

# ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ НОРМАТИВНЫХ ПАРАМЕТРОВ ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ЦЕНТРА

УДК 711.523-11(571.14-25)  
ББК 85.118(2Рос-2Новосибирск)

**Д.Ю. Кисельникова, А.Е. Гашенко**

*Новосибирский государственный университет архитектуры, дизайна и искусств,  
Новосибирск, Россия*

## Аннотация

В статье обосновывается необходимость дифференциации параметров застройки в зависимости от положения территорий в структуре города на примере г. Новосибирска. Проанализированы проектные и научные подходы к определению границ одного из морфологических элементов городской структуры – центральной части города. Приводится назначение градостроительных регламентов применительно к различным задачам регулирования центра г. Новосибирска.<sup>1</sup>

**Ключевые слова:** центр города, градостроительный регламент, градостроительство, правила землепользования и застройки, градостроительные нормативы

## DIFFERENTIATION OF THE CITY CENTER BUILDING REGULATIONS

**D. Kiselnikova, A. Gashenko**

*Novosibirsk State University of Architecture, Design and Arts, Novosibirsk, Russia*

## Abstract

The article substantiates the necessity of differentiating parameters of development depending on the location of the territories in the city structure by the example of Novosibirsk. The project and scientific approaches to the definition of the boundaries of one of the morphological elements of the urban structure - the central part - are analyzed. The appointment of the building regulations in relation to various tasks regulation of the Novosibirsk center is given.<sup>2</sup>

**Keywords:** city center, building regulations, urban development, land use and development rules

Институт градостроительного зонирования, появившийся в нашей стране в результате реформ 1990–2000 годов, развивается и усложняется. Первое десятилетие после принятия градостроительного кодекса 2004 года, закрепившего этот вид деятельности в его нынешнем состоянии, было периодом освоения и понимания новой технологии, не существовавшей в советское время, периодом форсированной подготовки правил землепользования и застройки (ПЗЗ) по всей стране. Что это за документ, какова методика и основания его разработки, приходилось постигать в сжатые сроки, «на бегу».

---

<sup>1</sup> **Для цитирования:** Кисельникова Д.Ю. Дифференциация нормативных параметров застройки городского центра / Д.Ю. Кисельникова, А.Е. Гашенко // Architecture and Modern Information Technologies. – 2018. – №2(43). – С. 349-363 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://marhi.ru/AMIT/2018/2kvart18/23\\_kiselnikova\\_gashenko/index.php](http://marhi.ru/AMIT/2018/2kvart18/23_kiselnikova_gashenko/index.php)

<sup>2</sup> **For citation:** Kiselnikova D., Gashenko A. Differentiation of the City Center Building Regulations. Architecture and Modern Information Technologies, 2018, no. 2(43), pp. 349-363. Available at: [http://marhi.ru/eng/AMIT/2018/2kvart18/23\\_kiselnikova\\_gashenko/index.php](http://marhi.ru/eng/AMIT/2018/2kvart18/23_kiselnikova_gashenko/index.php)

В большинстве случаев ПЗЗ составлялись интуитивно, с учётом опыта разработки генеральных планов (в худшем случае — по аналогии с ними) [9, с.16]. Несмотря на некоторое методическое сопровождение со стороны идеологов градостроительных реформ<sup>3</sup> и даже на попытки научного осмысления технологии градостроительного зонирования<sup>4</sup>, принципы и нюансы подготовки ПЗЗ отрабатывались сугубо в техническом аспекте – методом проб и ошибок «шлифовались» перечни типов зон и видов разрешенного использования, совершенствовались процедуры по внесению изменений в Правила, оптимизировались способы взаимной «стыковки» документации по градостроительному зонированию и по планировке территорий. На фоне развития формальной технологии за рамками оставались содержательные вопросы зонирования: как оно соотносится с развитием города, в чём состоят принципы отражения неравномерной городской структуры, и главное – как правила землепользования и застройки могут работать на улучшение качества городской среды [8]?

Лишь сейчас, к началу третьего десятка лет существования института градостроительного зонирования, стали появляться методические разработки, отражающие формализацию в ПЗЗ содержательно-ценностных аспектов развития территорий. Такие работы пока малочисленны, что даёт основания заявлять о значительном «белом пятне» в этой области знания, и, соответственно, об актуальности данного исследования.

Нами предпринята попытка разработки научных обоснований для дифференциации нормативных параметров застройки в зависимости от положения территорий в структуре города. Особенно остро необходимость такой дифференциации проявляется для наиболее значимой для городского развития территории – центральной части города. Необходимость такой дифференциации исходит из тезисов о том, что:

- более интенсивное и неравномерное развитие городского центра (в сравнении со срединной и периферийной зонами) требует более сложной и политипологической структуры нормирования;
- специфические социально-культурные ценности городского центра [3] предъявляют соответствующие требования к организации застройки, парковочного пространства, что должно быть закреплено в градостроительных регламентах.

Вышесказанное составляет *теоретическую значимость* исследования. *Практическая* его значимость связана с конкретной работой по совершенствованию ПЗЗ Новосибирска, где возникли методические вопросы технологии дифференциации нормативных параметров застройки для центральной части города. Подобно многим другим крупным и крупнейшим городам, Новосибирск разрабатывал свои ПЗЗ<sup>5</sup> (первая редакция 2009 г.) как «кальку» с генерального плана (2007 г.), в котором функциональные зоны задавали лишь обобщенные параметры развития территорий, усредненные и единообразные для всего города. При подготовке ПЗЗ в их состав «преемственно», с незначительными изменениями были транслированы конфигурация и перечень функциональных зон генерального плана. Такой подход привел к потере контроля над локальной спецификой как центральной части города в целом (в оппозиции к периферии), так и над ее внутренним типологическим разнообразием.

В 2013 году городскими властями была анонсирована работа по созданию высотного регламента. Ещё в 2010 году МУП «ИГП» была разработана методика определения этажности центральной зоны Новосибирска, основанная на законах восприятия

<sup>3</sup> Градорегулирование: основы регулирования градостроительной деятельности в условиях становления рынка недвижимости / [Трутнев Э. К. и др.]; рук. авторского коллектива Э.К. Трутнев; Фонд «Ин-т экономики города». — Москва: Фонд «Ин-т экономики города», 2008.

<sup>4</sup> Трухачёв С.Ю. О стадийности градостроительного зонирования // Промышленное и гражданское строительство. - 2009. - № 6. - С. 16–17.

<sup>5</sup> Решение Совета депутатов г. Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 «О правилах землепользования и застройки города Новосибирска».

памятников архитектуры<sup>6</sup>, а в 2014 году мастерской «Лантерна» была предложена схема высотного зонирования<sup>7</sup>, которая базировалась на механистическом расчёте высотности зданий по отношению к соседним участкам. Обе методики, при наличии в них рациональных идей, отличались достаточно узким подходом к проблеме и на практике не применялись [11, с.63].

*Научной проблемой* стал вопрос о том, в каких границах и по каким основаниям производить дифференциацию параметров застройки центральной части города? Что представляет собой граница городского центра и как можно её формализовать для применения в зонировании?

Данный вопрос представляет собой особый интерес также и потому, что затрагивает проблему интерпретации научного знания о механизмах городского развития и о структуре городской морфологии в практические действия по совершенствованию градостроительной документации. Иными словами, это теоретический вопрос о том, как и насколько непосредственно можно применять результаты урбанологических исследований в практике.

*Гипотезами исследования* являются следующие утверждения:

- для дифференциации параметров застройки центральной части города применяется не одна, а несколько границ под соответствующие содержательные задачи;
- применение границ не сводится к буквальному отражению результатов прикладных исследований, а основывается на проектном решении, принятом с учётом таких исследований;
- выделение границ центральной части города является первым этапом работы по дифференциации нормативных параметров застройки в зависимости от положения территорий в структуре города. В дальнейшем эта работа должна быть дополнена выделением границ других значимых морфологических элементов городской структуры.

*Целью работы*, описанной в статье, является научное обоснование дифференциации нормативных параметров застройки с учетом морфологической структуры города, на примере Новосибирска. Для достижения цели нами был поставлен ряд задач:

- 1) проанализировать в исторической ретроспективе понимание центра (центральной зоны) Новосибирска и предлагаемые в разное время (в научном и проектном ракурсе) границы этой территории;
- 2) определить круг дополнительных задач, которые за рамками необходимого минимума может решать градостроительный регламент в центральной зоне Новосибирска.

*Историко-теоретический аспект исследования.* История выделения центральной части Новосибирска в качестве объекта планирования и проектирования берёт своё начало во второй половине XX века, когда, во-первых, в отечественной науке возникли теоретические описания центр–периферийной структуры города, а во-вторых, центр Новосибирска как естественный феномен стал выраженным явлением. Последнее произошло на фоне становления новосибирской градостроительной системы как агломерированной структуры соцгородков и рабочих посёлков при предприятиях, отнесенных от исторического ядра на значительное расстояние и сформировавших расчленённый характер города. Стоит отметить, что с начала рассматриваемого периода в доступных нам документах центр города фигурирует исключительно как проектно-

---

<sup>6</sup> Сбор исходных данных и разработка рекомендаций по развитию исторического ядра центра города Новосибирска с учётом сохранности объектов культурного наследия. Пояснительная записка / МУП «Институт градостроительного планирования». – Новосибирск, 2010. – 31 с.

<sup>7</sup> Методические рекомендации по установлению регламентов высотного зонирования застройки центральной части города Новосибирска / ТАМ «Лантерна», 2014. – 19 с.

административная категория, так как исследовательских работ по его выявлению в нашем распоряжении нет.

Отражение центральной части города в проектных документах советского периода происходило в основном по каркасной логике (в целом характерной для проектного подхода тех лет), поэтому границы центральной зоны были слабо формализованы. Нынешняя градостроительная технология выдержана в «логике границ» и оперирует территориями (зонами) с чётко закрепленными рубежами. Это вызывает некоторую трудность в привязке материалов старых генпланов и ПДП к задачам этого исследования.

Одним из первых документов, закрепившим концентрическую дифференциацию территорий города, стал генеральный план г. Новосибирска (Новосибгражданпроект — Гипрогор, 1968). Пределы центральной зоны были назначены достаточно условно и формально (рис. 1), однако это едва ли не единственный документ, в котором они были артикулированы очень чётко и в «логике границ». Центральная зона включает в себя достаточно большую территорию, однако площадь Маркса остаётся за её пределами.



Рис. 1. Генеральный план г. Новосибирска (Новосибгражданпроект — Гипрогор, 1968 г.) (по [10], авторское выделение цветом центральной зоны)

В проекте детальной планировки (Новосибгражданпроект, 1973) центр охватывает примерно ту же площадь, но границы более точно привязаны к пространственным акцентам (рис. 2). На этом этапе отчетливо проявляется стремление включить в центр города акваторию реки Обь в качестве главной ландшафтно-композиционной оси: центральными потенциально назначены неактивные даже сегодня территории.

Выявление центра города в ПДП служит целям поиска новых проектных решений на новых территориях, не обремененных в то время жесткими ограничениями мероприятий по охране культурного наследия.

Генеральный план 2007 года наиболее адекватно фиксирует положение центральных границ (рис. 3). Во-первых, их конфигурация лежит в пределах достаточно урбанизированных территорий и исключает функциональные «провалы». Во-вторых, сами границы определены по естественным рубежам: автомагистралям, железным дорогам, выступающим в качестве семантических и средовых разделителей пространства. В-третьих, в пределах центра выделена зона ядра, задающая его дифференциацию. Ядро выделено посредством граничного, а не структурно-ансамблевого подхода, как это было сделано при разработке ПДП 1973 года. Таким образом, цели определения положения центра становятся регламентно-ориентированными, а его границы – приспособленными для удобной дифференциации, так как привязываются к границам функциональных и территориальных зон.

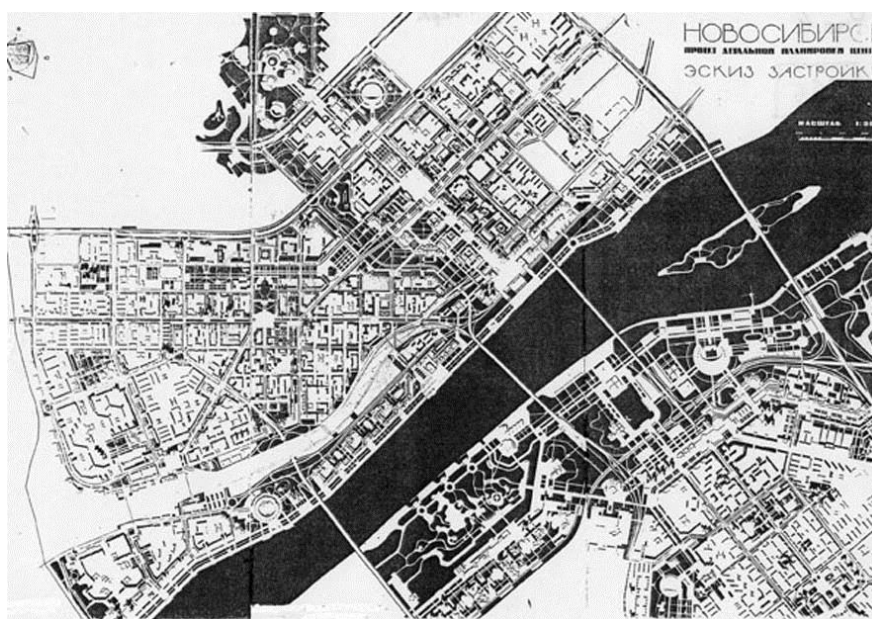


Рис. 2. Проект детальной планировки центра города Новосибирска, эскиз застройки (Новосибгражданпроект, 1973 г., рук. Жеребятъев Б.А.)

Границы, определяемые проектами планировки территорий, не соотносятся с назначенными генпланом. Три проекта – «Центральной части» (2011), «Центра Левобережья» (2012) и «Кирова» (Центральной части Октябрьского района, 2012) – охватывают территорию, существенно выходящую за пятно «центра города», принятое в Генеральном плане. Соответственно, принципы выделения этих границ иные, нежели те, по которым составлялись регламентации Генплана города.

### Научные модели центра

*Распределенный торгово-досуговый центр.* В рамках начатой работы по диверсификации параметров застройки в 2016 году департаментом строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска была инициирована разработка диверсифицированных регламентов жилых зон для семи экспериментальных площадок. Для дифференциации параметров жилой застройки необходимо было не только проанализировать обеспеченность указанных территорий социальными объектами, улично-дорожной сетью и общественным транспортом, но и оценить расположение участков относительно ядра центра города, под которым в той работе принималась зона наибольшей концентрации объектов торгово-досугового назначения. Таким образом,

разработка методики определения границ распределенного торгово-досугового центра стала одной из подзадач работы по дифференциации нормативных требований к жилой застройке. Для решения этой подзадачи Лебедевым Д.Н. и Кисельниковой Д.Ю. была выполнена аналитическая работа – на основании оценки плотности расположения и функционального разнообразия объектов определены границы существующего распределенного торгово-досугового центра г. Новосибирска (рис. 4).

В оценке плотности объектов торгово-досугового назначения учитывались:

- объекты общественного питания (группы объектов: кафе, рестораны, столовые, кофейни и т.д.);
- объекты культуры (группы объектов: концертные залы, выставочные залы, библиотеки, музеи, культовые объекты и т.д.);
- места проведения семейного досуга (группы объектов: кинотеатры, боулинги, цирк, дома культуры, игровые залы и т.д.);
- магазины розничной торговли (группы объектов: магазины продуктов питания, одежды, бытовой техники и т.д.);
- организации, предоставляющие услуги населению (группы объектов: точки продажи билетов, парикмахерские, салоны красоты и т. д.);
- спортивные объекты (группы объектов: залы для занятий спортом, фитнес-центры, стадионы, катки и т. д.).

Для оценки плотности был принят формальный показатель количества объектов на гектар, а для оценки разнообразия – количество уникальных групп, встречаемых на территории на гектар (рис. 5). Однако показатели плотности объектов, определенные а пределах границ крупных кварталов, представляли собой искаженную картину. Для уточнения была проведена оценка расположения объектов вдоль основных улиц.

В результате работы удалось определить конфигурацию сложившегося распределенного торгово-досугового центра города Новосибирска, имеющего сложную структуру и обладающего крайней неоднородностью. На территории города выделяются две крупных зоны концентрации объектов торгово-досугового назначения: правобережная и левобережная. «Правобережный центр» распределен вдоль Красного проспекта с нарастанием плотности в районе пл. Ленина, станции метро Красный проспект, пл. Калина. «Левобережный центр» распределен вдоль проспекта К. Маркса с нарастанием плотности расположения объектов к площади Маркса и к зоне станции метро «Студенческая».

Точками наибольшей концентрации торгово-досуговых функций являются крупные торговые и торгово-развлекательные центры (ТЦ и ТРЦ): «Галерея», «Аура», «Ройял Парк», «Сибирский Молл», «Мегас», «Версаль», «Фестиваль», «Сан-Сити». Однако они почти не участвуют в формировании уличной активности, представляя собой здания с протяженными глухими стенами, что негативно влияет на формирование качественной городской среды.

*Визуально-семантическая структура «архитектурного» центра.* Исследования семантики правобережного центра методом ментальных карт выявляют наложение функционального и архитектурно-средового каркаса. В исследовании, проведенном в 2016 году Гашенко А.Е. среди студентов-градостроителей и профессиональных архитекторов, предлагалось изобразить границы «архитектурно-репрезентативного» центра (т.е. ответить на вопрос: «что для вас центр с архитектурной точки зрения?»). При некоторых нюансных отличиях результаты студентов (рис. 6а) и профессионалов (рис. 6б) выявляют одно и то же пятно с идентичными акцентами. Выявлены «точки соприкосновения» визуально-семантической структуры центра и выявленной структуры распределенного торгово-досугового центра: это максимально насыщенные функциями Красный проспект (до площади Калинина), ул. Челюскинцев и Гоголя, Вокзальная магистраль.

Исследование позволило выявить топологию архитектурно-средовых ценностей центрально-исторической зоны города – тот ареал, который подлежит особому регулированию. Проведенный обзор проектных и научных интерпретаций центра г. Новосибирска дал возможность сделать следующие выводы:

- 1) представления о положении центра и конфигурации его границ эволюционировали в сторону усложнения и фиксации особенностей от незамысловатого «пятна» до сложносоставной структуры, сопоставимой с неравномерно районированной моделью;
- 2) различные трактовки центральных границ отражают задачи, поставленные либо проектировщиками (тогда границы директивно назначаются), либо исследователями (в этом случае границы соответствуют тематическому аспекту исследования).

Таким образом, проблемой выявления центра является множественность трактовок его границ, их несводимость к единой конфигурации. В то же время *наличие разных задач, стоящих перед градостроительной практикой, делает бессмысленным поиск абстрактно представляемого «единого» центра, лишённого прагматической составляющей и оторванного от целей градорегулирования.*

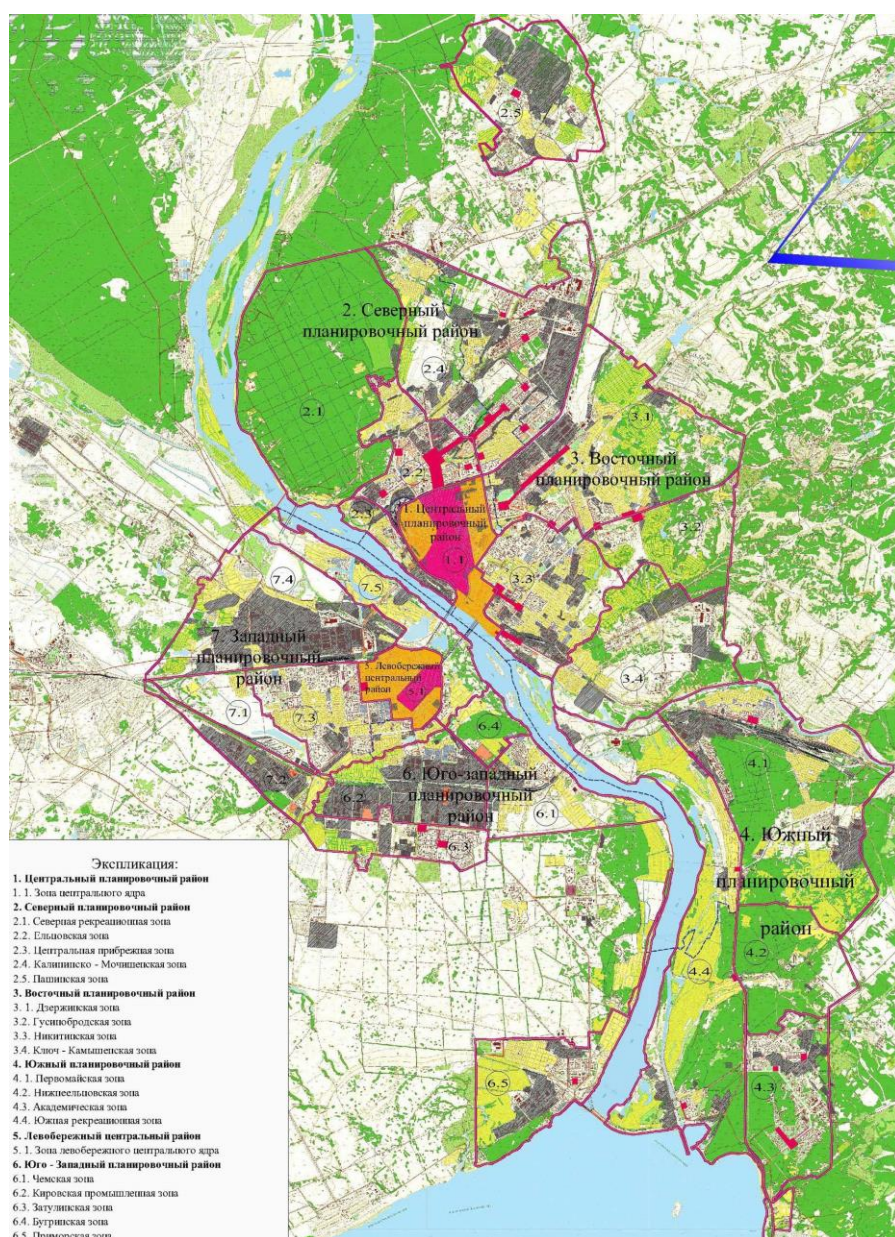


Рис. 3. Генеральный план Новосибирска, 2007 г. Карта-схема существующей планировочной структуры (с расположением локальных общественных центров). Фрагмент

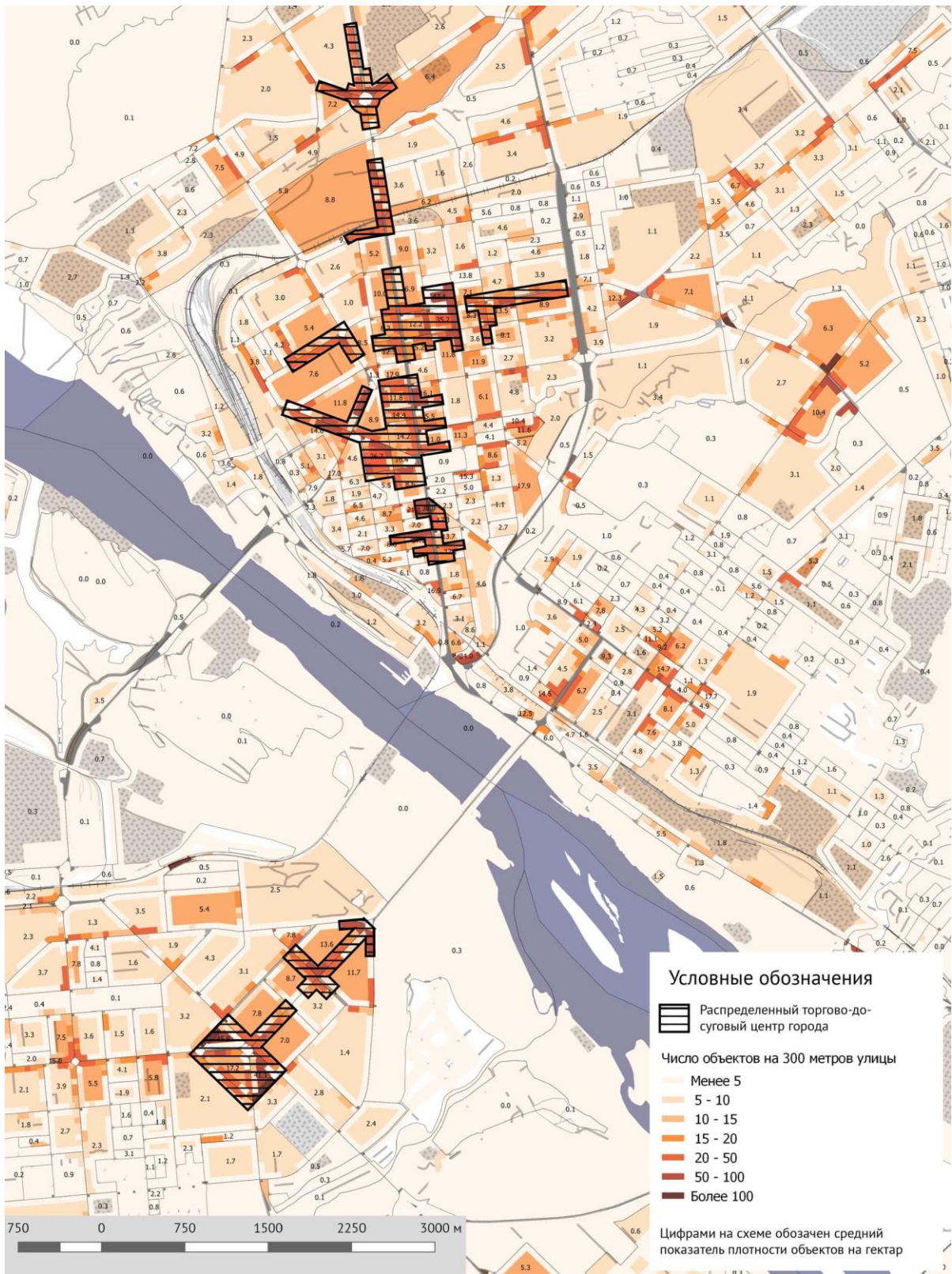


Рис. 4. Сводная схема определения границ распределенного торгово-досугового центра города Новосибирска, 2016 г. (Planiformica, Лебедев Д.Н., Кисельникова Д.Ю.)



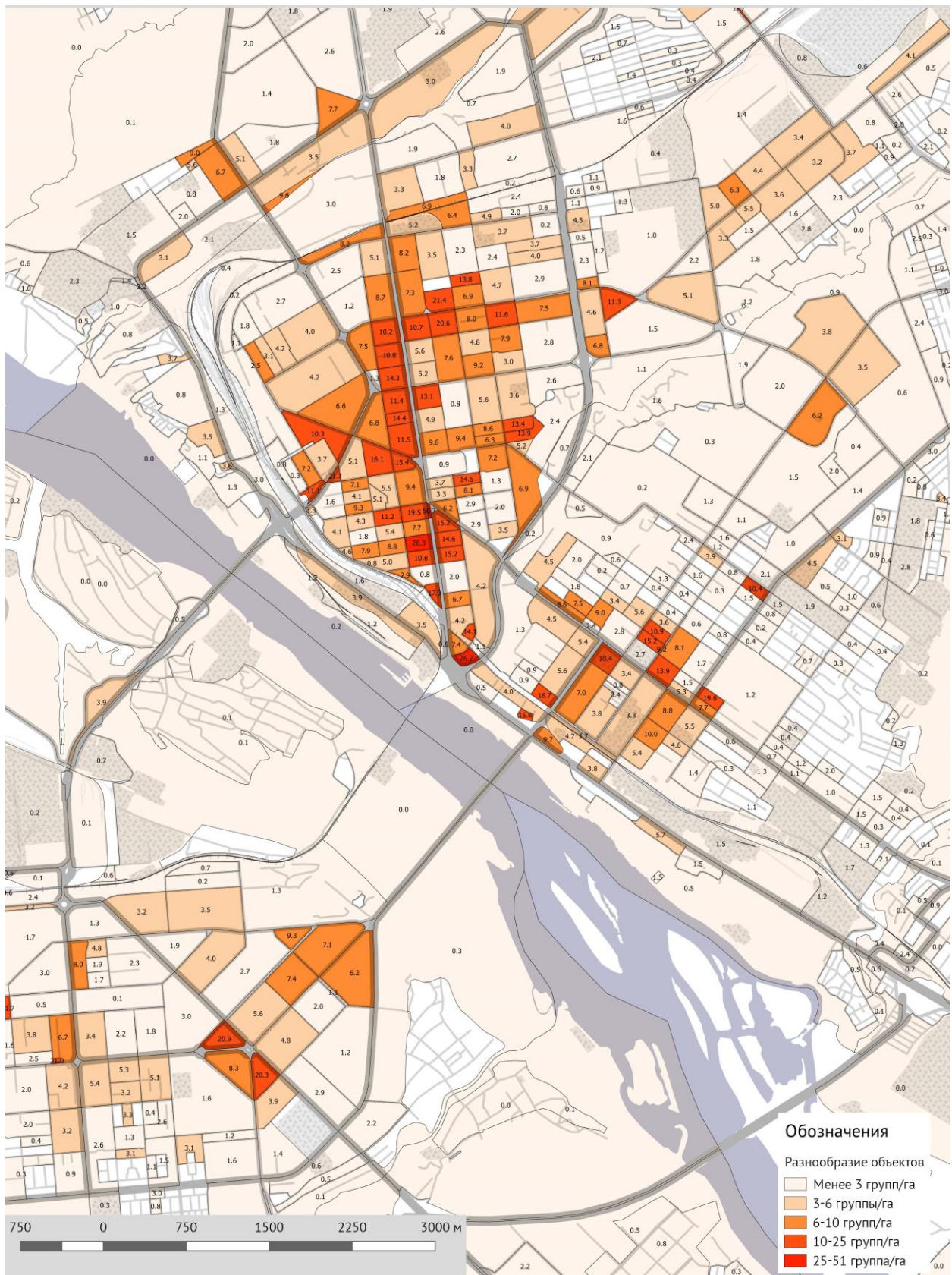


Рис. 5. Разнообразие объектов торгово-досугового назначения г. Новосибирска 2016 г. (Planiformica, Лебедев Д.Н., Кисельникова Д.Ю.)

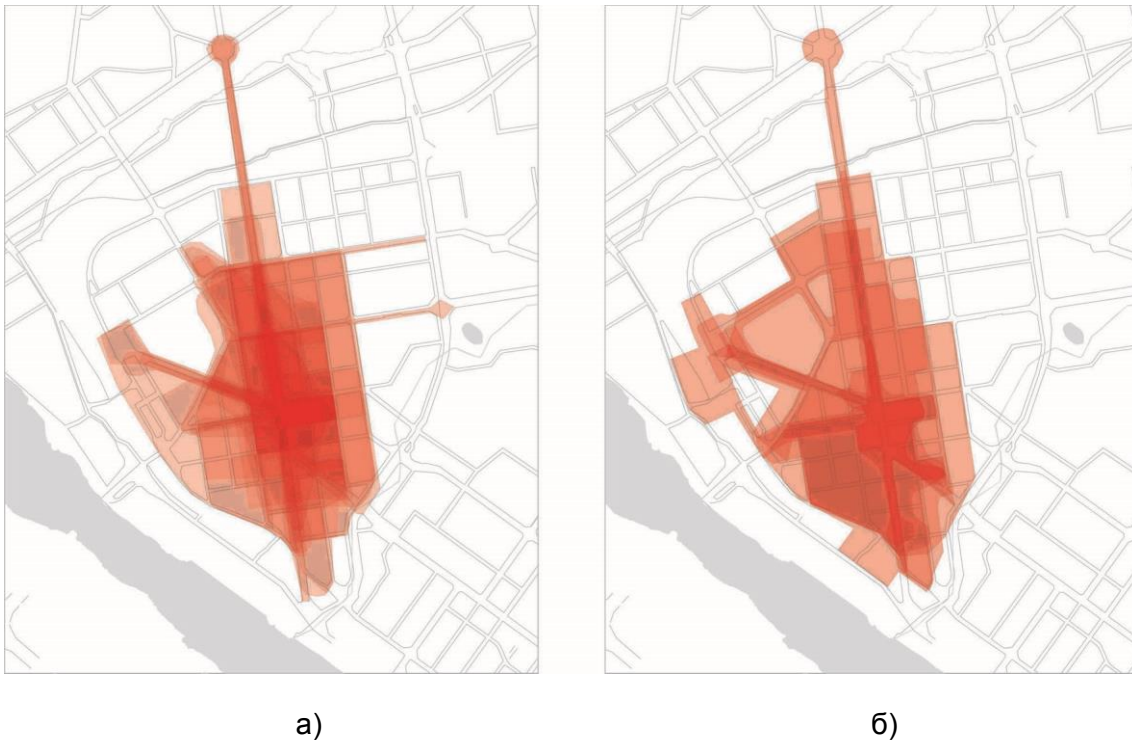


Рис. 6. Визуально-семантическая структура «архитектурного» центра в представлениях: а) студентов-градостроителей; б) профессиональных архитекторов (Гашенко А.Е., 2016 г.)

Всё это позволяет сделать заключения, определяющие логику дальнейшей работы:

- 1) Расплывчатость и неясность границ, равно как и их сложная, изрезанная конфигурация, требуют чёткой артикуляции и, вместе с этим, генерализации в соответствии с топологией зонирования и планировочной структуры города: применение на практике границ, очерчивающих ареалы неопределённой конфигурации («мутные пятна»), к тому же значительно меняющейся в зависимости от методики её определения, современными средствами регулирования затруднительно или невозможно<sup>8</sup>;
- 2) В структуре городского центра необходимо моделировать различные виды границ соответственно тем задачам, которые могут быть поставлены в целях совершенствования пространственной среды. Тем самым необходимо сформулировать такие задачи.

### **Проектные приоритеты по регулированию центральной зоны города**

Несмотря на выделение «центрального планировочного района» и «зоны центрального ядра» в Генплане Новосибирска 2007 г., разработанные на его основе ПДП и ПЗЗ не оперируют этими понятиями. Для регулирования застройки на всей территории Новосибирска применяется единый набор зон и регламентов. Сегодня такая «уровнительная» система нормирования сталкивается с серьезными проблемами. Решения, направленные на борьбу с явлениями, неблагоприятными для городской периферии, распространяются и на центральную часть города. В качестве примера можно привести несколько изменений ПЗЗ Новосибирска, вынесенных на обсуждения и принятых за последний год.

<sup>8</sup> Трутнев Э.К. Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации в части института территориального планирования, измененного Федеральным законом от 20.03.2011 № 41-ФЗ // Имущественные отношения в РФ. - 2011. - № 8 (119). - С. 54–67.

В феврале 2017 года в ПЗЗ Новосибирска введены изменения<sup>9</sup>, касающиеся требований к «многоэтажной жилой застройке»: минимальная площадь участка, предназначенного для строительства многоэтажных зданий, увеличивается с 0,1 га до 0,35 га, а максимальный процент застройки ограничивается 40%. Ужесточение требований, в первую очередь, было направлено на ограничение деятельности застройщиков, которые начали вести строительство многоэтажных жилых домов на территориях, значительно отдаленных от соответствующей таким объектам сети обслуживания. Выкупив два-три небольших земельных участка (по «6 соток»), они начинали строительство многоэтажного жилого дома. Изменения нормативов позволили ограничить строительство подобных объектов, которые создавали бы непропорциональную нагрузку на неплотную инфраструктуру периферии.

Однако это решение было принято для всей территории города и ограничения, таким образом, коснулись и центральной части, где стало невозможным строительство жилых домов на небольших участках.

Особого внимания заслуживает вопрос о требованиях к количеству парковочных мест. Увеличение обязательных парковочных мест при строительстве новых объектов в центральной части города ведет не только к неэффективному использованию территории (превращая все свободные пространства в асфальтированные поля парковок), но и стимулирует использование личного автотранспорта взамен общественного, что ведет к обострению транспортных проблем.

Процесс ужесточения требований к застройке, непосредственно влияющих на развитие центра, продолжился и в начале 2018 года. Ограничения теперь касаются «Объектов гостиничного обслуживания», для которых предлагается введение минимальной площади земельного участка 0,35 га и максимального процента застройки до 30-80%<sup>10</sup> (в зависимости от типа зон). Эти меры направлены на ограничение строительства апартаментов (подпадающих под определение «Объектов гостиничного обслуживания») на небольших участках, без возможности размещения дополнительных площадок и парковок.

В 2015–2017 годах вслед за Москвой в Новосибирске начинает распространяться практика включения апартаментов, как особого типа «жилья», в состав многофункциональных комплексов (в это время строятся JET Apartments, ПаркРезиденс и другие подобные объекты). Такой подход позволяет формировать более плотную застройку и эффективнее использовать ограниченную территорию центральной части города. Расположение апартаментов в зонах с плотной сетью обслуживания и развитой инфраструктурой компенсирует отсутствие большого числа обязательных дворовых площадок, небольшое количество парковочных мест и других требований, предъявляемых к жилым домам, но не распространяемых на «гостиницы». Однако, такой комплекс, расположенный на периферии, может привести к снижению качества жизни будущих его обитателей. Именно на борьбу с такими объектами, расположенными далеко от центра, и направлена инициатива по ужесточению нормативов для «Объектов гостиничного обслуживания». Однако эта охранительная мера становится запретительной для строительства гостиниц и апартаментов в центральной части города и блокирует один из востребованных путей формирования многофункциональной застройки.

---

<sup>9</sup> Решение Совета депутатов города Новосибирска от 14.02.2017 № 353. О внесении изменений в решение Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска».

<sup>10</sup> Постановление №406 от 05.02.2018 О назначении публичных слушаний по проекту решения Совета депутатов города Новосибирска «О внесении изменений в решение Совета депутатов города Новосибирска от 24.06.2009 № 1288 «О Правилах землепользования и застройки города Новосибирска».

Таким образом, на сегодняшний день назрела необходимость дифференциации нормативных требований к застройке Новосибирска с учетом выделения центральной части, для которой требуется разработка особых регламентов [2, с.60]. Такая гибкая система нормирования позволит точнее реагировать на проблемы застройки центральной части города и периферии. При этом выделенные границы центра и особые регламенты для этой территории могут использоваться для следующих задач:

1. *Ограничение возможностей градостроительных ошибок в застройке центральной части*, таких как разрушение исторической квартальной структуры центра (например, большими отступлениями от красной линии), строительство жилья «микрорайонного типа» в центре и т. д. Фиксация локальной специфики исторических территорий в виде закрепления существующих морфотипов застройки [1, 5] или регенерации утраченной морфологии посредством дифференцированных регламентов.

В качестве примера подобных «градостроительных ошибок» можно привести строчную застройку 1950-60-х гг. по ул. Сибирская и микрорайон Челюскинский 1970-1980-х гг., построенные на месте исторических кварталов Новосибирска. Несмотря на попытку проектировщиков сохранить квартальное членение улиц (по ул. Сибирская), радикальное изменение морфотипа застройки не позволило развиваться данной территории как полноценной части центра. Если посмотреть на аналитические схемы существующего распределенного торгово-досугового центра, виден разрыв в пятне плотной концентрации функций. Схожий разрыв «центральности» в этом месте наблюдается в визуально-семантической структуре города. Разрушение квартальной структуры улиц спровоцировало проблемы для автомобильного движения в центре (сократилась плотность улично-дорожной сети).

2. *Минимизация личного автомобильного транспорта в центре*. Чем больше парковочных пространств будет обеспечено, тем сильнее это будет стимулировать людей пользоваться индивидуальным автотранспортом, а не общественным [4, с. 207]. Организация парковочных пространств (особенно открытых) негативно влияет на средовые качества центра, разрушая историческую аутентичность застройки начала XX века (которая не предполагала уровень автомобилизации 350 а/м на тыс. жит. и даже более).

3. *Повышение плотности смешанной застройки (создание «центральной среды» городской ткани). Повышение эффективности использования территории*. Чем плотнее смешанная застройка, тем большее количество объектов находится в «шаговой доступности», тем самым стимулируются пешеходные передвижения по городу. Увеличение плотности существующей застройки, в отличие от экстенсивного пути освоения новых территорий, помогает избежать «расползания» города и растягиванию коммуникаций.

4. *Исключение размещения объектов с гиперморфологией* – крупных торговых, торгово-развлекательных комплексов – «сундуков» и «ангаров», разрушающих средовой масштаб городского центра и снижающих социальную активность и безопасность улиц, на которые они выходят своими глухими фасадами.

Выделение границ центра должно основываться на комплексном анализе современного использования территории, учитывая характер существующей застройки [7], транспортную инфраструктуру, функциональное наполнение и другие параметры. Однако, даже такого многофакторного «отпечатка» современного состояния «центра» будет недостаточно. Для перехода к инструменту градостроительного нормирования требуется принятие проектного решения, которое, основываясь на существующем состоянии, будет содержать в себе прогноз развития этой территории.

## Выводы

Анализ структуры центральной части города Новосибирска и ряда задач, стоящих перед регулированием его среды, позволил выявить перечень границ отраслевого (тематического) применения различных параметров, влияющих на формирование застройки:

- границы доформирования исторических морфотипов (средовые зоны);
  - границы особого регулирования количества парковочных мест;
  - границы регулирования предельно-допустимых параметров строительства (в том числе плотности и процента застройки участка и обязательных придомовых площадок);
  - границы ограничения строительства крупных торгово-развлекательных комплексов.
- Формирование предмета регулирования для каждого типа границ, параметризация соответствующих регламентов и синхронизация тематических аспектов между собой для составления единой карты градостроительного зонирования – сложная научно-проектная работа, требующая концентрации смыслов и предельного понимания задач и результата.

## Литература

1. Беломестных С.С. Морфогенез архитектурно-планировочной структуры и принципы реконструкции исторического центра города Иркутска // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. - 2016. - № 2 (17). - С. 193–204.
2. Ганжа С.Д. К вопросу нормирования параметров жилой застройки в крупном сибирском городе / Творчество и современность. - 2017. - №1(2). - С. 56–62.
3. Гельфонд А.Л. Исторический центр города как многофункциональная структура // Известия вузов. Строительство. - 2005. - № 9. - С. 81–83.
4. Дудаков Д.С. Проблемы транспортного планирования в условиях развития современного градостроительства // Architecture and Modern Information Technologies. – 2016. – 4(37). – С. 205-217 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.marhi.ru/AMIT/2016/4kvart16/Dudakov/untitled.php>
5. Крашенинников А.В. Градостроительное развитие жилой застройки (Исследование опыта западных стран). - М.: Архитектура-С, 2005.
6. Крашенинников А.В. Локальные центры в пространстве мегаполиса // Innovative Project. - 2016. - Т.1. - № 4. -С. 60–65.
7. Перов Ф.В. Влияние морфологии архитектуры исторического города на проблемы идентификации городской среды // Архитектура, градостроительство и дизайн. - 2015. - № 6. - С. 10–19.
8. Петровская Е.И. Градостроительный регламент, средовые коды и критерии качества городского пространства // Architecture and Modern Information Technologies. – 2017. – 2(39). – С. 268-283 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.marhi.ru/AMIT/2017/2kvart17/21\\_petrovskaya/index.php](http://www.marhi.ru/AMIT/2017/2kvart17/21_petrovskaya/index.php)
9. Санок С.И., Переверзева Н.В. Необходимость разработки методики правил землепользования и застройки // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. - 2017. - № 2. - С. 14–18.
10. Туманик Г.Н., Колпакова М.Р. Отечественное градостроительство: современные проблемы развития сибирского города. - Новосибирск: НГАХА, 2007.

11. Туманик Г.Н. Регулирование этажности застройки и проблемы нормативно-правовой базы реконструкции ценной городской среды // Вестник ТГАСУ. - 2017. - № 5. - С. 58-66.
12. Шубенков М.В. Структурные закономерности архитектурного формообразования: Учебное пособие. - М.: Архитектура-С., 2006.

## References

1. Belomestnykh S.S. *Morfogenez arkhitekturno-planirovochnoy struktury i printsipy rekonstruktsii istoricheskogo tsentra goroda Irkutsk* [Morphogenesis of architecture and planning structure and principles of reconstruction of a historic city centre of Irkutsk]. Irkutsk, 2016.
2. Ganzha S.D. K voprosu normirovaniya parametrov zhiloy zastroyki v krupnom sibirskom gorode [To the question of normalization of residential parameters buildings in large siberian city]. Novosibirsk, 2017.
3. Gel'fond A.L. *Istoricheskiy tsentr goroda kak mnogofunktsional'naya struktura* [The historical city center as a multifunctional structure]. Novosibirsk, 2005.
4. Dudakov D.S. Problems of transport planning in the modern urban development. *Architecture and Modern Information Technologies*, 2016, no. 4(37), pp. 205-217. Available at: <http://www.marhi.ru/eng/AMIT/2016/4kvart16/Dudakov/untitled.php>
5. Krasheninnikov A.V. *Gradostroitel'noe razvitie zhiloy zastroyki (Issledovanie opyta zapadnykh stran)* [Urban development of residential development (Study of Western experience)]. Moscow, 2005.
6. Krasheninnikov A.V. *Lokal'nyye tsentry v prostranstve megapolisa* [Local centers in the megapolis environment]. Samara, 2016.
7. Perov F.V. *Vliyaniye morfologii arkhitektury istoricheskogo goroda na problemy identifikatsii gorodskoy sredy* [The influence of the morphology of the historical architecture of the city on the problem of identifying the urban environment]. Chelyabinsk, 2015.
8. Petrovskaya Ye.I. Town planning regulations, environmental codes and criteria for the quality of urban space. *Architecture and Modern Information Technologies*, 2017, no. 2(39), pp. 268-283. Available at: [http://www.marhi.ru/eng/AMIT/2017/2kvart17/21\\_petrovskaya/index.php](http://www.marhi.ru/eng/AMIT/2017/2kvart17/21_petrovskaya/index.php)
9. Sanok S.I., Pererverzeva N.V. *Neobkhodimost' razrabotki metodiki pravil zemlepol'zovaniya i zastroyki* [The need to develop methods of land use and development]. Ekaterinburg, 2017.
10. Tumanik G.N., Kolpakova M.R. *Otechestvennoye gradostroitel'stvo: sovremennyye problemy razvitiya sibirskogo goroda* [Russian urban planning: contemporary problems of a Siberian city development]. Novosibirsk, 2007.
11. Tumanik G.N. *Regulirovaniye etazhnosti zastroyki i problemy normativno-pravovoy bazy rekonstruktsii tsennoy gorodskoy sredy* [Building height regulations and the problem of the regulatory and legal framework for the reconstruction of a valuable urban environment]. Tomsk, 2017.
12. Shubenkov M.V. *Strukturnye zakonomernosti arkhitekturnogo formoobrazovaniya: Uchebnoe posobie* [Structural patterns of architectural form-building: Textbook]. Moscow, 2006

## ОБ АВТОРАХ

### **Кисельникова Дарья Юсуфовна**

Аспирант кафедры «Основы архитектурного проектирования, истории архитектуры и градостроительства», Новосибирский государственный университет архитектуры, дизайна и искусств, Новосибирск, Россия

e-mail: [kiselnikova.darya@yandex.ru](mailto:kiselnikova.darya@yandex.ru)

### **Гашенко Антон Евгеньевич**

Старший преподаватель кафедры «Градостроительства и ландшафтной архитектуры», Новосибирский государственный университет архитектуры, дизайна и искусств, Новосибирск, Россия

e-mail: [antongashenko@yandex.ru](mailto:antongashenko@yandex.ru)

## ABOUT THE AUTHORS

### **Kiselnikova Darya**

Postgraduate Student, Chair of Fundamentals of Architectural Design, History of Architecture and Town Planning, Novosibirsk State University of Architecture, Design and Arts, Novosibirsk, Russia

e-mail: [kiselnikova.darya@yandex.ru](mailto:kiselnikova.darya@yandex.ru)

### **Gashenko Anton**

Senior Lecturer, Chair of Urban Planning and Landscape Architecture, Novosibirsk State University of Architecture, Design and Arts, Novosibirsk, Russia

e-mail: [antongashenko@yandex.ru](mailto:antongashenko@yandex.ru)