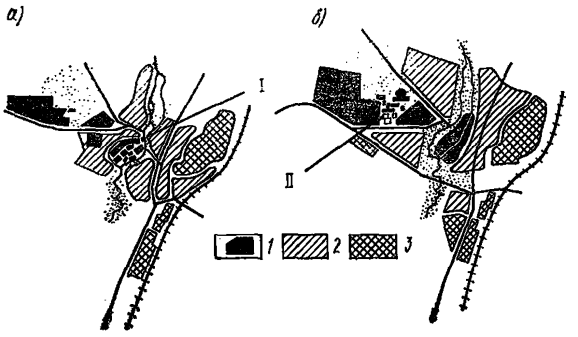


**Рис. 12. Формирование курортной зоны реконструируемого и развиваемого бальнеологического курорта средней величины при создании комплексов санаторно-курортных учреждений и нового общекурортного центра**

*а* — существующее положение; *б* — проектное предложение; *I* — существующий общекурортный центр; *II* — новый общекурортный центр; *1* — курортные территории; *2* — территории жилой застройки; *3* — коммунально-складские и промышленные территории

одного из вновь создаваемых комплексов (вариант наиболее характерен для небольших курортов, подлежащих значительному развитию);

из комплексов санаторно-курортных учреждений различного типа и вместимости (рис. 13). Композиционным центром архитектурно-планировочной структуры проектируемой курортной зоны сохраняется сложившийся общекурортный центр, который подвергается реконструкции и развитию (вариант характерен для средних и крупных курортов с развитым существующим общекурортным центром).

В зависимости от градостроительной ситуации, принадлежности и современного состояния отдельные санатории в составе сложившейся курортной зоны могут функционировать самостоятельно, без включения их в состав вновь формируемых комплексов.

**2.26.** Формирование бальнеологических комплексов в структуре сложившихся и реконструируемых курортов предусматривает в их составе строительство центров комплексного обслуживания (лечебные, культурно-бытовые и спортивные учреждения), что значительно повышает уровень комфорта пребывания на курорте. При этом уменьшается нагрузка существующих (централизованных лечебных) общекурортных учреждений и значительно улучшается обслуживание больных амбулаторного сектора.

**2.27.** При совершенствовании структуры сложившейся курортной зоны реконструируемого курорта следует учитывать необходимость сохранения и перспективного развития на всех бальнеологических курортах сектора амбулаторного обслуживания и строительство в связи с этим курортных гостиниц для приема амбулаторных больных.

Численность амбулаторного сектора на различных бальнеологических курортах зависит от профиля курорта, значения (союзный, республиканский) и его природных условий.

**2.28.** Обслуживание лечащихся в амбулаторном секторе на ре-

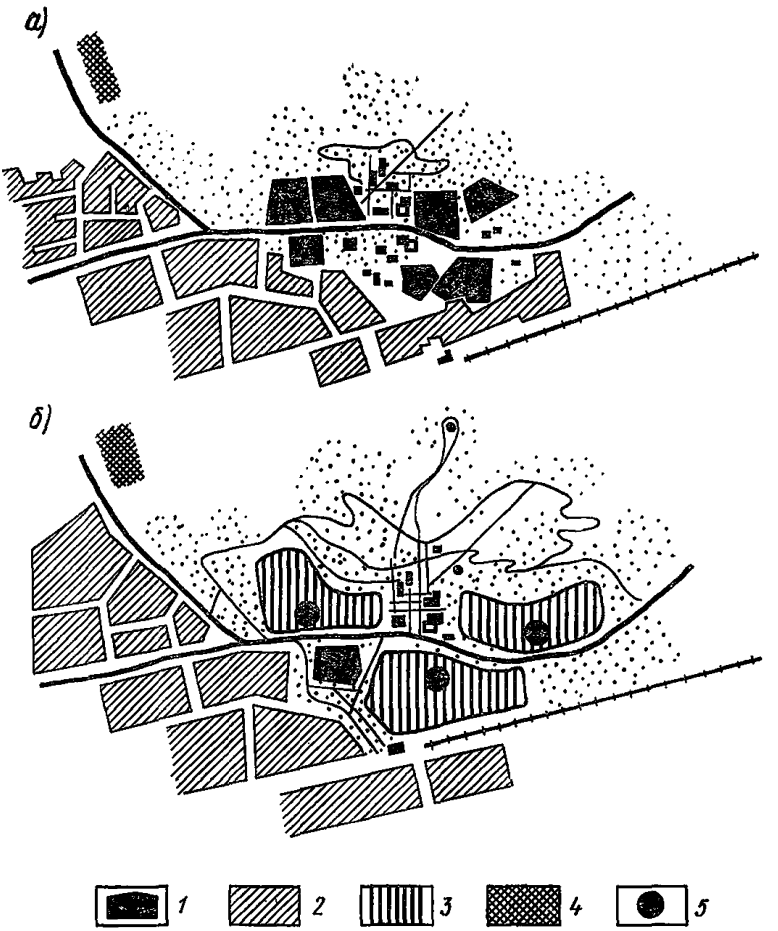


**Рис. 13. Формирование курортной зоны реконструируемого и развиваемого бальнеологического курорта путем создания комплексов санаторно-курортных учреждений и развития существующего общекурортного центра**
*а* — существующее положение; *б* — проектное предложение; *1* — курортные территории; *2* — территории жилой застройки; *3* — территории комплексов; *4* — коммунально-складские и промышленные территории; *5* — центр комплекса

конструируемых курортах должно быть организовано на базе существующих общекурортных учреждений.

Курортные гостиницы рекомендуется размещать в «зоне влияния» сложившегося общекурортного лечебного центра (рис. 14), которая определяется установленными нормами радиусов пешеходной доступности[1] до лечебных учреждений («Инструкция по планировке и застройке курортов и зон отдыха»).

[1] Для курортов с большими уклонами местности к радиусам пешеходной доступности могут быть введены коэффициенты уклона местности — 1 м подъема на 10 м по горизонтали и коэффициент прямолинейности — 1,3.

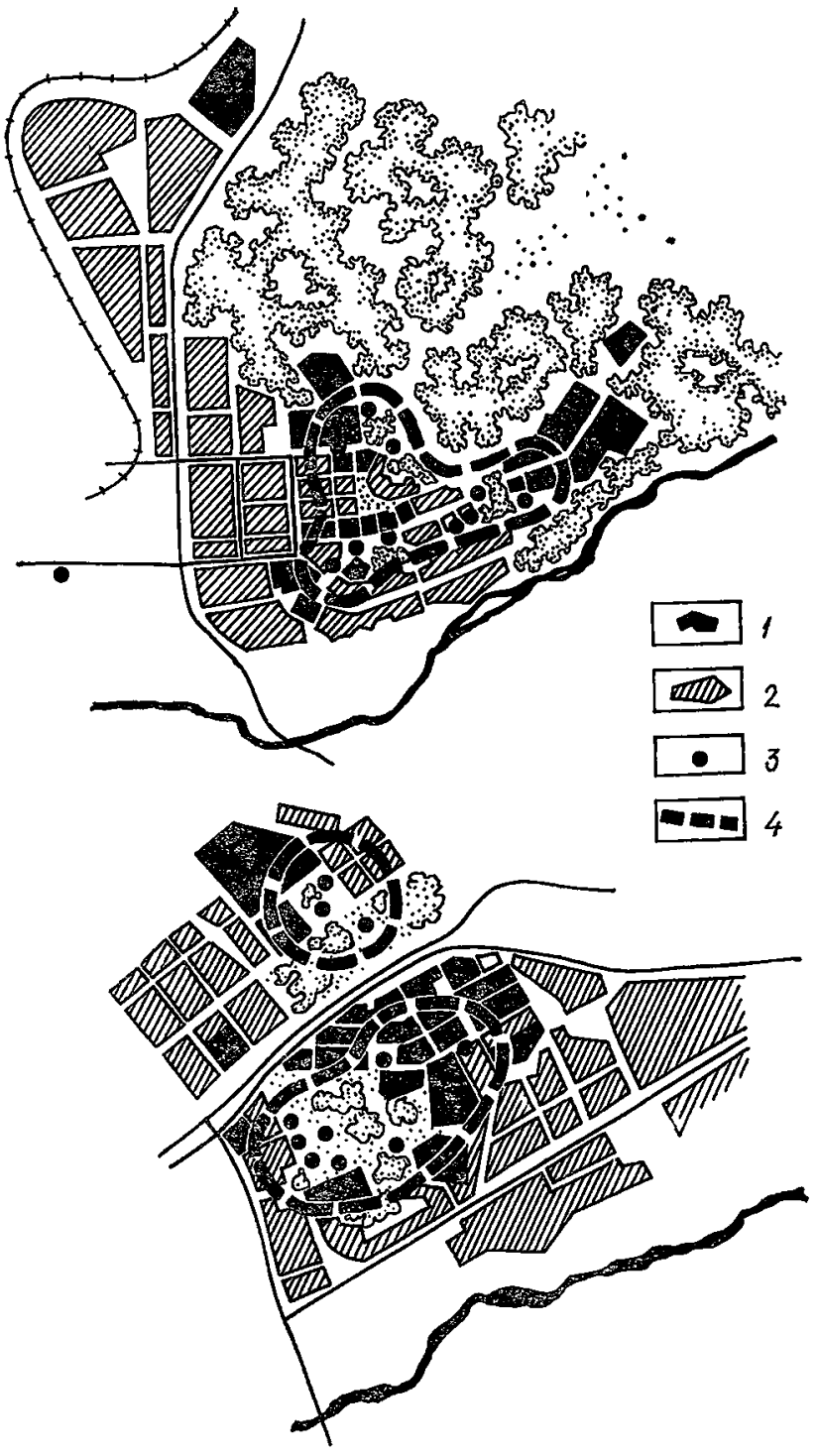


**Рис. 14. Примеры построения границы «зоны влияния» сложившегося лечебного центра**

*1* — курортные территории; *2* — территории жилой застройки; *3* — существующие общекурортные лечебные учреждения; *4* — граница «зоны влияния»

Строительство курортных гостиниц в границах сложившихся центров реконструируемых курортов позволит:

наиболее рационально использовать ценные курортные территории в зоне выхода минеральных источников и размещения сложившейся сети общекурортных лечебных учреждений;

рационально использовать существующие общекурортные лечебные учреждения, входящие в состав сложившегося общекурортного лечебного центра (поликлиники, водо- и грязелечебницы);

гибко проводить реконструкцию сложившихся частей курортной зоны, максимально включая исторически сложившуюся застройку (историческое ядро курорта) в архитектурно-планировочную композицию;

активно формировать общекурортный центр, включая в общекурортную сеть обслуживающие учреждения курортных гостиниц (рестораны, кафе, парикмахерские, кинозалы и т. д.), которые в определенное время могут входить в систему открытой сети курорта и обслуживать всех отдыхающих.

**2.29.** При размещении курортных гостиниц в курортной зоне реконструируемого курорта возможны следующие варианты их строительства:

выборочное строительство в результате уплотнения или частичного сноса существующей застройки;

формирование комплексов гостиниц на базе частичной (в зоне влияния существующего общекурортного лечебного центра) автономии обслуживающей группы учреждений (учреждений питания, культурно-зрелищного или бытового обслуживания) или полной автономии обслуживающих учреждений (на территориях, удаленных от общекурортного лечебного центра). При этом возможны случаи размещения всего гостиничного фонда в «зоне влияния» сложившегося курортного центра или вынос части его на вновь осваиваемые под курортное строительство территории курортной зоны.

**2.30.** В «зоне влияния» сложившегося лечебного центра курорта, кроме курортных гостиниц, могут также сохраняться автономные санатории, обслуживаемые через сеть общекурортных учреждений. За пределами границы «зоны влияния» общекурортного лечебного центра реконструируемые санатории следует объединять в комплексы или создавать дополнительные лечебные центры для обслуживания группы сохраняемых санаториев, обеспечивая тем самым оптимальный лечебно-охранительный режим лечащихся.

## Формирование общекурортного центра

**2.31.** Большое внимание на современном курорте рекомендуется уделять формированию общекурортного центра, входящие в его состав учреждения открытой сети обслуживания должны удовлетворять возрастающим запросам всех групп населения курорта (временного и частично постоянного).

В состав общекурортного центра входят: лечебные учреждения (общекурортная поликлиника, питьевые галереи, бальнеолечебницы, грязелечебница), учреждения культурно-зрелищного и спортивного назначения (театры, кинотеатры, танцевальные залы, музеи, библиотеки, курзалы, стадионы, корты и др.), торгово-бытового назначения (магазины, кафе-рестораны, столовые, киоски, комбинаты бытового обслуживания, почта-телеграф, сберкассы и т. д.). Разме-

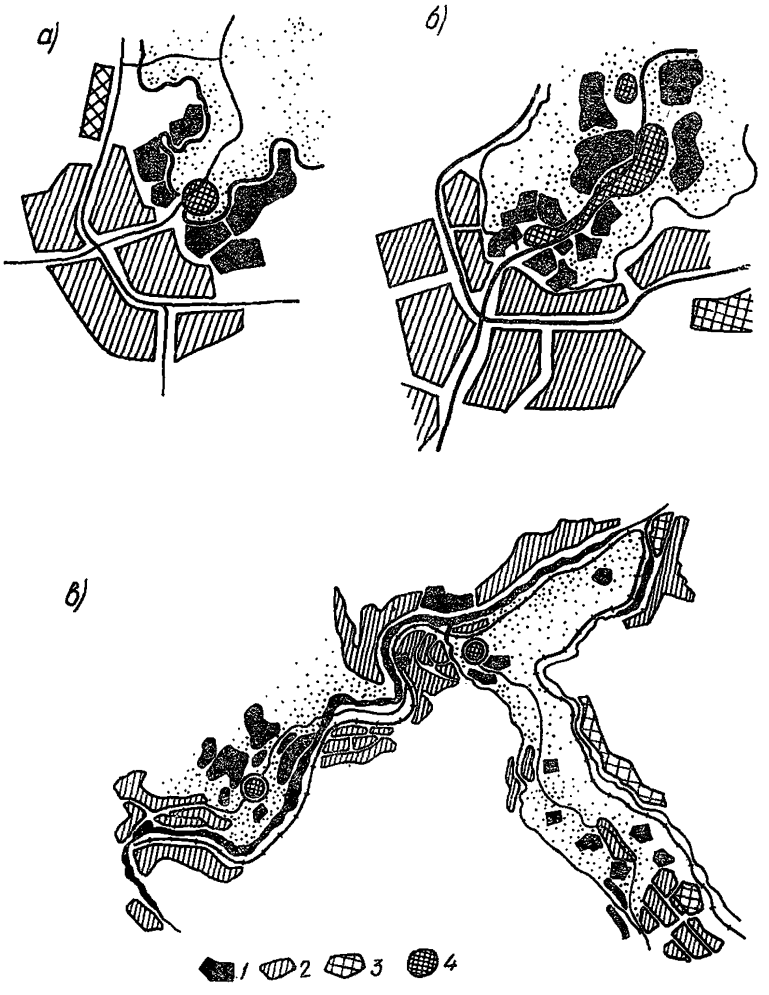


**Рис. 15. Примеры формирования общекурортных центров**

*а* — формирование локального центра; *б* — формирование линейного центра; *в* — формирование системы центров; *1* — курортные территории; *2* — территории жилой застройки; *3* — коммунально-складские и промышленные территории; *4* — общекурортный центр

щение центра на территориях, равноудаленных от перспективных границ курортной зоны, обеспечивает равные условия его использования для всех пребывающих на курорте.

В зависимости от величины курорта, характера сложившейся планировочной структуры существующей застройки, перспектив развития курорта определяются направление и принципы формирования общекурортного центра.

Формирование общекурортного центра может осуществляться в результате:

преобразования сложившегося центра благодаря выборочной реконструкции и строительства новых учреждений обслуживания в его старых границах;

преобразования и расширения существующего общекурортного центра за счет освоения наряду с реконструируемыми территориями новых незастроенных территорий;

создания новых центров на свободных от застройки территориях.

**2.32.** На архитектурно-планировочное решение и состав учреждений общекурортного центра влияют следующие факторы:

величина курорта и размеры курортной зоны;

значение курорта в системе курортного района;

природные особенности курорта;

историко-культурная значимость курорта и наличие объектов туристской привлекательности;

существующая архитектурно-планировочная структура сложившейся курортной зоны (традиционные места формирования центра, наличие «опорных» зданий) и сложившийся исторический «образ» курорта.

**2.33.** При формировании общекурортного центра (рис. 15) возможны различные архитектурно-планировочные решения, в том числе:

локальный центр (в едином ядре);

линейный центр;

развитая система центров.

Для курортов вместимостью менее 5000 мест формируется единый локальный центр, который может быть совмещен с центром комплекса санаторно-курортных учреждений. Для курортов вместимостью свыше 5000 мест возможно линейное развитие центра по мере увеличения всей курортной зоны.

Крупные курорты с расчлененной планировочной структурой курортной зоны могут иметь развитую систему общекурортного центра.

Однако во всех случаях формирования общекурортного центра необходимо стремиться к созданию компактного центра, объединяющего здания самого различного назначения. Следует избегать чрезмерного зонирования отдельных частей общекурортного центра по их функциональному назначению, так как это приводит к неравномерной их загрузке в течение суток, что обусловлено установленным режимом дня лечащихся на курорте.

Создание общекурортного центра с атмосферой праздничного многообразия и повышенной эмоциональной напряженности является необходимым дополнением к спокойной, уравновешенной атмосфере зоны размещения санаторно-курортных учреждений и их комплексов.

## Система культурно-бытового и медицинского обслуживания на курорте

**2.34.** В процессе формирования курортных зон, в состав которых входят комплексы санаторно-курортных учреждений, на сложившихся курортах создается двух-, трех-, четырехступенчатая система культурно-бытового и медицинского обслуживания лечащихся

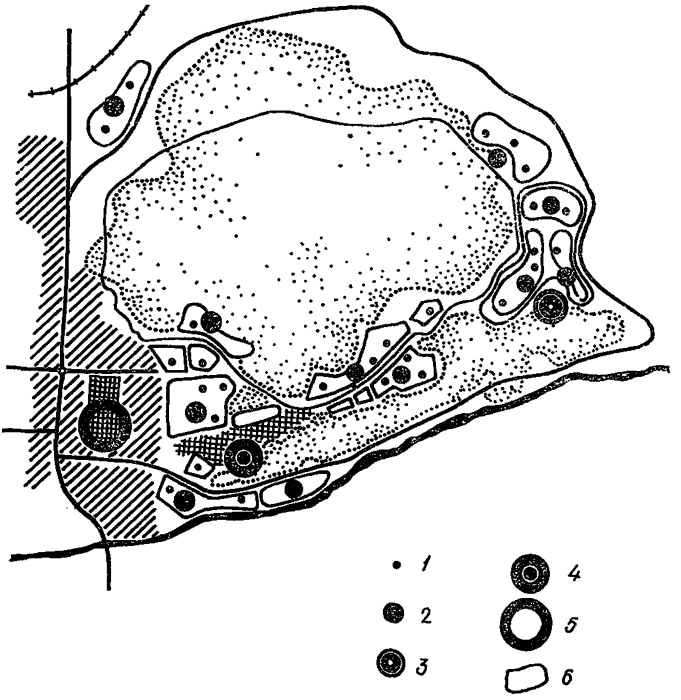


**Рис. 16. Культурно-бытовое и медицинское обслуживание на курорте**

*1* — обслуживание в составе учреждения; *2* — учреждения обслуживания в комплексном центре; *3* — центр курортной подзоны; *4* — общекурортный центр; *5* — общегородской центр; *6* — территории комплексов и отдельных санаторно-курортных учреждений

(рис. 16), которая находится в прямой зависимости от размеров курортной зоны, принятой планировочной структуры и объемно-планировочного решения самих комплексов.

Обслуживание в бальнеологических комплексах организуется в составе:

самого учреждения (столовые, лечебные и культурно-зрелищные помещения);

центра бальнеологического комплекса (лечебные и культурно-зрелищные учреждения, спортивные сооружения и учреждения торгово-бытового назначения);

общекурортного центра (лечебные, культурно-зрелищные учреждения, учреждения торгово-бытового назначения и спортивные сооружения).

На курортах с расчлененной структурой курортной зоны, состоящей из нескольких подзон, появляется дополнительная ступень обслуживания — центр подзоны, обеспечивающий повседневное и периодическое обслуживание лечащихся. Общегородские центры также обслуживают временное население курорта (центральные универмаги, рынки).

На реконструируемых курортах при формировании центров общекурортного обслуживания номенклатура и величина учреждений, входящих в состав комплексных и общекурортных центров, должны учитывать действующие учреждения культурно-бытового обслуживания, расположенные в курортной зоне и сохраняемые на расчетный срок и первую очередь строительства.

При определении вместимости учреждений культурно-бытового обслуживания курортной зоны следует исходить из условий обеспечения культурно-бытовым обслуживанием 100% прибывающих на курорт.

Расчет вместимости учреждений медицинского и культурно-бытового обслуживания закрытой сети (обслуживание временного населения курорта в составе санаториев и их комплексов) следует производить в соответствии с требованиями главы СНиП по проектированию санаториев.

Расчет вместимости учреждений открытой сети курорта (учреждений, входящих в общекурортную сеть обслуживания) следует производить в соответствии с «Инструкцией по планировке и застройке курортов и зон отдыха».

В зависимости от планировочной структуры курорта и места, занимаемого в ней курортной зоной, следует предусматривать увеличение расчетных показателей сети культурно-бытового обслуживания в расчете на обслуживание постоянного населения курорта, проживающего в прилегающей жилой застройке (в пределах 500 м), и работающих в курортных учреждениях (до 35% обслуживающего персонала в максимальную смену).

## Система зеленых насаждений

**2.35.** В процессе преобразования планировочной структуры сложившихся курортов одно из важнейших мест занимают мероприятия по созданию системы зеленых насаждений курортной зоны.

Для сложившихся курортов характерно нарушение норм площади зеленых насаждений в расчете на одного отдыхающего, а также разрушение существующих естественных ландшафтов. Расширение и развитие системы зеленых насаждений курортной зоны — общекурортных парков, лесопарков, бульваров, скверов и аллей — является одной из основных задач реконструкции сложившейся курортной зоны. Большое значение при этом приобретают мероприятия по восстановлению и обогащению существующего ландшафта, организация пространственных связей общекурортных зеленых насаждений с окружающим природным ландшафтом (горами, лесами, садами, лесопарками, лугопарками, реками, природными достопримечательностями) и включение его таким образом в общую композицию зеленых насаждений курортной зоны (рис. 17).

**2.36.** В число мероприятий по созданию системы зеленых насаждений курортной зоны на реконструируемых курортах входят:

создание развитой системы зеленых насаждений в сложившейся курортной зоне и увеличение площадей зеленых насаждений общего пользования на одного отдыхающего до установленных норм (путем увеличения площади зеленых насаждений в результате сноса ветхой застройки, сокращения системы дорог и площадей);

охрана уникальных природных комплексов, восстановление и обогащение существующих ландшафтов;

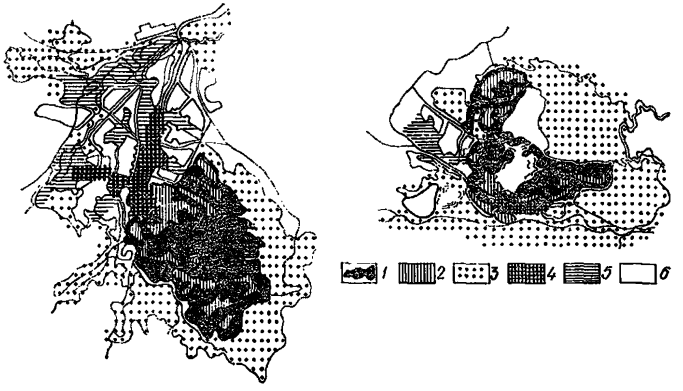


**Рис. 17. Формирование системы зеленых насаждений общекурортного пользования**

*1* — территории курортного парка; *2* — территории курортных учреждений; *3* — лесопарки; *4* — территории зеленых насаждений общекурортного и городского центров; *5* — озеленение жилых районов; *6* — территории жилой застройки

создание зеленых благоустроенных пешеходных связей по направлениям наиболее массового потока лечащихся (к бюветам, лечебным и спортивным центрам);

создание развитой системы зеленых связей общекурортных зеленых насаждений с лесопарковым поясом курорта, обеспечивающих расширение сети пешеходных маршрутов (терренкуров, прогулочных дорог и т. д.);

расширение, развитие и благоустройство общекурортных парков, обеспечение их многофункционального использования путем создания специализированных зон: активного отдыха и развлечений (культурно-массовых учреждений, спортивных сооружений, детских площадок), тихого отдыха, лечебной физкультуры и климатотерапии;

проведение мероприятий, обеспечивающих сохранение существующих и формируемых ландшафтов с учетом ожидаемой нагрузки.

К мероприятиям по восстановлению и обогащению существующих ландшафтов относятся:

восстановление и изменение существующего рельефа;

облесение территорий;

создание искусственных водоемов;

изменение типов или характера зеленых насаждений;

осуществление мероприятий по увеличению рекреационного потенциала существующего ландшафта (создание сети дорог, площадок, изменение типа растительности).

**2.37.** Расчетные нормы территорий зеленых насаждений (парков, бульваров, скверов) и усредненные нормы допустимых нагрузок (плотность посещений) на лесные массивы, устанавливаемые в зависимости от режима эксплуатации, следует принимать в соответствии с ВСН 23-75.

При ограниченных возможностях развития общекурортных зеленых насаждений в границах реконструируемых курортных зон допускается снижать установленные на них нормы (но не более чем на 20%) при условии активного включения в общую систему зеленых насаждений прилегающих лесопарковых территорий.

При недостатке зеленых насаждений в лесопарковом поясе сложившегося курорта необходимо включать в систему зеленых насаждений курорта и курортной зоны прилегающие территории сельскохозяйственного назначения (пашни, сады, виноградники, луга) озеленяя непригодные для сельского хозяйства территории (балок, оврагов, болот, дорог) и создавая сеть пешеходных прогулочных маршрутов (терренкуров), соединяющих отдельные участки лесопарковых зон.

## Система транспортных и пешеходных связей

**2.38.** При реконструкции системы транспорта в сложившихся курортных зонах сеть дорог, проездов, улиц, площадей должна обеспечивать все потребности курорта во всех видах транспортного обслуживания с учетом сокращения затрат времени на транспортные передвижения и соблюдения санитарно-гигиенических условий в пределах курорта и курортной зоны.

Первоочередными задачами реконструкции транспортной системы курортной зоны являются:

вынос за пределы курортной зоны существующих магистралей и сооружений внешнего транспорта, которые должны размещаться за пределами границ курортной зоны, с соблюдением санитарно-защитного пояса не менее 500 м;

максимальное сокращение существующей дорожно-транспортной сети;

вывод существующего массового транспорта за пределы курортной зоны с организацией конечных остановок массового городского транспорта на границе курортных зон и общекурортного центра;

организация (при значительной протяженности территории курортной зоны и на крупных курортах) маршрутов внутрикурортного специального транспорта, связывающего удаленные комплексы и отдельные учреждения с общекурортным центром (выбор вида транспорта следует производить на основе технико-экономического расчета вариантов с учетом санитарно-гигиенических норм и технических характеристик предложенных видов транспорта);

создание системы пешеходных связей, объединяющих все элементы курортной зоны, с обязательным разделением пешеходных маршрутов и транспортных магистралей.

**2.39.** При формировании новой транспортной структуры реконструируемой курортной зоны, сокращающей протяженность транспортных дорог и магистралей, часть существующих дорог может быть использована для создания пешеходных маршрутов, что обеспечивается изменением существующего профиля дорог, максимальным их озеленением и превращением в аллеи, скверы или бульвары, оборудованные малыми архитектурными формами (скамейками, цветниками, питьевыми фонтанчиками и т. д.).

Проектирование системы транспортных и пешеходных связей следует вести в соответствии с ВСН 23-75.

**2.40.** На бальнеологических курортах с большими перепадами высот курортных территорий следует развивать вертикальный пассажирский транспорт (фуникулеры, лифты, канатные дороги), обеспечивающие наиболее комфортные условия для лечащихся, сокращение автобусных маршрутов и расширение границ активного использования удаленных зон парковых и лесопарковых насаждений.

## 3. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ БАЛЬНЕОЛОГИЧЕСКОГО КОМПЛЕКСА В УСЛОВИЯХ РЕКОНСТРУКЦИИ КУРОРТНОЙ ЗОНЫ

**3.1.** Основным структурным элементом современной курортной зоны бальнеологического курорта является бальнеологический комплекс. Объединение в бальнеологический комплекс однородных по назначению учреждений обеспечивает улучшение условий лечения больных благодаря возможности применения более современного медицинского оборудования и концентрации высококвалифицированных медицинских кадров.

**3.2.** Бальнеологические комплексы различаются:

а) *по типу входящих в его состав учреждений:*

комплекс санаториев;

комплекс санаторных пансионатов или курортных гостиниц (эти комплексы различаются по степени централизации медицинского и культурно-бытового обслуживания);

б) *по возрастному составу лечащихся:*

комплексы санаторного лечения для взрослых;

комплексы санаторного лечения для детей;

в) *по вместимости,* которая определяется в каждом конкретном случае в зависимости от состава входящих в комплекс учреждений, а также территориальных и природных возможностей участка.

Исходя из опыта проектирования и строительства в СССР, можно рекомендовать организацию бальнеологических комплексов следующей вместимости: комплекс санаториев для взрослых — от 1000 до 4000 мест, комплекс курортных гостиниц (санаторных пансионатов) — от 1000 до 5000 мест;

г) *по медицинскому профилю (для крупных курортов):*

для больных с заболеванием органов кровообращения, органов дыхания, нервной системы;

для больных с заболеванием органов пищеварения, обмена веществ, нервной системы;

для больных с заболеванием опорно-двигательного аппарата, нервной системы и гинекологических заболеваний;

д) *по характеру организации обслуживания:*

комплексы централизованного типа, имеющие максимальную централизацию обслуживающих учреждений — питания, культурно-зрелищных, физкультурно-спортивных, лечебных, административных (комплексы курортных гостиниц);

комплексы с частичной централизацией (комплексы санаториев и санаторных пансионатов);

е) *по месту размещения на курорте:*

комплексы, размещаемые в центральной курортной зоне, т. е. в зоне влияния общекурортного центра обслуживания;

комплексы, размещаемые на территориях, удаленных от общекурортного центра обслуживания;

ж) *по характеру формирования:*

комплексы, формируемые на свободных от современной застройки территориях;

комплексы, формируемые в результате объединения частично или значительно реконструируемых существующих санаторно-курортных учреждений;

комплексы, создаваемые на основе кооперирования группы существующих санаторно-курортных учреждений;

з) *по архитектурно-пространственному решению:*

комплексы с «павильонной» системой застройки, в которых все входящие в состав комплекса здания размещаются на территории самостоятельно;

комплексы с приемом централизованной застройки, в которых все входящие в состав комплекса здания размещаются в одном объеме или в блокированных зданиях (соединенных теплыми переходами);

комплексы смешанного типа.

Примечания: 1. На небольших курортах возможно формирование бальнеологических комплексов, в состав которых входят однородные по медицинскому профилю учреждения разных типов (санатории и санаторные пансионаты, санатории и курортные гостиницы и т. д.), имеющие единую лечебную базу и однородный режим функционирования.

2. Объединение в едином комплексе учреждений для лечения взрослых и детей возможно при условии обособления территорий.

3. Комплексы санаторного лечения могут состоять из санаториев различного медицинского профиля, однако при их формировании необходимо учитывать специфические требования к архитектурно-планировочному решению, возникающие в связи с различными медицинскими показателями для различных групп больных:

а) комплексы санаториев для лечения органов кровообращения и сердечно-сосудистой системы не требуют особых условий при их проектировании. Их вместимость может колебаться от 1000 до 4000 мест. Норма земельного участка при определенных градостроительных условиях может быть уменьшена, так как основной лечебной процедурой больных являются дозированные прогулки, которые проводятся по заданным терренкурам, проложенным в системе общекурортных зеленых насаждений;

б) комплексы санаториев для больных с заболеванием органов пищеварения, обмена веществ — требуют развитого лечебно-лабораторного блока. Большое число обязательных лабораторно-диагностических процедур, приходящихся на каждого больного, делает необходимой организацию прямой или кратчайшей связи спальных корпусов с лечебным центром или с группой лечебных помещений. Величина комплекса зависит от принятой архитектурно-планировочной композиции, обеспечивающей прямую или кратчайшую связь между спальными корпусами и лечебным корпусом и может колебаться от 1000 до 4000 мест. Территория земельного участка должна соответствовать установленным нормам;

в) в комплексах санаториев для лечения больных с заболеванием органов движения особое внимание следует уделять организации удобных связей между всеми группами зданий комплекса, что обусловлено ограниченной возможностью передвижения больных. Целесообразна минимальная централизация обслуживания, которое должно предусматривать включение помещений лечебного и частично культурно-бытового обслуживания в состав санаториев или взаимосвязанных групп санаториев. Оптимальная величина комплекса не должна превышать 2000 мест. Территория земельного участка должна приниматься по верхнему пределу принятых норм или быть выше нормы на 10—15% за счет увеличения внутрикомплексной зеленой зоны.

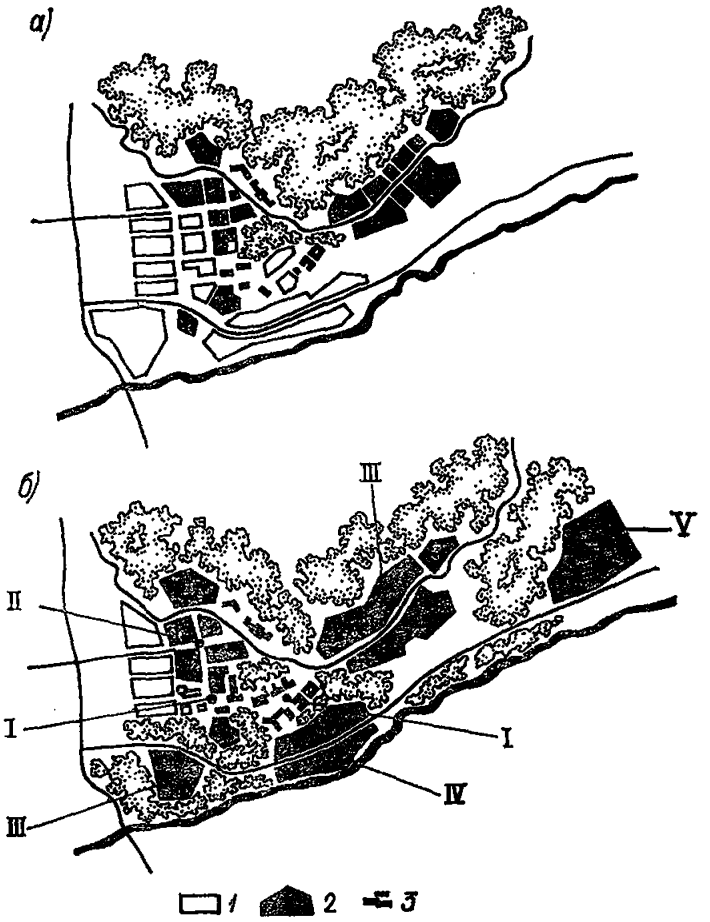


**Рис. 18. Пример формирования бальнеологических комплексов в структуре реконструируемого и развивающегося курорта**

*а* — современное состояние; *б* — проектное предложение; *I* — выборочная реконструкция; *II* — укрупнение и реконструкция существующих санаториев; *III* — формирование комплекса в результате развития существующего санатория или кооперирования группы санаториев; *IV* — создание комплекса на территориях, застройка которых подлежит полному сносу; *V* — то же, на свободных от застройки территориях; *1* — жилая застройка; *2* — курортные территории; *3* — общекурортные учреждения

4. Место размещения комплекса в структуре курортной зоны влияет на состав и величину его обслуживающих учреждений, входящих в комплексный центр.

**3.3.** В условиях реконструкции и развития курортных зон на сложившихся курортах бальнеологические комплексы могут создаваться:

на свободных от застройки территориях, занятых сельскохозяйственными угодьями и строениями, на землях лесхозов и курзеленстроя, на территориях коллективных садов, огородов и прочих не использованных под строительство территориях;

на территориях, занятых жилой застройкой, предприятиями промышленности или коммунально-складскими сооружениями и учреждениями общегородского назначения, подлежащих выносу за границы курортной зоны;

на территориях существующих санаторно-курортных учреждений, подлежащих расширению или реконструкции (рис. 18, 19).

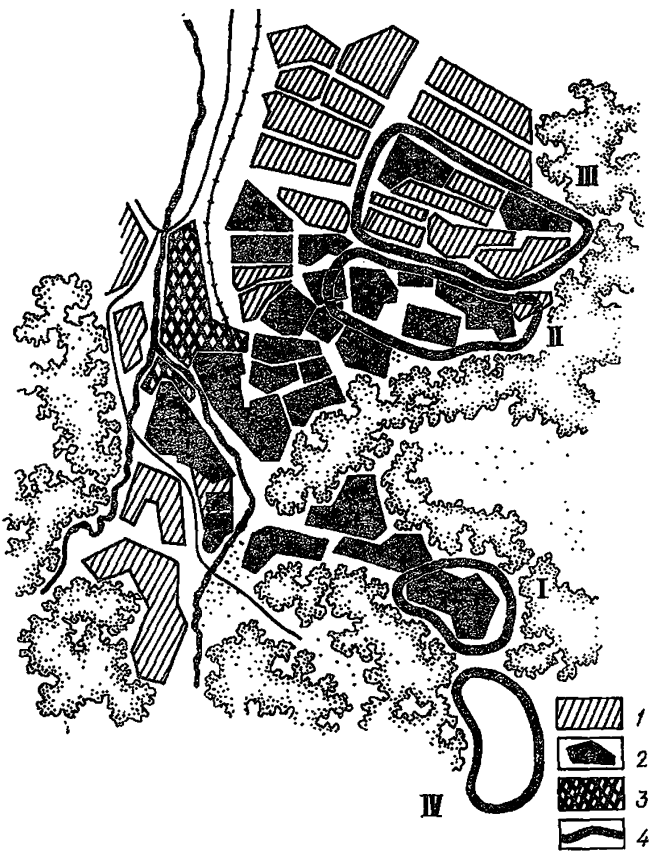


**Рис. 19. Пример формирования бальнеологических комплексов в структуре реконструируемого и развивающегося курорта**

*I* — комплекс формируется на базе существующего санатория; *II* — то же, на базе реконструкции существующих санаториев; *III* — то же, на территориях жилой застройки, подлежащей сносу; *IV* — то же, на свободных от застройки территориях; *1* — жилая застройка; *2* — курортные территории; *3* — общекурортный центр; *4* — границы формируемых комплексов

В зависимости от условий создания комплексов санаторно-курортных учреждений в планировочной структуре реконструируемой и развиваемой курортной зоны могут быть рассмотрены два основных случая формирования комплексов:

на свободных от застройки территориях или на территориях, застройка которых подлежит полному сносу [1];

на территориях существующих санаторно-курортных учреждений, подлежащих реконструкции или дальнейшему развитию.

**3.4.** Формирование бальнеологических комплексов на территориях реконструируемых или расширяемых санаторно-курортных учреждений может осуществляться:

путем объединения группы реконструируемых существующих санаторно-курортных учреждений (рис. 20);

путем кооперирования группы существующих, подлежащих модернизации санаторно-курортных учреждений (рис. 21);

на базе существующего санаторно-курортного учреждения, имеющего достаточные территориальные ресурсы земельного участка (рис. 22).

При этом предусматривается снос малоценного, ветхого существующего фонда санаториев, вынос сооружений хозяйственного

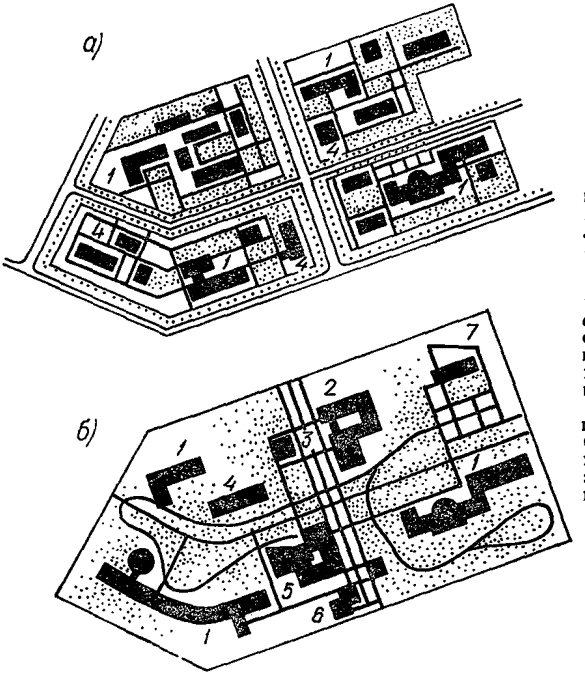


**Рис. 20. Формирование бальнеологического комплекса путем объединения группы реконструируемых санаторно-курортных учреждений**
*а* — современное состояние; *б* — проектное предложение; *1* — спальный корпус; *2* — бальнеолечебница; *3* — питьевой бювет; *4* — поликлиника; *5* — курзал; *6* — торговые киоски; *7* — спортзона

[1] В этих случаях архитектурно-планировочные решения комплексов должны осуществляться в соответствии с «Рекомендациями по планировке, застройке и благоустройству крупных комплексов курортно-оздоровительных учреждений». М., 1976.

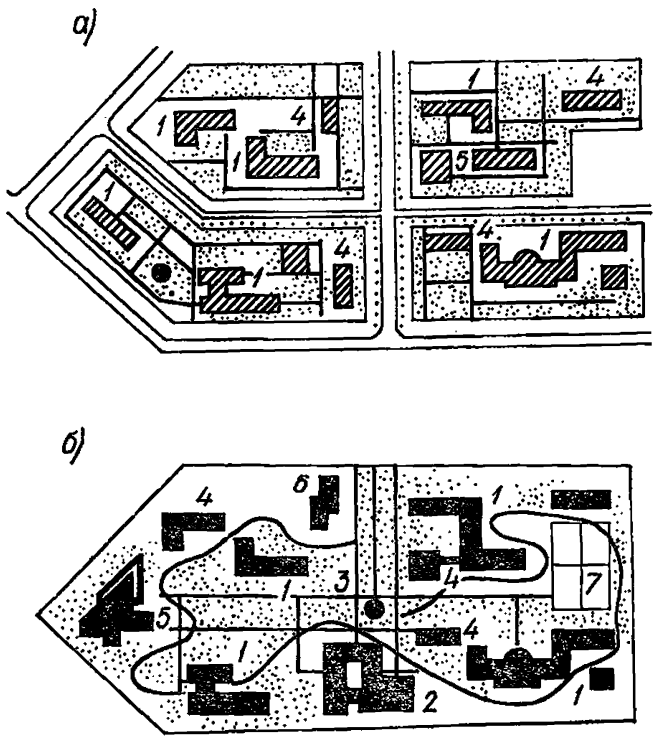


**Рис. 21. Формирование бальнеологического комплекса путем кооперирования существующих санаторно-курортных учреждений**

*а* — современное состояние; *б* — проектное предложение; *1* — спальный корпус; *2* — бальнеолечебница; *3* — питьевой бювет; *4* — поликлиника; *5* — курзал; *6* — административный корпус; *7* — спортзона

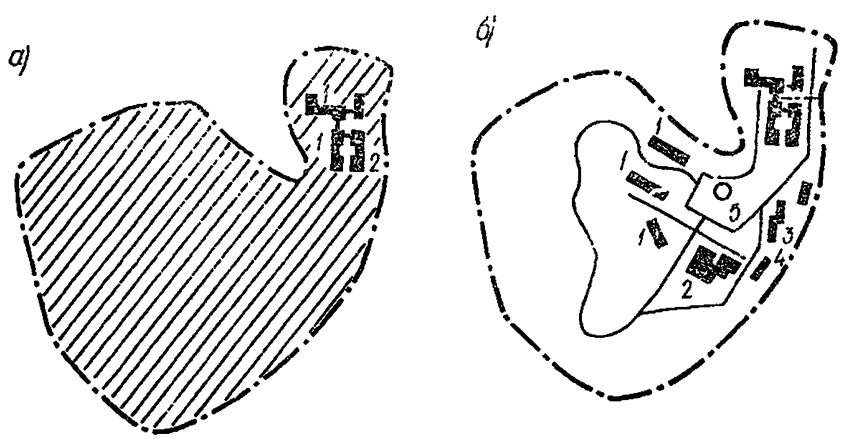


**Рис. 22. Формирование бальнеологического комплекса на базе существующего санатория**

*а* — санаторий «Пикет»; *б* — бальнеологический комплекс «Пикет»; *1* — спальный корпус; *2* — курзал-столовая; *3* — лечебный корпус; *4* — административный корпус; *5* — танцплощадка

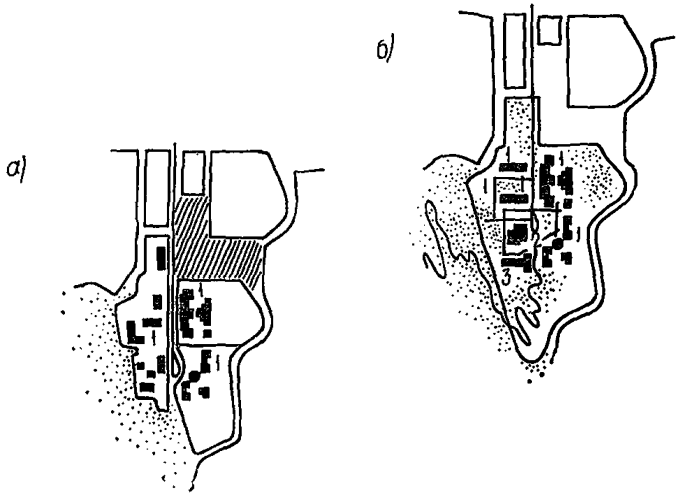


**Рис. 23. Пример формирования бальнеологического комплекса путем объединения группы реконструируемых санаториев в Кисловодске — бальнеологический комплекс «Ребровая балка»**

*а* — опорный план; *б* — осуществленный проект; *1* — спальный корпус; *2* — курзал-столовая; *3* — лечебный корпус

назначения с территории санаториев в специально отведенные зоны курорта, создание полноценного общекомплексного центра обслуживания.

**3.5.** Формирование бальнеологических комплексов путем объединения группы реконструируемых санаторией (рис. 23, 24) дает следующие преимущества:

уравнивание нормы земельного участка на одного лечащегося независимо от существующей величины территории отдельных санаториев, входящих в состав формируемого комплекса. При этом территория формируемого комплекса может быть увеличена по сравнению с суммарной площадью территорий отдельных учреждений за счет включения дополнительных земельных участков, прилегающих к территориям санаториев (дорог, автостоянок, скверов, неудобных земель и пр.);

увеличение территорий зеленых насаждений (благодаря сокращению площади застройки, существующей дорожно-площадочной сети и выноса с территории комплекса существующих коммунально-хозяйственных сооружений и площадок);

укрупнение и расширение номенклатуры учреждений медицинского, культурно-бытового и спортивного обслуживания в соответствии с величиной комплекса, медицинским профилем и типом входящих в его состав учреждений.

**3.6.** Величина создаваемого комплекса зависит от территориальных возможностей участка. Для условий реконструируемых курортных зон с ограниченными территориальными возможностями и в зависимости от условий размещения его в структуре курортной зо-

ны (в непосредственной близости от общекурортных зеленых насаждений, общекурортных центров или учреждений общекурортного обслуживания) установленные нормы земельного участка на 1 место могут быть сокращены на 20%.

Размещение комплексов в непосредственной близости от общекурортных зеленых насаждений или общекурортных центров обслуживания позволяет уменьшить численность одновременно пребывающих на территории комплекса, а также обеспечивает сокращение площади застройки комплекса в результате уменьшения числа учреждений комплексного обслуживания в связи с использованием соответствующих учреждений в общекурортном центре.

3.7. Формирование бальнеологических комплексов путем проведения реконструкции группы существующих санаториев или их кооперирования может проводиться в условиях полной или частичной реконструкции всех входящих в состав комплекса учреждений.

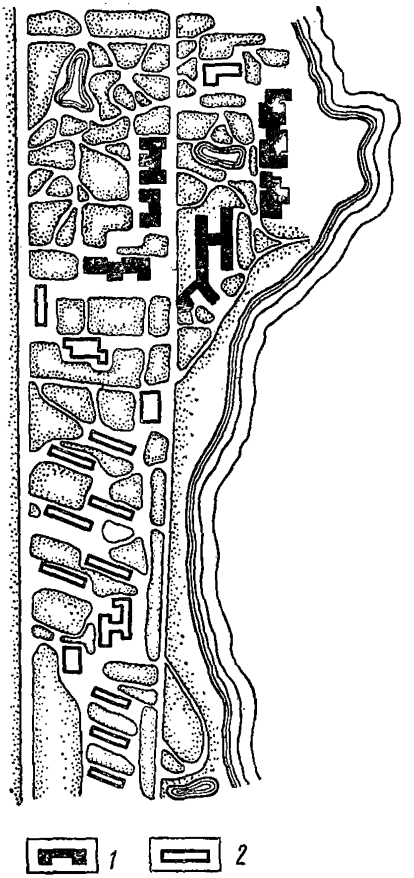


**Рис. 24. Пример формирования бальнеологического комплекса на 5000 мест на базе существующего санатория имени Ленина, г. Саки**

*1* — существующая застройка; *2* — проектируемые здания

Принцип формирования комплекса определяется в результате изучения современного состояния всех входящих в его состав учреждений и их зданий по: функциональному соответствию, моральному состоянию и инженерно-техническому оснащению, возможности и стоимостной оценке проведения реконструкции (см. пп. 2.6—2.9).

Формирование бальнеологических комплексов в результате полной реконструкции зданий существующих санаторно-курортных учреждений, включаемых в состав комплекса, обеспечивает возможность более четкой функциональной организации территории комплекса, а также большую свободу поиска в создании целостного архитектурного ансамбля. При проведении частичной реконструкции сохраняемых зданий существующих учреждений, включаемых в состав комплекса, или кооперировании группы санаторных учреждений

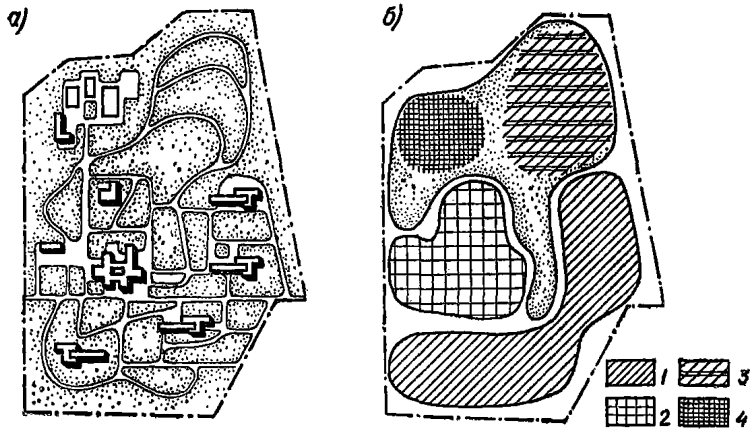


**Рис. 25. Пример зонирования территории бальнеологического комплекса, сформированного на свободных от застройки территориях**

*а* — проектное решение; *б* — зонирование территории комплекса; *1* — зона спальных корпусов; *2* — зона комплексного центра; *3* — зона парка; *4* — спортивная зона

обеспечивается значительное улучшение лечебно-оздоровительного режима лечащихся, но осложняется задача создания целостного архитектурного ансамбля.

**3.8.** От функциональной организации и объемно-планировочного решения бальнеологического комплекса зависит качество организации лечебно-оздоровительного процесса. Важным условием функционально-планировочного решения бальнеологического комплекса является зонирование территории комплекса (рис. 25), предусматривающее выделение следующих зон:

проживания больных (зона спальных корпусов);

общекомплексного обслуживания (где размещаются централизованные учреждения обслуживания);

общекомплексных зеленых насаждений, в состав которой входит зона спортивных сооружений и площадок.

Обязательными условиями при создании комплексов санаторно-курортных учреждений, обеспечивающими соблюдение лечебно-охранительного режима, являются:

создание тихой зоны вокруг спальных корпусов;

формирование компактного центра комплексного обслуживания;

создание общекомплексного парка с выделением в нем зон тихого отдыха, активных игр и спортивных занятий.

Соотношение площадей функциональных зон следует принимать в соответствии с ВСН 23-75.

**3.9.** Осуществление принципа четкого функционального зонирования территории бальнеологического комплекса осложняется при

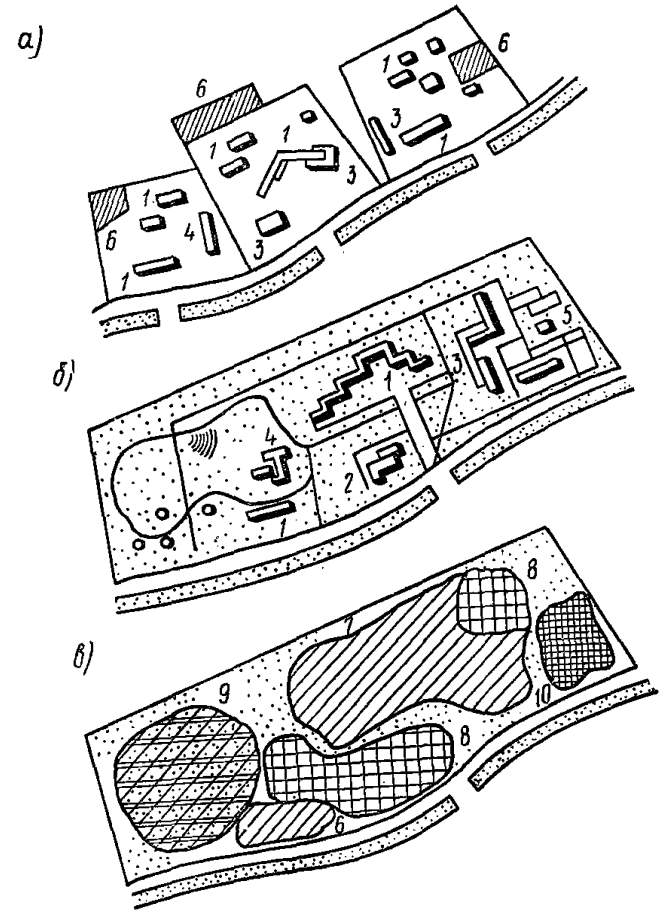


**Рис. 28. Пример зонирования территории бальнеологического комплекса, сформированного путем объединения реконструируемых санаториев**

*а* — опорный план; *б* — проектное решение; *в* — зонирование территории комплекса; *1* — спальный корпус; *2* — бальнеолечебница; *3* — поликлиника; *4* — курзал; *5* — спортзал; *6* — коммунальная зона; *7* — зона спальных корпусов; *8* — зона комплексного центра; *9* — зона парка; *10* — спортивная зона

создании комплексов приемом централизованной застройки и при формировании комплексов путем частичной реконструкции существующих санаториев, включенных в его состав, когда сохраняется значительная часть существующих зданий (рис. 26). Однако во всех случаях необходимо стремиться с помощью композиционного приема или системы зеленых насаждений к максимальной изоляции спальных помещений от зон и учреждений массового посещения.

Расстояния между спальными корпусами и учреждениями культурно-массового назначения (открытыми кинотеатрами, танцевальными и игровыми площадками, курзалом) должны приниматься не менее 100 м; спортивные площадки для игр в бадминтон, настольный теннис, крокет допускается размещать на расстоянии не менее 50 м от спальных помещений.

В особых случаях возможно размещение помещений культурно-зрелищного назначения в торцах спальных корпусов или со стороны фасадов, не занятых спальными помещениями при одностороннем решении спальных корпусов.

**3.10.** Развитие и упорядочение сети учреждений лечебного и культурно-бытового обслуживания и формирование комплексного центра необходимо осуществлять с учетом существующих обслуживающих учреждений, находящихся в радиусе допустимой пешеходной доступности.

Преобразование системы лечебного и культурно-бытового обслуживания комплекса следует осуществлять по этапам, резервируя территории для последующего строительства обслуживающих учреждений и сооружений на завершающем этапе.

**3.11.** В состав нового формируемого центра бальнеологического комплекса могут входить:

группа лечебных учреждений: бальнеолечебница, лечебный плавательный бассейн, питьевой бювет, поликлиника, грязелечебница (в комплексах санаторно-курортных учреждений, в которых грязевые процедуры занимают ведущее место в лечебном процессе больных), здание климатотерапии;

группа учреждений культурно-бытового обслуживания: курзал, магазины, киоски, комбинат бытового обслуживания, отделение связи, аптека;

группа физкультурно-спортивных сооружений: крытый и открытый плавательные бассейны, спортплощадки.

При организации бальнеологических комплексов путем объединения группы реконструируемых существующих санаториев может быть создана комбинированная система обслуживания с различной степенью централизации обслуживающих учреждений в зависимости от состояния и величины соответствующих существующих зданий (помещений) отдельных санаториев, входящих в состав комплекса. В этом случае создается рассредоточенный центр обслуживания.

**3.12.** Разработка архитектурно-планировочного решения комплекса санаторно-курортных учреждений проводится в соответствии с архитектурно-планировочным решением всей курортной зоны, в котором определены: основной композиционный прием застройки, композиционные центры, необходимые акценты застройки, функциональная и композиционная связь с природным окружением, пластика объемно-пространственного решения.

Архитектурно-планировочное решение каждого бальнеологического комплекса должно быть подчинено основному замыслу всей курортной зоны.

Объемно-планировочное решение комплекса зависит от ряда факторов:

природных условий (ландшафтные, климатические);

архитектурно-планировочного и пространственного решения всей курортной зоны;

медицинского профиля учреждений, входящих в состав комплекса;

степени сохранности и характера существующей сохраняемой застройки на территории формируемого комплекса;

характера сохраняемой застройки на территории всей курортной зоны.

**3.13.** Природные условия (климат, рельеф местности, ландшафтные особенности, залесенность) являются одним из основных факторов, определяющих архитектурную композицию комплекса.

При определении композиционного решения комплекса очень важно провести всесторонний анализ ландшафта курортной зоны, позволяющий определить особенности восприятия объектов, найти наилучшие точки обзора, композиционные природные акценты, предпочтительный масштаб застройки.

При создании архитектурной композиции комплексов санаторно-курортных учреждений выявленные особенности ландшафта, композиционные закономерности природы могут быть максимально сохранены, усилены или изменены принятым композиционным приемом («вписывания» в природу, контрастного противопоставления или сочетания того или другого, в зависимости от природных условий).

Климатические особенности местности влияют на расстановку и выбор этажности зданий, тем самым обеспечиваются благоприятные условия проживания и создания оптимальных микроклиматических зон на территории комплекса.

Рельеф требует наиболее внимательного отношения к планировочному решению комплекса, пластике зданий и их этажности.

Плоский рельеф обеспечивает возможность возведения зданий любой этажности, применения практически любых приемов застройки. Основной целью в этих условиях является обогащение существующего ландшафта средствами архитектуры; при этом следует избегать однообразия и монотонности в выборе композиционного приема.

Территории со сложным рельефом (горы, возвышенности, балки) требуют тщательного изучения их особенностей — масштаба природного ландшафта, условий его восприятия, цветовой гаммы окружающих склонов, точек наилучшего обзора. В этих условиях особого внимания заслуживает вопрос выявления этажности застройки.

**3.14.** В поисках архитектурно-композиционного решения комплекса в условиях сложившегося курорта большое значение принадлежит характеру сохраняемой застройки, ее масштабу и историческому «образу». В условиях капитально застроенной территории рекомендуется соблюдать преемственность и последовательность в развитии сложившихся интересных традиционных основ ее архитектурно-планировочной и пространственной композиции.

При формировании комплексов санаторно-курортных учреждений в историческом «ядре» курортной зоны следует стремиться к органическому включению сохраняемых и реконструируемых зданий в композиционное решение.

Наиболее осторожно следует подходить к размещению в исторических зонах курортов зданий повышенной этажности.

**3.15.** Поиски объемно-планировочного решения комплекса необходимо вести с учетом «тройного масштаба» — природного окружения, окружающей сохраняемой застройки и человека.

**3.16.** При разработке ТЭО, проектов детальной планировки и застройки бальнеологических комплексов возможна разработка не-

скольких вариантов архитектурно-планировочного решения. Выбор наиболее оптимального варианта осуществляется путем экономического сравнения конкурирующих градостроительных вариантов по величине приведенных затрат.

Сравнение вариантов по приведенным затратам следует осуществлять в соответствии с «Рекомендациями по планировке, застройке и благоустройству крупных комплексов курортно-оздоровительных учреждений».

Следует иметь в виду, что при определении величины единовременных затрат на строительство комплекса в нее должны быть включены капиталовложения на частичную или полную реконструкцию существующих зданий.

# СОДЕРЖАНИЕ


Стр.

Предисловие . . . . . 3

1. Общие положения . . . . . 5

2. Основные предложения по развитию и реконструкции курортной зоны бальнеологического курорта . . . . . 9

Комплексный градостроительный анализ территории . 9

Функциональное зонирование территории курортной зоны 20

Архитектурно-планировочная организация . . . . 21

Формирование общекурортного центра . . . . . 27

Система культурно-бытового и медицинского обслуживания на курорте . . . . . 29

Система зеленых насаждений . . . . . 31

Система транспортных и пешеходных связей . . . . 33

3. Архитектурно-планировочная организация бальнеологического комплекса в условиях реконструкции курортной зоны 34

ЦНИИЭП ЛЕЧЕБНО-КУРОРТНЫХ ЗДАНИЙ
ГОСГРАЖДАНСТРОЯ ПРИ ГОССТРОЕ СССР

**РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО ПРОЕКТИРОВАНИЮ БАЛЬНЕОЛОГИЧЕСКИХ КОМПЛЕКСОВ
В УСЛОВИЯХ РЕКОНСТРУКЦИИ СЛОЖИВШИХСЯ КУРОРТОВ**

Редакция инструктивно-нормативной литературы

Зав. редакцией Г. А. Жигачева
Редактор Л. Т. Калачева
Мл. редактор С. А. Зудилина
Технические редакторы Р. Т. Никишина, Т. В. Кузнецова
Корректоры Л. П. Бирюкова, Н. П. Чугунова

Сдано в набор 6.VII 1977 г. Подписано к печати 20.IX.1977 г. Т—14392
Формат 84×108¹/₃₂ д. л. Бумага типографская № 2. 2,52 усл.-печ. л.
(уч.-изд. л. 3,17) Тираж 6000 экз. Изд. № XII—7209. Зак. № 1197. Цена 15 коп.

*Стройиздат*
*103006, Москва, Каляевская ул., д. 23а*

Московская типография № 32 Союзполиграфпрома при Государственном комитете Совета Министров СССР по делам издательств, полиграфии и книжной торговли.
Москва, К-51, Цветной бульвар, д. 26.

gost.e-ecolog.ru