

*Мас*

---

МАТЕРИАЛЫ К ВСЕСОЮЗНОМУ НАУЧНО-ТЕХНИЧЕСКОМУ  
СОВЕЩАНИЮ ПО КОМПЛЕКСНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ  
РАЙОНОВ ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ

---

ПРИМЕРНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ  
О ПОРЯДКЕ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, ПЛАНИРОВАНИЯ,  
ФИНАНСИРОВАНИЯ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОМПЛЕКСНОЙ  
РЕКОНСТРУКЦИИ РАЙОНОВ ИСТОРИЧЕСКОЙ  
ЗАСТРОЙКИ

Москва - 1990

УТВЕРЖДЕНО

приказом Государственного комитета  
по архитектуре и градостроительству  
при Госстрое СССР  
от 31 марта 1989 г. № 54

ПРИМЕРНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, ПЛАНИРОВАНИЯ, ФИНАНСИРОВАНИЯ  
И ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОМПЛЕКСНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ РАЙОНОВ  
ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ

Москва - 1990

Разработано ЦНИИП реконструкции городов Госкомархитектуры (Т.А.Вайнштейн, В.Р.Крогиус, В.Д.Преснякова) и ЦНИИП градостроительства (С.К.Регамэ, А.Я.Герцберг, Н.П.Крайняя).

Внесено ЦНИИП реконструкции городов.

Подготовлено к утверждению Управлением реконструкции, реставрации и капитального ремонта жилых и общественных зданий Госкомархитектуры (В.Б.Грызлов, П.Ф.Сергейчев).

Согласовано:

с Госпланом СССР 20 марта 1989 г. № 48-101

с Минфином СССР 13 марта 1989 г. № II-05-30

с Минкультуры СССР 24 марта 1989 г. № 1066-05/10-48

с Госбанком СССР 29 марта 1989 г. № 08305/208

## СОДЕРЖАНИЕ

1. Общая часть . . . . .	3
2. Проектирование комплексной реконструкции районов исторической застройки . . . . .	7
3. Планирование комплексной реконструкции районов исторической застройки . . . . .	17
4. Финансирование комплексной реконструкции районов исторической застройки . . . . .	20
5. Осуществление комплексной реконструкции районов исторической застройки . . . . .	22
Справочное приложение I . . . . .	26
Приложение 2 . . . . .	28
Приложение 3 . . . . .	30
Приложение 4 . . . . .	33

Подписано к печати 22.01.90. Формат 60x90 1/16. Офс.80 г  
Офсетная. Усл.печ.л. 2,25. Уч.-изд.л.2,0. Тираж 500 экз.  
Тип.зак.№ 355.

---

Ротапринт ВНИИТАГ. 105264, Москва, Е-264, 7-я Парковая ул,  
д. 21а. Тел.163-81-27

## І. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

І.І. Настоящее Примерное положение (далее <sup>разработано</sup> Положение) в период социального и духовного обновления общества, когда важное социально-политическое и воспитательное значение приобретают вопросы сохранения и восстановления для настоящего и будущих поколений советских людей историко-градостроительного наследия. Для решения указанной проблемы Положение предусматривает организацию комплекса работ по реконструкции исторической городской среды, устанавливает взаимоувязанный порядок проектирования, планирования, финансирования и осуществления комплексной реконструкции районов исторической застройки, фиксирует задачи и обязанности заинтересованных организаций и ведомств.

Положение является основой для разработки в союзных республиках региональных документов аналогичной направленности, учитывающих конкретные местные условия.

І.2. Действие Положения распространяется на территории районов исторической застройки городов или их части, границы которых определяются в каждом случае историко-архитектурными и историко-градостроительными исследованиями и должны быть закреплены решением местных Советов по согласованию с органами охраны памятников.

І.3. При наличии в районах памятников истории и культуры и их зон охраны (памятники истории, археологии, градостроительства и архитектуры, монументального искусства) их реконструкция должна осуществляться с соблюдением требований союзного и республиканского законодательства по охране и использованию памятников истории и культуры, а также установленными режимами охраны этих объектов.

I.4. Положение предназначено для использования:

всеми организациями, осуществляющими градостроительное проектирование, а также проектирование реконструкции, реставрации, капитального ремонта зданий и нового строительства объектов различного назначения в районах исторической застройки;

организациями и предприятиями, осуществляющими ремонтно-строительные, реставрационные и строительные-монтажные работы на территории районов исторической застройки;

органами территориального и отраслевого управления, ведающими вопросами планирования и финансирования проектно-исследовательских ремонтно-строительных, реставрационных и строительные-монтажных работ в районах исторической застройки;

органами архитектуры и градостроительства;

государственными и общественными органами охраны памятников истории и культуры;

согласовывающими и утверждающими инстанциями.

I.5. Целью реконструкции районов исторической застройки является сохранение и восстановление исторической городской среды как важнейшей составляющей историко-культурного наследия, обеспечивающей индивидуальность и архитектурно-художественное своеобразие города, эффективное использование заключенного в этой среде социально-культурного и градоформирующего потенциала, создание комфортных условий проживания и нормальной жизнедеятельности в районах исторической застройки, при обеспечении технологичности и экономичности реконструктивных мероприятий.

I.6. Основной формой проведения реконструкции должно быть, как правило, комплексное осуществление в определенный временной период взаимосвязанных реконструктивных мероприятий, обеспечен-

ных скоординированными исследованиями, проектированием, планированием и финансированием.

Эти мероприятия включают:

реставрацию и восстановление памятников истории и культуры и их приспособление для использования в современных условиях;

реконструкцию, все виды ремонта жилых и общественных зданий и сооружений, их модернизацию;

снос малоценных, диссонирующих с исторической средой зданий и сооружений, препятствующих созданию в ней благоприятных санитарно-гигиенических условий;

строительство новых зданий и сооружений;

реконструкцию и новое строительство инженерных сетей и сооружений, благоустройство и озеленение территории;

реконструкцию и новое строительство пешеходных и транспортных коммуникаций, не нарушающих ценную историческую среду, использование подземного пространства;

перепрофилирование предприятий и учреждений, оказывающих загрязняющее и разрушающее воздействие на историческую среду, отрицательно влияющих на здоровье населения.

1.7. Объекты комплексной реконструкции определяются на основе общего проектного решения по совокупности градостроительных, социально-экономических и инженерно-технических критериев и факторов:

единства архитектурно-пространственной композиции и историко-художественной ценности застройки, ее функционального значения;

достигнутой степени изученности среды и формирующих ее зданий, наличия гарантии требуемого уровня проектирования и проведения ремонтно-реставрационных и строительных работ;

современного состояния зданий и сооружений, внешних инженерных сетей, степени их физического и морального износа;

наличия необходимых материально-технических и финансовых ресурсов на планируемый срок, мощностей ремонтно-реставрационной и строительной базы, трудовых ресурсов, технических возможностей, сочетания строительного-монтажных и ремонтно-строительных и реставрационных работ на одной площадке.

I.8. Подготовку и осуществление комплексной реконструкции, последующую эксплуатацию законченных объектов необходимо рассматривать как единый процесс, основанный на взаимодействии государственных, общественных и кооперативных организаций, неформальных объединений и частных лиц при выборе объектов реконструкции и обсуждении проектов, финансировании, материально-техническом обеспечении и производстве ремонтно-реставрационных и строительных работ, а также контроле за последующим использованием и эксплуатацией ценных зданий и ансамблей.

## 2. ПРОЕКТИРОВАНИЕ КОМПЛЕКСНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ РАЙОНОВ ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ

2.1. Порядок проектирования комплексной реконструкции районов исторической застройки включает следующие основные стадии: проект реконструкции разрабатывается на часть или на всю территорию исторической застройки города, определяемую проектом детальной планировки или в результате специальных обоснований.

В случаях совпадения границ проекта реконструкции с границами проекта детальной планировки указанные стадии могут быть совмещены;

эскизный проект объекта комплексной реконструкции разрабатывается для отдельных участков района исторической застройки - кварталов, групп кварталов, улиц, площадей, ансамблей, комплексов, выделенных проектом реконструкции в объекты комплексной реконструкции (далее ОКР, см. приложение I);

стадия проект разрабатывается на территорию ОКР с включением проектов благоустройства территории, инженерного оборудования и проектов зданий и сооружений;

рабочая документация на реставрацию, реконструкцию, модернизацию и новое строительство отдельных зданий, сооружений и видов работ.

В зависимости от конкретных условий комплексной реконструкции исторической застройки с учетом местных особенностей допускаются сокращения и совмещения стадий проектирования.

2.2. Решения по принципиальным положениям, общим концепциям и основным вариантам на всех стадиях проектирования должны приниматься, как правило, на конкурсной основе после предварительного общественного обсуждения с привлечением населения, предста-

вителей творческих союзов и других общественных организаций.

2.3. Согласование и утверждение проекта реконструкции производится в соответствии с ВСН 38-82 Госгражданстроя, эскизного проекта ОКР - в соответствии с установленным порядком при обязательном согласовании с местными и республиканскими государственными и общественными органами охраны памятников истории и культуры, а для исторических городов общесоюзного значения - также с Министерством культуры СССР.

2.4. Проекты и рабочие проекты по отдельным зданиям и сооружениям подлежат утверждению и согласованию в порядке, установленном нормативными документами для проектов реставрации, реконструкции, капитального ремонта и нового строительства.

2.5. Проекты реконструкции районов исторической застройки выполняются на основе и в развитие утвержденных генеральных планов городов и проектов детальной планировки, а также перспективных программ комплексной реконструкции исторической застройки городов (см. приложение 2).

2.5.1. Проект комплексной реконструкции должен содержать: историко-градостроительные и архитектурные исследования и обоснования;

исследования социальных, инженерно-технических, экономических и других проблем;

общую концепцию;

проектное решение на расчетный срок и на первую очередь с выделением ОКР и предложениями по реализации проекта реконструкции и последующей эксплуатации зданий, сооружений и территории района исторической застройки.

2.5.2. Историко-градостроительные и архитектурные исследова-

ния и обоснования включат<sup>ж</sup>:

определение возможности функционального использования памятников истории и культуры на основе анализа их статуса, существующего состояния и использования, имеющихся исследований и проектов реставрации, местоположения в функциональной и пространственной организации города, потребностей развития исторического района и характера реконструктивных мероприятий;

определение на основании анализа исторической застройки и ранее выполненных исследований характера допустимых реконструктивных мероприятий по каждому из зданий (реставрация, восстановление, модернизация, приспособление для нового назначения, капитальный или поддерживающий ремонт, снос);

выявление традиционных принципов пространственной композиции, приемов застройки, визуальных связей, условий восприятия исторической среды и т.д.;

характеристику национальных, культурных и бытовых традиций, образа жизни, исторических, этнографических и социальных особенностей населения города;

характеристику культурного слоя (зонирование по мощности, перспективы исследований, требования охраны);

детализацию и уточнение историко-архитектурного опорного плана, границ и режимов зон охраны;

---

<sup>ж</sup> Приведенный состав исследований выполняется при наличии генплана и ПДП, содержащих полный комплекс историко-градостроительных исследований и обоснований, относящихся к этим стадиям; в случае отсутствия или недостаточной проработки указанных исследований и обоснований в предшествующих стадиях, они должны быть выполнены при разработке проекта реконструкции дополнительно.

дендрологические исследования, определяющие ценность существующих зеленых насаждений и требования к их сохранению и воссозданию, в связи с задачами реконструкции исторической городской среды.

На основании перечисленных исследований должны быть разработаны основные требования к реставрации, реконструкции и ремонту существующих и строительству новых зданий, к решению системы улично-дорожной сети и транспорта, к озеленению, инженерному оборудованию и благоустройству, методам проведения отдельных видов работ, а также необходимые ограничения по осуществлению указанных мероприятий.

2.5.3. Социальные, инженерно-технические, экономические и другие исследования включают изучение и анализ:

социально-демографической структуры населения исторической части города и тяготеющих к ней районов;

фонда жилых зданий и существующих условий проживания;

размещения и состояния объектов социально-культурного и коммунального назначения (культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, здравоохранения, образования, детских учреждений, спорта и др.);

современного состояния туризма и возможностей его развития;

размещения предприятий и учреждений, их экологического, транспортного и другого вида воздействия на историческую часть города;

состояния инженерного оборудования, улично-дорожной сети, организации транспорта;

состояния озеленения, благоустройства, природной среды и санитарно-гигиенических условий проживания;

наличия и перспектив развития материально-технической базы для производства работ по реставрации и реконструкции;

структуры местного бюджета и возможностей его использования для комплексной реконструкции, а также привлечения других источников финансирования, включая отчисления предприятий и средства граждан;

прочие проблемы, характеризующие конкретные местные условия.

2.5.4. Общая концепция комплексной реконструкции, базируясь на исследованиях и анализе указанных в пп. 2.5.2, 2.5.3 вопросов должна определить цель реконструкции; выявить имеющиеся проблемы, наметить варианты подходов к их решению; обосновать выбор наиболее благоприятного варианта.

Концепция, после ее разработки и общественного обсуждения, подлежит одобрению местными Советами народных депутатов и органами охраны памятников и служит основой для дальнейшей разработки проекта реконструкции.

2.5.5. Проектные решения по реконструкции районов исторической застройки разрабатываются на расчетный срок - 15 лет, соответственно срокам, установленным для основных направлений экономического и социального развития города, с выделением первой очереди - предстоящая пятилетка.

В рамках первой очереди выделяются этапы реконструкции, как правило, соответствующие ОКР.

За пределами расчетного срока намечаются общие прогнозные направления реконструкции (перспектива на 20-25 лет).

2.5.6. Проект реконструкции служит основанием для:

включения мероприятий и конкретных показателей по реконструкции в проекты основных направлений экономического и социаль-

ного развития и пятилетние планы комплексного экономического и социального развития городов и областей, краев, автономных и союзных республик без областного деления (см. пп. 3.3; 3.4);

составления заданий на разработку эскизных проектов ОКР, проектов и рабочей документации по отдельным зданиям, сооружениям и видам работ;

составления единых титульных списков на расчетный срок комплексной реконструкции с выделением очередей (см. п. 3.6).

2.5.7. Внесение корректив в проект реконструкции, по мере его осуществления, и выделение последующих очередей реконструкции должно производиться до начала каждой предстоящей пятилетки.

2.5.8. В состав проекта реконструкции районов исторической застройки входят разделы, характеризующие:

современное состояние территории и ее ценных исторических элементов и ландшафта, положение исторического района в структуре города;

существующее состояние и использование зданий с выделением памятников истории и культуры, ценных в градостроительном отношении зданий с указанием их традиционного назначения;

предварительное определение экономической эффективности сноса или сохранения зданий с учетом их художественной и градостроительной ценности;

предложения по функциональному использованию историко-культурных памятников и существующих сохраняемых зданий;

архитектурно-планировочное решение застройки с предложениями по функциональному назначению и габаритам новых зданий (сопровождается данными, обосновывающими формирование объемно-пространственной композиции, иллюстрируется перспективными изображе-

ниями проектируемой застройки на панорамах городского ландшафта, выполненных с применением техники стереофотограмметрии, а при ее отсутствии - любыми доступными методами);

решение системы магистралей и транспорта с учетом возможности использования подземного пространства, с детализацией ее фрагментов, примыкающих к памятникам и ценным в градостроительном отношении зданиям;

решение инженерной инфраструктуры, решение системы благоустройства и городского дизайна;

технико-экономическое обоснование комплексной реконструкции с расчетом капитальных вложений и социально-экономической эффективности принимаемых проектных решений;

деление территории на ОКР и выделение первоочередного и последующих ОКР;

предложения по реконструкции существующих зданий и принципиальным объемно-пространственным решениям новых объектов для первой очереди;

предложения по реализации проектных решений и по последующей эксплуатации реконструированных зданий и территорий.

Примерный перечень материалов проекта реконструкции приведен в рекомендуемом приложении 2.

2.6. Эскизный проект объекта комплексной реконструкции выполняется на основе и в развитие проекта реконструкции районов исторической застройки.

2.6.1. Разработка эскизного проекта ОКР должна начинаться с выполнения историко-градостроительных и архитектурных исследований, детализирующих исследования предыдущей стадии. Их содержанием является:

ретроспективный анализ застройки;

изучение приемов ее размещения и масштаба, пропорциональных соотношений элементов зданий, характера и масштабов вертикальных и горизонтальных членений, традиционных цветовых решений, материала и фактуры фасадов, наличия архитектурных микроакцентов - башенок, эркеров, характера кровель и т.д., а также элементов озеленения, благоустройства и городского дизайна, подлежащих сохранению и преемственному развитию;

анализ существующих зданий, определяющий на основании их архитектурно-художественной оценки, санитарно-гигиенических условий и технического обследования возможности их реконструкции, за счет перепланировки, сноса частей зданий, надстроек, пристроек, изменения фасадов, использования чердачных пространств и плоских кровель, подвалов и т.д. с целью повышения комфортности или изменения их функционального назначения;

уточнение характера и объемов пространственного решения объектов нового строительства в структуре исторической застройки.

2.6.2. На основании результатов исследований в составе эскизного проекта разрабатываются принципиальные варианты комплексной реконструкции ОКР, проводится их архитектурно-планировочная, социально-экономическая и инженерно-техническая оценки и сравнение, выбирается относительно лучший вариант для дальнейшей разработки.

2.6.3. Вопросы инженерного оборудования решаются на основе соответствующих технических условий. Проекты реконструкции и развития инженерных и транспортных коммуникаций, необходимых для полноценного функционирования ОКР, должны выполняться до разработки эскизного проекта застройки ОКР, исходя из решений, предусмотренных генеральным планом города, ПДП и проектом реконструкции

района исторической застройки.

2.6.4. Эскизный проект застройки должен содержать:

материалы, характеризующие современное состояние ОКР в целом (историко-архитектурная и градостроительная ценность зданий и сооружений, физический и моральный износ, санитарно-гигиеническое состояние застройки по условиям инсоляции, аэрации, загазованности, шумовому воздействию, существующее культурно-бытовое обслуживание и т.д.);

материалы, уточняющие и развивающие планировочное и объемно-пространственное решение, принятое на стадии проекта реконструкции;

материалы, раскрывающие архитектурно-художественный замысел проекта;

предложения, раскрывающие проектное решение в части применяемых конструкций, материалов, инженерного оборудования, а также других инженерно-технических вопросов;

основные технико-экономические показатели;

ориентировочный расчет стоимости работ;

предложения по организации строительства.

Примерный состав эскизного проекта приведен в приложении 3.

2.7. Стадия проект разрабатывается на основании эскизного проекта ОКР в порядке, установленном СНиП I.02.01-85.

2.7.1. На стадии проект проводятся детальные технические исследования зданий после их освобождения от пользователей.

2.7.2. Стадия проект должна содержать:

генеральный план участка территории ОКР;

проекты реставрации и использования памятников истории и культуры;

проекты реконструкции, модернизации и капитального ремонта зданий и сооружений;

проекты новых зданий и сооружений;

проекты инженерного оборудования территории и улично-дорожной сети;

проекты озеленения, благоустройства, элементов городского дизайна;

схему организации рельефа;

технико-экономические показатели;

сводный сметный расчет комплексной реконструкции;

проект организации строительства.

2.8. Рабочая документация по реставрации, реконструкции, модернизации, капитальному ремонту и новому строительству зданий, сооружений и видов работ, а также рабочие проекты выполняются в составе, определенном СНиП I.02.01-85 и ВСН 38-82.

### 3. ПЛАНИРОВАНИЕ КОМПЛЕКСНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ РАЙОНОВ ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ

3.1. Реконструкция района исторической застройки в планах комплексного экономического и социального развития города выделяется как самостоятельный раздел планирования.

3.2. Планирование мероприятий по комплексной реконструкции района исторической застройки производится на основе показателей, определенных в проекте реконструкции.

3.3. Основные показатели проекта комплексной реконструкции районов исторической застройки на расчетный срок реконструкции (15 лет) учитываются в основных направлениях экономического и социального развития города, области, края, автономной или союзной республики, не имеющей областного деления.

3.4. В состав раздела пятилетнего плана комплексного экономического и социального развития города, в котором предусматриваются мероприятия по комплексной реконструкции района исторической застройки или ее первой очереди, включая работы по реставрации, реконструкции, капитальному ремонту (в том числе с модернизацией), новому строительству жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения, могут быть включены следующие подразделы:

технико-экономические показатели по району исторической застройки (отчетные данные за базовый год и план на пятилетку с разбивкой по годам) по вводу жилых зданий, объектов социально-культурного и коммунального назначения; выводу предприятий и организаций, загрязняющих и разрушающих городскую среду и непрофильных для исторического центра, в том числе размещенных в памятниках истории и культуры; по развитию инженерной и транспортной инфраструктуры, благоустройству и озе-

ленению территории (см. приложение 4);

расчетно определяемые объемы ремонтно-строительных, реставрационных и строительного-монтажных работ на соответствующий период, мощности подрядных организаций и их производственной базы, среднегодовая численность работников. При этом рассчитанные объемы увязываются с существующими мощностями строительных и ремонтно-строительных организаций;

планируемые объемы капитальных вложений из всех источников финансирования на комплексную реконструкцию района исторической застройки (на пятилетку, с разбивкой по годам). В составе капитальных вложений учитываются затраты на охранные археологические раскопки культурного слоя, инженерную подготовку территории, техническое обследование зданий и осуществление реставрации, реконструкции, капитального ремонта, в том числе модернизации, и нового строительства жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения, приспособление памятников истории и культуры для использования их в современных условиях, на развитие инженерных и транспортных сетей, озеленение и благоустройство территории, охрану окружающей среды, развитие производственно-строительной базы, разработку проектной документации и прочие затраты.

3.5. Отдельной строкой в пятилетнем плане комплексного экономического и социального развития должны выделяться общегородские реконструктивные мероприятия по преобразованию инженерной и транспортной инфраструктуры, которые необходимо увязать со сроками выполнения работ по очередям комплексной реконструкции.

3.6. Титульный список работ по комплексной рекон-

струкции составляется по установленной форме на основе проекта реконструкции района исторической застройки и соответствующего раздела пятилетнего плана экономического и социального развития (с объединением средств, выделяемых на строительство, капитальный ремонт и реставрацию), который утверждается исполкомами краевых, областных и городских (городов республиканского подчинения) Советами народных депутатов. В титульном списке выделяются пятилетние периоды (с разбивкой по годам) с объемами работ и вводом мощностей по показателям, предусмотренным в п. 3.4.

3.7. При составлении титульного списка в качестве "стройки" следует принимать район исторической застройки (или его часть), подлежащий реконструкции в 15-летний период; в качестве "очереди строительства" - очередь или этап комплексной реконструкции района исторической застройки, завершаемый в отдельные пятилетние периоды или годы; в качестве "объекта в составе стройки" - отдельные здания и сооружения, объекты озеленения и благоустройства территории.

3.8. Утвержденные титульные списки являются неизменным плановым документом на весь период комплексной реконструкции района исторической застройки, обязательным для заказчиков, подрядчиков, плановых, финансовых, снабженческих органов, поставщиков оборудования, материалов и конструкций.

3.9. Раздел по комплексной реконструкции районов исторической застройки плана экономического и социального развития города разрабатывается местными плановыми органами с участием единого заказчика, местных органов архитектуры и градостроительства, культуры и охраны памятников истории и культуры, научно-исследовательских, проектных и строительных организаций. В части археологических работ планы согласовываются с институтами археологии АН СССР и академий наук союзных республик.

#### 4. ФИНАНСИРОВАНИЕ КОМПЛЕКСНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ РАЙОНОВ ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ

4.1. Служба единого заказчика финансирует в пределах выделенных объемов капитальных вложений затраты по комплексной реконструкции районов исторической застройки.

Финансирование указанных затрат осуществляется за счет:

а) бюджетных ассигнований;

б) собственных средств государственных и кооперативных предприятий;

в) привлеченных средств, состоящих из:

добровольных взносов государственных, кооперативных организаций;

средств общественных организаций (советский фонд культуры, ВОСПИК и другие);

индивидуальных средств граждан;

части отчислений от отечественного и иностранного туризма;

средств при создании совместных с инофирмами туристских предприятий в советской и иностранной валюте и других поступлений;

г) долгосрочных банковских кредитов под гарантию местных Советов народных депутатов в порядке и на условиях, установленных Госбанком СССР.

4.2. Средства, поступающие из всех источников на финансирование затрат по комплексной реконструкции районов исторической застройки (кроме бюджетных ассигнований и кредита банка), могут аккумулироваться на специальном банковском счете, открываемом в финансирующем учреждении банка. Бюджетные ассигнова-

ния хранятся на бюджетных счетах. Хранящиеся на этих счетах средства составляют "фонд реконструкции" исторической застройки.

4.3. Объединения, предприятия и организации в соответствии с Постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 17 сентября 1987 г. № 1074 "О дополнительных мерах по совершенствованию внешнеэкономической деятельности в новых условиях хозяйствования" могут на взаимовыгодных условиях, передавать единому заказчику средства валютных фондов. Порядок использования объединениями, предприятиями, организациями валютных средств, изложен в указаниях Внешэкономбанка СССР, согласованных с Министерством финансов СССР, и утвержденных 26 февраля 1988 г. № 3 "Порядок открытия и ведения Внешэкономбанком СССР валютных счетов, учета и использования средств валютных фондов, объединений, предприятий и организаций".

4.4. Финансирование затрат по реконструкции, капитальному ремонту, реставрации жилых домов и объектов социально-культурного назначения, находящихся в районах исторической застройки, производится в соответствии с Правилами финансирования и кредитования строительства и указаниями Госплана СССР, Минфина СССР и Госбанка СССР "О планировании и финансировании реконструкции жилых домов и объектов социально культурного назначения" от 21 сентября 1987 г. № СВ-32-Д/186/147-87.

4.5. Сметы расходования средств из фонда реконструкции составляются единым заказчиком на каждый год, в соответствии с титульным списком комплексной реконструкции.

## 5 ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОМПЛЕКСНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ РАЙОНОВ ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ

5.1. Для осуществления комплексной реконструкции районов исторической застройки создаются специализированные службы единого заказчика, генерального проектировщика и генерального подрядчика.

5.2. Единый заказчик - дирекция (генеральная дирекция) по комплексной реконструкции исторической застройки - создается при исполнительных комитетах городских (областных, краевых) Советов народных депутатов.

Права, обязанности и ответственность единого заказчика определяются "Положением о заказчике-застройщике (едином заказчике, дирекции строящегося предприятия) и техническом надзоре", утвержденным постановлением Госстроя СССР от 2 февраля 1988г № 16. Единый заказчик оформляет отводы земельных участков и разрешение на производство работ, организует переселение граждан, проживающих в домах, подлежащих сносу, реконструкции, модернизации, капитальному ремонту, вывод промышленных предприятий, организаций и учреждений, организует подготовку исходных данных для проектирования, заключает договоры на выполнение проектно-исследовательских, научно-исследовательских работ, охранных археологических раскопок, на осуществление ремонтно-строительных, реставрационных и строительно-монтажных работ по комплексной реконструкции, а также обеспечивает финансирование, кредитование и приемку в установленном порядке всех перечисленных выше работ.

Единый заказчик совместно с местными органами архитектуры, градостроительства, культуры и охраны памятников ор-

ганизует контроль за обеспечением высокого качества при выполнении всех видов реконструктивных мероприятий, нового строительства на территории исторической застройки, обеспечивает осуществление проектными организациями авторского надзора, несет ответственность за приемку в эксплуатацию объектов комплексной реконструкции, выполненных с нарушением действующих норм, отступлением от утвержденной проектной документации, необоснованным увеличением сметной стоимости.

5.3. Генеральный проектировщик по разработке проектно-сметной документации на комплексную реконструкцию района исторической застройки назначается из числа проектных организаций градостроительного и жилищно-гражданского профиля.

Генеральный проектировщик может привлекать для выполнения проектно-исследовательских работ специализированные центральные и местные проектно-исследовательские организации, научные институты АН СССР и других ведомств, исследовательские и проектные кооперативы на субподрядных началах или согласовывать привлечение указанных организаций заказчиками по прямым договорам.

Права, обязанности и ответственность генерального проектировщика определяются "Положением о проектной организации - генеральном проектировщике города (поселка)", утвержденным приказом Госкомархитектуры от 29 декабря 1988 г. № 368.

5.4. Генеральный подрядчик для осуществления работ по новому строительству, реставрации зданий, реконструкции, модернизации и капитальному ремонту, развитию систем инженерного оборудования, благоустройству территории района исторической застройки - специализированная организация одного из министерств, осуществляющих строительство на данной территории.

Генеральный подрядчик может привлекать к выполнению работ по строительству, реконструкции, ремонту и реставрации объектов

на условиях субподряда строительные, ремонтные, реставрационные организации союзных и республиканских министерств и ведомств, строительные и реставрационные кооперативы.

Перед началом работ по реставрации, реконструкции и модернизации генеральный подрядчик участвует в демонтаже и принятии на хранение ценных элементов реставрируемых зданий.

5.5. Привлечение к выполнению работ на территории исторической застройки иностранных фирм допускается в установленном порядке.

5.6. Приемка в эксплуатацию работ по комплексной реконструкции района исторической застройки производится в соответствии с действующими нормативными документами для законченных объектов по новому строительству, капитальному ремонту, реставрации памятников.

5.7. Эксплуатация завершенных очередей при комплексной реконструкции района исторической застройки может осуществляться службой единого заказчика за счет расширения его функций путем создания единой дирекции, обеспечивающей заключение договоров с ведомствами, общественными и кооперативными организациями на обслуживание и текущий ремонт зданий и сооружений, расположенных на территории района исторической застройки.

5.8. Для содействия службам единого заказчика, генерального проектировщика, генерального подрядчика в вопросах, связанных с исследованиями, проектированием, выполнением работ по осуществлению комплексной реконструкции районов исторической застройки могут создаваться Координационные советы при соответствующем Совете народных депутатов или другие подобные организации, включающие представителей советских, партийных и хозяйственных органов управления, общественных организаций, ведущих предприятий, служб городского хозяйства, архитекторов,

строителей, реставраторов, археологов, историков, работников культуры и охраны памятников, добровольных активистов из числа жителей района.

## ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ

**ИСТОРИЧЕСКИЙ ГОРОД** - городское поселение (город, поселок городского типа), возникшее (основанное) в отдаленный от настоящего времени период истории и имеющее ценные памятники истории и культуры, состоящее в списке исторических городов, утвержденном в установленном порядке.

**РАЙОН ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ** - часть территории **ИСТОРИЧЕСКОГО ГОРОДА**, представляющая собой целостную историческую среду, образуемую кварталами, площадями, улицами с памятниками истории и культуры, характерной рядовой застройкой прошлых лет, археологически ценным культурным слоем, элементами древней планировки природного и историко-культурного ландшафта.

**КОМПЛЕКСНАЯ РЕКОНСТРУКЦИЯ** района исторической застройки - разработка и скоординированное осуществление в определенный период времени комплекса взаимосвязанных мероприятий по реставрации и приспособлению памятников истории и культуры, реконструкции, модернизации, капитальному ремонту и новому строительству жилых и общественных зданий и сооружений, развитию систем инженерного оборудования, улично-дорожной сети, озеленению и благоустройству территории и использованию подземного пространства, обеспечивающее сохранение и восстановление целостной исторической среды, эффективное использование ее социально-культурного потенциала и создание комфортных условий проживания и жизнедеятельности в этом районе.

**ОБЪЕКТ КОМПЛЕКСНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ (ОКР)** - участок территории **РАЙОНА ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ**, представляющий собой квартал, группу кварталов, отдельную группу зданий, улиц, площа-

дей, ансамблей, а также их сочетание, и подлежащий реконструкции как часть (очередь, этап) программы реконструкции всего района с полным завершением на этом участке всего комплекса реставрационных, ремонтных и строительных работ и сдачей его в эксплуатацию.

## ЦЕЛЬ И ПРИМЕРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ПЕРСПЕКТИВНОЙ ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ ГОРОДОВ

I. Перспективные программы комплексной реконструкции районов исторической застройки городов разрабатываются на основании изучения существующего состояния исторических городов и потенциальных возможностей сохранения и реконструкции их застройки, с учетом проектов и схем районной планировки и схем расселения, и в увязке с другими народнохозяйственными долгосрочными программами (Комплексной программой научно-технического прогресса по союзным республикам, схемами развития и размещения производительных сил по областям, краям, автономным и союзным республикам, региональным схемам расселения, а также отраслевым программам: по развитию жилищного строительства, Комплексной программой производства товаров народного потребления и отраслей сферы услуг, Государственной программой строительства и реконструкции автомобильных дорог и другими).

Перспективные программы комплексной реконструкции исторической застройки городов и реставрации памятников истории и культуры должны разрабатываться, как правило, на территорию области, края, автономной или союзной республики без областного деления, по заказу соответствующего исполкома или Совета Министров

2. Цель программ - увязать мероприятия, необходимые для реализации задач сохранения и эффективного использования исторического наследия, с ресурсами; выделить ведущие направления, обеспечивающие решение проблем, на которых должны быть сосредоточены имеющиеся ресурсы.

В составе программ определяется весь объем мероприятий, необходимых для полного решения проблемы, а также состав мероприятий,

ограниченных по срокам и ресурсам.

3. Содержанием программы является:

анализ изученности и оценка состояния историко-культурного наследия, а также социально-демографического состава населения на определенный период времени и вытекающие из этого проблемы;

объем необходимых мероприятий по реконструкции, реставрации, ремонту и новому строительству в укрупненных показателях, обеспечивающих решение проблемы;

потребность в финансовых, материальных, трудовых и других ресурсах для реализации мероприятий;

оценка имеющихся ресурсов, их вариантный прогноз;

разработка вариантных предложений по определению основных направлений комплексной реконструкции, позволяющих в рамках прогнозируемых ресурсов обеспечить наибольшую степень сохранения наследия;

расчет, оценка социально-экономической эффективности вариантов, выбор наиболее экономичного варианта;

разработка структуры управления реализации программы;

разработка организационно-технических мероприятий, способствующих решению проблемы.

ПРИМЕРНЫЙ СОСТАВ ПРОЕКТА РЕКОНСТРУКЦИИ И ЭСКИЗНОГО  
ПРОЕКТА ЗАСТРОЙКИ ОБЪЕКТА КОМПЛЕКСНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ  
(ОКР)

I. Проект реконструкции района исторической застройки  
включает:

текстовые материалы;  
графические материалы.

Текстовые материалы состоят из Основных положений и  
пояснительной записки.

Основные положения проекта реконструкции содержат в крат-  
кой форме перечень использованных исходных материалов, изло-  
жение всех разделов, определяющих основную идею проекта, схемы  
и иллюстрации открытого пользования, основные технико-экономи-  
ческие показатели. Пояснительная записка отражает преемствен-  
ность развития проектных решений, принятых на стадиях генераль-  
ного плана и ПДП, результаты анализа материалов историко-гра-  
достроительных обоснований и других предпроектных исследований,  
общая концепция реконструкции, детальное раскрытие содержания  
проекта по основным вопросам с приложением копий графических ма-  
териалов в удобном для пользования виде.

Графические материалы проекта реконструкции включают:

схему положения исторического района в структуре города  
масштаб I:10000 - I:5000;

схему положения реконструируемой территории в истори-  
ческом районе. Масштаб I:5000 - I:2000<sup>\*</sup>;

---

<sup>\*</sup>Приводится в случае, когда проект реконструкции разраба-  
тывается на часть территории района исторической застройки

историко-архитектурный опорный план. Масштаб 1:2000 - 1:1000;

проект зон охраны (основной чертеж). Масштаб 1:2000 - 1:1000;

план современного состояния. Масштаб 1:2000 - 1:1000 (1:500);

проектное решение (основной чертеж). Масштаб 1:2000 - 1:1000 (1:500);

схема видов и очередности работ по осуществлению комплексной реконструкции с выделением объектов первой очереди - участков, кварталов, ансамблей, отдельных зданий и сооружений (ОКР). Масштаб 1:2000 - 1:1000;

схемы, иллюстрирующие отдельные разделы проекта - функциональное использование застройки и территории, состояние и развитие жилого фонда, система объектов культурно-бытового обслуживания населения, организация транспортного и пешеходного движения, благоустройство и озеленение, прочие схемы, диаграммы и т.д.;

дополнительные материалы - панорамы, развертки, аксонометрические изображения, фрагменты и макеты, другие материалы, раскрывающие и обосновывающие архитектурно-художественные и функционально-планировочные решения, предусмотренные проектом.

2. Эскизный проект ОКР включает материалы объемно-планировочного решения зданий и сооружений и территории данного участка исторической застройки.

В пояснительной записке к эскизному проекту ОКР содержится характеристика основных проектных решений, технико-экономические показатели, ориентировочный расчет стоимости работ.

Графические материалы к эскизному проекту ОКР включают:

схему положения ОКР в районе исторической застройки.

Масштаб 1:1000 - 1:500;

историко-архитектурный опорный план. Масштаб 1:500 - 1:200;

план современного состояния. Масштаб 1:500 - 1:200;

проектное решение (основной чертеж). Масштаб 1:500 - 1:200;

схемы по отдельным разделам проекта (функциональное использование застройки территории, инженерные сети, движение пешеходов и транспорта, подъезды, автостоянки, пешеходные пути, благоустройство и озеленение). Масштаб 1:500 - 1:200;

схему реконструктивных мероприятий по видам реконструкции. Масштаб 1:500 - 1:200;

эскизы отдельных зданий и сооружений (планы, разрезы, фасады), элементов городского дизайна. Масштаб 1:100 - 1:50;

паспорта проектных решений;

развертки по улицам, характеризующие сочетание реконструируемых зданий с сохраняемой застройкой, аксонометрии, фрагменты, макеты застройки и др. материалы.

Состав материалов стадии проект принимается в соответствии со СНиП 1.02.01-85, РНИП 102-84, ВСН 38-82.

## Приложение 4

ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ  
ПОКАЗАТЕЛЕЙ РАЗДЕЛА ПЯТИЛЕТНЕГО ПЛАНА ЭКОНОМИЧЕСКОГО  
И СОЦИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА ПО РАЙОНУ ИСТОРИЧЕСКОЙ  
ЗАСТРОЙКИ

№ п/п	Показатели	Планируемая пятилетка							
		Един. измерения	На начало пятилетки	Всего в т.ч. на конец года	19..г.	19..г.	19..г.	19..г.	19..г.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Численность населения района исторической застройки	тыс. чел.							
	в том числе нуждающихся в улучшении жилищных условий	"							
2.	Территория района исторической застройки	га							
	в том числе:								
	подлежащая реконструкции	га							
	подлежащая охранному раскопкам культурного слоя	га							
3.	Памятники истории и культуры	единицы							
	в том числе подлежащих реставрации	"							
4.	Жилищный фонд на территории исторической застройки (общая площадь)	тыс. кв.м							
	в том числе подлежащий:								
	реставрации	"							
	реконструкции	"							

I	2	3	4	5	6	7	8	9	10
капитальному ремонту		тыс. кв.м							
из него с модернизацией		"							
выбытию по реконструкции, ветхости и другим причинам		"							
новому строительству		"							
из него:									
кооперативное		"							
находящееся в личной собственности граждан		"							
5. Средняя обеспеченность населения жильем в расчете на одного жителя (общая площадь)		кв.м							
6. Удельный вес жилищного фонда, обеспеченного (в процентах к общей площади):									
водопроводом		%							
канализацией		"							
центральным отоплением		"							
ванными		"							
газом		"							
горячим водоснабжением		"							
7. Объекты социально-культурного и коммунального назначения в районе исторической застройки		кв.м							
в том числе подлежащих:									
реставрации		"							

I	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

реконструкции		кв.м							
капитальному ремонту		"							
в том числе с модернизацией		"							
новому строительству		"							
выбытию		"							
8. Развитие сети объектов социально-культурного и коммунального назначения:									
учреждения культуры и искусства (кинотеатры, клубы и дворцы культуры, театры, дискотеки, библиотеки, музеи, выставочные залы и прочие)		в соответствующих единицах измерения							
предприятия торговли		кв.м торг.пл.							
предприятия общественного питания		мест							
предприятия бытового обслуживания		раб.мест							
гостиницы и тургостиницы		мест							
детские дошкольные учреждения		мест							
общеобразовательные школы		мест							
учреждения здравоохранения		коек или пос/смену							
учреждения спорта		кв.м							
почтовые отделения связи		ед.							
сбербанки		"							
аптеки		"							
прочие объекты		"							

