ЦНИИП градостроительства
Госкомархитектуры

Методические указания

об использовании памятников истории и культуры как градоформирующих факторов при разработке генеральных планов и проектов детальной планировки городов

Москва 1988

gost.e-ecolog.ru

Центральный
научно-исследовательский и проектный институт
по градостроительству
(ЦНИИП градостроительства)
Госкомархитектуры

Методические указания

об использовании памятников истории и культуры как градоформирующих факторов при разработке генеральных планов и проектов детальной планировки городов

Утверждены Госгражданстроем и Министерством культуры СССР от 25 февраля 1986 г.

Москва Стройиздат 1988

УДК 711.4–122

Методические указания об использовании памятников истории и культуры как градоформирующих факторов при разработке генеральных планов и проектов детальной планировки городов/ЦНИИП градостроительства Госкомархитектуры. – М.: Стройиздат, 1988. – 32 с.

Определены общие направления и приведены наиболее целесообразные варианты использования памятников как градоформирующих факторов при градостроительном проектировании.

Для архитекторов проектных организаций, государственных и общественных органов охраны памятников истории и культуры.

Табл. 1.

Разработаны ЦНИИП градостроительства *(В.А. Васильченко, С.К. Регамэ* – руководители темы, *Г.Б. Омельяненко)*; ЦНИИТИА *(А.С. Щенков, Т.Н. Соколова)*; ВО "Союзреставрация" *(Д.Н. Кульчинский, И.И. Кроленко, Т.Е. Каменева)*; Научно-методическим советом по охране памятников культуры Министерства культуры СССР *(Е.П. Щукина)*. Под редакцией *В.Р. Крогиуса и М.К. Савельева* (ЦНИИП градостроительства).

4902030000 – 289
М ———————— Инструкт.-нормат., 1 вып. – 154–88
047(01) – 88

© Стройиздат, 1988

ПРЕДИСЛОВИЕ

Одной из актуальных проблем социалистического градостроительства на современном этапе является повышение качества и разнообразия застройки городов. Последовательное решение этой задачи имеет не только архитектурно-градостроительное, ходожественно-эстетическое, но и социально-политическое значение, способствует формированию чувства патриотизма, любви к своему городу, гармоничному развитию личности советского человека.

Бурный рост городов, массовое жилищное строительство, индустриальные методы возведения зданий, увеличение количества транспортных средств и технических параметров инженерных сооружений, развитие функций центров нередко приводят к потере индивидуальных особенностей исторически сложившихся городов, снижению роли памятников истории и культуры в формировании их архитектурно-художественного облика.

Одним из наиболее эффективных направлений в решении задач повышения качества и своеобразия планировки и застройки городов с ценным историко-культурным наследием является максимальное использование памятников, всех ценных элементов исторической среды, традиционных архитектурно-градостроительных особенностей как градоформирующих факторов, определяющих направленность преобразования и развития города, при которой обеспечивается сохранение и преемственное развитие своеобразных черт архитектурного облика, функциональной организации и планировочной структуры города, приемов его планировки и застройки, ансамблей центра и т. д.

Использование памятников истории и культуры как градоформирующих факторов является неотъемлемой частью единого процесса градостроительного проектирования. Историко-культурный потенциал памятников, всей исторической среды рассматривается как один из равноправных факторов, обусловливающих направленность реконструкции и развития города, наряду с факторами ландшафта, развития промышленности, сети обслуживания и т.д.

Сохранение и использование историко-культурного потенциала памятников и исторической среды, с одной стороны, накладывает определенные ограничения на градостроительную деятельность, с другой – дает мощный импульс для преемственного развития функциональной организации, планировочной структуры и простран-

ственной композиции города, творческого переосмысления традиций в приемах планировки и застройки. Обе эти стороны проектных поисков находятся в неразрывной связи Однако до недавнего времени основное внимание уделялось аспектам охраны. Активное воздействие историко-культурного наследия на развитие города практически не рассматривалось Настоящие Указания – первый документ, посвященный проблемам всестороннего и активного использования памятников истории и культуры, ценных элементов исторической среды, их качеств и взаимосвязей, архитектурно-градостроительных традиций как градоформирующих факторов при реконструкции и развитии современного города.

Выбор проектных решений по использованию памятников как градоформирующих факторов зависит от многих условий, которые нуждаются в тщательном изучении на стадии предпроектных исследований. Это виды самих памятников (истории, археологии, градостроительства и архитектуры и т.д.), их качества (историко-художественная и градостроительная ценность, габариты, социально-функциональная значимость и т.д.), взаимосвязи между собой и окружением (так, памятники могут играть роль ведущих или рядовых элементов городской среды, окружение может способствовать выявлению памятника или дисгармонировать с ним и т. д.).

Состав исследований, необходимых для определения градоформирующей роли памятников, уточняется в сравнении с существующей практикой и приводится в настоящих Методических указаниях.

В Методических указаниях устанавливаются последовательность выявления и оценки градоформирующих качеств памятников истории и культуры и состав документов, дающих исходные данные для этой оценки и фиксирующих ее результаты; направленность поисков проектных решений по реконструкции и развитию городов и их районов с учетом использования градоформирующих качеств памятников истории и культуры.

В настоящих Указаниях рассматривается только аспект использования градоформирующих качеств памятников истории и культуры.

Организационные формы проведения необходимых исследований и проработок и условия их финансирования в Методических указаниях не рассматриваются.

Настоящие Методические указания соответствуют требованиям Закона СССР "Об охране и использовании памятников истории и культуры" и "Положения об охране и использовании памятников истории и культуры" и обязательны при разработке генеральных планов и ПДП городов с ценным историко-культурным наследием.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Под градоформирующими факторами понимаются основные условия и движущие силы развития и преобразования городов, определяющие направленность и характер их формирования. Один из этих факторов – историческая среда города, неотъемлемой частью и наиболее ярким выражением которой являются памятники истории и культуры (прил. 1). Памятники истории и культуры в дальнейшем изложении рассматриваются как важнейшие градоформирующие элементы города в неразрывной связи с их историческим окружением.

1.2. При реконструкции городов с ценным историко-культурным наследием (в дальнейшем – исторических городов) необходимо использовать памятники истории и культуры как градоформирующие факторы, активно определяющие направление преобразования городской структуры благодаря их социально-культурной, идеологической, художественной, патриотической, воспитательной значимости. Такое использование памятников подразумевает выявление их ценных качеств, взаимосвязей друг с другом и с окружением, сохранение и наиболее полное проявление их свойств в функциональной организации и архитектурно-планировочной структуре города.

1.3. Градоформирующая роль памятников может проявляться непосредственно путем участия в формировании функциональной организации и архитектурно-планировочной структуры города; опосредованно – в преемственном использовании исторических традиций при новом строительстве, а также в направленности преобразования и развития города, обеспечивающей сохранение ценных качеств и взаимосвязей памятников истории и культуры.

Использовать памятники как градоформирующие факторы следует на различных градостроительных уровнях – от системы расселения и города в целом до ограниченной территории, окружающей памятники, – при разработке предложений по функциональной организации, архитектурно-планировочной структуре, развитию систем обслуживания, системы транспорта и т. д.

1.4. Для определения характера использования памятников в конкретной градостроительной ситуации необходимо рассматривать элементы и сооружения, составляющие историко-культурное наследие, с позиций формирования архитектурно-

пространственной среды, определяя, в каких сочетаниях и связях находятся эти элементы и сооружения, и оценивать качества памятников и их окружения.

Под *градостроительной ситуацией понимается совокупность особенностей* города и характер размещения в нем ценного историко-культурного наследия. К основным характеристикам градостроительной ситуации относятся:

численность населения города, темпы его роста, функциональный тип и административный статус, ценность и сохранность историко-культурного наследия в целом, региональные и национальные особенности, функциональная организация, планировочная структура и пространственная композиция города;

размещение конкретного участка с памятниками истории и культуры в социально-функциональной и планировочной структуре города, роль памятников в его пространственной композиции, положение в природном ландшафте, по отношению к другим территориям с ценным наследием, условия восприятия памятников с их окружением.

Наиболее активную градоформирующую роль играют ансамбли и сооружения – доминанты, формирующие композиционную систему; памятники в окружении, способствующем проявлению их ценных качеств. Градоформирующая роль памятников усиливается при их уникальной историко-художественной ценности и социально-функциональной значимости, а также при размещении участка с памятниками в общегородском центре, на высоких точках рельефа и на границе с открытым пространством, обеспечивающем возможность панорамного и силуэтного восприятия. Наиболее активно градоформирующая роль памятников проявляется в малых слаборазвивающихся городах, где они могут оказать решающее влияние на выбор функциональной организации и характера всей застройки города.

1.5. При использовании памятников истории и культуры как градоформирующих факторов следует предусматривать в зависимости от конкретной ситуации:

сохранение существующего значения памятников в функционально-планировочной организации и пространственной композиции города или района (в отдельных аспектах или в совокупности);

восстановление утраченного ранее значения;

поддержку и развитие значения памятников за счет новых элементов и взаимосвязей;

изменение роли памятников в функционально-планировочной организации и пространственной композиции города.

1.6. Разработке проектных решений, обеспечивающих использование градоформирующих качеств памятников на стадиях генплана и проекта детальной планировки (ПДП) в соответствии с действующим законодательством должны предшествовать *историко-градостроительные обоснования, выполняемые с целью.*

выявления функционально-технических, историко-мемориальных, пространственно-планировочных, объемно-пластических и художественно-эстетических качеств и свойств памятников истории и культуры и связанной с ними городской и природной среды, для определения их возможной градоформирующей роли в качественно новой градостроительной ситуации;

определения форм градостроительной охраны наследия, его современного использования и характера регламентации строительной и хозяйственной деятельности;

определения характера возможного влияния историко-культурного наследия на преобразование города, а также приемов использования памятников для решения задач формирования среды города, его функциональной организации и архитектур-

но-планировочной структуры на основе преемственного развития устойчивых традиций.

1.7. Историко-градостроительные обоснования в соответствии с целью их выполнения должны содержать исследовательский, проектно-регулятивный и рекомендательный разделы и разрабатываться в увязке со стадиями градостроительного проектирования с опережением принятой его последовательности. Их результаты являются исходной информацией для градостроительного проектирования (прил. 3, разд. 1–3).

1.8. Разработка историко-градостроительных обоснований – единый процесс, подразделяемый на этапы, опережающие каждую из стадий градостроительного проектирования. Разработки каждого этапа уточняют и развивают материалы предыдущего в привязке к планируемой территории.

При современной организации градостроительного проектирования результаты исследовательского и проектно-регулятивного разделов могут входить в состав проекта зон охраны, а рекомендательный раздел – в состав архитектурно-планировочного задания на проектирование генеральных планов и на проекты детальной планировки городов.

1.9. Результаты историко-архитектурных и историко-градостроительных исследований должны быть представлены в виде материалов историко-архитектурного опорного плана.

Регулятивные документы по охране памятников и регламентации строительной деятельности должны быть представлены в составе проекта зон охраны памятников истории и культуры, специальных положений по содержанию историко-культурных заповедников, исторических центров – памятников градостроительства и заповедных территорий (мест) и специальных требований ("Правил застройки") для всех территорий в границах ПДП.

Рекомендации по градостроительному использованию памятников представляются в виде текстового документа с поясняющими схемами.

Требования к содержанию материалов историко-градостроительных обоснований приведены в разд. 1–3 прил. 3.

2. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ КАК ГРАДОФОРМИРУЮЩИХ ФАКТОРОВ ПРИ РАЗРАБОТКЕ ГЕНЕРАЛЬНЫХ ПЛАНОВ ГОРОДОВ

2.1. На стадии генерального плана градоформирующая роль памятников должна учитываться при разработке и определении[1]: народнохозяйственного профиля города; расчетной численности населения; резервных территорий для размещения различных функциональных зон города; предложений по функциональному зонированию и развитию систем обслуживания; предложений по архитектурно-планировочной структуре; оптимальной системы магистральных улиц и перспектив развития пассажирского транспорта; принципиальных решений по инженерному обору-

---

[1] См. Инструкцию о составе, порядке разработки, согласования и утверждения схем и проектов районной планировки, планировки и застройки городов, поселков и сельских населенных пунктов (ВСН 38-82), п. 3.3.

дованию, инженерной подготовке и благоустройству территорий; прогнозов территориального развития, принципиальных направлений функционального зонирования и развития планировочной структуры[1].

При решении всех перечисленных вопросов следует использовать в качестве исходных материалов схемы (проекты) районной планировки, касающиеся охраны и использования историко-культурного наследия (территории, ценные в историко-культурном отношении, зоны туризма, общая взаимосвязанная система мероприятий по развитию туризма, региональные туристические маршруты, регламентация строительства с целью сохранения ценного природного ландшафта и условий восприятий городов с памятниками, региональные зоны охраны наследия и т. д.).

2.2. При определении народнохозяйственного профиля и расчетной численности населения городов следует:

а) во всех городах с историческими центрами – памятниками градостроительства, архитектурными ансамблями, доминантами, прочими памятниками архитектуры, обладающими уникальной историко-художественной ценностью, системами архитектурных ансамблей и доминант в целостной среде (прил. 2), крупными историческими мемориалами, имеющими бульшую социальную патриотическую значимость, уникальными дворцово-парковыми ансамблями предусматривать активное развитие туристских функций и соответствующее увеличение численности кадров, занятых в обслуживании туристов;

б) в малых городах, обладающих перечисленными в п. 2.2,а объектами историко-культурного наследия, предусматривать вынос из города вредных производств, а также преимущественное развитие туристских, курортно-лечебных, рекреационных функций и народных промыслов

2.3. При определении направлений территориального развития городов следует:

а) в городах с архитектурными ансамблями, доминантами, дворцово-парковыми ансамблями, расположенными на границе с большими открытыми пространствами, стремиться сохранять свободными территории, граничащие с памятниками и ансамблями и обеспечивающие условия их наилучшего восприятия, или занимать эти территории под зоны отдыха, малоэтажную усадебную застройку, спортивные устройства без объемных сооружений и т. д.;

б) при развитии крупных и крупнейших городов и сближении их с малыми историческими городами, обладающими особо ценным наследием, обеспечивать разрывы, позволяющие сохранить природное окружение и облик последних.

2.4. При разработке предложений по функциональному зонированию, развитию систем обслуживания, а также при выявлении территорий для промышленных, коммунально-складских, селитебных и других зон, следует:

а) во всех исторических городах размещать новые промышленные предприятия, склады, крупные инженерно-транспортные сооружения за пределами территорий с памятниками; предусматривать ограничение расширения и по возможности вынос существующих предприятий (за исключением памятников промышленной архитектуры, где допускается размещение производств, не угрожающих сохранности памятников);

---

[1] В городах, для которых разрабатывается ТЭО, перечисленные вопросы должны решаться на этой стадии и детализироваться на стадии генерального плана.

б) в городах с объектами историко-культурного наследия, перечисленными в п. 2.2,а, предусматривать комплексную организацию туризма, включающую вопросы сохранения и использования памятников, расширение состава и увеличение объемов учреждений обслуживания в расчете на туристов и отдыхающих; определять функциональное насыщение туристских маршрутов с созданием сети музеев и учреждений обслуживания на базе памятников с использованием градостроительно ценной рядовой застройки, а также предусматривать размещение гостиниц и турбаз;

в) в городах с ансамблями, доминантами и их системами в целостном окружении не допускать размещения промышленно-складских зон на территориях, где они могут нарушить восприятие важнейших панорам и силуэтов с наилучших точек, и предусматривать на этих территориях размещение селитебных зон с застройкой ограниченной этажности[1], а также зон отдыха населения; предусматривать включение архитектурных ансамблей и доминант в структуру общегородского центра в качестве его уникальных объектов с использованием по первоначальному назначению или под культурно-просветительные учреждения (музеи, библиотеки, выставочные и концертные залы); при расположении ансамбля в природном окружении или на территории памятника садово-паркового искусства возможно размещение в нем санаториев, домов творчества, домов отдыха и научно-исследовательских институтов (без экспериментальных баз);

г) в городах с фрагментами ценного природного ландшафта, с памятниками садово-паркового искусства предусматривать включение этих территорий в состав рекреационных зон, в общую систему озеленения города с использованием под общегородские парки, зоны кратковременного отдыха, спорта; при этом не допускается возведение на территории ценных ландшафтов и памятников садово-паркового искусства, искажающих их капитальных построек; плотность посетителей на гектар территории должна определяться специальными расчетами и обоснованиями в каждом конкретном случае в зависимости от ценности памятника, его особенностей и его предполагаемого использования;

д) в городах, где памятники истории и культуры в целостном окружении занимают значительные территории, входящие в состав сложившегося общегородского центра, следует предусматривать на этих территориях (на основании расчета их емкости) полное или частичное сохранение функций общегородского центра при максимальном использовании существующего фонда; ограничивать размещение новых функций, имеющих тенденцию к активному развитию, требующих больших строительных объемов, территорий и привлекающих большие потоки транспорта.

Примечания: 1. При эксцентриситете вышеупомянутых территорий в структуре города и уникальной ценности памятников с их окружением допускается вынос главного общегородского центра в новые районы с сохранением за историческими территориями жилых, музейных и туристических функций. 2. При сохранении ведущей роли исторических территорий в структуре общегородского центра и насыщения сложившейся застройки обслуживающими функциями предусматривать сохранение не менее 10–20 % жилых функций.

2.5. При разработке архитектурно-планировочной структуры города следует:

а) в городах, где памятники истории и культуры в целостном окружении занимают значительные территории, предусматривать сохранение сложившихся пространст-

---

[1] Допустимая высота застройки определяется расчетами (см. прил. 3).

венно-планировочных характеристик этих территорий; применение переходного планировочного модуля и застройки смешанной этажности, размещение парков в зонах, непосредственно примыкающих к территориям с памятниками ("контактные зоны"); использование некоторых, наиболее устойчивых пространственно-планировочных принципов и приемов и развитие сложившихся планировочных направлений при формировании районов новой застройки;

б) в городах с архитектурными ансамблями, доминантами и их системами предусматривать, в зависимости от конкретной ситуации, следующие варианты: восстановление исторической композиции в первоначальном виде (за счет восстановления утраченных элементов и взаимосвязей, зон пространственного влияния доминант и условий их восприятия); сохранение исторической композиции в существующем виде (что не исключает строительства новых объектов, не изменяющих композиционную систему в целом, взаимосвязи ее элементов и условия восприятия); поддержание исторической композиции новыми элементами и взаимосвязями, дополняющими ее, или развитие новой системы, построенной на основе тех же закономерностей; включение исторической композиции в новую систему, отличную от исторической;

в) в малых городах, в центрах которых сохранились ансамбли, архитектурные доминанты и их системы в целостном окружении, сохранять и восстанавливать историческую композицию и ведущее значение ее элементов в архитектурно-планировочной структуре города за счет ограничения этажности массовой застройки; высоты и объемов новых ансамблей, подчинения их характеру сложившихся;

г) в активно развивающихся городах с системами ансамблей, архитектурных доминант в целостном окружении предусматривать развитие сложившейся или формирование новой композиционной системы, в которой исторические доминанты и ансамбли могут сохранить ведущее значение для города в целом, отдельных районов или локальных участков застройки;

д) в городах с архитектурными ансамблями и доминантами, формирующими замкнутые завершенные системы[1], предусматривать расположение новых ансамблей и вертикалей на расстоянии от сложившихся, обеспечивающем восприятие исторической системы как единого целого, сохранение зоны ее пространственного влияния, что определяется визуальным анализом и расчетами; в городах с ансамблями и доминантами, формирующими системы незавершенные или с утраченными элементами, возможно предусматривать включение новых ансамблей и вертикалей в историческую композицию или расположение их в непосредственной близости от сложившихся, при особых обоснованиях местоположения, высоты, габаритов, характера и силуэта новых элементов, обеспечивающих их соответствие исторически сложившимся устойчивым пространственным принципам. Во всех случаях при поиске проектного решения проверять сочетание новых ансамблей и доминант со сложившимися на панорамах городского ландшафта, выполняемых с помощью фототеодолитной съемки;

е) во всех городах с архитектурными ансамблями, доминантами и их системами предусматривать ориентацию отрезков новых планировочных направлений на исто-

---

[1] Характер композиционной системы определяется в процессе проведения историко-архитектурных и историко-градостроительных исследований.

рические вертикали; включать зоны и точки их наилучшего восприятия в систему открытых озелененных и пешеходных пространств города;

ж) учитывая особую сложность решения архитектурно-планировочной структуры исторического города, в дополнение к материалам, указанным в ВСН 38-82, разрабатывать схему пространственной композиции города в развитие сложившейся и во взаимной увязке с планировочным решением, с применением в качестве подосновы панорам городского ландшафта с основных точек зрительного восприятия, выполненных способом фототеодолитной съемки, и с иллюстрацией проектного решения на фотопанорамах.

Примечание. Приемы развития исторической композиции, формирования новой и их взаимодействия за счет визуальных и планировочных связей являются предметом творческого поиска и зависят от конкретной ситуации.

Преемственное использование традиционных принципов и приемов построения пространственно-планировочной композиции означает творческую интерпретацию с учетом всей совокупности природных, исторических, социальных и других факторов, обусловливающих их применение в исторической композиции.

2.6. При определении системы магистральных улиц и перспектив развития пассажирского транспорта следует:

а) в городах с историческими центрами – памятниками градостроительства, архитектурными ансамблями, доминантами и прочими памятниками архитектуры в целостной среде, с крупными дворцово-парковыми ансамблями, памятниками садово-паркового искусства исключать транзитные потоки через перечисленные территории и предусматривать создание вокруг них обходных магистралей;

б) в больших, крупных и крупнейших городах с памятниками архитектуры или ансамблями в целостной среде, занимающими большие территории центральных районов, предусматривать использование подземного пространства, развитие специализированного транспорта для преимущественного обслуживания данных территорий, распределение функций развязки между несколькими транспортными узлами, отвлечение движения на другие узлы и участки магистральной сети города, дифференциацию сложившейся сети и создание улиц одностороннего движения во избежание их расширения и возведения крупных транспортных сооружений и развязок;

в) во всех исторических городах предусматривать ограничение или запрещение транспортного движения на улицах с высокой концентрацией памятников и градостроительно ценной застройки, входящих, как правило, в заповедные территории или групповые охранные зоны; создание на их основе системы пешеходных улиц или пешеходных зон;

г) в городах, где существуют или развиваются туристические функции (см. п. 2.2,а), предусматривать: трассировку транспортных и пешеходных маршрутов (в том числе сухопутных по берегам рек и водных) с учетом наилучшей последовательности осмотра города в целом, его фрагментов, ансамблей, отдельных памятников; остановки на маршруте и видовые площадки в местах наилучшего восприятия важнейших панорам, силуэтов, отдельных сооружений; подъезды и подходы к объектам осмотра; размещение стоянок туристического транспорта в пешеходной доступности от мест проживания и обслуживания туристов.

2.7. При разработке принципиальных решений по инженерному оборудованию, инженерной подготовке и благоустройству территории следует:

а) во всех исторических городах учитывать регламентации в отношении инженерной подготовки и прокладки коммуникаций, связанные с охраной памятников

истории и культуры, в том числе памятников археологии (прил. 3, разд. 3); предусматривать в качестве первоочередных мероприятий инженерное оборудование территорий с памятниками и градостроительно ценной рядовой застройкой, а также отдельных памятников и ансамблей, используемых в народнохозяйственных целях;

б) в городах с ценными ландшафтами, памятниками археологии, садово-паркового искусства предусматривать благоустройство этих территорий без искажения их исторического облика; защиту береговых территорий от оползней и размыва, укрепление склонов оврагов, мелиоративные и другие мероприятия, способствующие сохранению ценного природного ландшафта и его включению в систему озеленения (см. п 3.6).

2.8. При определении последовательности проведения комплексной реконструкции следует выделить первоочередные мероприятия:

в городах с уникальными памятниками общесоюзного или мирового значения – реставрацию этих памятников и регенерацию территорий, с ними связанных;

в остальных городах с памятниками истории и культуры – предотвращение процессов по разрушению пространственной среды памятников, т. е. капитальный ремонт и реконструкцию рядовой застройки на территориях с ценным наследием.

3. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ КАК ГРАДОФОРМИРУЮЩИХ ФАКТОРОВ ПРИ РАЗРАБОТКЕ ПРОЕКТОВ ДЕТАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ

3.1. На стадии проектов детальной планировки использование градоформирующей роли памятников должно предусматриваться при разработке и уточнении[1] функциональной организации территории района с определением потребностей в учреждениях обслуживания и уточнением их размещения; планировочной структуры района; предложений по объемно-планировочному решению застройки; разработке вопросов транспортного обслуживания, инженерного оборудования, благоустройства и озеленения.

Исходными являются материалы генерального плана, касающиеся использования памятников истории и культуры как градоформирующих факторов (см. разд 2), материалы историко-градостроительных обоснований, относящихся к стадии генерального плана (прил. 3).

3.2. В границах проектов детальной планировки следует выделять типы территорий, требующие реконструктивных мероприятий различного характера: регенерации, ограниченного или активного преобразования (виды реконструкции)[2]

3.3. При разработке и уточнении функциональной организации территории района следует руководствоваться ее основами, заложенными в генеральном плане; составить современную и перспективную номенклатуру необходимых общественных зданий и учреждений обслуживания; определить возможности использования фонда жилых и общественных зданий для размещения новых функций и целесообразность

[1] См ВСН 38-82 п. 6.2.

[2] Содержание указанных мероприятий и характер территорий, требующих тех или иных мероприятий, приведены в прил. 2.

сохранения сложившихся функций в зависимости от размещения планируемого района в городе (центральное, граничащее с центром, периферийное), от размещения в зонах различного вида реконструкции, от современного функционального использования, соответствующего или не соответствующего перспективному назначению, от состояния фонда, в первую очередь памятников архитектуры и градостроительно ценных зданий, их габаритов, вместимости, от возможности использования по прямому назначению, переоборудования под другие функции.

В зонах регенерации следует использовать сложившийся фонд жилых и общественных зданий для размещения обслуживающих, административных и деловых учреждений с учетом сохранения традиционного функционального использования фонда, в том числе под жилье, соответствия сложившегося архитектурного облика и интерьера здания его новому функциональному назначению и технологической схеме. Не следует проектировать новые административные и общественные здания, требующие больших площадей, подъездов, привлекающие большие потоки населения, а также размещение учреждений обслуживания в новых зданиях при наличии неиспользованных емкостей сложившегося фонда. Для обслуживания населения следует полностью использовать сложившуюся сеть, а при необходимости развивать новую сеть по принципам сложившейся (в большинстве случаев это торговая улица, торговая площадь, сеть мелких магазинов и т. д.) с переориентацией жилых зданий под общественные функции. Для обслуживания туристов необходимо предусматривать широкую сеть специализированных учреждений торговли и общественного питания в местах сосредоточения других общественных функций, вблизи памятников – объектов осмотра, музеев и т. д. Целесообразно предусматривать переоборудование жилых домов под гостиницы, пансионаты и использование сохраняемого жилого фонда для расселения одиночек, малосемейных и престарелых. Для размещения участков школ и детских учреждений могут быть использованы: в условиях усадебной застройки прием объединения нескольких участков с переоборудованием зданий под классы или групповые комнаты детских садов; в условиях плотной застройки – многоуровневое использование пространства (крыши, двухэтажные внутренние дворы) или размещение участков школ за пределами зон регенерации.

В зонах ограниченного преобразования для размещения учреждений обслуживания наряду с использованием сложившейся застройки может предусматриваться строительство новых зданий, сомасштабных сложившейся среде и сочетающихся с сохраняемой застройкой по этажности, материалу стен, цветовой гамме и т. д.[1] При формировании сети обслуживания целесообразно максимальное сохранение и использование типичных для города приемов ее организации. При сохранении цельных участков градостроительно ценных зданий следует предусматривать их использование под единую или комплекс родственных функций (жилище с обслуживанием, административные и общественные функции, пансионаты, туристские гостиницы с обслуживанием и т. д.).

В зонах активного преобразования для размещения всех видов нежилых функций (кроме промышленно-складских) возможно использование сложившихся и строительство новых зданий, отвечающих требованиям, изложенным в п. 3.5,б,в. При формировании системы обслуживания целесообразно применение традицион-

---

[1] Требования к новой застройке разрабатываются для каждого города в составе Рекомендаций (прил. 3, разд. 3).

ных для города приемов с их развитием и модификацией в соответствии с конкретными условиями. В зонах регенерации, ограниченного и активного преобразования не допускать размещения промышленных зданий, складов, предусматривая, по возможности, вынос существующих.

На территории без памятников и других элементов ценного наследия могут быть использованы традиционные для города принципы формирования общественных центров и организации системы обслуживания.

3.4. При разработке и уточнении планировочной структуры следует предусматривать:

а) **в зонах регенерации** – полное сохранение, в отдельных случаях – восстановление планировочной структуры без расширения или перекрытия улиц и прокладки магистралей;

б) **в зонах ограниченного преобразования** возможны отдельные изменения планировочной структуры с сохранением всех ее ценных элементов и с учетом традиционных особенностей (приемов застройки, трассировки улиц, планировочного модуля и т. д.). При этом необходимо сохранять и восстанавливать сложившуюся иерархию главных и второстепенных улиц, взаимосвязь уличной сети планируемого района с центром, а также с основными ансамблями и доминантами пространственной композиции; сохранять точки силуэтного, панорамного и интерьерного (с прилегающих улиц и переулков) восприятия памятников. При необходимости размещения новых административных или общественных площадей следует использовать модуль сложившейся планировочной структуры без нарушения сети улиц, выбирая кварталы и территории, не имеющие памятников и градостроительно ценных зданий. При трассировке пешеходных направлений следует создавать взаимосвязанную систему пешеходных путей с последовательным раскрытием памятников, панорам, силуэта в наиболее выгодных ракурсах, не допуская появления случайных точек восприятия. Целесообразно выделять пешеходные зоны (см. п. 2.6, в). При проектировании туристских маршрутов предусматривать возможность осмотра всех объектов историко-культурного наследия планируемого района (как с дальних, так и с ближних точек), а также остальных памятников города с его территории;

в) **в зонах активного преобразования** в случае необходимости возможны изменения планировочной структуры с сохранением ее отдельных ценных элементов при соблюдении характерных для города приемов ее построения (акцентирование узлов композиции плана и перекрестков, чередование открытых и замкнутых пространств, пространственные раскрытия, изменения ширины и трассировки улиц, замыкания перспектив и т. д.), а также планировочного модуля. Если зоны активных преобразований примыкают к территориям новой застройки, следует предусматривать переходный масштаб планировочных членений.

При проектировании новых планировочных направлений и пешеходных путей следует обеспечивать условия наилучшего восприятия памятников (ориентировать на них отрезки улиц, трассировать улицы по границам больших открытых пространств, создавать видовые площадки и т. д.), предусматривая в каждом конкретном случае последовательность раскрытия памятников, расположенных как на планируемой территории, так и за ее пределами.

Туристские маршруты следует прокладывать таким образом, чтобы при движении от памятника к памятнику обеспечивать возможность осмотра градостроительно ценной застройки и других культурных ценностей района;

г) **на территориях без памятников и других элементов ценного наследия** – при изменении сложившейся или формировании новой планировочной структуры использовать и преемственно развивать характерные для города особенности и традиционные принципы ее построения. В зонах, расположенных в пределах композиционного влияния памятников (в том числе контактных), при проектировании новых планировочных направлений, пешеходных путей и туристских маршрутов предусматривать раскрытие важных видовых качеств исторического города, его силуэта, панорам, сохранение сложившихся и, по возможности, создание новых визуальных связей планируемого района с центром, основными ансамблями и доминантами города. В местах их наилучшего восприятия предусматривать размещение видовых площадок.

Примечание. Традиционные особенности и характерные для города принципы и приемы формирования планировочной структуры, подлежащие использованию и развитию, определяются в процессе разработки историко-градостроительных обоснований в исследовательском и рекомендательном разделах (см. прил. 3, разд. 1, 3).

3.5. При разработке предложений по объемно-пространственному решению застройки следует:

а) **в зонах регенерации** сохранять или восстанавливать исторически сложившуюся систему композиции, целостность облика застройки; предусматривать меры по исправлению ранее допущенных нарушений (снос дисгармонирующих сооружений, усложнение силуэта, применение методов маскировочной окраски, суперграфики и т.д.); допускается взамен ветхих и утраченных зданий компенсационное строительство новых, с габаритами и архитектурным решением, полностью подчиненными сложившейся застройке;

б) **в зонах ограниченного преобразования** возможно развитие пространственной композиции при полном сохранении ценных элементов, качеств и взаимосвязей сложившейся и на основе использования традиционных принципов и приемов ее построения, характерных для данного города: принципа размещения и соподчинения доминант, характера их пространственных связей между собой и окружением, размерности и масштаба городских пространств, соотношений с окружающим ландшафтом, высотой застройки, шириной улиц и т.д. В отдельных случаях допускается размещение новых доминант (взамен утраченных или в случае развития общегородской системы композиции) при соблюдении условий, изложенных в п. 2.5, а также подчинении их объемно-пространственного решения, материала стен, цвета характеру сложившейся системы. Местоположение, габариты и силуэт новых доминант обязательно проверяются со всех точек их восприятия в сочетании с памятниками и их окружением путем построения перспектив на снимках городского ландшафта, выполненных фототеодолитом. Утраченные и сносимые по ветхости здания, не имеющие художественной и градостроительной ценности, могут заменяться новыми, соразмерными сложившейся застройке и увязанными с ней по высоте, габаритам, материалу стен и отделке фасадов, членениям, пластике, размерам деталей, цветовому решению, характеру кровель и т. д.; следует применять приемы застройки, типичные для города и планируемого района[1];

---

[1] Регламентация характеристик новых зданий и приемов застройки устанавливается историко-градостроительными обоснованиями (см. прил. 3, разд. 1–3).

в) **в зонах активного преобразования** следует развивать и при необходимости изменять пространственную композицию в увязке с развитием общегородской системы при условии сохранения памятников и сложившейся застройки, их включения в новую систему в качестве ведущих, рядовых или второстепенных (рядовая застройка) элементов. При этом необходимо сохранять сложившиеся и создавать новые точки и направления восприятия памятников и других элементов ценного наследия, а также сохранять участки градостроительно ценной застройки; при формировании новой застройки соблюдать соответствие характеристик новых и сложившихся зданий; использовать традиционные принципы построения пространственной композиции и приемы застройки, интерпретируя их с учетом особенностей современной архитектуры, масштаба и габаритов новых зданий и с сохранением основных характерных черт, во многом обусловленных региональными особенностями (например, усадебная застройка с "прозорами" в городах средней полосы РСФСР может быть поддержана применением новых малоэтажных зданий с уступчатой блокировкой, расчлененными фасадами, организованных в живописные группы с курдонерами и разрывами); плотная застройка с системой тупиков, характерная для Азербайджана и республик Средней Азии, может найти современное выражение в небольших замкнутых и полузамкнутых группах домов со сложной иерархией взаимосвязанных пространств (квартира – двор – общий двор для группы домов – жилая улица – улица с общественным обслуживанием);

г) **на территориях без памятников и других элементов** ценного наследия следует развивать композиционную идею, заложенную в генеральном плане и базирующуюся на использовании устойчивых традиций (см. п. 2.5); если на планируемой территории генпланом предусмотрено размещение нового ансамбля, то при поиске его конкретного объемно-пространственного решения следует руководствоваться габаритами, определенными в генеральном плане, и проверять его сочетание с историческими доминантами со всех точек зрительного восприятия. При проектировании новой застройки следует использовать традиционные приемы (см п. 3.5,в), а в зонах композиционного влияния памятников ограничивать ее высоту в соответствии с расчетами (см. прил. 3, разд. 1).

3.6. При разработке вопросов транспортного обслуживания и инженерного оборудования, в дополнение к требованиям, изложенным в пп. 2.6 и 3.4, следует:

а) **в зоне регенерации** обеспечивать транспортное обслуживание территории, используя сложившуюся сеть улиц без ее изменения для пропуска местного распределительного движения и для подъездов к пешеходным зонам, исключив грузовое движение, ограничивая доступ транспорта и скорость движения на территории зон. Стоянки следует размещать на магистралях, прокладываемых в обход территорий с ценным наследием. В отдельных случаях возможно размещение подземных гаражей и стоянок в периферийных частях зоны.

Следует избегать изменения внешнего облика существующих инженерных сооружений и строительства новых (мостов, набережных и др.). Например, при необходимости укрепления берегов рек с естественными зелеными откосами следует применять технические средства, позволяющие сохранить их внешний вид; при невозможности усиления конструкции моста для пропуска потоков автотранспорта без изменения его габаритов и внешнего облика следует отвести от него транспортные потоки на другие мосты, вновь построенные за пределами территорий с ценным наследием, используя его для ограниченного движения или как пешеходный.

Примечание. В исключительных случаях возможно изменение или строительство новых инженерных сооружений при специальных обоснованиях и полном сохранении облика существующего сооружения, всех характеристик сложившейся среды и условий восприятия памятников и других элементов наследия;

б) **в зоне ограниченных преобразований** обеспечивать транспортное обслуживание территории по существующим магистралям, ограничивая скорости движения и величину транспортных потоков, уточнять дифференциацию магистралей по назначению. Следует исключить грузовое движение, прокладку новых магистралей или расширение существующих, устройство развязок в разных уровнях, крупных стоянок, многоэтажных гаражей. В местах сосредоточения памятников и других ценных элементов наследия следует предусматривать пешеходные зоны. При необходимости изменения или строительства инженерных сооружений следует руководствоваться требованиями, изложенными в п. 3.6,а;

в) **в зоне активных преобразований** проектировать систему магистралей, не нарушая сохранившихся элементов ценной планировки, соблюдая нормативные расстояния до памятников, не расчленяя участки градостроительно ценной застройки, предусматривать удобные подъезды к местам размещения объектов осмотра, организацию стоянок туристских автобусов. Развязки в разных уровнях следует предусматривать в тех местах, где они не нарушают условия восприятия памятников и других элементов наследия с точек их наилучшего обзора; в остальных случаях предусматривать развязки в одном уровне. Гаражи, стоянки (кроме туристских автобусов) следует размещать за пределами участков с ценной планировкой, градостроительно ценной застройкой и памятниками с учетом положений, изложенных в п.3.5,в.

При проектировании новых инженерных сооружений необходимо соблюдать требования к характеру новой застройки (п. 3.5,в), не нарушать визуальных связей с памятниками города и условий их восприятия с территории планируемого района;

г) **на территории без памятников и других элементов ценного наследия** в контактных зонах и в пределах композиционного влияния памятников при проектировании развязок в разных уровнях, многоэтажных гаражей, инженерных сооружений обеспечивать сохранение условий восприятия памятников и ценного наследия города с точек их наилучшего обзора. Высота этих сооружений определяется расчетами (прил. 3); архитектурное решение и габариты необходимо проверять путем построения перспектив на выполненных фототеодолитом панорамах городского ландшафта, включающих памятники.

3.7. При разработке вопросов озеленения и благоустройства:

а) **в зонах регенерации и ограниченных преобразований** следует сохранять или восстанавливать сложившиеся зеленые насаждения, при необходимости прореживать и изменять их форму для восстановления благоприятных условий восприятия памятников. При проектировании новых зеленых насаждений следует использовать характерные для города породы деревьев и кустарников, а также приемы и виды насаждений (вертикальное озеленение, вьющаяся зелень, переброшенная через узкие улицы, рядовые посадки вдоль улиц, озеленение берегов рек и оврагов, низкая партерная зелень с купами деревьев в скверах и т. д.), не нарушая при этом восприятия памятников и среды района и города. При озеленении внутренних пространств кварталов следует учитывать особенности застройки (например, в районах усадебной застройки, "с прозорами", не загораживать густой высокой зеленью располо-

женные вдали памятники и т. д.). В зонах регенерации не следует вводить озеленение в районы, для которых оно не характерно.

При проектировании элементов благоустройства не следует применять его элементы, характерные для современной застройки и резко контрастирующие со сложившейся средой района. Вблизи памятников, на участках градостроительно ценной застройки, особенно, если предполагается музейный показ отдельных ее фрагментов, целесообразно полное восстановление исторического благоустройства – замощений, ограждений, фонарей и т. д.

Размещение киосков, павильонов, телефонных будок, досок почета, памятных знаков и т. п. следует предусматривать в основном за пределами концентрации памятников и градостроительно ценной застройки при сохранении условий восприятия последних. Необходима тщательная проверка их сочетания со сложившейся средой.

Примечание. В зонах регенерации следует применять элементы внешнего благоустройства, способствующие восстановлению исторического облика района: вывески, афишные тумбы, светильники и т. д.;

б) в зонах активных преобразований и на территориях без памятников и других элементов ценного наследия при проектировании озеленения и благоустройства следует обеспечивать условия визуального восприятия памятников города и, по возможности, использовать традиционные для города приемы их формирования.

3.8. Учитывая необходимость более детальных проработок и в более крупных масштабах, чем это предусмотрено на стадии ПДП, необходимо в составе материалов этой стадии разрабатывать проект реконструкции территории в пределах зон охраны.

Для обеспечения использования памятников как градоформирующих факторов необходимо для каждого города (или группы взаимосвязанных городов) разрабатывать требования к проектам жилых и общественных зданий и инженерных сооружений (для территорий с ценным наследием и, в отдельных случаях, – контактных зон), а также проекты этих зданий. Возможно применение специально разработанных для данного конкретного города зданий заводского изготовления. Применение типовых проектов общесоюзных серий для территории с ценным наследием недопустимо.

3.9. Материалы ПДП, касающиеся использования памятников как градоформирующих факторов, а также историко-градостроительные обоснования, разработанные перед стадией ПДП, являются исходными для разработки последующей стадии – проекта застройки (ПЗ) и определяют основные решения ПЗ, а также требования к проектам жилых и общественных зданий, элементам озеленения и благоустройства, характеру использования памятников и сохраняемых зданий и т. д.

3.10. При определении последовательности проведения комплексной реконструкции следует руководствоваться требованиями, изложенными в п. 2.8.

Перечень объектов историко-культурного наследия, обладающих градоформирующими качествами[1]

1. Недвижимые памятники истории и культуры

1.1. Памятники градостроительства и архитектуры:

а) архитектурные ансамбли и комплексы;

б) исторические центры, кварталы, площади, улицы;

в) остатки древней планировки и застройки городов и других населенных пунктов;

г) сооружения гражданской, промышленной, военной, культовой архитектуры, народного зодчества, а также связанные с ними произведения монументального, изобразительного, декоративно-прикладного, садово-паркового искусства и природные ландшафты.

1.2. Памятники археологии:

а) городища, курганы;

б) остатки древних поселений, укреплений, производств, каналов, дорог;

в) древние места захоронений;

г) участки исторического культурного слоя древних населенных пунктов.

1.3. Памятники истории – здания, сооружения и памятные места, имеющие историко-мемориальную ценность.

2. Элементы исторической городской среды, не имеющие статуса памятников истории и культуры

2.1. Природный ландшафт, или его фрагменты, определяющие своеобразие пространственно-планировочной организации города, целостность его исторического облика, обеспечивающие условия восприятия силуэта, панорам, ансамблей и отдельных памятников, визуальные связи между ними.

2.2. Планировка (или ее фрагменты), фиксирующая направления древних улиц и дорог, обеспечивающая визуальные связи памятников и ансамблей.

2.3. Рядовая застройка (массивы или их фрагменты), формирующая облик целостных участков городской среды, площадей, окружающая памятники и усиливающая его градоформирующую роль.

---

[1] Перечень составлен на основании Закона СССР "Об охране и использовании памятников истории и культуры" и Положения об охране и использовании памятников истории и культуры.

Виды реконструкции участков с различными типами среды

Типы среды (основные возможные сочетания объектов историко-культурного наследия и элементов исторической городской среды)	Статусы и формы охраны	Виды реконструкции
Архитектурные ансамбли, системы архитектурных доминант, прочие памятники в целостной исторической среде	Территории памятников градостроительства, заповедная территория	Регенерация
Памятники архитектуры (не играющие доминирующей роли) или садово-паркового искусства в целостной исторической среде	Групповая охранная зона	То же, для малых городов и отдельных участков; ограниченное преобразование
Целостная историческая среда с отдельными памятниками. Архитектурные ансамбли, системы доминант, отдельные памятники в частично нарушенной исторической среде	Зона строгого регулирования застройки с охранными зонами отдельных памятников	Ограниченное преобразование
Нарушенная историческая среда с ценными элементами или фрагментами	Зона регулирования застройки	Активное преобразование
Отдельные архитектурные доминанты (вне системы), памятники архитектуры или садово-паркового искусства в нарушенной среде	То же, и охранные зоны отдельных памятников	То же

Примечания: 1. **Под целостной исторической средой** (целостным окружением) в данном документе понимается городская среда, способствующая наилучше-

му проявлению ценных качеств памятников, сохранившаяся в историческом виде или соответствующая по своим характеристикам исторической. Под **частично нарушенной исторической средой** (окружением) понимается историческая среда с отдельными дисгармонирующими включениями, или с утратой отдельных элементов. Под **нарушенной исторической средой** (окружением) – среда, характеристики которой не соответствуют исторической. 2. **Виды реконструкции:** регенерация, ограниченное преобразование, активное преобразование. Излагаются общие положения; их содержание уточняется в каждом отдельном случае при разработке проекта зон охраны.

Регенерация – сохранение и восстановление градостроительных качеств памятников и среды (планировки, пространственной организации, застройки, памятников, визуальных связей между ними и с окружающей средой и т. д.). Включает реставрацию памятников, санацию застройки, реставрацию или модернизацию сохраняемых зданий, функциональное насыщение застройки (в соответствии с местом объекта в городе), компенсационное новое строительство взамен утраченных зданий, полностью подчиненное сложившемуся и основанное на учете исторических традиций; благоустройство и озеленение, характерное для объекта регенерации.

Ограниченное преобразование – сохранение градостроительных качеств памятников и среды и их развитие на основе использования исторических традиций. Включает реставрацию памятников, модернизацию зданий (градостроительно ценных и опорных по физическим качествам), снос ветхого и малоценного фонда, разуплотнение, сохранение системы пространственной композиции, визуальных связей; функциональную переориентацию застройки в соответствии с потребностями города; новое строительство, сомасштабное сложившейся застройке, с соблюдением основных приемов, характерных для исторической застройки, регламентацией высоты, габаритов, материала стен и отделки фасадов новых зданий, их членений, пластики, цветового решения, характера кровель и т. д.; благоустройство, озеленение без радикальных изменений характера среды. На участках, где нет ценной планировочной структуры, возможно укрупнение планировочных членений.

Активное преобразование – изменение градостроительных качеств среды с частичным их сохранением. Включает: реставрацию памятников, снос неопорного фонда (кроме художественно и градостроительно ценных зданий), модернизацию и капитальный ремонт сохраняемых зданий, сохранение или изменение планировочной структуры, функциональной и пространственной организации. Возможно формирование новых пространственных систем в увязке со сложившимися. Новое строительство должно вестись на основе преемственного развития устойчивых традиций формирования застройки.

Историко-градостроительные обоснования
(Требования к составу и содержанию материалов и документов)

1. Исследовательский раздел

На стадии ТЭО генерального плана должен быть проведен анализ города с пригородной зоной, включая бывшие пригородные объекты. Город рассматривается в процессе исторического формирования и в существующем состоянии. Результаты исследований фиксируются в историко-архитектурном опорном плане, разрабатываемом в соответствии со ст. 29 "Положения об охране и использовании памятников истории и культуры" и п. 1.13 ВСН 38-82*.

Историко-архитектурный опорный план города должен содержать информационные материалы, раскрывающие основные аспекты культурной ценности наследия.

Информационный материал историко-архитектурного опорного плана является результатом историко-архитектурных и историко-градостроительных исследований, проводимых в связи с разработкой проекта зон охраны памятников данного города.

Примечание. Перечисленные исследования выполняются архитекторами-градостроителями совместно с искусствоведами, архитекторами-реставраторами, археологами, историками, этнографами с привлечением других необходимых специалистов.

Историко-архитектурный опорный план должен разрабатываться для генерального плана и детализироваться и уточняться для проекта детальной планировки.

Информационные материалы историко-архитектурного опорного плана должны включать:

историко-архитектурные и градостроительные графические и текстовые документы (архивные планы, исторические акты, переписи и т. д.); аналитические схемы реконструкции, раскрывающие процесс формирования планировки, застройки, композиции города на основных исторических этапах; изобразительные материалы, характеризующие исторический и современный облик города в целом и отдельных фрагментов его застройки (виды городов, фотографии, архитектурная графика и т. д.);

аналитические фиксационные, графические и текстовые материалы, раскрывающие архитектурно-градостроительные особенности современного состояния ценного наследия. Состав этих материалов:

а) **планировочная схема города с пригородной зоной.** Выполняется в масштабе 1:10000, для крупных и крупнейших городов – в масштабе 1:25000. На схеме должны быть показаны:

---

* В настоящих Методических указаниях процесс исследований, методика составления проектно-регулятивной документации не рассматриваются. Приводятся лишь требования к выходным документам каждого раздела историко-градостроительных обоснований.

места расположения территорий с ценным наследием в городе и его пригородной зоне (как правило, это центральный район в границах исторического города XIX в., загородные усадьбы и монастыри, исторические поселения, вошедшие в черту современного города и его пригородной зоны) ;

важнейшие исторические трассы и планировочные связи периферийных территорий (бывшие пригородные усадьбы, монастыри и т. д.) с историческим центром и между собой;

визуально-пространственные взаимосвязи высотных доминант городского значения, расположенных на периферийных территориях и в историческом центре;

основные направления обзора и точки зрительного восприятия исторических территорий с подъездов и подходов к ним;

зоны композиционного влияния доминант городского значения;

территории рядовой застройки, формирующей своеобразие облика города;

участки городской среды различных типов;

ценные элементы природного ландшафта, обеспечивающие благоприятные условия восприятия исторических панорам и видовые раскрытия;

массивы застройки, крупные инженерные сооружения, зеленые массивы, нарушающие исторически сложившуюся структуру и пространственную организацию города, а также условия восприятия памятников и городского ландшафта;

территории с неблагоприятными для памятников гидрогеологической и геологической ситуациями, источники повышенного загрязнения воздушного бассейна, источники и зоны вибрации;

б) план территории с ценным наследием (исторического центра, территорий усадеб, монастырей, исторических поселений, вошедших в черту города[1]). Выполняется в масштабе 1:2000, для крупных и крупнейших городов – в масштабе 1:5000 с детализацией отдельных участков в масштабе 1:2000 (*при разработке ПДП*). На плане должны быть показаны:

историко-архитектурная оценка существующей застройки: памятники архитектуры и градостроительства (состоящие на охране и вновь выявленные) с указанием этажности, материала стен, времени возведения; места утраченных зданий, подлежащих учету при реконструкции; участки градостроительно ценной рядовой застройки и градостроительно ценные здания; памятники истории – здания, сооружения и памятные места, связанные с историческими событиями;

границы землевладений;

хронологическая дифференциация существующей планировки и оценка степени сохранности ее элементов, относящихся к разным историческим периодам; границы исторической части города;

ценные элементы природного ландшафта, обеспечивающие благоприятные условия восприятия памятников, ценной застройки, а также связь города с его окружением;

участки ценного озеленения и благоустройства;

памятники археологии и границы археологически ценного культурного слоя;

элементы планировки, застройки, озеленения, инженерно-технического оборудования и благоустройства, нарушающие исторически сложившуюся структуру и

---

[1] В большинстве случаев выполняется в составе исследовательского раздела перед стадией ПДП.

пространственную организацию города, условия восприятия памятников и городских пространств и создающие угрозу сохранности памятников;

в) схема композиционного анализа пространственно-планировочной структуры территории с ценным наследием. Выполняется в масштабе 1:2000, для крупных и крупнейших городов в масштабе 1:5000. На схеме показываются:

структурное зонирование территории с ценным наследием (кремль, крепость, посады, слободы и т. д.);

высотные доминанты городского и локального значения;

композиционно-планировочная связь доминант между собой и с окружением;

зоны композиционного влияния доминант;

точки восприятия памятников и других ценных элементов наследия;

дифференциация планировки по ее историко-градостроительной ценности;

дифференциация участков и элементов природного ландшафта по их историко-градостроительной ценности;

зонирование территории по пространственно-планировочным характеристикам городской среды с выделением участков целостного, частично нарушенного и полностью нарушенного окружения памятников, а также участков планировки и застройки, характерных для облика города и данной территории ("типология среды").

Примечания: 1. При небольшом объеме информации допускается совмещение чертежей, указанных в п. 1,б,в данного приложения. 2. В случае необходимости могут быть выполнены дополнительные схематические построения панорам города и развертки отдельных улиц. Масштаб произвольный;

г) аналитические схемы. Выполняются в масштабе 1:500 или 1:1000 при детализации отдельных участков (для разработки фрагментов в составе ПДП в соответствии с п. 6.9,л ВСН 38-82 или проектов реконструкции на территории охранных зон).

На основной схеме показываются:

границы участков разнохарактерной застройки;

характерные для города или района типы сооружений, элементы и фрагменты планировки, озеленения, благоустройства, мощения;

важные элементы композиции города или района, в том числе: доминанты, отмечающие границы зон, въезды, узловые точки, создающие акценты на панорамах города или района; цепочки локальных доминант (существующих и утраченных), связанных общим планировочным направлением и последовательно раскрывающихся по мере движения;

точки и направления восприятия памятников и элементов их окружения;

дифференциация зданий рядовой застройки по важнейшим характеристикам (с выделением однородных групп): по цвету, стилю, времени возведения, роли в композиции улицы или квартала, материалу стен, степени морального и физического износа;

выданные отводы с их дифференциацией на соответствующие и не соответствующие виду реконструкции на данной территории.

На прочих аналитических схемах раскрываются:

характерные особенности планировки: ширина и форма трасс, планировочный модуль кварталов, конфигурация линии застройки, приемы соединения и взаимосвязи главных и второстепенных улиц района;

характерные композиционные особенности: приемы организации застройки, чередование свободных и застроенных пространств; композиция главных улиц и площадей.

Примечание. Дальнейшая детализация качеств планировки и застройки показывается при разработке проекта застройки;

д) расчеты высоты новой застройки, безопасной для композиционного влияния памятников, и схема зонирования территории города по этим высотам;

е) панорамы городского ландшафта, выполненные методом фототеодолитной съемки с основных точек восприятия территорий с ценным наследием. Выполняются при наличии технических возможностей. В исключительных случаях могут быть заменены фотофиксацией существующего положения;

ж) текстовые материалы:

аннотированные списки памятников истории и культуры, как стоящих на охране, так и вновь выявленных (для последних приводятся обоснования их постановки на охрану с краткими историческими справками и указанием времени возведения, художественной ценности, материала стен, этажности, первоначального и современного функционального использования, физического состояния с приложением материалов фотофиксации;

пояснения к планам и схемам (п. 1,а–д) данного приложения, раскрывающие в том числе:

характерные особенности системы пространственно-планировочной композиции (открытая, допускающая дополнения новыми элементами, замкнутая; полностью сохранившаяся в историческом виде; с отдельными утратами, нарушениями; линейно-осевая, глубинно-пространственная и т. д.);

традиционные для данного города и подлежащие преемственному использованию принципы и приемы формирования пространственно-планировочной структуры, общественных центров и организации системы обслуживания; приемы застройки, озеленения, благоустройства, а также типы жилых и общественных зданий (могут сопровождаться иллюстрациями) [1];

другие особенности города, подлежащие учету при проектировании.

Примечания: 1. В конкретной ситуации каждого города могут потребоваться дополнительные исследования и материалы историко-архитектурного опорного плана, отражающие особенности города. 2. Материалы историко-архитектурного опорного плана утверждаются в установленном порядке и представляются в составе проекта зон охраны.

2. Проектно-регулятивный раздел

Проект зон охраны памятников истории и культуры разрабатывается, как правило, перед стадией генерального плана. В исключительных случаях, при действующем генплане – перед стадией ПДП. Режимы зон охраны детализируются при разработке регулятивного раздела историко-градостроительных обоснований перед стадией ПДП.

Проект разрабатывается на основании ст. 33 Закона СССР "Об охране и использовании памятников истории и культуры" и п. 1.14, 3,8,а, табл. 2 ВСН 38-82, в соответствии с инструкцией на основе данных историко-архитектурного опорного плана.

---

[1] Описание приемов застройки, озеленения, благоустройства, типов жилых и общественных зданий выполняется в исследовательском разделе историко-градостроительных обоснований перед стадией ПДП.

В состав зон охраны входят: охранная зона, зона регулирования застройки, зона охраняемого природного ландшафта, зона охраны культурного слоя.

Проект зон охраны включает:

а) **основной чертеж,** выполняемый в масштабе историко-архитектурного опорного плана (чертежа плана территории с ценным наследием). На нем должны быть показаны:

памятники истории и культуры (состоящие на государственной охране и выявленные в процессе исследований) с разделением по времени их возведения, материалу стен;

границы территории памятника (памятников), охранной зоны, зоны регулирования застройки, зоны охраняемого природного ландшафта и зоны охраны культурного слоя;

основные точки восприятия памятников;

зонирование охраняемых территорий по высоте новой застройки, безопасной для композиционного влияния памятников;

участники сохраняемой исторической застройки.

Примечания: 1. При наличии на территории близко расположенных памятников предусматривается единая групповая охранная зона для всех памятников. 2. Зоны регулирования застройки могут иметь несколько градаций режима: зоны строгого регулирования, зону ограничения габаритов застройки и др. 3. Зоны охраны культурного слоя могут быть размещены как в пределах охраняемых территорий, так и за их пределами в зависимости от распространения культурного слоя. 4. При небольшом объеме информации чертежи историко-архитектурного опорного плана и проекта зон охраны могут быть совмещены;

б) схему **функциональных и пространственно-планировочных ограничений** для всей территории города и его пригородной зоны, выполняемую в масштабе 1:10 000 – 1:25 000 в зависимости от величины города. На ней должны быть показаны:

территории, на которых ограничивается или не допускается размещение промышленных предприятий, складов, крупных инженерных сооружений, сооружений внешнего транспорта, прокладка железных дорог, скоростных магистралей;

территории, на которых не допускается дальнейшее развитие застройки города;

участки природного ландшафта, подлежащего сохранению;

изолинии высоты новой застройки, безопасной для композиционного влияния памятников;

территории, на которых регламентируется новое строительство (высота, габариты, назначение, масштаб планировки и т. д.);

виды регламентации, зависящие от конкретных условий;

в) **пояснительная записка** к проекту зон охраны должна содержать:

описание границ зон охраны;

описание характера функциональных и пространственно-планировочных ограничений;

технико-экономические показатели, в том числе: общая территория зон охраны с подразделением по видам; процентное отношение территорий зон охраны ко всей территории города; общая площадь памятников и градостроительно ценных зданий (раздельно) с подразделением на жилые и нежилые; процентное отношение неопорного фонда, подлежащего сохранению (памятники и градостроительно ценные здания) ко всему историческому фонду.

Специальные положения по охране и содержанию историко-культурных заповедников, исторических центров-памятников градостроительства и заповедных территорий разрабатываются для каждого конкретного случая особо в соответствии со ст. 35–38 "Положения об охране и использовании памятников истории и культуры".

Специальные требования к застройке ("Правила застройки") разрабатываются на основе данных историко-архитектурного опорного плана и включаются в состав архитектурно-планировочного задания на разработку проекта детальной планировки (в дополнение к требованиям, определенным ВСН 38-82, прил. 1, разд. II, У). Специальные требования к застройке должны включать текстовые и графические материалы, регламентирующие:

изменения функциональной организации и пространственно-планировочной структуры с учетом сохранения композиционно-видовых раскрытий памятников и роли доминант;

размещение промышленных предприятий, складов, коммунальных зон; определяется необходимость вывода существующих;

трассировку новых магистралей;

снос фонда;

основные параметры проектируемых зданий и сооружений (габариты, материал стен, пластика, стилистика, цветовое решение, ритм членений – вертикальных и горизонтальных);

приемы застройки;

функциональное использование сложившейся застройки, памятников, сохраняемых фрагментов городской среды, природных ландшафтов;

работы по инженерному оборудованию, озеленению, благоустройству территории;

виды реконструкции.

Примечание. Специальные требования к застройке разрабатываются для всех районов исторических городов.

3. Рекомендательный раздел

Материалы раздела разрабатываются на основе историко-архитектурных и историко-градостроительных исследований с учетом режимов зоны охраны и других регламентирующих документов для каждой из стадий градостроительного проектирования.

Рекомендации на стадии генерального плана касаются:

перспектив развития народнохозяйственного профиля города с учетом функций, связанных с использованием ценного историко-культурного наследия (туризм, рекреации и т. д.);

направления территориального развития города и его функционального зонирования с учетом сохранения памятников и условий их восприятия;

требований к развитию функциональной организации города с учетом исторических традиций, допускаемой вместимости территорий с памятниками и их целесообразного функционального использования;

направлений развития системы центра с учетом использования исторических ансамблей, ценных территорий, уникальных сооружений и ландшафта в его структуре;

направлений и функциональной структуры туристских маршрутов для показа ценного наследия, создания сети музеев на базе памятников;

развития и использования основных планировочных принципов, заложенных в исторической части города, при реконструкции сложившихся и строительстве новых районов;

организации улично-дорожной сети, создания инженерно-транспортных сооружений без ущерба для территорий с памятниками истории и культуры, с учетом удобных подъездов к уникальным сооружениям, создания обзорных маршрутов, видовых площадок;

принципиальных направлений развития всей пространственной композиции города на основе преемственного использования устойчивых традиций, с учетом места в ней исторической системы и ее элементов;

требований к формированию новых ансамблей, развивающих сложившуюся композицию, к характеру и силуэту новых доминант, их соотношениям со сложившимися;

строительного зонирования по высоте массивов новой застройки;

защиты от неблагоприятных геологических процессов, гидрогеологических условий, повышенного загрязнения атмосферы и прочих видов загрязнения среды.

Рекомендации на стадии проекта детальной планировки касаются:

возможного функционального использования территории района, памятников, а также жилых и общественных зданий с учетом целесообразности сохранения исторического характера сети обслуживания, допустимой емкости сохраняемого фонда, ограничений высоты и габаритов нового строительства и т. д.;

определения видов реконструкции;

основных традиционных принципов и приемов планировки и особенностей структуры и микроструктуры, подлежащих преемственному развитию; модуля новой планировки и планировочных направлений, связанных с архитектурными доминантами, особенно в контактных зонах;

принципиальных направлений построения композиции района на основе преемственного использования традиций;

уточнения места и характера новых ансамблей и композиционных акцентов, предложенных на уровне генплана;

направлений пространственной организации новой застройки на основе развития традиционных особенностей исторической застройки;

масштаба городских пространств улиц и площадей в зонах регенерации, ограниченного и активного преобразования, в контактных зонах;

композиционного построения главных улиц и площадей;

развития специфических черт застройки;

требований к новой застройке (по всем характеристикам, включая художественный облик), к типам жилых и общественных зданий;

требований к озеленению, благоустройству, инженерному оборудованию.

Содержание

Предисловие 3

1. Общие положения 5

2. Использование памятников истории и культуры как градоформирующих факторов при разработке генеральных планов городов 7

3. Использование памятников истории и культуры как градоформирующих факторов при разработке проектов детальной планировки 12

Приложение 1. Перечень объектов историко-культурного наследия, обладающих градоформирующими качествами 19
Приложение 2. Виды реконструкции участков с различными типами среды 20
Приложение 3. Историко-градостроительные обоснования (Требования к составу и содержанию материалов и документов) 22

Нормативно-производственное издание

ЦНИИП ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

Методические указания об использовании памятников истории и культуры как градоформирующих факторов при разработке генеральных планов и проектов детальной планировки городов

Редакция инструктивно-нормативной литературы
Зав. редакцией Л. Г. Бальян
Редактор И. А. Баринова
Мл. редактор И. Я. Драчевская
Технический редактор Е. Н. Ненарокова
Корректор В. И. Галюзова
Оператор Г. А. Максимова
Н/К

Подписано в печать 25.04.88 Формат 60x84/16
Бумага офсетная № 2 Печать офсетная Усл. печ. л. 1,86
Усл. кр.-отт. 2,11 Уч.-изд. л. 2,25 Тираж 5000 экз.
Изд. № XII-2998 Заказ № 2223 Цена 10 коп.

Стройиздат. 101442, Москва, Каляевская, 23а

Московская типография № 9 НПО "Всесоюзная книжная палата" Госкомиздата
109033, Москва, Волочаевская ул., 40.

gost.e-ecolog.ru