

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
ПРИ ГОССТРОЕ СССР

Центральный научно-исследовательский и проектный институт
комплексной реконструкции исторических городов

К О Н Ц Е П Ц И Я
КОМПЛЕКСНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ ИСТОРИЧЕСКИХ ЗОН
ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ

(Проект)

Москва, 1989 г.

Наш адрес: Москва, 125080

Тел. 253-11-11, 253-11-12, 253-11-13

Факс 253-11-14

СОДЕРЖАНИЕ

	стр.
Введение	4
 I. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ	
(предмет разработки, ключевые понятия, основные цели, общие принципиальные установки)	9
 2. ГРАДСТРОИТЕЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ ПОСЕЛЕНИЙ И СОХРАНЕНИЕ НАСЛЕДИЯ ИСТОРИЧЕСКИХ ЗОН	21
2.1. Архитектурно-планировочные и пространственно-средовые аспекты проблемы комплексной реконструкции	22
2.2. Исследования архитектурно-градостроительного наследия и организация его охраны и реставрации	27
 3. СОЦИАЛЬНО-ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗАДАЧИ И ОБЕСПЕЧЕНИЕ БЛАГОПРИЯТНОЙ СРЕДЫ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ИСТОРИЧЕСКИХ ЗОНАХ	35
3.1. Функциональная организация и обеспечение высокого уровня общественного обслуживания	36
3.2. Поддержание жилой функции и совершенствование жилища	40
3.3. Активизация туризма на основе использования ценного историко-культурного наследия	43
 4. ИНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА, ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКАЯ И ПРОМЫШЛЕННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ БАЗА КОМПЛЕКСНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ	49
4.1. Совершенствование инженерно-транспортной инфраструктуры, инженерного оснащения и инженерной защиты застройки	50
4.2. Организация и совершенствование предпроектных научных исследований и проектно-изыскательских работ	55

ВВЕДЕНИЕ

На современном этапе развития страны, в обстановке социального возрождения общества, осуществления политической реформы, коренной перестройки управления экономикой резко возрастает общегосударственное значение проблемы сохранения богатого исторического наследия, улучшения использования архитектурно-художественного и социально-культурного потенциала сложившихся в прошлом городских и сельских поселений страны.

Первый Съезд народных депутатов СССР в своем постановлении "Об основных направлениях внутренней и внешней политики СССР" отнес к важным условиям обновления советского общества, его гуманизации и нравственного возвышения всемерное воплощение развития культуры в ценностях искусства, народных традициях, неограниченный доступ трудящихся к достижениям культуры, обогащающим духовный мир человека, бережное отношение к наследию прошлого, его лучшим традициям. Предусмотрена разработка долгосрочной программы развития культуры и духовного обновления общества, которая должна обеспечить сохранение и приумножение его культурного потенциала, приобщение к культурным ценностям все более широких слоев народа.

Современные темпы и формы развития промышленного производства, роста городского населения, осуществления жилищного и других видов строительства, изменения состояния окружающей среды, распространения новых обезличенных стереотипов массового поведения людей как никогда ранее угрожают сохранности культурного наследия, приводят к уничтожению множества объектов, представляющих историческую и художественную ценность, искажению облика городского пейзажа, исчезновению самого "ду-

ха истории" с улиц и площадей наших городов. Отношение общества к своему наследию становится мерилom его социальной зрелости и гуманистической ориентации в развитии.

Назрела настоятельная необходимость покончить с резко проявившимися в нашей стране хроническим отставанием, запущенностью, низким уровнем, "остаточным" характером работ по сохранению наследия, со стихийностью, невыразительностью, шаблоном в планировке и застройке исторических городов, неудовлетворительными условиями жизнедеятельности населения, утратами памятников и деформациями облика районов исторической застройки, разрозненностью деятельности органов, управляющих реконструкцией городов, реставрационных, строительных и ремонтных организаций, слабым использованием объектов исторического наследия для повышения культурного уровня населения, широкого развития туризма.

В настоящее время принят ряд важных правительственных постановлений, предусматривающих осуществление крупных мер по совершенствованию дела комплексной реконструкции районов исторической застройки в советских городах и селах. В эту работу включается большое количество научных, проектных, строительных организаций (в том числе создан ЦНИИП комплексной реконструкции исторических городов, значительно развиваются реставрационные организации), выделяются значительные средства из государственного бюджета, активизируется деятельность местных Советов, поставлена задача разработки перспективных программ комплексной реконструкции исторических зон поселения на местном, республиканском и общесоюзном уровне, разработано и утверждено Госкомархитектуры Типовое положение о проектировании, планировании, финансировании и осуществлении комплексной ре-

конструкции районов исторической застройки, открывающее организационные возможности для широкого развития данной работы в большинстве исторических поселений страны.

Все это потребовало системной разработки и научно обоснованного изложения основ понимания проблемы комплексной реконструкции исторических зон и подходов к ее решению, которые могли бы после всестороннего демократического обсуждения с участием заинтересованных специалистов, организаций и всех желающих явиться концептуальной базой деятельности в данной области.

Таким образом разработка настоящей Концепции комплексной реконструкции исторических зон городских и сельских поселений преследует две цели:

сформулировать основную точку зрения, подход к рассмотрению и пониманию проблемы комплексной реконструкции, ее предмета, ключевых понятий и методологических установок;

определить главные задачи, требующие разрешения, общий замысел действий, принципы организации взаимосвязанной деятельности всех участников процесса комплексной реконструкции.

В соответствии с тематической направленностью рассмотрения и решения отдельных задач комплексной реконструкции исторических зон содержание Концепции изложено в шести разделах:

методологических основах, где раскрывается предмет разработки, формулируются цели и принципиальные общие установки; четырех разделах основной части, где изложены основные задачи и подходы к комплексной реконструкции по отдельным направлениям — градостроительным аспектам сохранения наследия, функциональному использованию и жизнедеятельности, развитию инфраструктуры, проектного и строительного дела, экономике и управлению комплексной реконструкцией;

завершающего раздела, содержащего основные вопросы организационно-методического подхода к разработке программ комплексной реконструкции как основного документа, обеспечивающего ее практическую реализацию.

Настоящая редакция проекта Концепции комплексной реконструкции исторических зон городов и других населенных пунктов подготовлена авторским коллективом специалистов ЦНИИП реконструкции городов, ВНИИТАГ и ЦНИИЭП жилища Госкомархитектуры. Отдельные специалисты являются авторами по следующим вопросам:

от ЦНИИП реконструкции городов

- | | |
|------------------------------------|--|
| Крогиус В.Р. канд.арх. | - общая редакция, методологические основы, требования к разработке программ комплексной реконструкции; |
| Поташникова Г.З. канд. арх. | - функциональная организация, общественное обслуживание; |
| Беккер А.Ю. канд.арх. | - архитектурно-градостроительные вопросы; |
| Чельцова Н.В. экономист | - экономика и управление комплексной реконструкцией; |
| Бабыкина Т.А. инженер | - развитие туризма; |
| Вайнштейн Т.А. архитектор | - организация научного и проектного обеспечения; |
| Кап Г.Л. канд.техн.наук | - формирование специализированных строительных организаций и промышленно-строительных баз; |
| Воловодовский Г.М. канд. техн.наук | - организация обследования технического состояния зданий; |
| Усачев Т.А. канд.техн. наук | - сохранение и модернизация деревянной исторической застройки; |
| Шифрина Э.М. канд.техн. наук | - использование современных прогрессивных строительных материалов; |

- | | |
|--------------------------------------|--|
| Кириллова И.М. инженер | |
| Кузнецов В.Д. инженер | - вопросы развития инженерной инфраструктуры; |
| Калинин М.Н. инженер | |
| Кравченко Л.П. канд.геол.-минер.наук | - охрана окружающей среды и инженерно-геологические условия. |

от ВНИИТАГ

- | | |
|--------------------------|---|
| Шенков А.С. канд.арх. | |
| Соколова Т.Н. архитектор | - исследования наследия и организация его охраны и реставрации. |

от ЦНИИЭП жилища

- | | |
|------------------------|-----------------------------|
| Костина Е.Г. канд.арх. | |
| Хаятина Н.Ю. канд.арх. | - совершенствование жилища. |

При разработке проекта Концепции и рассмотрении ее предварительных редакций была оказана помощь консультациями, замечаниями, предложениями и материалами: канд.арх. Крайней Н.П. (ВНИИТАГ), архит. Регамэ С.К. и канд.техн.наук Гершберг Л.Я. (ЦНИИП градостроительства), архит. Водзинским Е.Е. и архит. Устенко Т.В. (КиевНИИП градостроительства), канд. арх. Махровской А.В. (ЛенНИИП градостроительства), канд. арх. Овсянниковым В.А. (ЦНИИЭП жилища), докт. арх. Ноткиным И.И. (УзНИИП градостроительства), канд. арх. Пучиным Э.Э. (ЛатНИИ строительства), канд. арх. Брунсом Д.В. (НИИС Госстроя Эстонской ССР), архит. Матюшиной И.В. и канд. арх. Харитоновой З.В. (НИИПИ генплана г. Москвы), архит. Выборным В.Н. (Гипрогор). Был также использован ряд положений и рекомендаций из публикаций и отчетов о научных исследованиях Ранинского Ю.В., Новикова Ф.А., Иконникова А.В., Ганешина А.В., Гутнова А.Э., Андреева Л.В., Афанасьева Т.В., Якубович Е.М., Еремина Б.К., Семина С.А., Мишкиниса А.Ф., Батиашили Г.И., Столетова И.А., Глемжи И.И., Савина А.А., Зельтен Н.А., Чантурия В.А. и других специалистов, авторитетных в данной области.

I. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ

(предмет разработки, ключевые понятия,
основные цели, общие принципиальные установки)

Масштабность и сложность проблемы совершенствования сохранения и использования исторических частей наших поселений определяется как огромным объемом градостроительного наследия, нуждающегося в сохранении, так и тяжелым физическим и социально-экономическим состоянием, в котором находятся исторические зоны большинства городов и сельских поселений страны.

К настоящему времени к числу исторических отнесено по спискам, принятым в союзных республиках и на общесоюзном уровне, порядка 350 городов и много других поселений. Методические основы составления этих списков, критерии включения в них конкретных поселений достаточно условны. В ряде союзных республик обсуждаются предложения по значительному расширению списков.

Практически все исторические поселения имеют части своих территорий — зоны, так или иначе связанные с историческим прошлым и запечатлевшие это прошлое в своем облике. Во многих исторических поселениях в пределах этих зон сохранились участки с ценной в историческом отношении застройкой, занимающие десятки, а иногда и сотни гектаров. Здесь сосредоточены обширные фонды в своем большинстве обветшавших, находящихся в запущенном состоянии, но вместе с тем не потерявших материальной и духовной ценности зданий, в которых проживают в неудовлетворительных условиях многие тысячи людей, размещены десятки тысяч рабочих мест.

В соответствии со взглядами, все более утверждающимися в обществе, выводами теоретических исследований и обобщения практического опыта, нашедшими отражение в установках последних па-

ртийно-правительственных директивных документов, одной из наиболее важных назревших задач дальнейшего развития архитектуры и градостроительства в СССР, формирования и проведения государственной градостроительной политики, а также политики охраны и использования историко-культурного наследия признается комплексная реконструкция исторических зон городов и других поселений.

Понятие комплексная реконструкция в широком смысле охватывает весь непрерывный, не имеющий временных ограничений процесс бережного совершенствования сложившейся исторической среды, использования градоформирующей роли памятников истории и культуры, создания благоприятных условий жизнедеятельности старых частей городских и сельских поселений, при котором комплексно учитываются все существенные для этого процесса аспекты и факторы.

В более узком смысле, которому уделяется особое внимание в настоящей Концепции, понятие комплексная реконструкция означает разработку и скоординированное осуществление в конкретно определенный период времени и на четко определенной территории на основе специальной программы комплекса мероприятий по реставрации и приспособлению для современного использования памятников истории и культуры; модернизации и капитальному ремонту существующих зданий; выборочному сносу и новому строительству отдельных зданий и сооружений; реконструкции и развитию инженерной инфраструктуры, путей движения пешеходов и транспорта; озеленению и благоустройству территории исторической зоны города (или другого поселения), обеспечивающих в ее пределах сохранение и восстановление целостной исторической среды и создание комфортных условий для проживания постоянного насе-

ления и пребывания временных посетителей.

При этом термин комплексная реконструкция в конкретных условиях отдельных городов и регионов может рассматриваться и использоваться как более широкий ("охватывающий", "вмещающий"), либо как синонимический (взаимозаменяемый) по отношению к ряду других терминов, получивших к настоящему времени распространение в практической деятельности различных школ специалистов в нашей стране и за рубежом: регенерация (Литва, Латвия, Эстония, БССР), реконструкция-регенерация (Грузия), градостроительная реставрация (Румыния), ревалоризация (Польша), реабилитация (Венгрия), реквалификация (Италия) и т.д.

Понятие историческая зона относится к той части территории поселения, где сохранились все вместе или по отдельности: система или элементы древней планировки, исторического силуэта и панорам, кварталы, площади, улицы с памятниками истории и культуры, характерная старая рядовая застройка, археологически ценный культурный слой, участки ценного природного и историко-культурного ландшафта, и которая представляет собой в целом ценную историческую среду. Предполагается, что историческая зона поселения должна быть признана официально на основе историко-архитектурных и историко-градостроительных исследований в утвержденном генеральном плане города (поселка, села), государственном списке охраняемого историко-культурного наследия, а также в специальном решении местного Совета народных депутатов.

Применительно к задачам комплексной реконструкции на программной основе объектом внимания в первую очередь должны быть те исторические зоны или их части, которые обладают большим материально-пространственным потенциалом и имеют более

настоятельные потребности в осуществлении комплекса реставрационно-реконструктивных мероприятий по поддержанию, восстановлению и использованию характерной исторической среды, то есть территории, где физически сохранилось много зданий и сооружений прошлых лет.

В этой связи возникает еще одно понятие — район исторической застройки, как часть (а в ряде случаев — разновидность) исторической зоны, в пределах которой отдельные здания, группы зданий, архитектурные ансамбли и комплексы, представляющие ценность в историческом отношении, составляют существенную долю всего фонда застройки, формируя определенный тип историко-культурного наследия.

В конкретных поселениях районы исторической застройки (или их отдельные участки) могут иметь различный характер исторической среды и типа наследия, различное соотношение комплексов сооружений разной степени историко-культурной ценности, старых и новых построек, что определяет обоснованный специальными историко-градостроительными исследованиями и проектами зон охраны памятников выбор вида и форм реконструктивных мероприятий, основанных на преимущественном сохранении (консервации), обновлении (ограниченном преобразовании), а в избранных случаях и возможном воссоздании исторического характера среды. Эти формы реконструктивных мероприятий следует рассматривать как разновидности комплексной реконструкции, так как все они связаны с реставрацией и реконструкцией значительного числа старых зданий на относительно единой территории, в противоположность другим видам и формам реконструкции: локальной (выборочной) реконструкции в исторических зонах, активному преобразованию необратимо нарушенной исторической среды, полному переустройству мало-

ненных в историческом отношении территорий.

Деятельность по комплексной реконструкции исторических зон городских и сельских поселений далеко не исчерпывает всего многообразия задач и аспектов сохранения недвижимого исторического наследия в масштабе городов и регионов страны в целом и не должна рассматриваться как претендующая или способная на это. Ее выделение в настоящей Концепции и предложения по консолидации посредством разработки и выполнения целевых программ обусловлено осознанием насущной необходимости особого сосредоточения внимания, сил, средств и ресурсов на решение этой важной составной части проблемы сохранения градостроительного наследия, которая представляется наиболее запущенной, наиболее ресурсо-, материало- и трудоемкой, наиболее требующей системного, планируемого, упорядоченного подхода и привлечения многих организаций и специалистов различного профиля для исследований, проектирования, реализации проектов и управления эксплуатацией. По своему содержанию эта деятельность далеко выходит за пределы традиционной работы по охране памятников истории и культуры и должна быть тесно связана со всеми сторонами общеградостроительного процесса и с комплексным социально-экономическим развитием поселений.

Необходима тесная взаимосвязь системы понятий, предлагаемых в области комплексной реконструкции, с номенклатурой понятий, принятых и действующих в области охраны и использования памятников истории и культуры. Эти две системы близки по общей направленности на сохранение наследия, но не тождественны полностью по составу целей и содержанию. Поэтому лишь в ряде случаев может происходить полное совпадение территорий какого-либо охраняемого объекта, как правило, территории памятника гра-

достоинства или его охранной зоны, историко-культурной заповедной территории (места) с той или иной зоной (районом) комплексной реконструкции. В других случаях рационально взаимное согласование и сближение охранной и реконструктивной систем зонирования территорий исторических поселений.

В структуре общей системы генеральных целей социального и экономического развития нашего общества, формирования благоприятной материально-пространственной среды человеческих поселений в соответствии со спецификой условий исторических городов, поселков и сел, могут быть выделены и поставлены следующие три основные цели комплексной реконструкции их исторических зон:

сохранение и приумножение социально-культурной, исторической и художественной значимости и целостности материально-пространственной среды, сформировавшейся в процессе исторического развития поселений, всемерное бережение, восстановление и использование ценного исторического наследия, градостроительной культуры народов страны;

создание максимально благоприятных условий функционирования исторических зон — проживания населения и его обслуживания, приобщения широких народных масс к богатствам культуры, развития экономически выгодной для поселения туристско-экскурсионной деятельности;

обеспечение органичного неантагонистического сочетания в исторических зонах традиций и новаторства; сохранения духа истории и научно-технического и социального прогресса; строгой государственной и общественной охраны наследия и развития процессов демократизации и самоуправления, инициативы снизу в городской жизни; тщательной реставрации всего ценного в истори-

ческой застройке и современного технического оснащения зданий и территории.

Достижение указанных целей комплексной реконструкции должно обеспечиваться на основе следования ряду методологических установок и принципов, формируемых в Концепции с учетом результатов научных исследований и практических работ большого числа специалистов, выполненных как в СССР, так и за рубежом.

I. Современный период градостроительства характерен большими объемами нового строительства, широким распространением шаблонных приемов застройки, стандартной архитектуры, наступлением индустриальных объектов, технических сооружений на природные ландшафты и исторические части городов. В большинстве случаев исторические зоны стали представлять либо небольшие по территории анклавы в окружающей их массе современной безликой застройки крупных городов, либо центральные части малых поселений, находящихся в состоянии стагнации. Без широкой поддержки общества и государства исход соревнования старого, олицетворяющего память народа, и нового в наших городах очевиден в связи с огромным неравенством сил, объемов работ и ресурсов.

Поэтому первым принципом комплексной реконструкции, отвечающим требованиям действующего законодательства по охране и использованию памятников истории и культуры и международным обязательствам по охране мирового исторического культурного наследия, принятым на себя нашей страной, является обеспечение приоритета сохранения ценного исторического наследия и использования его градоформирующего потенциала при разработке и осуществлении любых планов и программ комплексной реконструкции исторических зон в ряду всех остальных решаемых при этом задач.

2. Комплексную реконструкцию исторических зон предстоит осуществлять на части территории городских и сельских поселений, которые в свою очередь являются частью территорий более крупных политико-административных единиц - союзных и автономных республик, краев и областей, районов и т.д. Социально-экономическое развитие всех этих образований, планировочная организация их территорий регулируется системой государственных планов и градостроительных проектов разного ранга. Все большее развитие в последнее время получает процесс децентрализации управления, повышения прав и ответственности местных органов власти, значимости их решений, перехода к местному самоуправлению. Во всех этих документах - планах, проектах, решениях во все большей степени находят отражение основополагающие вопросы преемственности развития поселения в целом, сохранения и использования наследия на его территории, закладываются основы планировки, землепользования, хозяйственной деятельности, имеющие большое значение для развития исторических зон.

Поэтому вторым принципом комплексной реконструкции предлагается считать включение всех ее этапов и процедур в качестве особо выделенной части в общий поэтапный процесс регулирования развития народного хозяйства, градостроительной деятельности и местного самоуправления и налаживания между этими формами и средствами регулирования и работами по комплексной реконструкции действенных прямых и обратных связей.

3. Одной из характерных особенностей процесса комплексной реконструкции исторических зон является его большая сложность, многосторонность по сравнению со всеми другими направлениями строительной деятельности. Исключительно велик объем

необходимых до начала и в ходе проектирования информации, условий и требований самого разного рода, получение которых в большинстве случаев возможно только на основе обширных исследований историков, археологов, демографов, социологов, геологов и многих других специалистов. Градостроительное, реставрационное, объемное проектирование, строительные, ремонтные, восстановительные и другие работы должны органично сочетаться друг с другом по содержанию и срокам. Сложны вопросы плановой организации, финансового и материального обеспечения, практического многоэтапного осуществления проектов.

Поэтому в качестве третьего принципа комплексной реконструкции выдвигается программно-целевой подход, объединяющий в единый взаимоувязанный по целям, содержанию, срокам выполнения комплекс мероприятий — научные исследования, изыскания, проектирование, планирование, финансирование и практическое осуществление работ по комплексной реконструкции исторических зон.

4. По своему характеру комплексная реконструкция исторических зон затрагивает социальные и профессиональные интересы самого широкого круга лиц и организаций. Это и вопросы изучения и охраны наследия, находящиеся в центре общественного внимания и являющиеся объектом заботы многих специализированных государственных и общественных органов. И вопросы условий проживания, благоустройства, инженерного оснащения центров городов, которые решаются местными Советами и большим числом подчиненных им коммунальных организаций. И вопросы функционирования хозяйственных предприятий, их экологического воздействия на среду города, развития ремесел. И вопросы выполнения программ строительства, ремонта, реставрации жилых и общественных зданий.

Большинство вопросов комплексной реконструкции должно все более решаться на местах, являться полем проявления самостоятельности местного управления, развития территориального хозяйства. Однако некоторые вопросы охраны наследия, оказания методической, технической и финансовой помощи будут оставаться в ведении и обязанности республиканских, а в некоторых случаях и союзных органов государственного управления и различных общественных организаций, объединяющих широкие круги заинтересованных в культурном процессе граждан.

Далеко не всегда интересы и цели всех потенциальных участников процесса реконструкции полностью совпадают.

Поэтому четвертым принципом комплексной реконструкции следует признать междисциплинарность и межведомственность, то есть универсальность подхода к решению возникающих задач на основе максимального учета всех объективно существующих интересов, привлечения к выработке, обсуждению, принятию и реализации программ комплексной реконструкции всех заинтересованных лиц и организаций: населения и творческих ассоциаций, государственных, кооперативных, общественных предприятий, местных, республиканских и союзных органов управления, религиозных организаций, специалистов самого разного профиля и обязательность для всех них этих программ после их демократического обсуждения и принятия на основе использования четкого механизма примирения разных мнений и выработки окончательного решения.

5. Исследования специалистов, практика реконструкции в СССР и за рубежом показывают наличие исключительно разнообразных природных и градостроительных условий размещения исторических зон поселений и различия характера и типов историче-

ского наследия, формирующего различные типы исторической среды. Очень важен максимальный учет при работе с историческим наследием фактора роста национального самосознания, развития национальной культуры отдельных народов нашей страны, национально-бытовой специфики. Велики различия социально-демографического состава населения, технического состояния и инженерной оснащенности застройки, санитарно-гигиенических характеристик окружающей среды. Большое влияние на решения по комплексной реконструкции оказывают местные социально-экономические условия, величина и статус поселений, развитость строительной базы и многие другие факторы.

Поэтому в качестве пятого принципа комплексной реконструкции предлагается принять дифференциацию, плюрализм, средовой характер подходов, методов, приемов комплексной реконструкции исторических зон на основе всестороннего учета влияющих социальных, экономических, экологических, художественных факторов как по отношению к разным по местоположению, величине, профилю поселениям, так и к отдельным частям исторических зон, сочетания феноменологического подхода в научных исследованиях исторической среды с ориентацией на привлечение для работы в ней наиболее сильных в творческом и художественном отношении проектировщиков.

Следование приведенным выше принципам комплексной реконструкции может происходить лишь в диалектическом сочетании, путем разрешения возникающих противоречий на основе тщательного изучения всего комплекса факторов, учета различных мнений и интересов и соблюдения принятых приоритетов.

В результате должна разрабатываться и проводиться стратегия реконструкции, основанная на гармоничном взаимодействии

в едином процессе элементов преобразования и приспособления, органичном включении наследия в постоянно формируемую среду будущего, когда исключается любая односторонность, как разрушительный нигилизм всеобщего преобразовательства, так и пассивно-охранительное приспособительство и попытки музеефикации исторически сложившейся и живущей городской среды.

2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ ПОСЕЛЕНИЙ И СОХРАНЕНИЕ НАСЛЕДИЯ ИСТОРИЧЕСКИХ ЗОН

Характерные для последних десятилетий общие недостатки в социально-экономическом и градостроительном развитии исторических поселений страны привели в большинстве из них к серьезным утратам историко-архитектурного наследия, нарушениям исторически сложившихся систем и ансамблей, масштабного строя, силуэта и панорам застройки, утратам ценных в историческом отношении зданий, разрушениям системы архитектурных доминант, визуальных связей, утере ландшафтного своеобразия и, в результате, к общей деградации среды исторических зон. Даже в тех немногих городах и селах, где положение с охраной памятников истории и культуры и проектированием реконструкции исторической среды отличается в лучшую сторону, проблемы сохранения градостроительной составляющей исторического наследия стоят чрезвычайно остро из-за нехватки средств, ресурсов, некомплексности реализации проектов, ведомственного подхода, а также резкого отставания разработки теоретических, нормативно-методических и организационных вопросов изучения и охраны ценных объектов градостроительства. В большинстве районов страны статус памятников градостроительства четко не определен, и их охрана не поставлена на строгую основу. Отсутствие четкой увязки планов археологических раскопок, реставрационных, ремонтных и строительных работ препятствует реализации комплексного подхода к реконструкции исторических зон поселений, находящихся в состоянии, угрожающем фактическим образованием трущоб и массовыми разрушениями.

Необходимо решительное преодоление нигилистического отно-

шения городских властей, заказчиков проектов, архитекторов и других специалистов-проектировщиков к историческому наследию, их нежелания и неумения работать в ценной исторической среде. В основу деятельности в исторических зонах должны быть положены: широкий градостроительный подход, органичное соответствие новых архитектурных включений характеру сохраняемой в своей основе архитектурно-пространственной среды, разработка особой системы требований и мер по охране градостроительного наследия, организация согласованной работы археологов, реставраторов, архитекторов и строителей.

2.1. Архитектурно-планировочные и пространственно-средовые аспекты проблемы комплексной реконструкции

Важнейшей планировочно-пространственной задачей при реконструкции исторического города или села является обоснование и практическое осуществление выделения в его составе той части территории, в пределах которой сохранились в совокупности или по отдельности исторически сложившиеся планировочная структура (или ее элементы), ценная историческая застройка (в т.ч. рядовая или фоновая), археологически ценный культурный слой, а также ценный в историческом отношении природный ландшафт, композиционно связанный с планировкой и застройкой, то есть исторической зоны поселения. Установление конкретных границ исторической зоны в каждом отдельном поселении должно основываться на тщательных историко-градостроительных исследованиях, результаты которых закрепляются в утверждаемом историко-архитектурном опорном плане. Они, как правило, должны закрепляться специальным решением местного Совета народных

депутатов после общественного обсуждения с участием жителей. В различных регионах страны и отдельных поселениях могут применяться разные критерии выделения исторических зон и разные принципы установления места этих зон в планировочной структуре поселений, основанные на специфике местного исторического наследия.

В пределах всей территории исторической зоны в процессе реконструкции в соответствии с проектами зон охраны памятников истории и культуры должна сохраняться планировочная структура и регулироваться изменения в застройке в целях сохранения общих закономерностей пространственной организации среды. Часть (или части) территории исторической зоны, где сохранились в значительном количестве здания, группы зданий, архитектурные комплексы и ансамбли, представляющие историко-архитектурную ценность, целесообразно рассматривать как район (районы) исторической застройки, в наибольшей степени подлежащие комплексной реконструкции. Историческая зона города или села, как правило, представляет совокупность градостроительного наследия, нуждающуюся в установлении особых режимов охраны в качестве памятника градостроительства.

Сохранение и преемственное развитие исторической зоны города и района исторической застройки как памятника градостроительства во многом зависят от решений, принимаемых по развитию планировочной и пространственной структуры города в целом. В городе, находящемся в состоянии роста, только динамичное развитие городской планировочной структуры, при котором большинство функциональных зон города и особенно его центра получают территориальное развитие, позволяет избежать радикального перерождения исторической зоны.

Поэтому важной задачей градостроительного регулирования развития исторического поселения при разработке и реализации схем и проектов районной планировки, генеральных планов, проектов детальной планировки является снятие излишних функциональных нагрузок с исторической зоны, вывод на новые территории функций, связанных с занятием обширных территорий, мощными грузопотоками и высокой концентрацией мест приложения труда: промышленных предприятий, коммунально-складских объектов, наиболее крупных торговых, медицинских, спортивных комплексов.

В этих же градостроительных проектах должны закладываться планировочно-пространственные основы сохранения исторического и культурного наследия, использования его градоформирующей роли. Необходимо добиться значительного совершенствования методического и архитектурно-художественного качества разработки соответствующих разделов проектов планировки всех исторических городов, ориентируясь на уровень, достигнутый в ведущих градостроительных институтах страны, и руководствуясь вышедшими в последнее время в свет наиболее современными методическими работами.

Заложенные в градостроительных проектах основы решения планировочных и пространственных проблем сохранения исторического наследия должны находить конкретизацию и развитие в проектах реконструкции исторических зон и районов исторической застройки, в содержащихся в них решениях по сохранению и развитию основных элементов исторического плана: улиц и площадей, открытых и озелененных пространств, кварталов застройки различного функционального назначения. В них предлагаются и обосновываются решения о сохранении, развитии или восстановлении элементов планировочной структуры, формировании системы пешеходных прост-

ранств, транспорта и автостоянок, использования подземного пространства, взаимосвязи планировочной структуры исторической зоны с планировочной структурой города.

В зависимости от сохранности историко-архитектурного наследия на отдельных частях исторических зон комплекс проектных решений по реконструкции может быть направлен на обеспечение сохранения (градостроительной консервации, регенерации) сложившейся среды с возможным воссозданием утраченных элементов, реставрацией большинства зданий, скрытым введением современного технического оснащения, ориентировкой на заповедальный режим охраны; или на ее обновление (ограниченное преобразование, модернизацию, репродукцию) с преимущественным сохранением наследия, тактичным включением новых элементов, поддерживающих сложившиеся композиционно-пространственные отношения между зданиями, строгим регулированием застройки.

Поддержание пространственной структуры исторической зоны должно обеспечиваться в проектах и реальной практике развития поселений сохранением композиционных доминант, зон их восприятия, визуальных взаимосвязей, сохранением открытых пространств улиц и площадей, их масштабности, а также архитектурной среды, формируемой рядовой застройкой, сохранением взаимосвязей архитектуры с ландшафтом. В развитии всех элементов пространственной структуры должна поддерживаться специфика архитектуры данного города и региона, на основе использования свойственных им приемов застройки, взаимосвязи с природным ландшафтом, масштабных соотношений и сочетания доминант и среды, ритмического решения фасадных фронтов улиц, применяемых конструктивных решений, строительных материалов, цвета, фактуры и т.д.

Важной теоретической и творческой проблемой реконструкции исторических зон поселений является вопрос о степени возможного допущения элементов новой архитектуры в сложившуюся среду, о характере и формах таких новых включений, а также о возможности и допустимости воссоздания полностью утраченных объектов. При этом следует отвергнуть любые крайние подходы, ориентирующиеся либо на полную консервацию и музеефикацию исторической зоны города, либо на допущение полной свободы творчества архитектора, "имеющего право" сделать свой вклад в историческое наследие. Следует активно исследовать все доступные примеры современной архитектурной деятельности в исторических зонах городов различных стран, их положительные и негативные результаты, доводить эти данные до сведения всех архитекторов, работающих в исторической среде, и общественности. На этой основе рационально разработать и осуществить демонстрационные проекты, наглядно показывающие возможности тактичного включения новой архитектуры или воссоздания погибших элементов в сложившейся исторической среде. Наконец, необходимо разработать строгие процедуры конкурсного отбора проектов новых (как оригинальных, так и восстанавливаемых полностью) зданий в исторических зонах, включающих правила проведения общественных обсуждений и формирования экспертизы и жюри из наиболее компетентных и авторитетных специалистов разного профиля: архитекторов, историков, социологов и т.д.

Планировочно-пространственные решения реконструкции исторической застройки, наряду с сохранением исторического облика и характера среды, должны формировать материально-пространственную основу обеспечения комфортных условий проживания, труда и отдыха постоянного и временного населения, краткосрочного

пребывания посетителей исторической зоны. Поэтому предложения по архитектурно-планировочной организации территории исторической зоны должны предусматривать выделение в ее пределах в той или иной форме планировочных элементов (групп жилых кварталов, зон повышенной концентрации посетителей, в крупнейших городах - межмагистральных территорий), создающих пространственную базу для наиболее благоприятных условий организации присущих исторической части города социально-функциональных процессов.

2.2. Исследования архитектурно-градостроительного наследия и организация его охраны и реставрации

Проблемы изучения и сохранения исторического наследия в условиях подготовки и осуществления комплексной реконструкции исторических зон городов и сел приобретают значительную специфику и дополнительную сложность, что связано с необходимостью иметь дело не только с отдельными памятниками истории и культуры, но и с их различными группировками, а также с элементами наследия, не включенными, как правило, в официальные перечни памятников, и охватываемыми таким общим и неоднозначно понимаемым на сегодняшний день по своему конкретному содержанию понятием как градостроительное наследие.

Это связано с недостаточной отработанностью многих теоретико-методологических аспектов определения и классификации такого наследия в связи с еще продолжающимся процессом его выделения из совокупности архитектурно-градостроительного наследия, а также с отсутствием до настоящего времени унифицированных, признанных повсеместно процедур выявления, учета и

охраны памятников градостроительства как материальных носителей градостроительного наследия. В различных регионах и городах страны для этого используются самые разные подходы от установления единых зон охраны, охватывающих обширные исторические районы, но без строгой регистрации и описания охраняемых при этом памятников градостроительства, до составления и утверждения отдельных от списков памятников архитектуры перечней памятников градостроительства (как, например, памятники урбанистики в Литовской ССР). Не нашла еще заметного практического использования предусмотренная действующим законодательством возможность объявления старых кварталов, улиц и площадей города историко-культурной заповедной территорией (местом), а превращение значительных по размеру участков городской территории в полноправный историко-архитектурный заповедник оказывается трудновыполнимой и не очень реальной задачей.

Общераспространенный порядок планирования и организации археологических исследований и реставрации также ориентирован в основном на работу со штучными элементами наследия и не только не создает необходимых условий, но зачастую является серьезным препятствием для любых действий по комплексному улучшению состояния среды исторических зон городов и сел. В зачаточном состоянии, на уровне первоначальной постановки проблемы и первых экспериментальных разработок находится теория и практика градостроительной консервации и реставрации.

В связи с этим актуальна разработка и проведение значительных мероприятий как в отношении совершенствования теоретико-методических основ выявления и изучения ценных компонентов градостроительного наследия исторических зон поселений, так и в части создания, практически заново, государственной системы

интерьере.

Историко-мемориальная ценность исторической зоны города определяется ценностью отдельных объектов, связанных с событиями и людьми прошедших веков. Комплексная реконструкция должна предусматривать сохранение таких объектов не в качестве мертвых экспонатов, а как действующих, живущих компонентов постоянно меняющейся городской жизни.

Историко-мемориальная ценность связана также с содержательными и формальными характеристиками застройки исторической зоны, ее панорам и картин, разноракурсных видов. Поэтому необходима реконструкция (или воссоздание) доминант, планировки, рядовой застройки, композиционно-пространственной структуры, природного ландшафта, та или иная фиксация на местности трасс, рубежей, участков, связанных с наиболее значительными событиями истории поселения.

Содержательные и формальные характеристики архитектурно-градостроительного наследия составляют основу его эстетической ценности. Они включают в себя гармоничность построения, пластику, ритм и другие качества отдельных памятников, семантику застройки и градостроительной композиции – самый широкий круг порождаемых ими ассоциаций, включая историко-мемориальное значение застройки.

Изучение формальных и содержательных характеристик наследия позволяет оценить основу своеобразия каждого конкретного города, присущего только ему образного строя, его уникальность и место в историческом наследии страны. Поэтому при подготовке комплексной реконструкции необходимо обеспечить интенсивное изучение эстетических характеристик градостроительного наследия как основных композиционных элементов городс-

ственно каменной (а также в смешанной) застройке исторических зон.

Техническое состояние большинства этих зданий и элементов совершенно неудовлетворительное и имеет тенденцию к дальнейшему быстрому ухудшению. Социальный престиж деревянной застройки в большинстве городов нашей страны крайне низок. Это грозит полным исчезновением этой важной составной части архитектурного наследия. Не проработаны в достаточной мере градостроительные средства сохранения ценной деревянной застройки, ее преобразования и приспособления к новым функциям для объектов социальной сферы: общественного питания, досуга, отдыха, культуры, а также для размещения возникающих в последнее время в большом числе общественных организаций.

Необходима срочная организация с привлечением позитивного зарубежного опыта исследований и разработка искусствоведческих, архитектурно-планировочных и инженерно-технических рекомендаций и указаний по реабилитации ценной деревянной застройки, ее модернизации и вовлечения в активное использование в современной городской среде. Должны быть разработаны эффективные методы технической оценки состояния деревянных конструкций и способов их усиления и восстановления, рекомендации по созданию деревянных "новоделов" для восполнения утраченных объектов исторической застройки, по обеспечению долговечности реконструируемых зданий, по использованию современных методов замены, усиления и соединения деревянных конструкций зданий.

Задача программной разработки решений и практической реализации комплексной реконструкции исторических зон выдвигают определенные требования к уточнению организации и практики охраны исторического наследия, археологических и реставрационных работ.

В части охраны — это необходимость выделения исторических зон или, по крайней мере, районов исторической застройки, подлежащих комплексной реконструкции, в качестве цельных объектов охраны, установления для них особых охранных режимов. Эти режимы, индивидуально устанавливаемые в каждом конкретном случае, должны предусматривать строгие ограничения строительства и хозяйственной деятельности, но, как правило, оставлять земельные участки в распоряжении землепользователей, несущих ответственность за соблюдение охранного режима.

Градостроительная охрана памятников археологии в программах комплексной реконструкции исторических зон должна основываться на: уточнении границ археологически ценной территории и ее микрозонировании по прогнозируемой глубине заложения культурного слоя; составлении перспективного плана охранных раскопок, согласованного с планом реконструктивных работ; осуществлении археологического наблюдения (надзора) за земляными работами на всей территории исторической зоны.

В части реставрационных работ должны составляться планы-графики реставрационного проектирования, реставрационно-консервационных и реставрационно-восстановительных работ, увязанные с общей программой комплексной реконструкции исторической зоны. При этом следует резервировать необходимые мощности реставрационных мастерских для участия совместно с генеральными строительными организациями-подрядчиками в реконструкции и модернизации зданий рядовой застройки, для выполнения работ по частям и элементам этих зданий, требующих участия специалистов-реставраторов.

Необходимо значительно усилить археологические экспедиции и реставрационные организации, работающие в городах, исто-

рические зоны которых подлежат комплексной реконструкции, для обеспечения возможности поэтапного проведения комплекса работ, улучшения состояния исторической среды и созданию нормальных условий жизнедеятельности в этих зонах.

3. СОЦИАЛЬНО-ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗАДАЧИ И ОБЕСПЕЧЕНИЕ БЛАГОПРИЯТНОЙ СРЕДЫ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ИСТОРИЧЕСКИХ ЗОНАХ

Недостаточное внимание к историческому наследию в сочетании с общим отставанием коммунального хозяйства, обслуживания, благоустройства от современных требований оказало сильное отрицательное воздействие на функциональное состояние исторических зон городов и сел, обусловило возникновение здесь многих трудноразрешимых социальных, экономических и экологических проблем: сокращение численности и старение населения, падение уровня обслуживания, ветшание фондов и т.п., в результате чего происходит резкое недоиспользование большого социально-культурного потенциала исторических центров поселений в интересах как отдельных жителей и групп населения, так и развития общества в целом. В ряде мест в районах исторической застройки создаются условия повышенной технической, санитарной и социальной опасности.

Для предметного выявления проблем функционирования исторических зон, мнений и интересов различных групп населения, потребностей посетителей необходимо проведение в сжатые сроки конкретных экономических и социологических исследований, направленных на получение достоверных данных о постоянном населении, его численности и демографическом составе, особенностях расселения и обеспеченности работой по месту жительства, жилищной обеспеченности и соответствии структуры жилого фонда особенностям демографии, обеспеченности учреждениями общественного обслуживания, бюджете свободного времени, структуре общения, социально-пространственной подвижности. Должны быть

также получены данные о временном населении исторических зон: уровне концентрации так называемого дневного населения в реконструируемом районе, основных направлениях его движения и центрах тяготения, дополнительных нагрузках на учреждения обслуживания, потоках посетителей исторических зон по линии туризма, деловых и потребительских поездок. Необходимо выявление исторически развивающихся функций данных территорий, традиций, ранее существовавших здесь форм общественной жизни.

Основными направлениями функциональной политики в исторических зонах, как важнейшей составной части программы комплексной реконструкции следует считать:

развитие и активизацию многообразных форм общественной жизни с созданием необходимых для этого открытых и внутренних пространств и совершенствованием системы общественного обслуживания постоянного и временного населения;

поддержание жилой функции в районах исторической застройки и значительное повышение уровня комфорта проживания;

создание максимума возможностей для приобщения к культурным ценностям исторического наследия обширных слоев советских людей и жителей зарубежных стран за счет развития туристско-экскурсионной деятельности и необходимой для этого инфраструктуры;

вывод из исторических зон функций, наносящих ущерб исторической среде или не соответствующих ее характеру.

3.1. Функциональная организация и обеспечение высокого уровня общественного обслуживания

Как правило исторические зоны занимают центральное положение на территории поселений. Поэтому важной проблемой явля-

ется установление их роли в формировании и функционировании общегородских (общепоселковых) центров, что в значительной степени скажется на доле общественной застройки и общественных территорий, предусматриваемых в проектах реконструкции.

Особенностью решения задач совершенствования обслуживания в условиях реконструкции исторической застройки является опора на уже существующие, а не вновь проектируемые материальные формы. В связи с этим важное значение приобретает проблема функционального использования и возвращения к жизни исторических зданий, в основу решения которой кладется принцип "использовать для сохранения, а не сохранять для использования". Это создает значительные ограничения для планов адаптации (конверсии) объектов, но, вместе с тем, содержит предпосылки нахождения нетривиальных индивидуальных решений.

Эти решения должны, прежде всего, определяться требованиями органичного включения объектов в историческую среду, выполнения ими своей роли в формировании этой среды. Поэтому вместо применяемой в настоящее время раздробленной по многочисленным ведомственным сетям классификации объектов, учреждений и предприятий жилого и общественного назначения, должна быть разработана и положена в основу формирования системы обслуживания укрупненная классификация этих объектов, основанная на различных отношениях с окружающей городской средой и общности влияния на функционирование исторических зон. При этом очевидна целесообразность выделения в отдельные группы:

объектов, связанных непосредственно с обеспечением жилой функции (жилой фонд и сфера его эксплуатации, учреждения стандартного обслуживания);

объектов, выполняющих общественные и культурные функции

(представительные советские учреждения, общественные организации, музей, библиотеки, зрелищные предприятия, объекты религиозного культа, художественные мастерские, бюро и ателье и тому подобное);

объектов торгово-бытового обслуживания, общественного питания, ремесленного производства, продажи сувениров и т.п., рассчитанных на использование посетителями исторических зон;

предприятий и учреждений, не связанных функционально с жизнедеятельностью исторической зоны (больницы, технические вузы, конторы, заводы и фабрики, гаражи, склады и базы и т.п.).

Концентрация объектов одной группы вокруг некоторых узловых точек или вдоль отдельных коммуникаций в пределах исторической зоны служит основой ее функционального микрозонирования и является важным фактором формирования на ее территории различных типов среды, характерных определенной целостностью функционального содержания, балансом между потребностями и возможностями их удовлетворения, наличием преобладающих процессов жизнедеятельности, единством архитектурно-пространственного облика.

Выявление на территории исторических зон участков с различными типами среды, поддержание и активизация свойственных для тех или иных типов среды видов деятельности, устранение или ослабление диссонирующих элементов является основой политики функциональной организации исторических зон поселений. В зависимости от совокупности действующих факторов, определяется курс действий по отношению к сложившейся структуре системы обслуживания в ходе комплексной реконструкции исторической зоны:

сохранение сложившейся структуры и поддержка существующей функциональной организации жизнедеятельности населения, в соче-

тании с воссозданием утраченных функций учреждений по состоянию на период, определенный в качестве оптимального;

развитие структуры и модернизация функций с учетом использования сложившихся тенденций и некоторого изменения соотношений элементов системы обслуживания и перестановкой акцентов;

изменение структуры и включение новых функций с частичной переориентацией, заменой одних функций на другие или полным и коренным изменением функционального использования существующих объектов.

Важным направлением создания предметной среды для активизации общественной жизни и внедрения в историческую зону широкого комплекса форм обслуживания является формирование многофункциональных общественных центров, представляющих собой большое количество объектов самого разного назначения, связанных функционально, территориально и пространственно, для чего в каждом конкретном случае могут быть использованы индивидуальные приемы, учитывающие специфику исторического места (крытые общественные пространства, пешеходные улицы, пассажи, освоение подземного пространства, приемы так называемой "скрытой реконструкции" и пр.).

Необходимо обеспечить определенное единство действий по развитию и эксплуатации всей системы обслуживающих учреждений исторической зоны, для чего возможно использовать либо их подчинение единому органу (объединению) при местном Совете, либо создание Координационного совета, включающего директоров отдельных объектов, председателей кооперативов, арендаторов, представителей жителей и других потребителей, с делегированием ему местным Советом определенных прав регулирования деятельности, происходящей на территории исторической зоны.

3.2. Поддержание жилой функции и совершенствование жилища

Одной из основных задач комплексной реконструкции исторических зон городов и сел является сохранение и преемственное развитие исторически сложившейся жилой среды, поддержание жилой функции как неотъемлемого элемента многофункциональной системы центра исторического поселения. Ее решение серьезно затруднено плохим техническим состоянием фонда жилых зданий; невысоким в большинстве случаев уровнем их благоустройства, падением престижа проживания в старых жилых домах, особенно — деревянных, высокой долей в составе населения малых семей и престарелых одиночек, проживающих в коммунальных квартирах, сильным давлением со стороны различных учреждений и предприятий с целью занятия все большей части жилых помещений под нежилые функции.

В процессе комплексной реконструкции необходимо удовлетворение трех основных требований совершенствования жилища:

сохранения и преемственного развития исторически сложившейся жилой среды, ее архитектурно-планировочных особенностей, характера визуального восприятия, традиционных архитектурных приемов и средств;

повышения комфорта проживания в исторических зонах, модернизации зданий, создания условий, учитывающих потребности различных категорий населения;

использования возможностей повышения эффективности использования особо ценных земель исторических зон за счет некоторого уплотнения существующей жилой застройки, выборочного нового строительства на пустующих ранее застроенных участках, над-

стройки зданий и т.д., если это не противоречит задаче сохранения исторического облика.

На основе анализа архитектурно-планировочной структуры, удельной плотности застройки кварталов, капитальности и средней этажности существующего жилищного фонда, его ценностных характеристик (градостроительных, архитектурно-художественных, историко-культурных) в пределах исторической зоны следует выделять участки территории, по отношению к которым ставятся и решаются различные задачи совершенствования жилой застройки, связанные с различной степенью изменения ее существующего состояния: участки сохранения — консервации, где сохраняется исторически сложившийся характер ценной жилой среды на базе существующей застройки с отдельными "встройками" на месте исчезнувших зданий и созданием нормальных условий проживания в старых зданиях; участки обновления — модернизации, где сохраняется основной планировочный и масштабный характер жилой среды за счет сохранения и модернизации большей части существующей застройки и выборочного нового строительства; участки обновления — репродукции, где признано нерациональным или невозможным сохранение существующей застройки, не имеющей большой собственной исторической и материальной ценности и где при новом строительстве обеспечивается преемственность общего функционального, структурного и архитектурно-пространственного характера жилой среды с ценной исторической планировкой.

Для каждого из названных типов участков в каждой исторической зоне должны быть установлены свои основные ограничения и требования к реконструкции жилища: пороговые плотности застройки, в том числе плотности застройки периметра кварталов, объемы сохраняемого жилого фонда, объемы и характер нового

строительства по типу архитектурно-планировочной организации и этажности и т.д. Эти требования должны являться местными нормативами проектирования и строительства.

Решения по отнесению конкретных жилых зданий к категории опорных, мерам по их модернизации с необходимой внутренней перепланировкой, выбору типов жилища во вновь возводимых зданиях, параметрам первичных жилых образований должны основываться на экономических и социологических данных, включающих анализ расселения семей и потребностей в квартирах, выявление форм традиционного образа жизни и социально-культурных предпочтений населения по отношению к типам жилища, специфических требований к социально-пространственной организации жилой среды.

При обеспечении нормальных условий проживания населения в исторических зонах допускаются отклонения от буквального следования стандартам, установленным для районов нового строительства за счет следования принципу ассиметричной компенсации, то есть возмещения некоторой нехватки одних удобств повышенной долей других, обусловленных спецификой местоположения и характером среды исторической зоны.

В связи с этим важное место в модернизируемой исторической застройке и в новых жилых домах, строящихся в исторических зонах городов, должны занять специализированные типы жилища. Это семейные гостиницы-пансионаты, дома для лиц, занимающихся индивидуальной трудовой деятельностью с лавками, салонами, мастерскими в первых этажах, квартиры-студии для художников и архитекторов и т.п., соответствующие традиционному образу жизни и современным условиям функционирования исторической застройки.

Большое значение для практической реализации решений по созданию в исторических зонах многообразной, выразительной жилой среды, создания различных типов жилища будет иметь значительное усиление прав и возможностей реальных потребителей выступать действительными заказчиками, влияющими на существенные характеристики своего нового жилища, его индивидуальность.

Это требует осуществления комплекса мероприятий по развитию различных форм собственности на жилище, жилищного строительства и капитального ремонта, обеспечивающих привлечение средств и трудовых ресурсов населения, как индивидуальных застройщиков, пайщиков кооперативов, покупателей готовых квартир, арендаторов специализированных типов жилища и т.п.

3.3. Активизация туризма на основе использования ценного историко-культурного наследия

В настоящее время в нашей стране использование выдающегося историко-культурного наследия туризмом как важнейшей формой активного познавательного отдыха и расширения контактов между народами совершенно недостаточно. Его организация носит ярко выраженный ведомственный характер со всеми присущими ему недостатками: размещение и строительство учреждений туризма без единого плана, узко потребительский подход к территориям богатым историко-культурными ресурсами, практически полное неучастие в развитии инфраструктуры городов и поселков, в сохранении памятников архитектуры (в том числе для их использования при обслуживании туристов), в создании сети предприятий по оказанию туристам дополнительных платных услуг.

Объективная взаимная заинтересованность местных органов власти и туристских организаций в комплексном взаимоуязанном

развитии туристской отрасли и среды ее деятельности как потенциально высокоэффективной отрасли местного хозяйства практически не подкреплена экономически и слабо осознается политически.

Поэтому одной из актуальных задач комплексной реконструкции исторических зон является создание условий максимальной доступности шедевров архитектуры и окружающей их исторической среды для широких масс соотечественников и иностранных гостей посредством активного развития инфраструктуры туризма, как органичной части общей программы реконструктивных и реставрационных мероприятий. При этом система предприятий туризма должна включаться в структуру застройки, не нарушая исторического облика древнего города, а туристская деятельность развиваться, не внося резкий диссонанс в образ жизни местного населения.

Исследования зарубежных экономистов и социологов показывают, что туризм при своем широком развитии может активно влиять на многие социально-экономические процессы в местах массового приема туристов: изменение отношения населения к производственной деятельности, включая предпринимательство, рост потребительского стандарта, повышение покупательной способности населения и условий жизни в целом, восстановление и поддержание традиционных ремесел, местных народных празднеств, стимулирование опережающего развития сферы обслуживания, формирование групп населения, связанного с обеспечением туризма и с обслуживанием туристов и распространение через этих людей новых культурных стереотипов на более широкие слои населения и изменения в местных традициях и образе жизни, что приводит, с одной стороны, к созданию лучших возможностей для взаимопонимания между людьми и обмену культурными ценностями, а с другой — к опасности

чрезмерной коммерциализации и распространению стереотипов массовой культуры.

Проблемы сохранения, реконструкции исторической среды и развития туризма следует решать во взаимной увязке, комплексно и сбалансированно, обеспечивая достижение максимума положительных результатов и всемерного избегания возможных негативных воздействий туризма на состояние социально-культурной и экологической среды исторических городов.

Концептуальными установками по развитию туризма в исторических зонах поселений нашей страны предлагается считать:

1. Значительную интенсификацию туристской деятельности в исторических городах на основе опережающего развития инфраструктуры туристских объектов без ущемления прав и возможностей местных жителей в части обслуживания, снабжения, трудоустройства, условий проживания и сохранения традиционного образа жизни. Предоставление населению широких возможностей пользования услугами, предоставляемыми объектами туристической инфраструктуры. Контроль за обеспечением рационального соотношения занятости населения в сфере обслуживания туризма и в других отраслях хозяйства города. Принятие мер по защите народных промыслов и ремесел от излишней коммерциализации и стандартов массового производства.

2. Формирование потоков туристов в соответствии с потенциальным спросом на посещение отдельных регионов и исторических зон, наличием познавательных ресурсов и соблюдением пределов туристской емкости исторических зон для избегания переполнения их потоками туристов, нанесения ущерба наследию и ухудшения условий жизни местного населения.

3. Комплексное взаимоувязанное развитие материальной базы

туризма, включающее наряду с объектами основного обслуживания (гостиницы, туркомплексы, мотели, кемпинги, рестораны, объекты экскурсионного обслуживания, транспорт), развернутую систему предприятий дополнительного обслуживания туристов, рассчитанных на предоставление широкого набора платных услуг (сувенирная торговля, развлечения, спортивные игры и занятия, экзотические маршруты, национальная кухня, дополнительные экскурсии, бытовые услуги и т.д.), имея в виду, что эти предприятия должны значительно увеличить общую прибыль от развития туризма и поступления в доходную часть местного бюджета.

4. Создание в исторических городах, обладающих наиболее ценным туристским потенциалом туристских центров, как комплексов, включающих различные типы туристских объектов: предприятий основного обслуживания туристов, входящего в стоимость путевки (ночлег, питание, экскурсии, транспорт); объекты дополнительного обслуживания, предоставляющие туристам услуги за дополнительную плату; сопутствующие хозяйственно-бытовые объекты, обеспечивающие нормальное функционирование туристского центра, информационно-рекламный центр.

5. Органичное включение туристских центров в планировочно-пространственную структуру застройки исторических городов. Размещение туристских объектов в исторических городах, исходя из баланса интересов туристов и жителей города. Как правило, это может быть обеспечено при следующем размещении туристских объектов в исторических городах:

непосредственно в исторической зоне города — гостиничных предприятий небольшой вместимости (от 30 до 300 мест) и повышенной комфортности, а также большей части объектов дополнительного обслуживания: сувенирных предприятий и магазинов,

торговых рядов, ресторанов и кафе занимательного питания, киосков, культурно-зрелищных учреждений, фотоателье и др. подобных объектов; движение туристов в этой зоне должно быть организовано в основном по пешеходным улицам, а доступ туристского транспорта ограничен;

в зоне, находящейся в пешеходной доступности от исторического центра города — главных туристских комплексов вместимостью от 500 до 1000 мест и отдельных крупных гостиниц вместимостью 300–500 мест, при которых могут рентабельно функционировать конференцзалы, плавательные бассейны и сауны, кегельбаны, пункты проката автомашин и другие подобные объекты, обеспечивающие удовлетворение широкого круга возможных потребностей отечественных и иностранных туристов; в этой зоне целесообразно создание крупных стоянок для туристских автобусов и автомашин, центральных диспетчерских служб; вместе с тем размещение и облик всех этих крупных туристских объектов не должны вступать в противоречие с историческим обликом города, вносить диссонанс в его силуэт, панорамы и т.д.;

в зоне в радиусе 20 км от центра города за пределами городской застройки — отдельных туристских комплексов, moteлей, кемпингов и других объектов, рассчитанных на сочетание познавательных целей с отдыхом на природе в ландшафтно-рекреационных зонах, с использованием бывших монастырских ансамблей, помещичьих усадеб.

6. Увеличение доли доходов, получаемых от развития туризма в исторической среде, в составе общих доходов от отечественного и иностранного туризма за счет активизации познавательных мероприятий в программах обслуживания туристов, значительного роста дополнительных платных услуг. Повсеместное введе-

ние порядка передачи значительной части (порядка 10-30%) от общего объема прибыли отрасли туризма в местный бюджет целевым назначением для увеличения объемов благоустройства и проведения дальнейших реконструктивных и реставрационных работ.

7. Развитие научных исследований перспективного объема и структуры спроса населения нашей страны и других стран на посещение историко-культурных достопримечательностей в различных регионах, допустимых пределов насыщения туристскими потоками исторической среды разного типа, номенклатуры и типологии объектов обслуживания туристов различных категорий, путем использования памятников истории и культуры для размещения туристских объектов, экономических и организационных проблем туризма, с целью формирования научно-методической базы дальнейшего значительного наращивания объемов, расширения географии и повышения качества туристско-экскурсионной деятельности в исторических зонах городов и сел страны в тесной увязке с работой по их комплексной реконструкции.

4. ИНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА, ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКАЯ И ПРОМЫШЛЕННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ БАЗА КОМПЛЕКСНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ

Сложнейшей проблемой реконструкции исторических городов и сел является резкое отставание от потребностей развития всех аспектов инженерно-технического обеспечения: инженерно-транспортной инфраструктуры, инженерного оснащения и инженерной защиты застройки, проектно-строительного комплекса.

Все отрасли городского хозяйства на территории исторических зон находятся, как правило, в недостаточно развитом и запущенном состоянии, не являются объектами специального внимания со стороны местных органов власти и городских коммунальных служб. В результате воздействия растущих транспортных потоков, слабо контролируемой производственной деятельности промышленных предприятий происходит все большее обострение экологической ситуации. Отсутствие мер по инженерной защите территорий приводит к ухудшению инженерно-геологической обстановки, потере многими историческими зданиями прочностных характеристик и устойчивости.

Деятельность по осуществлению предпроектных исследований и инженерных изысканий, разработке проектов планировки, застройки, реставрации, капитального ремонта, нового строительства отдельных объектов, строительной реализации этих проектов, материально-техническому обеспечению строительства происходит разрозненно, по планам различных ведомств без единой нормативно-методической основы.

Переход к комплексной реконструкции исторических зон требует решительного изменения отношения к проблеме инженерно-техни-

ческого обеспечения со стороны всех участников процесса, осуществления мероприятий по совершенствованию работы в этой области как в содержательном, так и в организационном отношении.

4.1. Совершенствование инженерно-транспортной инфраструктуры, инженерного оснащения и инженерной защиты застройки и охраны окружающей среды

В большинстве исторических городов инженерное оснащение их старых районов находится в неудовлетворительном состоянии. Значительная доля зданий не имеет многих видов современного благоустройства (централизованных систем канализации, центрального отопления, горячего, а в ряде случаев и холодного водоснабжения). Имеющееся инженерное оборудование, внешние сети находятся в ветхом, запущенном состоянии, не имеют резервов для подключения новых потребителей. Городские объекты канализации, водоснабжения и энергоснабжения не имеют достаточных мощностей.

Движение транспорта и пешеходов в исторических зонах, как правило, плохо упорядочено. Потоки транзитного транспорта, пересекающие центральную часть поселений, оказывают резко неблагоприятное воздействие на состояние воздушного бассейна, шумовой и вибрационный режим в пределах исторической застройки. Автостоянки недостаточны по количеству, плохо расположены и организованы, подземное пространство практически не используется.

Основными задачами комплексной реконструкции исторических зон в части инженерно-транспортной инфраструктуры являются:

по инженерному оборудованию:

общий подъем состояния инженерной оснащённости застройки исторических зон до требований современного комфорта при радио-

нальном сочетании, в зависимости от конкретных условий централизованных и усовершенствованных местных систем;

активное привлечение современных средств автоматизации диспетчерского управления и дистанционного контроля за состоянием существующих инженерных коммуникаций, а также использование прогрессивных приемов и технических средств их капитального ремонта и модернизации;

разработка системы приемов прокладки инженерных сетей без существенных нарушений ценного в археологическом отношении культурного слоя (прокладка новых коммуникаций по старым траншеям, создание совмещенных коллекторов мелкого заложения, глубокие штольневые прокладки и т.д.);

замена местных мелких котельных и индивидуальных средств отопления на твердом и жидком топливе централизованным теплоснабжением или электрическими котельными, внедрение индивидуальных электрических установок отопления и пищевого приготовления;

создание систем наружного освещения, соответствующего специфике исторических зон городов (подсветка архитектурных памятников, малогабаритные светильники на пешеходных улицах, имитация газового и керосинового освещения на заповедных участках и т.д.);

развитие существующих и создание новых систем водостоков и дождевой канализации в увязке с работами по благоустройству улично-дорожной сети, пешеходных зон, автостоянок.

по движению транспорта и пешеходов:

развитие коммуникационной системы в пределах исторических зон в тесной увязке с планировочной структурой и системой транспортных магистралей всего поселения;

ограничение доступа транспорта в исторические зоны выделением или созданием заново обводных магистралей для транзитного движения, выводом из исторических зон объектов массового транспортного тяготения, формированием системы стоянок вне исторических зон на их границах, запретительно-ограничительными мерами по организации движения (запрещение сквозного проезда, ограничение и введение платности стоянки транспорта на улицах, полный запрет въезда на определенные улицы в определенные часы и т.д.);

максимально возможное разъединение пешеходного и транспортного движения (при сохранении удобных связей между ними) за счет создания пешеходных зон, использования подземного пространства, рационального размещения остановок общественного транспорта и автостоянок, формирования путей пешеходного движения в исторической зоне как единой системы свободных пространств;

обеспечение транспортного обслуживания объектов внутри исторической зоны с использованием внеуличного транспорта, петлевых вводов городских маршрутов, новых специализированных видов местного транспорта, ограничительных режимов движения грузового подвозящего транспорта;

активное использование подземного пространства для размещения элементов транспортных узлов, развязок движения пешеходов и транспорта, автостоянок и объектов попутного обслуживания.

Важным аспектом программ комплексной реконструкции исторических зон является решение вопросов охраны окружающей среды. При этом охрана от антропогенных воздействий компонентов природной среды, находящихся в непосредственном пользовании и контакте с человеком - воздушного и водного бассейнов, почв и рас-

тельности носит в пределах исторических зон в определенной степени пассивный и локальный характер в связи с тем, что нежелательное воздействие на эти компоненты оказывают по преимуществу объекты, находящиеся за пределами исторических зон, и хозяйственная деятельность на территории самих зон может лишь несколько усилить, а природозащитные мероприятия - несколько ослабить это воздействие.

Очень актуальны в исторических зонах вопросы борьбы с шумом городского транспорта и вызываемыми им вибрациями, решаемые общим регулированием транспортной системы, обеспечением разрывов от основных магистралей до памятников архитектуры, средствами шумозащиты зданий и т.д.

Вместе с тем экологическая проблематика реконструкции включает специфический круг вопросов, связанных с сохранностью грунтовых оснований и обеспечением устойчивости исторических и культурных памятников и другой ценной в историческом отношении застройки. Осуществление строительно-реконструктивных мероприятий часто приводит к нарушениям естественных оснований сооружений, нежелательному повышению или понижению уровня грунтовых вод.

Поэтому разработке проектов комплексной реконструкции должны обязательно предшествовать работы по инженерно-геологическим изысканиям и специальные научные исследования состояния оснований и фундаментов зданий и сооружений с точки зрения их устойчивости, выявления негативных процессов, вызванных человеческой деятельностью. В ходе проектирования должны выявляться воздействия на геологическую среду в результате будущей реконструкции: надстройки зданий, углубления подвалов, встройки от-

дельных зданий между двумя соседними, перемещения и разрыхления грунтов при вскрытии котлованов, строительных водопонижений, вибрационно-сейсмических воздействий работающих механизмов и транспорта и т.д., которые могут вызвать изменение подпитки и разгрузку поверхностных и подземных вод, механическую суффозию, неравномерное дегидратационное уплотнение грунтов, подтопление оснований зданий и т.п.

Должны разрабатываться и осуществляться технические решения по предотвращению возможных деформаций, происходящих под влиянием названных выше процессов: перегрузок, неравномерных нагрузок и потери основаниями сооружений прочности при надстройке этажей и встройке зданий, вымывания фильтрационным потоком частиц при водопонижении из старых бутовых фундаментов, приводящим к их ослаблению и разрушению, кренов, изгибов, трещин, перекосов в строительных конструкциях.

Поскольку экологическая ситуация при проведении реконструкции может неоднократно меняться, за реализацией мер по инженерной защите застройки в период реконструкции и состоянием инженерно-геологической среды должна следить специальная служба. Такая служба может быть создана на базе территориальных изыскательских организаций с привлечением в нее наиболее опытных специалистов из числа тех, кто занимался инженерными изысканиями и научными исследованиями для реконструкции исторических зон городов. В этой службе должна быть сосредоточена вся информация о состоянии окружающей, в том числе и геологической среды, своеобразный банк данных, позволяющий своевременно анализировать существующую экологическую ситуацию и, при необходимости, принимать оперативно решения по ее изменению.

- Для лучшей координации действий всех коммунальных служб на территории исторической зоны, если она достаточно велика, целесообразно создание при исполкоме местного Совета народных депутатов единого производственно-эксплуатационного управления инженерно-транспортной инфраструктуры, являющегося заказчиком на все строительные работы и осуществляющего эксплуатацию инженерных коммуникаций, наружного освещения, благоустройства, озеленения и дорог, пешеходных улиц, систем инженерной защиты, системы автостоянок, объектов, расположенных в подземном пространстве, санитарной очистки территории и т.д.

4.2. Организация и совершенствование предпроектных научных исследований и проектно-изыскательских работ

Существующая в течение ряда последних десятилетий система строительного проектирования и инженерных изысканий, ориентированная в основном на массовое индустриальное строительство, в данный момент не готова обеспечить с необходимым качеством весь объем работ по широкому развертыванию комплексной реконструкции районов исторической застройки в наших городах и селах. Реставрационное проектирование и проектирование работ по капитальному ремонту также не ориентированы на достижение комплексного результата - системное совершенствование всей среды исторических зон городских и сельских поселений.

Практически повсеместно из-за отсутствия нужного количества квалифицированных специалистов предпроектными исследованиями и проектной документацией на реставрационные работы не обеспечиваются в полной мере даже имеющиеся весьма ограничен-

ные производственные мощности реставрационных организаций. Происходящий сейчас во многих местах рост этих производственных мощностей еще более обостряет дефицит предпроектных исследований и проектной документации даже под намеченные объемы реставрации. Резервы проектных мощностей реставрационных институтов и мастерских, которые можно было бы немедленно использовать при расширении работ по подготовке комплексной реконструкции исторических зон полностью отсутствует.

Во многих районах страны ремонтные проектные организации жилищно-коммунальных служб союзных республик, областей и отдельных городов очень маломощны и профессионально не готовы к выполнению сложных проектных работ, связанных с комплексной реконструкцией районов исторической застройки. В еще более неразвитом и запущенном состоянии находится изыскательская и информационная база проектирования.

Главными задачами совершенствования научного и проектного обеспечения комплексной реконструкции являются:

I. Существенное развитие и укрепление теоретической и нормативно-методической базы проектирования и осуществления комплексной реконструкции.

Наряду с фундаментальными научными исследованиями в этой области необходимо выполнение прикладных разработок — методов получения и аналитической обработки данных для проектирования, анализа историко-градостроительных, функционально-планировочных, архитектурно-художественных, инженерно-технических, социальных, экономических и других факторов и прогнозирования развития исторически сложившихся районов, обоснования критериев оцен-

ки проектных решений в конкретных градостроительных и народно-хозяйственных ситуациях.

Следует активизировать комплексное и качественное выполнение подобных предпроектных исследований в центральных, зональных, республиканских и местных научных и проектных организациях, в которых должны быть сосредоточены специалисты необходимого профиля и квалификации и созданы соответствующие подразделения и научные коллективы.

Необходимо централизованное, как общесоюзное, так и республиканское, обеспечение финансирования указанных научных разработок в основном из средств государственного бюджета, так как их острая необходимость и общенародное (а во многих случаях и международное) культурное значение освещаемых ими проблем могут недостаточно осознаваться конкретными заказчиками-застройщиками. В условиях перехода на территориальный хозрасчет и самосукупаемость эти задачи могут также временно выпасть из круга первоочередных интересов органов местного управления.

2. Создание, регулярное пополнение и обеспечение доступности для проектировщиков банков данных по застройке и территориям исторических зон.

Необходимо повсеместно организовать опережающую проектирование всеобщую паспортизацию зданий, сооружений и участков территорий исторических частей городов. Паспорта должны включать историко-архитектурные сведения, характеристику технического состояния всех элементов и систем, обмерные чертежи, технико-экономические показатели, инженерно-геологические данные по каждому объекту.

Для осуществления паспортизации в требуемых масштабах необходимо создание в исторических городах или в областях, где

имеется много исторических городов, специальных служб, укомплектованных кадрами специалистов, оборудованием, приборами, транспортом. Обработка, хранение и пополнение информации, возможность ее эффективного и быстрого использования для проектирования должны обеспечиваться на основе современных технических средств информатики.

3. Совершенствование и организация натурных обследований технического состояния застройки в исторических центрах городов.

Архитектурно-планировочные решения реконструируемых объектов, определение возможности надстройки зданий и пристройки к ним, использования подвалов и чердачных пространств должны основываться на результатах анализа несущей способности основных конструкций, состояния и возможности восстановления архитектурных элементов исторических зданий, их инженерного оборудования.

Необходима разработка нормативных значений параметров, характеризующих состояние конструкций реконструируемых зданий, методик обследования с оценкой соответствия состояния конструкций этим параметрам, создание технической основы обследования реконструируемых зданий методами неразрушающего контроля состояния конструкций из деревянных, каменных материалов, бетона и железобетона.

Для практического выполнения работ по обследованию реконструируемых зданий следует организовать специализированные подразделения в городах с исторической застройкой, подлежащей реконструкции, обеспечив их нормативно-методическими материалами и техническими средствами.

4. Организация системы проектных работ, обеспечивающих

комплексную реконструкцию в исторических городах в составе трех основных блоков:

- стадий градостроительного проектирования, предшествующих разработке конкретных программ комплексной реконструкции - проекты районной планировки, генпланы, ПДП, которые должны содержать разделы, определяющие общую стратегию сохранения и использования исторического наследия;

- проектных стадий, непосредственно определяющих с достаточной детализацией программу комплексной реконструкции застройки исторических зон - проект реконструкции (всей исторической зоны или ее крупной части) и эскизный проект объекта комплексной реконструкции (квартала, группы кварталов и т.п.), содержащие концепцию реконструкции, варианты проектных решений, их оценку, выбор и детальную разработку рекомендуемого решения;

- общераспространенных стадий разработки проектов и рабочих чертежей строительства или реконструкции отдельных зданий и сооружений, являющихся проектной частью реализации программы комплексной реконструкции, содержание которых также серьезно видоизменяется, по сравнению с обычным, в связи со спецификой реставрации и реконструкции, а также нового строительства в исторической среде, при необходимости - включения дополнительной стадии разработки эскизного проекта отдельного здания.

Проектирование новых зданий, включаемых в историческую среду, следует обеспечивать в зависимости от местоположения в исторической зоне и конкретной ситуации, на основе индивидуальной разработки проектов, рассчитанных на использование традиционных материалов и методов строительства, или применения типовых проектов блок-секций из специально разрабатываемой для данной исторической зоны микросерии, предусматривающих исполь-

зование различных комбинаций полносборных, монолитных и традиционных конструкций, вариантов декоративного решения фасадов, первых и верхних этажей зданий.

5. Подготовка и организация постепенной передачи проектирования комплексной реконструкции от центральных научно-исследовательских и проектных институтов на места, проектным организациям местного подчинения, государственным и кооперативным проектно-строительным объединениям, архпроектам на основе обеспечения плюрализма творческих подходов, здоровой конкуренции и конкурсного отбора. Вместе с тем в каждом конкретном городе целесообразно для обеспечения комплексности и согласованности проектных решений сосредоточение координирующих головных функций по проектированию комплексной реконструкции и по разработке типовых блок-секций в одной из существующих или специально созданных проектных организаций с распространением на нее прав генпроектировщика.

Для обеспечения качественного выполнения проектных разработок по комплексной реконструкции местными проектными организациями необходимо:

- создание условий для привлечения и закрепления на местах квалифицированных кадров, включая предоставление жилья, создание хороших условий труда и соответствующую его оплату;
- поднятия престижа местных проектных организаций, оснащение их современной техникой и оборудованием, организация стажировки их специалистов в лучших научных и проектных институтах;
- обеспечение усиленного контроля органов управления архитектурой и градостроительством и творческой общественности

за качеством архитектурных решений и проектно-сметной документации.

6. Дополнительная подготовка кадров архитекторов, конструкторов, инженеров городского хозяйства, экономистов и других специалистов для обеспечения необходимых объемов реконструктивных работ проектной и исследовательской документацией, необходимыми инженерными изысканиями. В связи с тем что по предварительным расчетам потребность в дополнительных квалифицированных кадрах проектировщиков, специализирующихся на реставрации, реконструкции, модернизации зданий и сооружений, владеющих мастерством работы в традиционных материалах и конструкциях на художественно-образном языке архитектурных стилей различных эпох, составляет по стране многие тысячи человек, должна быть составлена специальная межведомственная программа подготовки (и переподготовки) специалистов с участием Госкомархитектуры, Министерства культуры СССР и Госкомнаробраза СССР, министерств и ведомств союзных республик.

7. Упорядочение вопросов определения стоимости проектных работ, предпроектных исследований и инженерных изысканий, работ по созданию и поддержанию банков данных для комплексной реконструкции исторических зон. В связи со сложностью и индивидуальностью проектно-изыскательские работы по комплексной реконструкции должны, как правило, оцениваться на основе разовых калькуляций с учетом создания максимума необходимых условий для приоритетной тщательной разработки, обоснования и выбора проектных решений.

4.3. Формирование и основы деятельности специализированной строительной базы комплексной реконструкции

В настоящее время строительные работы по реставрации, капитальному ремонту и возведению заново жилых и общественных зданий в исторических зонах не являются единым упорядоченным процессом и представляют собой несколько обособленных видов строительного производства, имеющих свои планы, организацию производства, техническое и материальное обеспечение по линии разных ведомств и от множества заказчиков.

Отсутствие координирующих государственных программ, целевого планового регулирования реконструктивного строительства, неопределенность его финансирования и материального обеспечения сводит в большинстве случаев деятельность строительных организаций по реконструкции районов исторической застройки к выполнению отдельных заказов, не обеспечивающих планомерное совершенствование состояния исторических зон, а зачастую и вносящих диссонанс в историческую среду.

Диапазон возможностей большинства существующих строительного-монтажных организаций по выполнению реставрационно-реконструктивных работ чрезвычайно узок из-за высокой загруженности другими работами, неподготовленности кадров, несоответствия технической оснащенности, слабости материального снабжения, ориентированности на жесткие системы индустриального домостроения. Отсутствуют или недостаточно действенны механизмы экономической заинтересованности строителей в выполнении достаточно сложных и многодельных работ, связанных с ручным и мелкосерий-

ным индустриальным производством, многообразием видов отделочных работ. Мощности же реставрационно-строительных и ремонтно-строительных организаций очень ограничены.

В связи с этим должны быть разработаны основы организации строительного производства при комплексной реконструкции районов исторической застройки и созданы специализированные строительные организации, способные осуществлять весь необходимый комплекс работ в данной области.

Многообразие применяемых в процессе комплексной реконструкции конструктивно-строительных систем и строительных технологий определяется большим различием и спецификой подлежащих решению задач и конкретных ситуаций. По мере нарастания степени необходимого строительного изменения существующего состояния здания и застройки возникают задачи обеспечения:

- обновления фасадов и восстановления утраченных архитектурных элементов внешнего оформления здания (лепка, дерево, металл и т.д.);

- проведения работ по обновлению или дополнительному инженерному оснащению реконструируемого здания;

- перепланировки (изменения технологии) здания с сохранением его прежних функций, или изменения его функционального назначения;

- частичной замены (создания заново) элементов здания или его отдельных блоков (этаж, секция и т.д.);

- возведения новых элементов здания (надстройка, пристройка) или полностью нового сооружения, соответствующего характеру исторической среды.

Решение каждой из задач требует использования соответствующих конструктивных решений и строительных материалов. В целях упорядочения реконструктивного строительства, нормализации производственных процессов, составления укрупненных расценок, нормативов затрат материалов необходимо осуществить типологическую классификацию конструктивных решений и каталогизацию строительных изделий и материалов, применяемых при комплексной реконструкции. Эта классификация и каталоги должны предусматривать возможность осуществления широкого круга строительных работ как индустриальными, так и неиндустриальными методами, как в традиционных, так и в новых строительных материалах.

Следует создавать условия для возможного расширения сферы применения индустриальных методов и прогрессивных материалов (в т.ч. в смешанных конструктивных системах), обеспечивающих экономию средств и трудовых ресурсов и более высокие качественные показатели зданий при условии сохранения их соответствия характеру исторической среды.

Поэтому должны быть разработаны рекомендуемые перечни типовых компоновочных элементов и конструкций, а также типовой оснастки, в которой могут быть изготовлены малотиражные и нетиповые конструкции и детали наружных стен, перекрытий, узлов сопряжения, элементов кровель, входов, оформления фасадов и т.д. Необходимо также существенно расширить состав применяемых в реконструкции методов отделки строительных конструкций в заводских и построечных условиях.

При реконструкции исторически ценных зданий необходимо выполнение большого объема специфических работ, не характерных ни для нового строительства, ни для ремонтно-строительных работ

на объектах ординарной застройки. К этим специфическим работам относятся сохранение, восстановление или имитация элементов внутреннего и внешнего декора каменных зданий, усиление и восстановление каменных столбов и стен, повышение теплозащиты и долговечности, усиление или замена перекрытий, крыш, возведение "новоделов", восполняющих утраты в исторически ценной застройке. Сложные работы, связанные с пристройкой, надстройкой или подстройкой к существующим зданиям, необходимы при модернизации зданий с изменением их функционального назначения.

Большую часть этих специфических работ целесообразно производить с возможно более широким применением современных эффективных материалов, обладающих улучшенной технологичностью и повышенной долговечностью по сравнению с традиционными материалами и конструкциями. Следует значительно расширить использование при реконструктивных работах формирующихся материалов - монолитного бетона, стеклофибробетона, набрызговых теплоизоляционных пенопластов, полимербетонов, бетонов на основе гипсовых вяжущих, применяемых как на строительной площадке, так и в виде заранее изготовленных элементов. Для этого необходимо осуществление комплекса химических, технологических, конструктивных исследований и проверка новых материалов в экспериментальном проектировании и строительстве.

Промышленностью строительных материалов совместно с химической и рядом других отраслей промышленности должна быть составлена и реализована программа развития производства широкой номенклатуры так называемых "реставрационных" строительных материалов и изделий, обеспечивающей возможность их выбора и приобретения через оптовую торговлю в масштабе всей страны.

В соответствии с назревшей потребностью и рядом директивных правительственных решений строительные ведомства страны приступили в настоящее время к созданию специализированных строительно-реставрационно-реконструктивных организаций, способных выполнять весь комплекс работ по реставрации памятников, модернизации существующих зданий и выборочному новому строительству в исторических зонах.

В связи с исключительным разнообразием конкретных условий отдельных исторических городов решение этой задачи может быть рационально обеспечено на многовариантной основе с учетом объемов и видов намечаемых к выполнению работ, размеров охватываемых реконструкцией территорий, необходимого уровня механовооруженности, расчета на применение индустриальных методов строительства и т.д. В зависимости от суммы этих факторов следует создавать специализированную строительную организацию на уровне строительно-реставрационного объединения, специализированного треста, управления или даже отдельного участка в расчете на охват их работой реконструкции объектов в пределах отдельного города или целой области.

При этом большая специфика комплекса реконструктивных работ делает необходимым назначение в любом случае одной из строительных организаций генеральным подрядчиком по реконструкции каждой конкретной исторической зоны.

Специализированные строительные организации должны быть подготовлены к выполнению комплекса реставрационно-реконструктивных работ по своей структуре, составу кадров, системе действующих экономических стимулов, возможности широкого привлечения организаций субподрядчиков различного профиля, специали-

зирующихся на реставрации, подземном, гидротехническом, транспортном и других видах строительства.

В настоящее время строительные организации страны практически не имеют специализированных баз или участков (цехов) по изготовлению деталей для реконструкции жилых и общественных зданий исторических зон городов. Размещение заказов на такие детали (конструкции) на действующих заводах ЖБИ или КИД нарушает установившийся ритм производства типовых изделий, требует изготовления нестандартной оснастки, усложняет комплектацию и т.д. и, как следствие, встречает сопротивление. Необходимо обеспечить при формировании специализированных строительно-реставрационных организаций создание промышленно-строительных баз реконструкции различной мощности и технологической специализации.

Такие базы могут быть созданы на основе выделения из состава действующих на территории строительных регионов промышленных баз головного предприятия с изменением профиля его специализации или строительства новой базы.

Должны быть определены ориентировочные объемы и структура затрат на создание новой или реконструкцию действующей базы, а также состав приоритетных объектов промышленной базы (бетонный узел, формование, отделка, армирование, оснастка, специальные виды изделий — дерево, лепнина, естественный камень, фигурный кирпич, металл и т.д.).

Необходимо также разработать механизмы взаимодействия промышленно-строительных баз с генеральными подрядчиками с учетом достижения рентабельности предприятий в условиях производства небольших тиражей, а иногда и единичных изделий, повышенных эстетических требований к ним.

Важнейшим вопросом совершенствования работы строительной базы комплексной реконструкции является подготовка кадров строителей высокой квалификации по широкому кругу профессий (в том числе редких и уникальных). Госпрофобром СССР должна быть разработана программа создания в районах наибольшего сосредоточения исторического наследия соответствующих профессионально-технических и художественных училищ и школ.

5. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ И ВОПРОСЫ УПРАВЛЕНИЯ КОМПЛЕКСНОЙ РЕКОНСТРУКЦИЕЙ ИСТОРИЧЕСКИХ ЗОН

Одной из основных причин серьезных недостатков в развитии исторических поселений страны, неудовлетворительного состояния их исторических зон, некомплексности попыток проведения реставрационно-реконструктивных мероприятий, отсутствия в большинстве случаев значительных конечных результатов реконструкции является слабость действующих экономических стимулов, методов обоснования эффективности и механизмов управления этим процессом.

Несмотря на первостепенное значение обеспечения социальной эффективности достижения конечных целей комплексной реконструкции исторических зон в результате повышения культуры населения, нравственности и гуманизации общества, национального самосознания и создания полноценной среды обитания, в условиях острой дефицитности советской экономики и наличия многих приоритетных крупномасштабных государственных социальных программ, предусматривающих ускоренное решение поставленных в них задач, при выборе путей, методов и средств реконструкции необходимы строгий экономический расчёт и возможное уменьшение удельных и совокупных затрат трудовых, материальных и финансовых ресурсов.

Исключительно важно также создание условий для обеспечения экономической рентабельности функционирования объектов исторической зоны, достижения положительного сальдо его включения в территориальный хозрасчет города.

Необходимость решения задач комплексной реконструкции исторических зон городов и других населенных мест как важной составной части государственной градостроительной политики обуславливает выдвижение территорий с ценным историческим наследием в качестве особого объекта управления. Специфика их развития требует целенаправленного планового и правового регулирования, а также формирования специального организационно-хозяйственного механизма реализации поставленных целей реконструкции.

5.1. Задачи обеспечения экономической эффективности и обоснованности комплексной реконструкции

Среди экономических проблем комплексной реконструкции исторических зон особое значение имеют вопросы расчета и обеспечения экономической эффективности реконструкции. Это требует разработки в составе программы реконструкции альтернативных вариантов стратегии действий, их сравнения и выбора целевого варианта, обеспечивающего минимизацию затрат при максимальном достижении социальных целей реконструкции.

Для оценки эффективности капиталовложений важно определение соотношения удельной стоимости (в расчете на кв.м полезной площади, на одного жителя, на одно рабочее место и т.д.) реконструкции по сравнению с новым строительством в различных градостроительных ситуациях. При этом сравнении следует обязательно учитывать фактор стоимости земли различных частей территории города (центр, промежуточная зона, периферия, пригородная зона и т.д.) в аспекте необходимых выплат застройщикам

за отвод земельных участков и рентных платежей, а также в аспекте получения городским бюджетом отдачи от прошлых вложений в строительные фонды и инфраструктуру. Должна быть усовершенствована методика определения стоимости земли с учетом ценности исторического наследия.

Важным фактором оптимизации затрат на реконструкцию исторически ценных территорий является определение экономически рационального в данной градостроительной ситуации соотношения типов и методов реконструкции (снос, реконструкция, модернизация, различные виды капитального и планово-предупредительного ремонта, приспособление к новому функциональному использованию, новое строительство), от которого в конечном итоге будет зависеть объем и структура затрат. При этом следует учитывать, что стоимостные показатели отдельных видов реконструктивных работ будут в значительной степени зависеть от источника их финансирования (местный бюджет, централизованные вложения из республиканского или союзного бюджета, кредиты банков, дотации и вклады международных и общественных организаций, средства предприятий и населения и др.) и от формы организации дальнейшего экономического существования объектов реконструкции, находящихся в государственной, кооперативной, акционерной и личной собственности, на арендном подряде, на концессии и др.

На различных стадиях исследования, проектирования, экспертизы проектов, принятия решений и контроля за их реализацией необходимо применение единых сквозных технико-экономических показателей, состав которых должен дифференцироваться в зависимости от специфики данной исторической зоны. Актуальной задачей

совершенствования экономического обоснования проектных решений является разработка укрупненных показателей удельных капитальных вложений в комплексную реконструкцию исторических зон, с учетом дифференциации условий реконструкции в различных регионах и городах страны, необходимых для определения ориентировочных объемов капитальных вложений и проведения сопоставительных расчетов затрат при альтернативных вариантах реконструкции.

Происходящий в настоящее время переход территорий на самоуправление, самофинансирование и самоокупаемость и формирование хозрасчетной экономики городов определяет еще одну важную задачу разработки программ комплексной реконструкции исторических зон — обеспечение повышения экономической рентабельности городского хозяйства через активизацию функционального использования исторической застройки города с максимальным вовлечением в экономическую деятельность специфических для этой части города экономических ресурсов.

Решение этой задачи следует обеспечивать по двум направлениям:

Первое — максимальное использование историко-культурного потенциала исторической зоны как экономического ресурса (преимущественно через повышение рентабельности музейного дела и туристско-экскурсионной деятельности) и расширение связанной с туризмом коммерческой деятельности на территории исторических зон с усилением участия в ней местных Советов. При этом необходимо отрегулировать хозрасчетные отношения туристско-экскурсионной сферы с местным, республиканским и союзным бюджетом, а также валютным фондом страны, определяя обоснованную справедли-

вую долю отчислений средств (включая валютные средства) на цели сохранения исторического наследия и другие социальные цели соответствующих территорий.

Второе направление – обеспечение экономической рентабельности жилищного хозяйства, инженерно-транспортной инфраструктуры, систем общественного обслуживания за счет рациональной организации функционального использования исторической застройки, интенсификации жилой функции, оптимального насыщения исторической среды объектами общественного обслуживания. Целесообразна постепенная передача жилых домов и других объектов в кооперативную, арендную, личную и другие формы собственности для обеспечения привлечения дополнительных ресурсов и личного участия населения в деятельности по сохранению исторически ценных зданий и сооружений. В целях бережного сохранения историко-архитектурного наследия может быть также использована льготная налоговая политика по отношению к владельцам и арендаторам жилищ и других объектов, а в некоторых случаях и компенсационные выплаты за дополнительные мероприятия по сохранению зданий.

Следует организовать активное изучение и использование большого позитивного опыта в области экономики и организации реконструкции исторических городов в зарубежных странах, в т.ч. в первую очередь в странах с плановой государственной экономикой, разработать и проводить мероприятия по привлечению иностранного капитала, созданию совместных предприятий и фирм на коммерческих началах в целях достижения целей комплексной реконструкции исторических зон в кратчайшие сроки, с меньшими ресурсами и достижением большей эффективности.

Решение экономических проблем комплексной реконструкции связано с многообразием форм и видов деятельности, большим количеством участников (местные Советы, министерства и ведомства, плановые и финансовые органы, международные и общественные организации, население и т.д.), имеющих свои экономические интересы и процедуры работы, что требует координации, взаимоувязки, согласованности действий, создания специального механизма управления комплексной реконструкцией.

5.2. Система организационных мероприятий по совершенствованию управления комплексной реконструкцией

В настоящее время различные виды средоформирующей, средоохранной и хозяйственной деятельности на исторически ценных территориях городов и сел страны организационно и ведомственно разобщены (реставрация памятников, их охрана и использование, текущий и капитальный ремонт, новое строительство, эксплуатация жилых и общественных зданий, развитие объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, благоустройство территорий, музейное дело, туристско-экскурсионная работа, коммунальное хозяйство города и т.д.). Социальное и экономическое развитие планируется, финансируется и обеспечивается материальными ресурсами в основном только централизованно, по многочисленным ведомственным каналам и в совершенно недостаточных объемах. Изыскания, проектирование и строительство осуществляется различными, часто маломощными и недостаточно квалифицированными организациями. Меры, принимаемые для сохранения, восстановления и дальнейшего использования ценной исторической среды,

как правило, изолированы и не складываются в систему целенаправленных действий. Еще слаба местная инициатива по возрождению исторических мест, недостаточна предприимчивость и слабо стимулирование местных Советов на организацию коммерческой деятельности на территории с экономическим использованием исторической среды и других местных ресурсов (туризм, экскурсионное дело, художественные промыслы и ремесла, производство сувениров, возрождение местных традиций и обрядов и др.).

В государственных планах экономического и социального развития страны и союзных республик, а также в комплексных планах экономического и социального развития городов, отсутствуют контрольные показатели по реконструкции и развитию исторических зон городов и сел. В организационной структуре местных Советов нет специальных подразделений, комплексно занимающихся вопросами реконструкции и развития исторически ценных территорий (за исключением г. Вильнюса, Новгородской и Псковской областей и еще ряда мест).

Существующих правовых актов по охране и использованию памятников истории и культуры и по планировке и застройке поселений недостаточно для правового регулирования комплексной реконструкции и развития исторических зон; они не подкреплены действенной системой контроля за их выполнением и санкций за нарушение. Нуждается в совершенствовании нормативно-методическая база проектирования исторических зон. Практически отсутствует система сбора и обновления необходимой статистической информации.

Необходимо разработать и осуществить систему мер по организации управления комплексной реконструкцией исторических зон

городов и сел страны, положив в их основу следующие принципиальные установки:

- в условиях происходящих в стране децентрализации управления и перехода на местное самоуправление главная роль в реализации целей комплексной реконструкции исторически ценных территорий должна принадлежать местным территориальным выборным представительным органам, при сохранении участия республиканских и союзных органов в решении межрегиональных задач, требующих централизованного решения и привлечения высококвалифицированных кадров (ресурсное обеспечение, законодательное оформление, разработка научно-методической и нормативной базы, определение стратегических направлений в решении проблем в масштабе республики и страны в целом и др.);,

- историческая зона является частью территории поселения и частью хозяйственного комплекса этой территории и поэтому вопросы ее комплексной реконструкции должны быть взаимоувязаны с вопросами комплексного экономического и социального развития поселения, где находится данная историческая зона, и региона, в который входит это поселение (республика, область, район и т.д.), что предполагает обеспечение четкого распределения функций управления между территориальными органами разного уровня, а также отраслевыми органами;

- при организации управления историческими зонами необходимо обеспечить переход на новые формы хозяйствования, развивая кооперативные, арендные, индивидуальные формы собственности и владения объектами, подлежащими реконструкции, дальнейшей эксплуатации и поддержания их в хорошем состоянии;

- особое значение для реализации программ комплексной реконструкции исторических зон имеет демократизация управления, усиление роли общественного мнения, проведение открытых конкурсов проектов, привлечение различных групп населения к выбору решений по реконструкции и развитию исторических зон, проведение по наиболее сложным и спорным вопросам референдумов.

Важной является задача органичного "включения" процесса комплексной реконструкции:

- в систему государственного проектирования через разработку проектов реконструкции исторических зон городов и других населенных мест, связанных с проектами более высокого иерархического уровня (генеральные планы, районная планировка, схемы расселения);

- в систему государственного планирования - через планы комплексного экономического и социального развития территории соответствующего уровня (республика, область, район, город) с выделением вопросов комплексной реконструкции исторических зон в самостоятельный раздел плана, как для особой территориальной подсистемы, а также с отражением этих вопросов в "Основных направлениях экономического и социального развития", комплексных программах развития социальной сферы, а также в схемах развития и размещения производительных сил;

- в финансовую систему - через целевое бюджетное финансирование и кредитование;

- в строительную систему - через объемы подрядных работ в планах территориальных строительных министерств и ведомств;

- в общегосударственную систему материально-технического обеспечения - через территориальные органы системы Госснаба

СССР по продукции, как распределяемой в централизованном порядке, так и реализуемой через оптовую торговлю.

Проектные решения по комплексной реконструкции исторических зон разрабатываются на программной основе на расчетный срок, как правило, 15 лет, с выделением первой очереди — соответствующей предстоящей пятилетке.

Для планирования конкретных мероприятий, реализующих программу комплексной реконструкции, разрабатывается перспективный титульный список работ на 15-летний период (с разбивкой по пятилеткам и годам), утверждаемый исполкомом местного Совета. Каждые пять лет этот список уточняется.

Финансирование разработки и осуществление программ комплексной реконструкции должно происходить за счет:

- бюджетных ассигнований (союзных, республиканских и местных);
- собственных средств государственных и кооперативных предприятий;
- привлекаемых средств (добровольные взносы государственных, кооперативных и общественных организаций, индивидуальные средства граждан, отчисления от прибыли туризма, средства церкви, средства международных организаций и т.д.);
- долгосрочных банковских кредитов местным Советам народных депутатов.

Финансирование комплексной реконструкции исторических зон как крупномасштабной социальной программы требует значительной поддержки из средств республиканского и союзного бюджета. С переходом на самофинансирование и самоокупаемость территорий бу-

дет повышаться и доля средств из местного бюджета. При этом надо добиваться положения, когда условием выделения централизованных вложений являлись бы по крайней мере столь же значительные вложения на местах, т.е. осуществлялся принцип стимулирования из центра местной активности, а не ее подмены. Основную часть финансовых ресурсов целесообразно сосредотачивать в едином "Фонде реконструкции исторической застройки", обеспечивая возможность маневра и концентрации средств на решение первоочередных задач.

Для осуществления комплексной реконструкции исторических зон могут создаваться специализированные управленческие структуры (службы единого заказчика, генерального проектировщика и генерального подрядчика), а также должно поощряться создание новых организационных структур, отвечающих требованиям децентрализации экономики и условиям формирования территориального хозрасчета (ассоциации, консорциумы, фирмы, компании и т.д.). При этом следует обеспечивать постепенный переход от распорядительных, административных форм управления реконструкции исторических зон к методам экономического регулирования и градостроительного регламентирования реконструктивной деятельности, заинтересовывая в ее результатах всех потенциальных участников.

При Советах народных депутатов целесообразно создание Координационных советов из депутатов Совета, представителей советских, партийных и хозяйственных органов управления, общественных и неформальных организаций, инициативных групп или отдельных активистов из числа местного населения, активно содействующих и контролирующих решение проблем реконструкции и раз-

вития конкретных исторических зон. Они должны, в частности, контролировать деятельность единого заказчика, генерального проектировщика, генерального подрядчика и противодействовать проявлению в их работе монополистических тенденций, исходящих из их узких интересов и не учитывающих суммы местных потребностей и интересов.

Часть прав управления может делегироваться местными Советами ассоциациям застройщиков и инициативным группам граждан, представляющим интересы населения исторической зоны или ее отдельных частей, участков территории.

К числу значительных проблем управления комплексной реконструкцией относится создание надежной системы эксплуатации объектов реконструкции, обеспечивающей их высокую долговечность и рентабельность в виде специальных ремонтно-эксплуатационных служб, оснащенных передовой техникой и квалифицированными кадрами, а также постепенная их передача в кооперативную, арендную, личную собственность или владение.

Одной из важнейших задач управления является создание надежной и быстродействующей информационной системы, основанной на современной вычислительной технике и новейших средствах программного управления, позволяющей создать Банк данных и быстрый доступ к необходимой информации.

Необходима разработка специальных правовых норм по вопросам охраны исторического наследия, его сохранения и использования, реконструкции зданий и нового строительства в исторической зоне: архитектурного облика населенных мест; благоустройства территории; влияния окружающей среды на памятники; размещения

промышленных и других материальных объектов на территории ценной исторической застройки и других аспектов реконструкции и развития исторической зоны, а также системы санкций за их нарушение. Следует развивать практику решения спорных вопросов реконструкции исторических частей городских и сельских поселений путем судебных разбирательств, переводя таким образом реконструктивную деятельность на строгую правовую основу.

Необходимо поднять на высокий уровень пропагандистско-воспитательную работу в области краеведения, изучения местной истории, развития патриотических чувств, потребности в путешествиях по родному краю, своей республике, всей стране, как важных средств повышения общей культуры населения, оживления хозяйственной деятельности на местах, расширения единого рынка и укрепления экономических связей территорий.

Задачей политических и общественных организаций является придание проблеме комплексной реконструкции исторических зон большого общественного резонанса, активизация непосредственного участия широких слоев населения в деятельности по сохранению и использованию исторического наследия.

Весь этот комплекс задач, решение которых должно достигаться согласованными усилиями многих самых разных организаций в определенные взаимоувязанные сроки, требует разработки и активного внедрения программно-целевых методов управления процессом совершенствования состояния исторических частей поселений, то есть осуществления комплексной реконструкции исторических зон на основе единых перспективных программ различного уровня и территориального охвата.

6. ОСНОВНЫЕ ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ И МЕТОДИЧЕСКИЕ ВОПРОСЫ РАЗРАБОТКИ И РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММ КОМПЛЕКСНОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ

Как было установлено в вводной части Концепции и в ее разделе по управлению комплексной реконструкцией, основным средством реализации всестороннего, упорядоченного, взвешенного, ресурсообеспеченного подхода к разработке и осуществлению намечаемого комплекса мероприятий является использование программно-целевого метода.

Программы комплексной реконструкции исторических зон должны предусматривать состав, содержание, последовательность, ресурсообеспечение всех работ - исследовательских, проектных, плановых, строительных, организационных и т.д., обеспечивающих практическое достижение намеченных целей.

В зависимости от широты охватываемого круга объектов, взаимодействия организаций различного подчинения и источников ресурсов разного уровня можно прогнозировать возникновение потребности в разработке таких программ в масштабе отдельного поселения, области, республики и страны в целом, хотя их содержание и детальность на каждом из этих уровней будет резко различаться.

Разработка программ, применительно к уровню отдельного города, наиболее характерна для крупнейших городов страны, столиц союзных республик (Москва, Ленинград, Рига, Тбилиси и т.д.).

На уровне областей первые программы комплексной реконструкции сейчас разрабатываются на основе правительственного постановления для регионов Новгорода и Пскова. Такой областной уровень программирования хорошо согласуется со спецификой управ-

ления экономическим и социальным развитием на территории РСФСР.

Республиканские программы комплексной реконструкции очевидно должны стать наиболее универсальной формой регулирования данной деятельности в связи с намечаемой передачей на этот уровень управления при перестройке руководства экономикой и социальной сферой в союзных республиках большинства вопросов, связанных с охраной и использованием национального исторического наследия и работой строительного комплекса.

Наконец, задачами общесоюзной программы являются сбор в масштабе страны информации о положении дел, имеющихся достижениях и проблемах, ее доведение до сведения всех заинтересованных специалистов, организаций-участников и органов управления, определение направлений и объемов необходимой методической, правовой, технической, финансовой и другой помощи от союзных организаций, из союзного бюджета и союзных фондов.

На уровне союзной программы должны быть определены взаимодействия и взаимодействия работы по комплексной реконструкции исторических зон поселений с решением задач общесоюзных программ жилищного строительства, реставрации памятников истории и культуры, развития туризма. Следует определить возможный и необходимый вклад комплексной реконструкции в достижение целей, поставленных этими программами, и соответственно долю ресурсов из фондов этих программ, которую можно рассчитывать получить на комплексную реконструкцию.

Переход к программно-целевому регулированию процесса комплексной реконструкции требует объективизации методов оценки современного и будущего состояния исторических зон. Методы

оценки должны позволять достаточно полно характеризовать как отдельные составные блоки комплексной реконструкции, так и программу реконструктивных мероприятий и состояние исторической зоны в целом.

В связи с этим следует разработать и обеспечить пользование системой унифицированных показателей комплексной реконструкции, которая будет включать как абсолютные количественные показатели, характеризующие территорию, население, фонды и т.д., так и относительные качественные показатели плотности, интенсивности, обеспеченности, сбалансированности и т.д.

Целесообразно принять определенные единые шкалы территориальной и временной привязки показателей для обеспечения сравнимости данных и возможности их агрегирования и дезагрегирования.

В качестве шкалы территориальной привязки предлагаются следующие таксометрические уровни (от большого к малому):

- застроенные территории исторического города (поселка);
- историческая зона (объединяющая зоны исторической планировки и исторической застройки);
- район исторической застройки, подлежащий комплексной реконструкции;
- объект или участок комплексной реконструкции (территориальные элементы, из которых состоит район, подлежащий реконструкции - группа кварталов и т.п.).

В отдельных поселениях некоторые из перечисленных уровней могут территориально совпадать друг с другом.

В качестве шкалы временной привязки предлагается принять:

- ретроспективный срок (например, 1979 г. или какой-либо другой, как базовый период);
- современное состояние;
- начальные даты каждой следующей пятилетки;
- срок выполнения 15-летней программы комплексной реконструкции;

- срок далекой перспективы 30-50 и более лет, в пределах которой представляется возможной полная реализация всех осознаваемых на сегодня задач реконструкции исторической зоны.

В зависимости от уровня и территориального охвата программы состав показателей и степень их детализации неизбежно должны сильно отличаться и устанавливаться при составлении заданий на ее разработку.

Одной из основных задач разработки программы комплексной реконструкции является определение ориентировочных объемов необходимых затрат и расходов, в первую очередь, объема и структуры капитальных вложений и их эффективности, материальных ресурсов, объемов проектно-изыскательских и строительных работ. Естественно, что на различных уровнях программирования детальность этих данных может и должна быть различной. На уровне общесоюзной программы - это самые укрупненные ориентировочные показатели, позволяющие оценить порядок величин, разработать и сравнить принципиальные альтернативные варианты сосредоточения сил и средств, оказания содействия комплексной реконструкции со стороны общесоюзных организаций, союзного бюджета.

При отсутствии достоверных данных по всем историческим зонам на уровне разработки общесоюзной программы, а в некото-

рых случаях и при разработке республиканских программ, допустимо определение объемов работ и затрат на основе моделей-аналогов основных типов исторических городов, по которым имеются достаточно надежные сведения.

Разработка такой многоаспектной и обширной программы работ, как программа комплексной реконструкции, всегда сталкивается с необходимостью решения проблемы нехватки ресурсов и средств для полного обеспечения выполнения всех желаемых мероприятий. Поэтому важное концептуальное значение имеют принимаемые при ее выполнении принципы определения приоритетов и формирования этапов реализации.

Представляется возможным предложить следующую последовательность выделения в программах комплексной реконструкции исторических зон приоритетов:

1. Приоритет задач по сохранению наследия и прежде всего предотвращению его разрушения.
2. Приоритет задач по ликвидации наиболее нетерпимых, опасных для здоровья и жизни жителей факторов, связанных с состоянием исторической застройки.
3. Приоритет задач по быстрейшему эффективному использованию при комплексной реконструкции среды, имеющей для этого благоприятные материальные предпосылки (фонд зданий, более пригодный для модернизации).
4. Приоритет задач, связанных с удовлетворением повышенной потребности и получением быстрейшей отдачи от комплексной реконструкции в связи с особенностями положения и значения конкретного исторического поселения в системе расселения (столицы,

крупные туристские центры, поселения на главных туристских трассах и т.п.).

Общественная значимость комплексной реконструкции заставляет рекомендовать принимать окончательные решения о приоритете тех или иных задач в рамках конкретных программ на основе гласности и демократического выявления мнений отдельных групп населения, авторитетных специалистов, заинтересованных организаций, общественности.

На основе установленных приоритетов формируются этапы реализации программы по пятилетним периодам с выделением, как правило, небольших градостроительных комплексов — объектов или участков комплексной реконструкции в виде групп кварталов, застройки по отдельным улицам и т.д. В пределах этих комплексов весь цикл реконструктивных работ должен завершаться в течение трех-пяти лет, в результате чего весь такой объект должен одновременно передаваться и приниматься в эксплуатацию. В очередь комплексной реконструкции в конкретном городе (специальный раздел пятилетнего плана его экономического и социального развития) могут включаться один или несколько объектов комплексной реконструкции, а также отдельные элементы систем обслуживания и оснащения, необходимые для нормального функционирования исторической зоны в целом и, в том числе ее реконструируемой застройки. Следует также учитывать возможность осуществления в данный пятилетний период, помимо объектов комплексной реконструкции, некоторого количества рассредоточенных по территории исторической зоны реконструктивных мероприятий по отдельным зданиям и сооружениям (так называемая локальная реконструкция).

Реализация мероприятий, предусмотренных программами комплексной реконструкции, не получит устойчивого развития, если не будут найдены и приведены в действие механизмы реальной заинтересованности в ее результатах конкретных пользователей и, прежде всего, жителей исторических поселений. Поиски, отработки, опробование, широкое внедрение этих экономических механизмов, связанных с правом собственности, распределением прибыли, налоговой политикой и т.д. являются самым важным, жизненно необходимым условием для сдвига дела совершенствования состояния нашего исторического наследия с "мертвой точки". Не нажим, не приказ, а стимулирование, разъяснение потенциальных преимуществ, показ примером – вот ключи к устойчивому, надежному, хотя может быть и не быстрому решению проблемы исторических зон наших городов и сел.

Таким образом очевидно, что для обеспечения практической реализации комплексной реконструкции исторических зон городских и сельских поселений необходимы значительные организационные усилия со стороны многих государственных и общественных организаций на существующих у нас в стране трех основных уровнях управления. В укрупненном систематизированном виде обязанностями этих организаций должно являться:

I. Местных Советов народных депутатов и их исполнительных органов:

- заказ и содействие историко-градостроительным и историко-архитектурным исследованиям, выявляющим и обосновывающим историческое наследие поселения и режим его сохранения и использования;

- подготовка, обсуждение с общественностью и принятие решения о выделении (создании) исторической зоны, ее границах и режимах сохранения и использования;

- проведение с помощью специализированных организаций детального обследования состояния материальных фондов, населения и окружающей среды исторической зоны и создание постоянно действующего банка данных о ней;

- формирование организации - единого заказчика работ по комплексной реконструкции исторической зоны, а также координационного органа при Совете;

- заказ, содействие разработке, рассмотрение с участием общественности и принятие проекта (концепции) реконструкции исторической зоны и эскизных проектов отдельных объектов (участков) комплексной реконструкции;

- концентрация финансовых средств и ресурсов из различных источников на комплексную реконструкцию исторической зоны и создание таким образом Фонда комплексной реконструкции;

- создание и обеспечение функционирования системы эксплуатации объектов исторической зоны, включая жилищный фонд, учреждения обслуживания, объекты туризма, инженерное оснащение, благоустройство и транспорт;

- обеспечение на всех этапах работы информирования широкой общественности, ее привлечение к участию в обсуждении и реализации мероприятий, пропаганда знаний об историческом наследии и способах его сохранения и использования.

2. Республиканских ведомств и общественных организаций:

- организационно-методическое обеспечение историко-градо-

строительных и историко-архитектурных исследований, градостроительного проектирования и разработки проектов реконструкции, осуществляемых по заказам местных властей;

- организация системы охраны исторического наследия, археологических исследований и реставрации памятников истории и культуры, в исторических зонах, как комплексных памятниках градостроительства, согласования планов археологических раскопок и реставрации с программами комплексной реконструкции исторических зон;

- создание системы специализированных строительных организаций, способных комплексно выполнять работы по реставрации, реконструкции, капитальному ремонту, выборочному новому строительству, инженерному оборудованию и благоустройству в исторических зонах, их техническое оснащение и кадровое обеспечение;

- выделение строительных организаций - генеральных подрядчиков по комплексной реконструкции конкретных исторических зон и содействие подключению к работе по реконструкции других строительных организаций, включая иностранные фирмы;

- обеспечение архитектурно-строительного контроля за содержанием и качеством работ по комплексной реконструкции исторических зон;

- координация (программирование) работ по реконструкции исторических зон в масштабе республики (региона) и обеспечение долевого финансового вклада из республиканского бюджета и внебюджетных республиканских источников на реконструкцию исторических зон, имеющих общереспубликанское значение.

3. Общесоюзных ведомств и общественных организаций:

- разработки, совместно с республиканскими организациями,

вопросов теории и методологии комплексной реконструкции;

- разработки и проведение технической политики в комплексной реконструкции, включая вопросы общего законодательного и нормативно-методического обеспечения, подготовки и переподготовки кадров, создания системы технических средств и строительных механизмов для реконструкции, развитие производства специальных видов строительных материалов и изделий;

- обеспечение взаимосвязи деятельности по комплексной реконструкции с выполнением других общесоюзных программ развития социальной сферы;

- обеспечение долевого вклада из союзного бюджета и внебюджетных союзных источников в финансовое обеспечение реконструкции исторических зон в исторических городах общесоюзного значения.

По своему размаху, идеологическому, социальному, экономическому и экологическому значению, объему привлекаемых средств и ресурсов программа комплексной реконструкции исторических зон городских и сельских поселений должна стать одной из ведущих в ряду общегосударственных приоритетных программ развития социальной сферы общества. Ее разработка и реализация потребуют в течение длительного времени исключительного внимания и неослабевающих усилий со стороны местных Советов, органов государственного управления, общественных организаций, специалистов, всего населения.

Предварительный расчет объемов реконструктивных работ
и объемов капитальных вложений к Общесоюзной программе
комплексной реконструкции исторических зон городов
и других населенных мест на период до 2000 г.
(с выделением I-й очереди на 1991-1995 г.г.)

Предварительный расчет объемов работ и капитальных вложений произведен на первом этапе разработки Общесоюзной перспективной программы комплексной реконструкции исторических зон городов и других населенных мест на период до 2000г. Основные цели, задачи и направления Программы разработаны и изложены в Концепции комплексной реконструкции исторических зон городских и сельских поселений, одновременно направляемой на согласование.

В данном расчете сделана попытка определить ориентировочные объемы реконструктивных работ и укрупненно оценить порядок величин капитальных затрат.

Расчет произведен в ЦНИИП реконструкции городов отделом экономических и социологических обоснований комплексной реконструкции исторической застройки.

нач. отдела, к.э.н.

Будковская Л.Д.

с. н. с.

Чельцова Н.В.

Ответственные за разработку Общесоюзной программы

к. арх.

Крогиус В.Р.

к. арх.

Поталникова Г.З.

В основу расчета объемов реконструктивных работ и объемов капитальных вложений в комплексную реконструкцию исторических зон городов положен макроуровневый подход, рассматривающий объект исследования на верхнем уровне иерархии, в данном случае на союзном уровне, и связанный с использованием обобщающих показателей, которые устанавливаются для страны в целом.

Для этого в расчете использованы следующие основные обобщающие показатели и характеристики:

расчетные показатели объемов капитальных вложений на развитие отраслей социальной сферы СССР на период до 2000 г., приведенные в документе "Об основных направлениях и конкретных мерах по развитию жилищного и культурно-бытового строительства в стране в свете решений первого Съезда народных депутатов СССР по реализации программы "Жилище - 2000" (материалы заседания Госстроя СССР, Москва, 1989 г.);

показатели объемов работ по реконструкции сложившейся довоенной застройки (реконструкция, капитальный ремонт, новое выборочное строительство) на период до 2000 г. и по пятилетиям, приведенные в документе "Расчет объемов ввода общей площади жилья в I2-й, I3-й и I4-й пятилетках, размеров реконструктивных работ и строительства объектов в целях реализации программы "Жилище---2000" (рабочие материалы Госкомархитектуры);

данные о современном состоянии и перспективах развития капитального ремонта и реконструкции жилого фонда по документу "Предложения по развитию капитального ремонта и реконструкции жилищного фонда для программы "Жилище - 2000" (рабочие материалы Управления реконструкции, реставрации и капитального ре-

монта жилых и общественных зданий Госкомархитектуры при Госстрое СССР);

удельные стоимости реконструкции и капитального ремонта жилого фонда в исторических зонах (экспертные оценки специалистов Управления реконструкции, реставрации и капитального ремонта жилых и общественных зданий Госкомархитектуры и ЦНИИЭП жилища);

показатели объемов капитальных затрат на реставрацию памятников истории и культуры (материалы Министерства культуры СССР, Отдела образования, культуры и охраны здоровья Госплана СССР);

показатели объемов капитальных затрат на развитие материальной базы туризма в исторических зонах (на основе Генеральной схемы развития туризма СССР);

показатели сопряженных затрат в комплексную реконструкцию исторических городов (экспертные оценки специалистов ЦНИИП реконструкции городов, Гипрогора, ВНИИТАГ и др. организаций);

средневзвешенная величина площади территории исторической зоны города и средневзвешенная величина плотности исторической жилой застройки (оценка специалистов ЦНИИП реконструкции городов и других организаций с использованием конкретных проектов и аналитических материалов по реконструкции и развитию исторических городов, полученных из союзных республик).

Для расчета объемов капитальных вложений в комплексную реконструкцию приняты исторические зоны двух совокупностей исторических городов: 400 городов, определенных действующими нормативными документами союзного и республиканского уровня,

и 116 исторических городов союзного значения, включенных в перечень Минкультуры СССР.

В первую совокупность условно включено 400 городов вместо 349, официально подтвержденных на настоящий момент в той или иной форме нормативными документами союзного и республиканского уровня. Дополнительное число городов рассматривается как резерв некоторого увеличения числа исторических городов союзного и республиканского значения на основе подготовленных в ряде союзных республик предложений, носящих практически бесспорный характер. Кроме того, этот резерв восполняет отсутствие до настоящего времени перечня исторических городов республиканского значения в четырех союзных республиках. Вместе с тем, в настоящих расчетах не учтены обсуждаемые в отдельных союзных республиках предложения по многократному увеличению числа исторических городов, которые не получили необходимой нормативной апробации и являются дискуссионными.

Во вторую совокупность не включены Москва и Ленинград, которые отличаются особым юридическим статусом, уникальностью исторического наследия и специфическими условиями осуществления комплексной реконструкции, предопределившими, в свою очередь, их комплексное социально-экономическое развитие и реконструкцию по специальным программам, а также поселки городского типа и села, имеющие союзное историческое значение.

В данном расчете определен общий объем капитальных вложений в комплексную реконструкцию исторических зон городов, который рассчитан как сумма прямых и сопряженных затрат. При этом в прямые включаются затраты на собственно комплексную реконструкцию сложившейся исторической городской застройки, реставра-

цию памятников, развитие материальной базы туризма и на компенсационное производственное строительство, обеспечивающее вывод из исторических зон промышленных и других экологически вредных предприятий, перепрофилирование производств и строительство объектов, подлежащих выводу из зданий, являющихся памятниками архитектуры. В свою очередь, затраты на собственно комплексную реконструкцию исторической застройки состоят из стоимости реконструкции и капитального ремонта жилищного фонда, инженерных сетей и сооружений, зданий социально-культурного назначения, а также нового выборочного строительства этих объектов. В сопряженные - включаются затраты на развитие специализированной строительной и реставрационной баз, научные исследования, проектирование и другие виды работ по обеспечению комплексной реконструкции.

Основу расчета прямых затрат составляют объемы реконструкции и капитального ремонта жилого фонда, его реставрации, нового выборочного жилищного строительства в исторических зонах и их удельные стоимости.

Среднее соотношение видов реконструктивных работ в исторической жилой застройке в расчете принято: реконструкция с реставрационными работами - 25%, капитальный ремонт с реставрационными работами - 60%, новое выборочное строительство - 15%. Приведенное соотношение видов реконструктивных работ установлено на основе экспертных оценок с привязкой к структуре работ для сложившейся довоенной жилой застройки в соответствии с Программой "Жилище - 2000".

В расчете приняты следующие удельные стоимости реконструктивных работ по жилым зданиям: реконструкция (включая элементы реставрации) - 220 руб., капитальный ремонт (включая элементы

реставрации) - 175 руб., новое выборочное жилищное строительство по индивидуальным проектам - 300 руб., - за I кв.м общей площади жилых домов.

Общий объем жилого фонда исторических зон 400 городов рассчитан исходя из средневзвешенной величины исторической зоны города 120 га и средневзвешенной плотности застройки 2600 м²/га - 125 млн.кв.м^{*}, с учетом различий этих параметров в исторических городах разной величины в соответствии с данными табл. I.

Таблица I

Средняя величина территории и средняя плотность
жилого фонда исторических зон
по категориям городов

Категория города	: Территория исторических: : зон города, га : :	: Плотность жилого : фонда историчес- : кой зоны города, : кв.м/га
Крупнейшие	800	7500
Крупные	300	5000
Большие	100	3500
Средние	50	2500
Малые	30	1500

На основе установленного объема жилого фонда в исторических зонах совокупности 400 городов, приведенной структуры

* Указанный объем жилого фонда полностью укладывается в объемы работ по реконструкции и капитальному ремонту сложившейся довоенной жилой застройки, предусмотренные программой "Жилище - 2000" (соответственно около 100 и 200 млн.м² жилого фонда).

отдельных видов реконструктивных работ в исторической жилой застройке и с учетом их удельных стоимостей рассчитан объем капитальных затрат в реконструкцию и развитие жилого фонда в исторических зонах - 25,7 млрд.руб. (табл. 2).

Структура капитальных вложений в социальную сферу принята исходя из стартовых условий комплексной реконструкции исторически ценных территорий, с учетом необходимости кардинальных структурных сдвигов в инвестиционной политике в отношении этих территорий - резкого увеличения затрат в инженерное обустройство территории и социальную инфраструктуру: затраты в реконструкцию и развитие жилого фонда - 52%, в реконструкцию и строительство инженерных сетей и сооружений - 29%, реконструкцию и строительство объектов социально-культурного назначения - 19%.

Исходя из указанной структуры капитальных вложений в развитие социальной сферы в исторических зонах и с учетом объема капитальных затрат в жилой фонд рассчитан объем капитальных вложений в собственно комплексную реконструкцию сложившейся исторической застройки - 51,4 млрд.руб., составляющий основную долю от объема совокупных и прямых затрат (соответственно 64 и 72,7%), в том числе: реконструкция и развитие жилищного фонда - 25,7 млрд.руб., коммунальное строительство (включая капитальный ремонт и реконструкцию инженерных сетей и сооружений) - 15,4 млрд.руб., строительство объектов социально-культурного назначения (включая капитальный ремонт и реконструкцию зданий) - 10,3 млрд.руб. (табл. 2).

Затраты на реставрацию памятников истории и культуры определены экспертно в размере 10,6 млрд.руб., развитие материальной

Таблица 2

Ориентировочный объем капитальных затрат
в комплексную реконструкцию исторической
застройки на период до 2000 г.

(млрд.руб.)

Показатели	: 400 исторических: : городов		: 116 исторических : городов союзного : значения [*]	
	: 1986- : 2000г.г.	: в том : числе: : 1991- : 1995г.г.	: 1986- : 2000 г.г.	: в том : числе: : 1991- : 1995 г.г.
Всего затрат	51,4	17,4	14,0	4,7
в том числе на:				
реконструкцию и развитие жилищного фонда - итого	25,7	8,7	7,0	2,3
из них на:				
реконструкцию (включая реставрацию)	6,6	2,2	1,9	0,6
капитальный ремонт (включая реставрацию)	13,1	4,4	3,6	1,2
новое выборочное строитель- ство	6,0	2,1	1,5	0,5
коммунальное строительство (включая реконструкцию сетей и сооружений, капремонт)	15,4	5,2	4,2	1,4
строительство объектов обще- ственного обслуживания (вклю- чая реконструкцию зданий и капремонт)	10,3	3,5	2,8	1,0

^{*} Без Москвы и Ленинграда, поселков городского типа и сел.

базы туризма в исторических зонах - 4,0 млрд.руб. (соответственно 15 и 6% от объема прямых затрат) и компенсационное производственное строительство - 4,7 млрд.руб. (около 7% от объема прямых затрат).

Удельный вес затрат на развитие материальной базы туризма соответствует тенденциям развития туризма, заложенным в Генеральной схеме. Доля затрат на компенсационное производственное строительство определена из того положения, что эти затраты должны возмещаться главным образом за счет средств на развитие города в целом в соответствии с генеральным планом.

Крупной статьей сопряженных затрат являются расходы на научные исследования и проектирование - 6,8 млрд.руб. (8,5% от объема совокупных и 73% от суммы сопряженных затрат).

Около 1/3 сопряженных затрат составляют затраты на развитие строительной и реставрационной базы.

Таким образом, общий объем капитальных вложений на цели комплексной реконструкции исторических зон в совокупности 400 исторических городов составит по приведенным расчетам порядка 80 млрд.руб. или 9-10% от общего объема капитальных вложений на развитие отраслей социальной сферы в городских поселениях страны на период до 2000 г.* (табл. 3).

В условиях перехода союзных республик на экономическую самостоятельность вопросы комплексной реконструкции исторически

* Прогнозируемый общий объем капитальных затрат на развитие отраслей социальной сферы в городской местности на период до 2000 г. рассчитан на основе структурных показателей, приведенных в проблемном разделе по расселению в КНТП.

Таблица 3

Ориентировочный объем совокупных капитальных затрат в комплексную реконструкцию исторических зон городов на период до 2000 г.

(млрд. руб.)

Показатели	: 400 исторических : II6 исторических		: II6 исторических	
	: городов		: городов союзного	
	: значения		: значения	
	: 1986- : в том : 1986- : в том			
	: 2000 г.г. : числе : 2000 г.г. : числе :			
	: : 1991- : : 1991-			
	: : 1995г.г. : : 1995 г.г.			
Всего затрат	80,0	27,0	21,0	7,1
в том числе:				
Прямые затраты - итого:	70,7	23,9	18,5	6,3
из них на:				
комплексную реконструкцию исторической застройки	51,4	17,4	14,0	4,7
реставрацию памятников	10,6	3,6	2,7	1,0
развитие материальной базы туризма	4,0	1,6	0,7	0,2
компенсационное производ- ственное строительство	4,7	1,3	1,1	0,4
Сопряженные затраты - итого:	9,3	3,1	2,5	0,8
из них на:				
развитие строительной базы	1,8	0,6	0,5	0,1
развитие реставрационной базы	0,7	0,2	0,2	0,1
научные исследования, проектирование и прочие сопряженные работы	6,8	2,3	1,8	0,6

* Без Москвы и Ленинграда, поселков городского типа и сел.

ценных территорий становятся прерогативой этих республик, а источниками финансирования комплексной реконструкции - средства республиканских бюджетов и их внебюджетные источники. Однако, поскольку союзные республики находятся в различных стартовых социально-экономических условиях и имеют неодинаковые возможности для осуществления комплексной реконструкции исторических зон, необходим гарантированный вклад союзного бюджета в эту деятельность. Учитывая общенациональное, а в некоторых случаях мировое значение исторического наследия ряда городов страны, в табл. 2 и 3 включен и второй вариант расчета объема капитальных вложений - на совокупность II6 исторических городов союзного значения. По этому варианту объем совокупных капитальных затрат на цели реконструкции этих городов составит 21 млрд.руб. или 2,3% от объемов затрат на развитие отраслей социальной сферы.

В данной работе в рамках общих затрат выделяются капитальные вложения первой очереди. В результате на 13-ю пятилетку предусматривается освоение свыше 1/3 (26,4 млрд.руб.) общего объема необходимых капитальных затрат на комплексную реконструкцию 400 исторических городов и в том числе 7,0 млрд.руб. - на реконструкцию II6 городов союзного значения (табл. 2, 3).

При определении источников финансирования затрат на реализацию программы комплексной реконструкции исторических городов следует иметь в виду, что она тесно связана с другими социальными программами - такими, как "Жилище - 2000", работ по реставрации памятников, развитию туризма, на реализацию которых предусмотрены соответствующие ассигнования. Расчетный объем капитальных вложений на комплексную реконструкцию, определенный в программе, в значительной степени перекрывается этими ассигнованиями. Так, например,

затраты на развитие и сохранение жилищного фонда по программе "Жилище - 2000" расчетно определены в размере 790 млрд.руб., в том числе на реконструкцию жилого фонда сложившейся довоенной застройки - 18,9 млрд.руб., капитальный ремонт его - 75 млрд.руб., новое выборочное строительство - 15,7 млрд.руб.. Кроме того, на коммунальное строительство предусматривается 14,0 млрд.руб. и строительство объектов социально-культурного назначения - 26,0 млрд.руб. В то же время по Общесоюзной программе комплексной реконструкции 400 городов предусматривается: на реконструкцию жилого фонда - 6,6 млрд.руб., капитальный ремонт - 13,1 млрд.руб., новое выборочное строительство - 6,0 млрд.руб., инженерное обустройство территории - 15,4 млрд.руб., реконструкцию объектов социально-культурного назначения - 10,3 млрд.руб.

В перспективных планах реставрации памятников истории и культуры капитальные вложения на период до 2000 г. определены ориентировочно в сумме порядка 5 млрд.руб. (с учетом их высоких темпов роста), а потребность в этих затратах только в исторических зонах городов экспертно оценочно определена порядка 10,0 млрд.руб., то есть налицо резкий дефицит мощностей реставрационных организаций и намечаемых ассигнований против потребностей.

По Генеральной схеме развития туризма СССР затраты на создание материальной базы туризма в исторических зонах на период до 2000 г. ориентировочно определены в размере 5,0 млрд.руб. что приблизительно соответствует объему необходимых затрат на эти цели, установленному программой комплексной реконструкции.

Таким образом, необходимость дополнительных вложений на реализацию комплексной реконструкции 400 исторических городов

составляет порядка 20 млрд.руб. Они в основном должны быть направлены на финансирование таких работ, как научные исследования и проектирование, частично на развитие строительной и реставрационной баз, реставрационные работы и, возможно, на компенсационное производственное строительство. По варианту комплексной реконструкции 116 исторических городов союзного значения необходимые дополнительные капитальные вложения порядка 5 млрд.руб. можно рассматривать как гарантированный вклад из союзного бюджета.

Следует также учитывать, что удельная стоимость капитального ремонта и нового строительства в исторических зонах выше, чем в других районах застройки городов. Связанное с этим удорожание комплексной реконструкции (порядка 10 млрд.руб.) в расчете на 400 исторических городов может быть покрыто за счет внебюджетных средств (в условиях развития самоуправления и самофинансирования территорий), а также дотациями и льготами из республиканского и союзного бюджета.

Расчеты показывают, что Программа комплексной реконструкции исторических зон городов относится к числу капиталоемких социальных программ, требующих для своей реализации значительных объемов народнохозяйственных ресурсов. Это предопределяет в качестве важнейших задач следующего этапа разработки Программы выделение приоритетов в проблемах комплексной реконструкции исторически ценных территорий (по республикам, регионам, городам) в прогнозируемом периоде (в том числе и на I очередь), определение функций по финансированию капитальных затрат местных, республиканских и союзного бюджетов, а также внебюджетных источников финансирования. Так, например, в числе приоритетных

может быть предложена проблема комплексной реконструкции исторических зон малых городов, историческая и городская среда которых находится в особо тяжелом состоянии, а экономический потенциал слабо развит, и поэтому на их восстановление должна быть выделена союзная дотация в первую очередь.