

МОСКОВСКИЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ИНСТИТУТ  
(ГОСУДАРСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ)

*на правах рукописи*

КИСЕЛЕВА Татьяна Евгеньевна

**АРХИТЕКТУРНО-МОРФОЛОГИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ  
ЗАСТРОЙКИ ВО ФРАНЦИИ**

Специальность

**2.1.12.** – Архитектура зданий и сооружений.

Творческие концепции архитектурной деятельности

**АВТОРЕФЕРАТ**

диссертации на соискание ученой степени кандидата архитектуры

Москва - 2024

Работа выполнена в ФГБОУ ВО «Московский архитектурный институт (государственная академия)» на кафедре «Архитектура жилых зданий»

**Научный руководитель:**

кандидат архитектуры, профессор

**Бреславцев Олег Диомидович**

**Официальные оппоненты:**

**Вавилонская Татьяна Владимировна**

доктор архитектуры, профессор,

Академия строительства и архитектуры ФГБОУ ВО «Самарский государственный технический университет», заведующая кафедрой

«Реконструкция и реставрация архитектурного наследия»

(г. Самара)

**Ломакина Дарья Юрьевна**

кандидат архитектуры

ФГБУ «Российская академия архитектуры и строительных наук» (РААСН),

начальник отдела научных исследований и экспертизы Отделения

градостроительства (г. Москва)

**Ведущая организация:**

ФГБОУ ВО «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет» (г. Нижний Новгород)

Защита состоится «26» декабря 2024 года в 15.00 часов на заседании Диссертационного совета 24.2.329.01 при ФГБОУ ВО «Московский архитектурный институт (государственная академия)», по адресу: 107031, г. Москва, ул. Рождественка, д. 11/4, корпус 1, строение 4.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ФГБОУ ВО «Московский архитектурный институт (государственная академия)» и на сайте: [www.marhi.ru](http://www.marhi.ru)

Автореферат разослан «25» ноября 2024 года.

Ученый секретарь  
диссертационного совета



С. В. Клименко

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность темы исследования.** Исторические города России дошли до наших дней в виде неоднородной, многослойной структуры. Ткань города состоит из разновременных фрагментов, каждый из которых имеет свою логику и принципы пространственной организации. Каким должен быть современный регламент застройки, учитывающий эту сложность?

Экспансивное развитие российских городов, зачастую проводимое без единого плана осваиваемых территорий, сегодня заставляет задуматься над инструментами регулирования застройки, которые могли бы способствовать созданию более сбалансированной, сомасштабной человеку и гармоничной городской среды. Каким должен быть регламент застройки на этих территориях?

В России Правила землепользования и застройки устанавливают предельные параметры разрешенного строительства, к которым относятся принципы расположения здания на земельном участке, предельная высота строений и предельный процент застройки. Однако анализ ряда правил землепользования и застройки российских городов показывает, что многие из установленных параметров не могут предотвратить риск появления выбивающейся из контекста застройки по причине слишком общих или недостаточно учитывающих контекст формулировок. В связи с этим необходимо более детальное регулирование параметров застройки.

Франция накопила богатый опыт и инструментарий градостроительного регулирования застройки. В данном исследовании мы рассмотрим раздел архитектурно-морфологического регулирования<sup>1</sup>, который входит в состав градостроительного регламента. В основе архитектурно-морфологического регулирования лежит средовой подход к городской застройке. Исследование предлагает выявить наиболее действенные регламентные инструменты для работы с формами застройки на основе комплексного анализа исторических и современных регламентов городов Франции.

---

<sup>1</sup> Архитектурно-морфологическое регулирование предполагает регулирование форм застройки, ее архитектурных параметров

### **Степень разработанности темы исследования.**

В изучении рассматриваемой темы следует выделить два блока исследований: первый блок посвящен изучению форм застройки, второй – регламентам застройки как таковым. Рассмотрим каждый из этих блоков.

В России исследованиям форм застройки посвящены работы В.С. Антощенко, О.А. Баевского, В.Л. Глазычева, А.Э. Гутнова, Л.Б. Кожаевой, А.В. Крашенинникова, Я.В. Косицкого, И.Г. Лежавы, М.В. Лисициана, Г.А. Малояна, А.Г. Раппапорта, С.В. Семенцова, Г.Ю. Сомова, М.В. Шубенкова и др. Средовому подходу в архитектуре посвящены работы Бокова А.В., Высоковского А.А., Зайцева А.А., Кияненко К.В. и др.

В странах Европы исследование форм городской застройки получило свое распространение в архитектурных школах Женевы, Брюсселя, Барселоны, Версаля. Морфологический анализ городской застройки проводился в работах таких авторов как Карло Аймонино (Carlo Aymonino), Альдо Росси (Aldo Rossi), Морис Хальбвакс (Maurice Halbwachs), Саверио Муратори (Saverio Muratori), в работах таких французских исследователей как Алан Бори (Alain Borie), Филипп Будон (Philippe Boudon), Антуан Грюмбах (Antoine Grumbach), Жан-Пьер Демуво (Jean-Pierre Demouvot), Жан Кастекс (Jean Castex), Жан-Луи Коэн (Jean-Louis Cohen), Поль Лассюс (Paul Lassus), Франсуа Лене (François Laisney), Давид Манжен (David Mangin), Филипп Панре (Philippe Panerai), Бруно Фортье (Bruno Fortier), Бернар Юет (Bernard Huet) и др.

Особый интерес представляет книга Филиппа Панре, Жан-Шарля Деполя и Жана Кастекса<sup>2</sup> «Формы застройки. От квартала до модернистской пластины». Она является одним из ключевых трудов, посвященных морфологии застройки во Франции. Книга служит своего рода методологическим пособием для анализа городской ткани.

Среди исследований, посвященных морфологии французской застройки последних 20 лет, важным трудом является написанная по заказу мэрии Парижа в 2012 году книга Жака Люкана «В каком направлении развивается город? Формы

---

<sup>2</sup> Castex, Jean, Jean-Charles Depaule, Philippe Panerai. Formes urbaines: de l'îlot à la barre. Marseille : Ed. Parenthèses, 1997.

застройки и их смешение»<sup>3</sup>. По своему подходу книга Люкана продолжает комплексный анализ «Форм застройки», уделяя внимание не только формам как таковым, но и процессам, обусловившим их появление.

Изданный в 2000 году Парижским центром архитектуры Le Pavillon de l' Arsenal коллективный труд под общим названием «Архитектурные приключения в Париже. Искусство в рамках закона»<sup>4</sup> представляет интервью с ведущими французскими архитекторами о специфике и сложности работы с регламентом застройки Парижа. Книга ставит важный вопрос, определенно требующий пристального анализа: должен ли регламент играть строго ограничительную роль в процессе архитектурного формообразования и в каких случаях оправдана созидательная, предписательная роль регламента? В данном исследовании мы попытаемся внести вклад в изучение данного вопроса.

Из практических трудов особое место занимает исследование Реми Колтирина (Rémi Koltirine), сотрудника Парижского ателье урбанистики: в 2003 году он подготовил сравнительный анализ регламентов застройки десятка европейских и американских городов<sup>5</sup>. Это исследование позволило выявить разницу между европейской и американской системами регулирования застройки в вопросах зонирования и в принципах работы с исторической средой.

**Рабочая гипотеза исследования.** Гипотезой исследования принимается утверждение о том, что регламент застройки может играть активную роль в архитектурном формообразовании. Автор предполагает, что внимательный к окружающему контексту и основанный на комплексном средовом подходе регламент позволит упорядочить существующую застройку, исключая градостроительные и архитектурные ошибки, и создавать новые фрагменты застройки, гармонично встраивающиеся в городскую ткань.

**Объект исследования** – архитектурно-морфологические регламенты, регулирующие объемно-пространственные характеристики застройки французских городов, как исторических, так и современных.

---

<sup>3</sup> Lucan, Jacques. Où va la ville aujourd'hui? Formes urbaines et mixités. Paris: Ed. de la Villette, 2012.

<sup>4</sup> Arnold Françoise, Périphériques, Pavillon de l' Arsenal. Aventures architecturales à Paris : l'art dans les règles. Paris: Ed. Picard, 2000.

<sup>5</sup> Koltirine, Rémy. Règlements et formes urbaines. Etudes comparatives. Paris : APUR, 2003.

**Предмет исследования** – принципы, методы и инструменты архитектурно-морфологического регулирования застройки.

**Цель исследования** – составление комплексной картины архитектурно-морфологического регулирования застройки на примере Франции и разработка предложений по внедрению инструментов регулирования застройки в российскую практику.

**Задачи исследования.** В соответствии с поставленной целью сформулированы следующие задачи исследования:

- выявить роль регламента застройки в архитектурном формообразовании;
- комплексно представить инструменты архитектурно-морфологического регулирования застройки в городах Франции;
- проанализировать особенности регулирования застройки в проектах комплексного развития территорий во Франции;
- выявить и проанализировать особенности и проблемы российской системы регулирования застройки, на основе выявленных проблем предложить соответствующие инструменты регулирования застройки, опираясь на французский опыт.

**Границы исследования.** *Территориальные границы исследования.* В исследовании представлена эволюция регламентов Парижа, его современные регламенты и регламенты других городов Франции.

*Хронологические границы исследования.* В исследовании представлен исторический обзор основных документов, регулирующих парижскую застройку с XVII по XX века, а также опыт и тенденции развития инструментов регулирования застройки городов Франции во второй половине XX- начале XXI века.

**Научная новизна исследования** обозначена в следующих позициях:

- введен в научный оборот комплексный анализ французских регламентов застройки;
- проведено сравнение между французской и российской практиками регулирования застройки;

- сформулировано новое видение регламента застройки: он рассматривается как важный элемент формообразования и как основа для изучения морфологии застройки;
- предложен новый инструментарий архитектурно-морфологического регулирования, сформулированы предложения по обновлению Правил землепользования и застройки;
- переведены и опубликованы выдержки из регламентов французских городов.

**Соответствие паспорту научной специальности.** Работа соответствует следующим направлениям исследований паспорта научной специальности 2.1.12 «Архитектура зданий и сооружений. Творческие концепции архитектурной деятельности»:

- Разработка научных основ нормативных документов для архитектурного проектирования зданий и сооружений и архитектурной среды;
- Модернизация и реновация зданий и сооружений на основе современных и перспективных требований к качеству среды и образной выразительности архитектуры.

В исследовании регламент застройки представлен как связующее звено между коллективным характером города и индивидуальным характером архитектуры, тем самым балансируя между архитектурной и градостроительной тематикой. При этом в исследовании умышленно не рассмотрены вопросы общей планировочной структуры города, его транспортной схемы, зеленого каркаса и т.д. Внимание сосредоточено на масштабе квартала, взаимосвязи зданий с их непосредственным окружением и с границами земельного участка. Регламент рассматривается как часть процесса формотворчества, тем самым выступая в тесной взаимосвязи с архитектурой.

**Теоретическая и практическая значимость исследования.** Использование опыта Франции в сфере регулирования застройки может принести вклад усовершенствование и обновление Правил землепользования и застройки российских городов. Исследование также обогащает общее представление об архитектурно-морфологическом регулировании застройки.

**Методология и методы диссертационного исследования.** Исследование носит междисциплинарный характер и затрагивает вопросы архитектуры и

градостроительства. В исследовании использованы методы натурного и документального анализа, сравнительного и критического анализа, типологизации. В качестве материалов исследования были использованы материалы французских архитектурных бюро, фонды Национальной Библиотеки Франции, Парижского Ателье Градостроительства, Комитета архитектуры и культурного наследия Парижа, Дирекции градостроительства Парижа, документальные базы проектов комплексного развития территории (SEMARA, SEM Amiens Aménagement и др.).

**На защиту вынесены:**

- общая характеристика действующей системы архитектурно-морфологического регулирования застройки городов Франции;
- рассмотрение регламента как элемента формообразования и как основы развития и формирования архитектурной морфологии застройки;
- предложения по внедрению в российскую практику ряда инструментов архитектурно-морфологического регулирования исторической и современной застройки, создающих условия для ее гармоничного развития.

**Степень достоверности и апробация результатов исследования.** По теме исследования было опубликовано 9 статей, в том числе 3 в рецензируемых научных изданиях, рекомендованных ВАК при Минобрнауки РФ.

Материалы исследования были представлены на международной научно-практической конференции APERAU (Aix-en-Provence, 2017), на научном семинаре Центра франко-российских исследований (Centre d'études franco-russes CEFR, 2018), опубликованы в сборниках ежегодной НПК «Наука, образование и экспериментальное проектирование» в МАРХИ (Москва, 2016, 2017, 2022), в сборнике статей международной конференции International Planning History Society Conference (IPHS, 2022).

Промежуточные результаты исследования апробированы в двух научно-прикладных работах, реализованных в рамках сотрудничества с Институтом территориального планирования ИТП «Град» (Омск): «Предложения по принципам градостроительного зонирования» (2019); «Предложения по установлению видов территориальных зон и градостроительных регламентов» (2020). Результаты исследования были также апробированы в рамках



сотрудничества с Институтом Генерального плана Москвы в ходе научно-исследовательской работы «Формирование уличного фронта застройки» (подготовка раздела «Анализ зарубежного опыта» (2021)), в рамках работы над мастер-планом городского округа Гурьевск Калининградской области (предложения по доработке градостроительного зонирования и градостроительных регламентов, 2022), а также в рамках работы над туристическим кодом г. Мариинский Посад (Чувашия) (предложения по доработке градостроительного зонирования и градостроительных регламентов, 2023).

**Объем и структура работы.** Диссертация состоит из одного тома объемом 215 страниц. Включает в себя текстовую часть (144 страницы), состоящую из введения, трех глав, заключения, списка литературы (141 наименование) и списка нормативной документации (48 наименований), а также приложения, включающие словарь терминов и графические материалы.

## **ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ**

**ВВЕДЕНИЕ.** Во введении раскрыта актуальность темы исследования, степень ее изученности, сформулирована гипотеза исследования, задачи и цели, определены объект и предмет исследования. Обозначены научная новизна и практическая значимость исследования, приведены примеры апробации результатов исследования. Описаны методы исследования и определены положения, выносимые на защиту.

### **ГЛАВА I. ИСТОРИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЕГЛАМЕНТАЦИИ ЗАСТРОЙКИ В ПАРИЖЕ**

Первая глава исследования посвящена анализу эволюции градостроительных регламентов Парижа, начиная с первых Королевских указов до Плана землепользования Парижа 1975 года. Представлены основные регламентные инструменты, их развитие во времени.

#### **Раздел 1.1. Доосмановский Париж**

**Общий контекст и морфология застройки.** Анализ исторических планов и фрагментов сохранившейся застройки позволил сделать вывод о том, что

доосмановская жилая застройка Парижа организована как плотная «лепка» зданий вдоль улиц на узких земельных участках, вытянутых в глубину квартала. Здания имеют «лицевой» фасад, формирующий уличный фронт, и «изнаночный» фасад, скрытый от посторонних глаз. Линия улицы на ранних этапах застройки (XVI-XVII веков) нередко имеет нерегулярности и уступы, связанные с отсутствием четких линий регулирования.

Установлено, что для этого периода характерно существование «конвенциональных», общепринятых форм застройки, обусловленных в первую очередь характером земельного деления- системой парцелляции.

**Роль регламента.** Выявлено, что регламент застройки, оформленный как прямой королевский указ, в данный период времени имеет три важные особенности: он играет строго ограничительную роль (запрет на выход за пределы красной линии, установление предельной высоты), не затрагивает эстетические вопросы, а его положения сфокусированы на границе между частным и общественным (то есть распространяются только на выходящие на улицу фасады зданий).

## **Раздел 1.2. Реконструкция Парижа в середине XIX века**

**Общий контекст и морфология застройки.** Вторая промышленная революция становится акселератором двух важных процессов: индустриализации и урбанизации. Эти два процесса реформируют структуру градостроительных отношений. Возникновение нового субъекта градостроительной деятельности – фирмы-застройщика – приводит к появлению более крупных ансамблей жилой застройки. Поиск максимальной плотности застройки становится частью процесса архитектурного проектирования.

Анализ исторических кадастровых планов позволяет констатировать, что Париж середины XIX века — это преимущественно высокоплотная застройка, со сплошным фронтом фасадов вдоль улиц и тесными внутренними дворами-колодцами. Застройка квартала воспринимается как единый объем.

**Роль регламента.** Регламент застройки османовского Парижа немногим отличается от предшествующих: предметом регулирования остаются пропорции уличного пространства и габариты наверху зданий. При этом, особые предписания вводят требования к архитектурному единству застройки. Новая

модель городского развития основана на комплексном подходе к застройке под надзором архитекторов-надзирателей с привлечением высококвалифицированных архитекторов классической формации (в том числе лауреатов Римской премии) и личным участием барона Османа, мемуары которого подробно описывают процесс реновации<sup>6</sup>.

### **Раздел 1.3. Декрет 1902 года**

**Общий контекст и морфология застройки.** Установлено, что для данного регламентного периода характерно укрепление позиции гигиенистов, связанное с волной эпидемий, затронувших большие города Франции. Градостроительные регламенты<sup>7</sup> дублируются санитарными нормами, создающими более комфортные условия для проветривания и инсоляции внутренних дворов жилых ансамблей.

**Роль регламента.** В архитектурной среде отчетливо звучит критика однообразия и излишней регулярности османовского Парижа. Регламент застройки – декрет 1902 года – реагирует на эту критику, обеспечивая большую свободу как художественному и пластическому решению фасадов, так и объемно-пространственному решению застройки на земельном участке.

### **Раздел 1.4. Регламент Генерального плана Парижа 1961 года**

**Общий контекст и морфология застройки.** Анализ послевоенных проектов застройки позволил проследить серьезные сдвиги в системе градостроительных отношений, связанные с усилением роли государства в процессах жилищного строительства. Изменения в первую очередь коснулись земельных отношений: перемежевание вследствие отказа от парцелляции как от модели частной застройки значительно укрупнило земельные участки. Развитие индустрии бетонного строительства вывело на первый план крупных застройщиков, выполняющих государственный заказ.

**Роль регламента.** В данном разделе комплексно представлен Генеральный план Парижа 1961 года, включающий регламент застройки. Выявлено, что этот

---

<sup>6</sup> Мемуары Жоржа Эжена Османа, том 2, Режим доступа:

<https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k2205284>

<sup>7</sup> Декрет от 13 августа 1902 года, регламентирующий высоты и выносы зданий в Париже.

Режим доступа: <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k215277p/f760.item>.

документ был призван обеспечить возможность реализации масштабного модернистского проекта развития города.

Проиллюстрированы основные регламентные нововведения Генерального плана. Произошла своеобразная «атомизация» архитектурных объемов: если раньше здания располагались сплошным фронтом вдоль линии улицы, то новый регламент предполагает отступы здания от красной линии, высвобождая дополнительную площадь для озеленения.

Выявлено, что важным нововведением Генерального плана 1961 года становится градостроительное зонирование по функциональному признаку, обращающееся одновременно к американской модели зонинга и к Афинской хартии.

### **Раздел 1.5. Регламент Плана землепользования 1975 года**

**Общий контекст и морфология застройки.** Прослежено, что в 1970-е годы нарастает критика модернистской модели развития города. Архитекторов-модернистов критикуют за отказ от традиционного следования красной линии улицы, утерю активного уличного фронта, несомасштабность нового строительства сложившейся городской застройке. Назревает необходимость пересмотра регламентных показателей.

**Роль регламента.** Сравнительный анализ текстов регламентов Плана землепользования и Генерального плана позволил прийти к выводу о состоявшемся коренном пересмотре регламентной базы и становлении **средового подхода** к развитию города. Отмечено, что новый регламент застройки тонко прописывает взаимосвязь здания с его окружением, по сути становясь частью формотворчества: часть финального объемного решения становится продиктована регламентными предписаниями.

Отдельно проанализирован богатый **инструментарий архитектурно-морфологического регулирования застройки** Плана землепользования: морфологическое зонирование, позволяющее гармонизировать застройку внутри каждого из морфотипов; принцип «регламентных полос», способствующий формированию уличного фронта; графический регламент, помогающий детально моделировать новую застройку с большой точностью.

### **Выводы по первой главе исследования:**

- Проанализирована эволюция регламентов застройки французской столицы и выявлены закономерности их развития. Французские регламенты застройки прошли путь от строго ограничительных документов, регулирующих юридические и земельно-имущественные аспекты городского развития, до документов, позволяющих обеспечить архитектурное и градостроительное качество проектов.

- Прослежено влияние представителей архитектурной профессии на формирование регламентов застройки. Исследование позволило выявить, что представители архитектурной профессии сыграли ключевую роль в обновлении регламентов застройки.

- Выявлено, в каких условиях сформировался современный средовой подход к регулированию застройки. Наиболее яркой страницей истории французских регламентов является переход от регламента Генерального плана Парижа 1961 года к Плану землепользования 1975 года: от универсальной модернистской модели городского развития к комплексному средовому подходу, принимающему во внимание пространственные аспекты существующей городской среды.

## **ГЛАВА II. СОВРЕМЕННЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ГОРОДОВ ФРАНЦИИ**

Вторая глава исследования посвящена современным регламентам городов Франции. В ней проведен комплексный обзор современного опыта морфологического регулирования застройки и выявлены некоторые действенные приемы и инструменты по достижению целостной и гармоничной городской среды.

### **Раздел 2.1. Истоки и принципы типо-морфологического подхода**

Выявлено, что парижский План землепользования, с его детальной регламентацией формы строений, появился в первую очередь благодаря распространению во Франции типо-морфологического подхода, пришедшего из Италии. Определено, что в рамках типо-морфологического подхода архитектура города рассматривается не как соседство обособленных объектов, архитектурное решение каждого из которых обусловлено исключительно авторским замыслом, а как определенная градостроительная система, обладающая объемно-пространственной спецификой и закономерностями развития.

При типоморфологическом подходе регламент застройки играет уже не только строго техническую роль, сравнимую с ролью строительных нормативов, но и созидательную роль, **дающую опорные позиции для творчества архитекторов**. Его ограничения и предписания касаются не только обеспечения физиологических потребностей жителей, но и обеспечения **качества архитектурно-градостроительных решений**.

## **Раздел 2.2. Анализ современных регламентов застройки во Франции**

Отмечено, что типоморфологический подход, впервые комплексно проявленный во Франции в парижском Планах землепользования, стал основой для современных регламентов городов Франции. На сегодняшний день регламент застройки входит в состав Местного градостроительного плана (*см. глоссарий*), свода документов градостроительной политики города. В начале раздела проведен обзор основных целей и задач Местного градостроительного плана, представлена иерархия основных документов.

**Принципы зонирования.** Принципам зонирования отведена особая роль в данном исследовании: являясь основой для регламента, именно они позволяют комплексно внедрить типоморфологический подход к застройке. Морфологическое зонирование предполагает деление территории города на зоны в соответствии с объемно-пространственными характеристиками застройки. Для каждой из этих зон прописан особый регламент застройки, учитывающий особенности морфотипа. Это гарантирует сохранность основных характеристик морфотипа и позволяет ему эволюционировать поступательно, исключая архитектурные и градостроительные ошибки.

**Инструменты морфологического регулирования.** Из всех статей регламентов французских городов за морфологическое регулирование застройки в первую очередь отвечают статья 5 (параметры земельных участков), статья 6 (расположение зданий относительно красной линии улицы), статья 7 (расположение строений относительно смежных границ земельного участка), статья 8 (расположение строений друг относительно друга на одном земельном участке), статья 9 (процент застройки), статья 10 (предельная высота строений), статья 11 (внешний вид зданий). **Гибкое сочетание, комбинаторика этих показателей дает возможность развития того или иного морфотипа**

**застройки.** Таким образом, именно эти статьи регламентов представляют наибольшую ценность для данного исследования.

В результате анализа положений вышеперечисленных статей удалось выявить несколько инструментов, применение которых дает качественные результаты для упорядочивания или, наоборот, обеспечения разнообразия городской застройки. Такими инструментами являются **«относительные» предельные показатели, графический регламент, принцип высотной модуляции, а также объемно-пространственный регламент в зонах комплексного развития.**

**Абсолютные и относительные предельные показатели.** В исследовании введены понятия «абсолютных» и «относительных» предельных показателей застройки. Абсолютные показатели выражены в виде числа (количество метров, этажей и т.д.) относительные- в виде формулы, связывающей одни элементы городской среды с другими. Проиллюстрировано, что увязка элементов городской среды в единую систему- установление зависимости между высотой здания и шириной улицы, между высотой зданий и расстояний между ними и т.д.- может рассматриваться как часть средового подхода к регулированию застройки.

**Графический регламент.** Отмечено, что помимо текстового регламента застройки в городах Франции широко используется графический регламент. Графический регламент с помощью условных обозначений способен регулировать конфигурацию земельных участков, высоты и протяженность зданий, адресно адаптировать габариты зданий и так далее: его арсенал позволяет смоделировать желаемые параметры застройки с большой точностью. Приведен пример графического регламента Парижа.

**Принцип высотной модуляции.** Отдельного рассмотрен «принцип высотной модуляции»- экспериментальный регламентный показатель, применяемый в крупных проектах жилищного строительства и способствующий достижению более разнообразного силуэта застройки.

### **Раздел 2.3. Регламенты в зонах комплексного развития**

Регламенты зон комплексного развития, представляющие отдельную ценность для данного исследования, проанализированы в данном разделе особенно детально. Введено понятие авторского регламента зоны комплексного

развития. Авторский регламент несет в себе видение каждого конкретного архитектора-координатора, профессионала с большим стажем работы, своего рода «дирижера» комплексного развития территории.

В качестве примеров рассмотрены объемно-пространственные регламенты трех крупных проектов редевелопмента: зон комплексного развития Берси (ZAC Bercy), Пари Рив Гош (ZAC Paris Rive Gauche) и Гар ла Валле (ZAC Gare la Vallée).

В рамках регламента территории Берси разработана объемно-пространственная модель организации жилых кварталов, расположенных вдоль кромки одноименного парка. Регламентные предписания определяют принципы распределения застроенного и незастроенного пространства, чередования ближних и дальних видов, соединения объемов зданий по горизонтали.

Регламент территории Пари Рив Гош предлагает объемно-пространственную модель «открытого квартала». Архитектор-координатор проекта Кристиан де Портзампарк подробно описывает основные характеристики этой модели, которая сочетает в себе высокую плотность традиционной европейской застройки, ярко выраженный уличный фронт и в то же время пористость, нерегулярную «живописность» распределения объемов внутри квартала.

Графический регламент территории Гар ла Валле в г. Амьене устанавливает три «ступени» высотного ограничения застройки в соответствии со спецификой территории, а также принципы расположения зданий на земельном участке, обеспечивая непрерывное обрамление фасадами важных общественных пространств и, напротив, бóльшую нерегулярность на контакте с природными территориями.

#### **Выводы по второй главе исследования:**

- *Выявлены современные принципы регулирования застройки в городах Франции. Современный регламент французских городов активно моделирует форму застройки, обеспечивает ее контекстуальность и единство архитектурного решения.*
- *Комплексно представлены современные инструменты архитектурно-морфологического регулирования застройки. Выявлено несколько перспективных*



и действенных инструментов: морфологическое зонирование, относительные предельные показатели, графический регламент, принцип высотной модуляции.

*- Проанализированы проекты комплексного развития территорий во Франции и особенности объемно-пространственных регламентов, к ним применяемых.*

Выявлено, что авторские регламенты в зонах комплексного развития помогают разработать уникальные решения объемно-пространственной организации застройки, что делает эти территории целостными и узнаваемыми.

### **ГЛАВА III. ПРОВЕДЕНИЕ ПАРАЛЛЕЛЕЙ С РОССИЙСКОЙ ПРАКТИКОЙ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**

В третьей главе проведена параллель с российской практикой регулирования застройки. Идентифицированы основные документы, связанные с регулированием застройки в городах России, выявлены их основные недостатки и сформулированы практические рекомендации по применению отдельных французских регламентных инструментов в российском контексте.

#### **Раздел 3.1. Обзор отечественного опыта регулирования застройки**

В начале раздела проведен краткий анализ эволюции правил застройки российских городов. Выявлено, что дореволюционные и раннесоветские строительные правила использовали приемы архитектурно-морфологического регулирования, в том числе относительные предельные показатели (правила габаритов). Позже, с развитием индустриализации и типового строительства на первый план выходят строительные нормы и правила (СНиПы), показатели которых имеют скорее нормативно-техническую, нежели архитектурно-средовую направленность.

В 1980-х- 1990-х годах в России закладываются основы средового подхода к развитию городов. Московские городские строительные нормы МГСН 1.01-99 являются ярким примером выявления морфотипов застройки в исторической части Москвы. Приводится в пример комплексное развитие территории Остоженка, которое можно считать удачным примером применения архитектурно-морфологического регулирования.

Дан краткий обзор современных отечественных примеров применения авторских регламентов и рекомендательных предписаний в зонах комплексного

развития, практики, которая на сегодняшний день остается достаточно точечной и экспериментальной.

### **Раздел 3.2. Анализ Правил землепользования и застройки. Проведение параллелей с французской практикой. Идентификация проблем, практические рекомендации.**

Выявлено, что современные Правила землепользования и застройки используют достаточно ограниченный инструментарий морфологического регулирования: наибольшее внимание зачастую уделено регулированию видов использования земельных участков. Отмечено, что зонирование по функциональному признаку в том виде, в котором оно практикуется в настоящее время, приводит к дробности зон, делит на фрагменты ансамбли ценной средовой застройки, не позволяя установить в них единый архитектурно-морфологический регламент.

Анализ Правил землепользования и застройки репрезентативного списка городов позволил сделать вывод о том, что предельные показатели строительства, указанные в регламентах, являются достаточно суммарными и не позволяют избежать разрозненности застройки в сложившейся городской среде, монотонности и повторяемости застройки в крупных проектах жилищного строительства и разобщенности застройки в зонах комплексного развития. Более того, сравнение состава предельных параметров с французским аналогом выявило неполноту параметров морфологического регулирования. Например, в целом ряде регламентов отсутствуют специфические требования к размещению зданий относительно красной линии улицы, что приводит к рыхлости и визуальной разрозненности фронта застройки.

На основании выявленных проблем предложены практические рекомендации по усовершенствованию и обогащению регламентов застройки российских городов, основанные на изученном французском опыте.

**Введение морфологического зонирования.** Для наиболее ценных морфотипов застройки, выявленных в рамках комплексного анализа, на карте градостроительного зонирования предложено выделение отдельных зон, в которых будут прописаны оригинальные, контекстные правила размещения новых строений, с учетом основных характеристик морфотипов: сложившейся

системы уличного фронта, конфигурации внутренних дворов, масштаба строений, специфических архитектурных решений застройки.

Принцип морфологического зонирования лег в основу научно-практической работы, проведенной для усовершенствования Правил землепользования и застройки г. Омска. Результат применения этого принципа рассмотрен на примере омского Городка нефтяников, обширного ансамбля жилой застройки 1950-х годов. В исследовании также рассмотрены примеры гг. Гурьевска Калининградской области, Мариинского Посада и Алатыря (республика Чувашия).

**Дополнение списка предельных показателей застройки.** Список предельных показателей, содержащийся в Правилах землепользования и застройки, предложено расширить, отдельно выделив параметр расположения зданий относительно красной линии улицы (важнейший параметр для регулирования характера уличного фронта), расположения зданий относительно друг друга на одном земельном участке, а также прописав специфические для каждой территориальной зоны правила по озеленению земельных участков (в дополнение к местным нормативам), показатели плотности застройки (при необходимости) и требования к внешнему виду строений в зонах ценной застройки.

**Введение относительных предельных показателей.** В зонах смешанной застройки, в которых невозможно выделить главенствующий морфотип, предложено ввести относительные предельные показатели, связывающие элементы городской среды воедино (*принцип относительных предельных показателей рассмотрен во второй главе исследования*). Они помогут упорядочить и гармонизировать общее объемное решение внутри планировочной единицы.

**Введение графического регламента.** В секторах ценной исторической застройки предложено ввести графический регламент, дающий возможность более «адресно» и детально указать все предписания и ограничения. Для введения графического регламента предложен универсальный язык условных обозначений, представленный в приложении (приложение №4).

### **Введение архитектурной координации в зонах комплексного развития.**

В зонах комплексного развития предложено заимствовать элементы французской организационной модели, предполагающей наличие единого оператора территории и архитектора-координатора, ответственного за сбалансированное объемно-пространственное развитие. Для этих зон предложена разработка объемно-пространственного регламента, позволяющего всем участникам процесса иметь единое видение развития застройки.

### **Выводы по третьей главе исследования:**

- *Выявлены и проанализированы особенности и проблемы российской системы регулирования застройки на основе сравнения с французской практикой. Анализ российской системы регулирования застройки позволил выявить ряд недостатков и пробелов, создающих препятствия для гармоничного развития городской среды. К числу таких проблем можно отнести зонирование по функциональному признаку, неполноту списка предельных показателей застройки, суммарность положений регламентов.*
- *Исходя из выявленных проблем предложено внедрение соответствующих инструментов регулирования застройки в российскую практику. К этим инструментам относятся морфологическое зонирование, относительные предельные показатели, правило высотной модуляции, графический регламент, объемно-пространственный регламент в зонах комплексного развития.*

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ**

На основе проведенного анализа представлена комплексная картина архитектурно-морфологического регулирования застройки во Франции. Исследование позволило выявить принципы, методы и инструменты регулирования застройки во Франции и предложить их внедрение в российскую практику.

1. *Выявлена роль регламента застройки в архитектурном формообразовании. Исследование позволило продемонстрировать, что роль регламента может выходить за рамки сугубо технического документа. Тогда как ограничительная роль регламента позволяет избежать явных градостроительных ошибок,*

созидательная роль регламента предполагает его **активное участие в архитектурном формообразовании.**

Исследование иллюстрирует, что регламент застройки служит **связующим звеном между коллективным характером города и индивидуальным характером архитектуры.** Он позволяет установить общие принципы для застройки улицы, площади, территории, играя роль «общего знаменателя». Проведенное исследование демонстрирует, что вопросы архитектуры и градостроительства неразрывно связаны. Регламент застройки является одним из инструментов, обеспечивающих эту связь.

*2. Выявлены современные принципы архитектурно-морфологического регулирования застройки в городах Франции.* Современный регламент французских городов активно моделирует форму застройки, руководствуясь следующими принципами:

- наследование и сохранение исторических морфотипов в зонах ценной городской застройки;
- трансляция исторического опыта, обеспечение условий для бережного, эволюционного развития застройки в сформировавшейся городской среде;
- увязка разновременных элементов застройки между собой;
- обеспечение единства архитектурных проектов в зонах комплексного развития.

*3. Проанализированы инструменты архитектурно-морфологического регулирования застройки в городах Франции.* Исторический обзор и анализ современных регламентов французских городов позволил идентифицировать несколько действенных инструментов регулирования застройки: морфологическое зонирование, относительные предельные показатели, графический регламент, правило высотной модуляции.

*4. Представлены объемно-пространственные регламенты в зонах комплексного развития.* Выявлено, что авторские регламенты в зонах комплексного развития, разработанные архитекторами-координаторами, позволяют найти уникальные решения объемно-пространственной организации застройки, что делает эти территории целостными и узнаваемыми.

5. *Прослежено влияние представителей архитектурной профессии на формирование регламентов застройки.* Исследование позволило выявить, что **представители архитектурной профессии**, обладающие профессиональными представлениями о качестве городского пространства, **могут играть ключевую роль в разработке регламентов застройки.** Архитектурное сообщество России должно активно включаться в вопросы архитектурно-морфологического регулирования, чтобы стремиться к созданию гармоничной, выверенной и комфортной городской среды.

6. *Выявлены и проанализированы особенности и проблемы российской системы регулирования застройки на основе сравнения с французской практикой.* Анализ российской системы регулирования застройки позволил выявить ряд недостатков и пробелов, создающих препятствия для гармоничного развития городской среды. К числу таких проблем можно отнести зонирование по функциональному признаку, неполноту списка предельных показателей застройки, суммарность положений регламентов.

7. *Исходя из выявленных проблем предложено внедрение соответствующих инструментов регулирования застройки в российскую практику.* Предложено внедрение вышеперечисленных инструментов архитектурно-морфологического регулирования (морфологического зонирования, относительных предельных показателей, графического регламента, объемно-пространственных регламентов в зонах комплексного развития) в российскую практику.

**Рекомендации.** Основные положения и выводы диссертации могут быть использованы при разработке нормативно-правовой документации в области архитектуры и градостроительства. Результаты исследования могут также использоваться в образовательной деятельности, в разработке учебно-методических пособий и лекционных материалов.

**К перспективам дальнейшей разработки темы** можно отнести:

- более углубленное изучение принципов и инструментов архитектурно-морфологического регулирования застройки в зонах комплексного развития;
- исследование новых тенденций архитектурно-морфологического регулирования в мировой практике;

– разработка методических рекомендаций для корректировки Правил землепользования и застройки.

### ПУБЛИКАЦИИ АВТОРА ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

#### Публикации в рецензируемых периодических научных изданиях, рекомендованных ВАК при Минобрнауки России

1. **Киселева Т. Е.** Высотное регулирование застройки на примере Франции // Вестник Томского государственного архитектурно-строительного университета. – 2023. – Т. 25. – № 1. – С. 24–34. – Режим доступа: <https://vestnik.tsuab.ru/jour/article/view/1404> (дата обращения: 22.08.2024) (К2).
2. **Киселева Т. Е.** Регулирование фронта застройки на примере Франции // Architecture and modern information technologies – 2022. – № 4(61). – Режим доступа: <https://marhi.ru/AMIT/2022/4kvart22/index.php> (дата обращения: 22.08.2024).
3. **Киселева Т. Е.** Местный градостроительный план как основа политики городов Франции // Международный электронный научно-образовательный журнал Architecture and modern information technologies / Архитектура и современные информационные технологии (AMIT). – 2022. – № 2(59). – С. 69–79. – Режим доступа: [https://marhi.ru/AMIT/2022/2kvart22/PDF/05\\_kiseleva.pdf](https://marhi.ru/AMIT/2022/2kvart22/PDF/05_kiseleva.pdf) (дата обращения: 22.08.2024).

#### Публикации в других изданиях

4. **Киселева Т. Е.** История одного квартала. От охраны объектов к сохранению и валоризации городской среды // Охраняется государством. – 2024. – № 2. – С. 90-93. – Режим доступа: [https://auipik.ru/upload/iblock/e3a/kmklnfedmujdy2768p7i47321nt8vvip/OG\\_2024\\_2\\_web-1\\_.pdf](https://auipik.ru/upload/iblock/e3a/kmklnfedmujdy2768p7i47321nt8vvip/OG_2024_2_web-1_.pdf) (дата обращения: 22.08.2024).
5. **Киселева Т. Е.** Расположение зданий относительно красной линии. Пример Франции // Наука, образование и экспериментальное проектирование в

- МАРХИ: тезисы докладов международной научно-практической конференции профессорско-преподавательского состава, молодых ученых и студентов – Москва : МАРХИ, 2022. – С. 502–504.
6. **Kiseleva T.** Brownfield redevelopment : towards a comprehensive approach. French and Russian experience// Proceedings, the 19th International Planning History Society Conference, Delft, 2022. – С. 411-422. – Режим доступа: <https://journals.open.tudelft.nl/iphs/issue/view/916/604> (дата обращения: 22.08.2024).
  7. **Киселева Т. Е.** Интеграция принципов устойчивого развития в градостроительные регламенты городов Франции // Наука, образование и экспериментальное проектирование в МАРХИ: тезисы докладов международной научно-практической конференции профессорско-преподавательского состава, молодых ученых и студентов. – Москва : МАРХИ, 2017. – С. 355-356.
  8. **Киселева Т. Е.** Зоны согласованного планирования: градоустройство по-французски // Управление развитием территории. – 2016. – № 3. – С. 67–70. – Режим доступа: <https://urtmag.ru/public/416/> (дата обращения: 22.08.2024).
  9. **Киселева Т. Е.** Обновление архитектуры послевоенной жилой застройки Парижа под действием градостроительных регламентов 1967 и 1975 годов // Наука, образование и экспериментальное проектирование в МАРХИ: тезисы докладов международной научно-практической конференции профессорско-преподавательского состава, молодых ученых и студентов. – Москва : МАРХИ, 2016. – С. 253-255.



## ТЕРМИНЫ АРХИТЕКТУРНО-МОРФОЛОГИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ВО ФРАНЦИИ

*Условные обозначения: (КТ)- авторское описание в изложении французской  
нормативной литературы*

### **Архитектор-координатор**

*Architecte-coordonnateur*

Ключевая фигура в проекте комплексного развития территории. Архитектор, отвечающий за единство архитектурно-градостроительного решения. В обязанности архитектора-координатора входят разработка общих принципов генерального плана территории и контроль за выполнением этих принципов, разработка объемно-пространственного регламента территории, координация архитектурных проектов. Архитектор-координатор присутствует на всех этапах проекта: участвует во встречах с жителями, местными сообществами, презентует проект на разных его этапах перед администрацией города, находится в постоянном диалоге с архитекторами, ответственными за архитектурные проекты внутри **зоны комплексного развития** (*zone d'aménagement concerté*, см. стр. 29).

Контракт с архитектором-координатором заключает **оператор комплексного развития территории** (*aménageur*, см. стр. 30). (КТ)

Нормативное определение: отсутствует.

Более широкое определение:

*Одна из сторон договора о градостроительном заказе, ставящая перед собой следующие задачи:*

- *понять локальный контекст*
- *увязать разные логики институциональных и индивидуальных субъектов градостроительной деятельности, экономические данные, социальные преимущества и векторы развития территории*
- *определить и использовать факторы динамики территории или, наоборот, обойти препятствия*
- *предложить возможные метаморфозы пространства, которые, одновременно с персональным видением, станут основой коллективной рефлексии: проект «задает пути развития», является основой для дебатов, стремится создать консенсус и привести к общему арбитражу (...)<sup>8</sup>*

### **Архитектурно-морфологическое регулирование застройки**

*Régulation morphologique (règlement morphologique)*

Установление ограничений или предписаний, касающихся формы застройки, ее архитектурных параметров. Во французской практике градорегулирования архитектурно-морфологическое регулирование соседствует с функциональным регулированием застройки (регулированием видов использования земельного участка). За архитектурно-морфологическое регулирование застройки отвечают статьи

---

<sup>8</sup> Источник: RAMAU, Центр документации по архитектуре и градостроительству  
[https://www.ramau.archi.fr/IMG/pdf/MOE\\_Urbaine-4.pdf](https://www.ramau.archi.fr/IMG/pdf/MOE_Urbaine-4.pdf)

5,6,7,8,9,10,11 градостроительных регламентов городов Франции (параметры земельных участков, расположение зданий относительно красной линии, расположение зданий относительно смежных границ земельных участков, расположение зданий друг относительно друга на одном земельном участке, процент застройки участка, высотные ограничения, внешний вид зданий). (КТ)

### **Архитектурные, градостроительные и ландшафтные предписания**

*Cahier des charges architecturales, urbaines et paysagères (CCPAUP)*

Альбом предписаний для зоны комплексного развития, определяющий архитектурные, градостроительные, эстетические и ландшафтные принципы застройки и благоустройства. Дополняет регламентные предписания, обеспечивая общий «дизайн-код» территории. Альбом предписаний зачастую подшивается к договору о купле-продаже лота внутри зоны комплексного развития, таким образом гарантируя выполнение этих предписаний. (КТ)

#### Нормативное определение:

*В зоне комплексного развития предписания являются контрактным документом, который обязателен для всех собственников недвижимого имущества, расположенного в ее границах. Предписания теряют свою юридическую силу после упразднения зоны комплексного развития<sup>9</sup>.*

### **Градостроительный регламент**

*Règlement (règlement d'urbanisme)*

Свод юридически значимых ограничений и предписаний, определяющих условия строительного использования земельных участков. Входит в состав **Местного градостроительного плана** (*Plan local d'urbanisme*, см. стр. 29) и соответствует **Проекту обустройства и устойчивого развития** (*Projet d'aménagement et de développement durable*, см. стр. 31). Включает в себя графическую часть (карту зонирования) и текстовую часть. Является аналогом российских Правил землепользования и застройки. (КТ)

#### Нормативное определение:

*Градостроительный регламент — это градостроительный документ, который фиксирует, в соответствии с Проектом обустройства и устойчивого развития, общие правила и сервитуты использования земельных участков, позволяя достичь установленных Градостроительным кодексом целей.*

*Регламент может, в том числе:*

- уточнить предназначение земельного участка (использование, природу проводимых на нем действий)
- определить правила застройки, исходя из местного контекста и ситуации
- определить правила внешнего вида строений; определить зоны или части зон, в которых, например, реконструкция зданий может быть предпринята из градостроительных соображений<sup>10</sup>

### **Зона комплексного развития (Зона согласованного планирования)**

<sup>9</sup> Источник: Dalloz actualité, Французская база данных юридической информации <https://www.dalloz-actualite.fr/flash/valeur-contractuelle-du-cahier-des-charges-d-une-zac>

<sup>10</sup> Источник: Portail national des collectivités locales, Национальный портал органов местного самоуправления: <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/competences/les-plans-locaux-durbanisme>

### *Zone d'aménagement concerté (ZAC)*

Основная операционная модель комплексного развития территории в городах Франции, созданная в рамках Закона о земельной ориентации 1967 года. Предполагает наличие **оператора комплексного развития территории и архитектора-координатора**. (КТ)

Нормативное определение:

*Зона комплексного развития — это публичная градостроительная интервенция, целью которой является реализация или опосредованная реализация обустройства и оснащения территорий под застройку для ее последующей передачи публичным или частным пользователям.<sup>11</sup>*

### **Местный градостроительный план**

*Plan local d'urbanisme (PLU)*

Свод текстовых и графических документов, определяющих градостроительную политику на местном уровне. Включает в себя как документы территориального планирования, так и документы градостроительного зонирования (КТ).

Нормативное определение:

*Местный градостроительный план — это градостроительный документ, который в масштабе коммуны или объединения коммун определяет глобальный проект обустройства и градостроительства и фиксирует вытекающие из него правила обустройства и использования земельных участков<sup>12</sup>.*

*В состав Местного градостроительного плана входят:*

- Презентационный отчет;
- Проект обустройства и устойчивого развития;
- Регламент;
- Ориентации по обустройству и программированию;
- Приложения<sup>13</sup>

### **Морфология застройки**

*Morphologie urbaine*

Объемно-пространственные характеристики застройки, включающие форму и размер кварталов, параметры земельных участков, плотность застройки, высотные характеристики зданий, расположение зданий относительно красной линии, расположение зданий относительно друг друга на одном земельном участке, архитектурное решение зданий. (КТ)

### **Оператор комплексного развития территории**

*Aménageur*

Инициатор и главный заказчик проекта комплексного развития территории. Роль оператора проекта комплексного развития территории может выполнять как муниципалитет, так и акционерное общество, действующее на основании договора концессии, заключенного с администрацией муниципалитета. Оператор комплексного развития территории обеспечивает экономический баланс проекта, финансирует

<sup>11</sup> Источник: Outils de l'aménagement, База данных по обустройству и развитию территории <https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/la-zone-damenagement-concerte-zac>

<sup>12</sup> Источник: <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/competences/les-plans-locaux-durbanisme>

<sup>13</sup> Источник: Code de l'urbanisme, Градостроительный кодекс Франции [https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte\\_lc/LEGITEXT000006074075/2024-01-09/](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074075/2024-01-09/)

реализацию общественных пространств внутри зоны комплексного развития, выбирает архитектора-координатора и заключает с ним договор, при содействии архитектора-координатора организует выбор девелоперов и архитекторов, ответственных за архитектурные проекты внутри зоны комплексного развития. На балансе одного оператора комплексного развития территории может быть несколько территорий в городе. (КТ)

Нормативное определение:

*Физическое или юридическое лицо, специализирующееся на обустройстве территории и городских поселений: подготовке исследований по обустройству территории и реализации вытекающих из них планов, программ и проектов<sup>14</sup>.*

### **Ориентации по обустройству территории и программированию**

*Orientations d'aménagement et de programmation*

Часть **Местного градостроительного плана** (*Plan local d'urbanisme*, см. стр. 29), выраженная как правило в графическом виде и детализирующая регламентные ограничения и предписания для отдельно взятой зоны комплексного развития или другой территории города. Ориентации по обустройству могут уточнять текстовые регламентные предписания (например, высотные параметры застройки, расположение зданий относительно красной линии и т.д.), а также предписывать или ограничивать отдельные функции (например, гарантировать сохранность коммерции в первых этажах зданий на отдельных сегментах улиц, резервировать отдельные земельные участки под строительство объектов социальной инфраструктуры и т.д.). (КТ)

Нормативное определение:

*Составная часть Местного градостроительного плана. Ориентации по обустройству территории и программированию вносят вклад в перевод в операционное русло планов органа местного самоуправления или учреждения, ответственного за разработку Местного градостроительного плана (межкоммунального местного градостроительного плана). Проекты обустройства территории, реализуемые в границах разработки Ориентаций, должны им соответствовать<sup>15</sup>.*

### **Паспорт лота**

*Fiche de lot*

Документ, разрабатываемый для отдельных лотов внутри зоны комплексного развития и детализирующий регламентные и технические предписания для каждого из них. Может включать в себя предписания по расположению подключений к инженерным сетям, по расположению входов в здания/ въездов в подземный/ наземный паркинг, по отдельным объемно-пространственным характеристикам застройки и т.д. (КТ)

Нормативное определение:

*Паспорт лота- документ, определяющий основные характеристики земельного участка, для того чтобы предоставить покупателю и автору проекта необходимые базовые данные для анализа градостроительного потенциала и архитектурных проектов<sup>16</sup>.*

<sup>14</sup> Там же

<sup>15</sup> Источник: Outils de l'aménagement, База данных по обустройству и развитию территории <https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/les-orientations-damenagement-et-programmation-oap>

<sup>16</sup> Источник: [https://www.val-doise.gouv.fr/content/download/13248/93020/file/dut\\_louvresBAB\\_fiche%20de%20lot%207-%20septembre%202017\\_pdf.pdf](https://www.val-doise.gouv.fr/content/download/13248/93020/file/dut_louvresBAB_fiche%20de%20lot%207-%20septembre%202017_pdf.pdf)

**Проект обустройства и устойчивого развития***Projet d'aménagement et de développement durable*

Основная стратегическая составляющая **Местного градостроительного плана** (*Plan local d'urbanisme*, см. стр. 29). Проект обустройства и устойчивого развития определяет цели, ценности и направления развития территории той или иной коммуны. Проекту обустройства и устойчивого развития должна соответствовать вся документация, входящая в состав Местного градостроительного плана. (КТ)

Нормативное определение:

*Составная часть Местного градостроительного плана, определяющая:*

- 1. Общие ориентации в области политики обустройства, оснащения территории, градостроительства, ландшафта, сохранения природных, сельскохозяйственных, лесных территорий, сохранения и приведения в порядок экологических связей;*
- 2. Общие для всего межкоммунального объединения или коммуны ориентации, касающиеся жилья, транспорта и передвижений, энергетических сетей, развития обновляемых источников энергии, развития цифровых коммуникаций, коммерческого оснащения территории, экономического и досугового развития<sup>17</sup>.*

---

<sup>17</sup> Источник: Code de l'urbanisme, Градостроительный кодекс Франции

[https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\\_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA00003121115](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA00003121115)

# 1. Современный инструментарий архитектурно-морфологического регулирования застройки во Франции

## ФРАНЦИЯ: БОГАТЫЙ ИНСТРУМЕНТАРИЙ МОРФОЛОГИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ

**ФОРМИРОВАНИЕ ФРОНТА ЗАСТРОЙКИ**

Обязательство расположения по красной линии.

Регламентный отступ, равный отступу строений на соседних участках («референтный отступ»).

Регламентная полоса, в пределах которой должны размещаться здания (Полоса E в парижском регламенте).

Обязательство расположения цоколя/ части цоколя по красной линии

Установление минимальной плоскости фасада, расположенного по красной линии

Предельная высота/этажность строений.

**МОДЕЛИРОВАНИЕ ФОРМЫ ЗАСТРОЙКИ И ПРИНЦИПЫ СОСЕДСТВА СТРОЕНИЙ**

Обязательство расположения без отступа от смежных границ участков

Регламентный отступ от смежных границ земельного участка

Установление предельной протяженности строений

Принципы расположения строений друг относительно друга на одном земельном участке

Установление предельной протяженности фронта земельного участка

Процент застройки участка

**МЕТОДОЛОГИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ**

→

### АБСОЛЮТНЫЕ И ОТНОСИТЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

**АБСОЛЮТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

ЧИСЛОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ

H ≤ 12m  
H ≤ 6 этажей  
L ≤ 3 метров  
L = 6 метров  
...

НЕВОЗМОЖНОСТЬ ДИНАМИЧЕСКОЙ УВЯЗКИ ОДНИХ ЭЛЕМЕНТОВ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ С ДРУГИМИ

**Инструмент 2**

ФОРМУЛА, ПОЗВОЛЯЮЩАЯ СВЯЗЬ ОДНИ ЭЛЕМЕНТЫ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ С ДРУГИМИ

ОТНОСИТЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

$H = L$   
 $H \leq L+3$   
 $H \leq L/2$

ПРИМЕРЫ ОТНОСИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ:

45°  
H=L

**S**  
2-3 этажа

45°  
H=L+3  
H=L+4

**M**  
5-6 этажей

60°

**L**  
15-16 этажей

1. СОВРЕМЕННЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ГОРОДОВ ФРАНЦИИ: ШИРОКИЙ ВЫБОР ИНСТРУМЕНТОВ АРХИТЕКТУРНО-МОРФОЛОГИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
2. ОТНОСИТЕЛЬНЫЕ ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ КАК ЧАСТЬ СРЕДОВОГО ПОДХОДА К РАЗВИТИЮ ЗАСТРОЙКИ
3. ПРАВИЛО ВЫСОТНОЙ МОДУЛЯЦИИ КАК СПОСОБ РАЗНООБРАЗИТЬ СИЛУЭТ ЗАСТРОЙКИ
4. ГРАФИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ КАК СПОСОБ АДРЕСНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ

### ГРАФИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ

**Инструмент 3**

ГРАФИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ

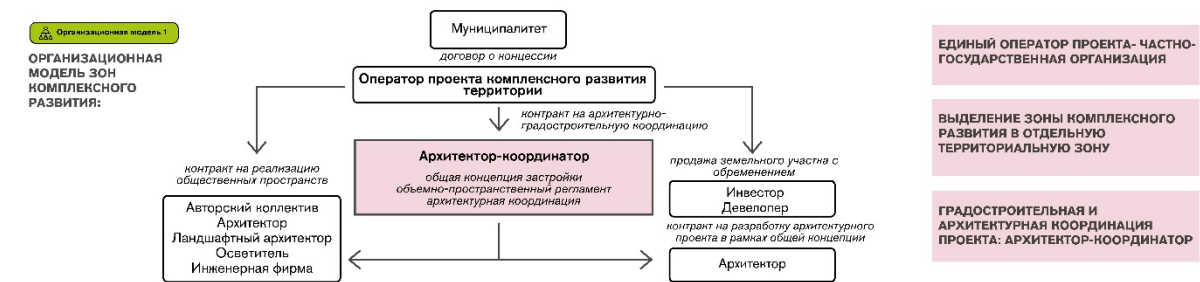
ИНСТРУМЕНТ ДЛЯ БОЛЕЕ АДРЕСНОГО И ДЕТАЛЬНОГО УСТАНОВЛЕНИЯ ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫХ ПРЕДПИСАНИЙ

**H max =**

- 18 метров
- 12 метров
- 21 метров
- 24 метров

# 2. Объемно-пространственные регламенты в зонах комплексного развития





**ЗОНА КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ZAC BERCY**

**Архитектор-координатор:** Jean-Pierre Buffi  
**Оператор:** Парижский муниципалитет  
 ✓ Объемно-пространственный регламент

Прямоугольные в плане кварталы, вытянутые вдоль фасада  
 Сплошной фронт задней части квартала (вправо)  
 Точечная застройка («павильоны») переднего фронта квартала

**РЕГЛАМЕНТ**

- 1. Перпендикулярные парку пластины
- 2. Оформление
- 3. Павильоны на первом плане
- 4. Горизонтальные тяги

1 РЕГЛАМЕНТ ЗОНЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ КАК ИНСТРУМЕНТ ДЛЯ КОМПЛЕКСНОГО РЕШЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ

**ЗОНА КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ZAC PARIS RIVE GAUCHE**

**Архитектор-координатор:** Christian de Portzamparc  
**Оператор:** SEMARA  
 ✓ Альбом градостроительных и архитектурных предписаний  
 ✓ «Паспорт лота»

«Открытый квартал», незамкнутый периметр застройки  
 Компактные в плане объекты

**РЕГЛАМЕНТ**

- 1. Ограничения по протяженности фасадов
- 2. Правило высотной модуляции
- 4. Инструмент

2 АРХИТЕКТОР-КООРДИНАТОР-КЛЮЧЕВАЯ ФИГУРА В УСТАНОВЛЕНИИ ПРАВИЛ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ

3 ВЫДЕЛЕНИЕ ЗОНЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ В ОТДЕЛЬНУЮ ТЕРРИТОРИАЛЬНУЮ ЗОНУ-ГАРАНТ ЦЕЛОСТНОЙ И ЕДИНОЙ СТРАТЕГИИ ЗАСТРОЙКИ

**ЗОНА КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ZAC IVRY CONFLUENCES**

**Архитекторы-координаторы:** Bruno Fortier, Paul Chemotov, Francois Lesclapart, Bernard Reichen, Nicolas Michelin  
**Оператор:** SADEV 94  
 ✓ Альбом градостроительных и архитектурных предписаний  
 ✓ «Паспорт лота»

Правило высотной модуляции, инструмент для достижения равномерного силуэта застройки

**РЕГЛАМЕНТ**

- 4. Инструмент

4 ГЛАВНЫЙ ПРИНЦИП РЕГЛАМЕНТА ЗОНЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ- ПРИНЦИП «ЕДИНСТВА В РАЗНООБРАЗИИ»

**ЗОНА КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ZAC GARE LA VALLEE**

**Архитектор-координатор:** Paul Sclerbo  
**Оператор:** AMIENS AMENAGEMENT  
 ✓ Текстовый регламент территории  
 ✓ Графический регламент  
 ✓ Альбом градостроительных и архитектурных предписаний

три «высотных» ступени: понижение высоты застройки от ул.улиц к долине реки  
 два типа фронта застройки: сплошной фронт вдоль главных улиц, пористый фронт вдоль фасадов

**РЕГЛАМЕНТ**

- 3. Инструмент

5 РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ ФОРМЫ ОБЪЕМОВ, ПАРАМЕТРОВ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ОБЪЕМОВ ДРУГ С ДРУГОМ

6 ГРАФИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ КАК ОСНОВА ПРОЕКТА

3. Сопоставление инструментария архитектурно-морфологического регулирования с российской практикой

**ПРЕДПОСЫЛКИ: ОТЕЧЕСТВЕННЫЙ ОПЫТ МОРФОЛОГИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ**

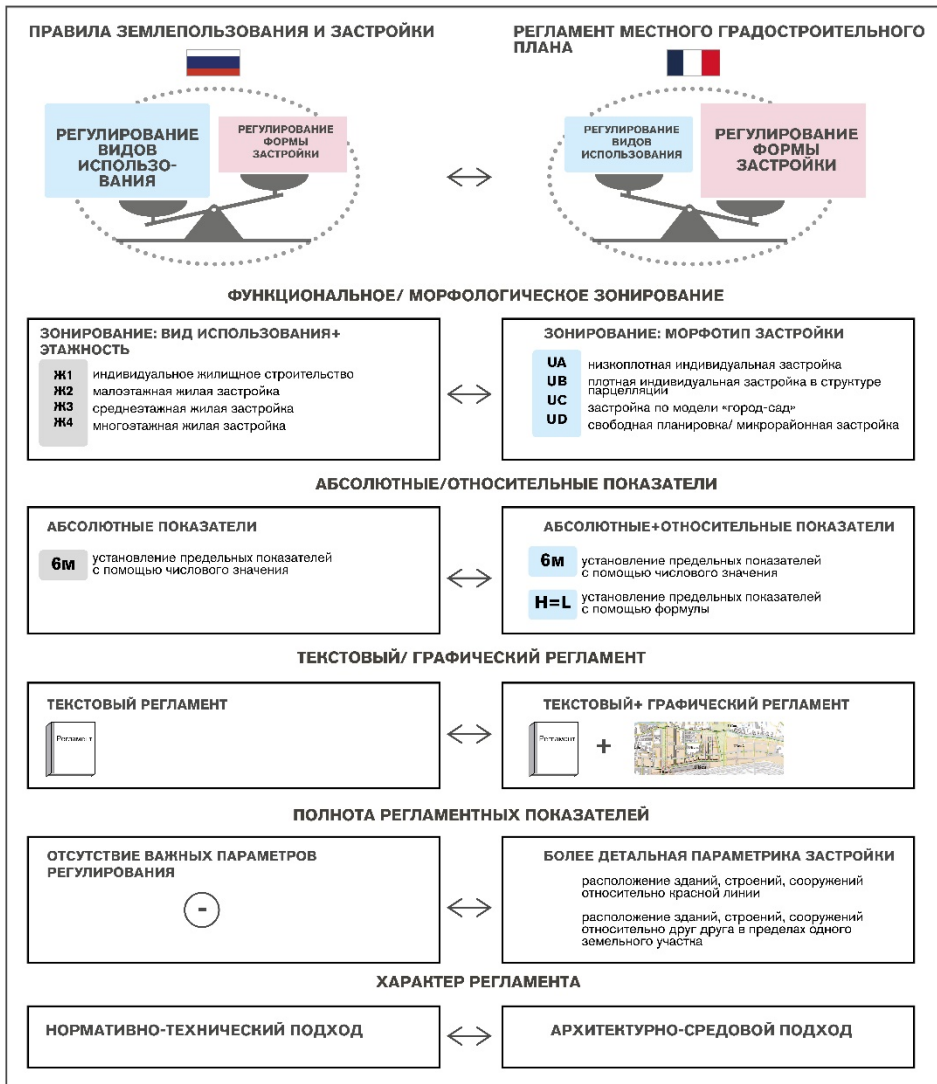
**МОСКОВСКИЕ ГОРОДСКИЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ И ПРАВИЛА**

- Строительно-садовый жилищный
- Традиционный районный
- Компактно-офисный
- Компактно-офисный
- Компактно-офисный, 20-30 эт.
- Новокалонианский, 40-50 эт.

**ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ «ОСТОЯНКА»**

- Стереоновый типовой
- Традиционный районный
- Компактно-офисный
- Многоэтажная районная застройка

**СРАВНЕНИЕ СОВРЕМЕННЫХ ФРАНЦУЗСКИХ И РОССИЙСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ**



1. ФРАНЦУЗСКИЕ РЕГЛАМЕНТЫ ЗАСТРОЙКИ: ДЕТАЛЬНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ФОРМЫ, СУММАРНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ФУНКЦИИ
2. РОССИЙСКИЕ РЕГЛАМЕНТЫ ЗАСТРОЙКИ: ДЕТАЛЬНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ФУНКЦИИ, СУММАРНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ФОРМЫ
3. ИНСТРУМЕНТАРИЙ МОРФОЛОГИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ РОССИЙСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ ТРЕБУЕТ ДОПОЛНЕНИЯ
4. ЛОГИКА ЗОНИРОВАНИЯ ФРАНЦУЗСКОГО РЕГЛАМЕНТА: ДЕЛЕНИЕ ЖИЛЫХ ЗОН ПО МОРФОЛОГИЧЕСКОМУ ПРИЗНАКУ
5. ЛОГИКА ЗОНИРОВАНИЯ РОССИЙСКОГО РЕГЛАМЕНТА: ДЕЛЕНИЕ ЖИЛЫХ ЗОН ПО ВИДУ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ+ ИНДЕКСУ ЭТАЖНОСТИ
6. НЕОБХОДИМОСТЬ ВВЕДЕНИЯ МОРФОЛОГИЧЕСКОГО ЗОНИРОВАНИЯ ДЛЯ ПРИВЕДЕНИЯ В СООТВЕТСТВИЕ РЕГЛАМЕНТНОЙ ЛОГИКИ С ЛОГИКОЙ ЗАСТРОЙКИ
7. НЕОБХОДИМОСТЬ ВВЕДЕНИЯ МОРФОЛОГИЧЕСКОГО ЗОНИРОВАНИЯ ДЛЯ ПРИВЕДЕНИЯ В СООТВЕТСТВИЕ РЕГЛАМЕНТНОЙ ЛОГИКИ С ЛОГИКОЙ ЗАСТРОЙКИ



## 4. Практические рекомендации (относительные предельные показатели, принцип высотной модуляции, графический регламент)

### БОЛЕЕ КОНТЕКСТНЫЕ РЕГЛАМЕНТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

**Проблема**

**НЕСООТВЕТСТВИЕ ЛОГИКИ РЕГЛАМЕНТА ЛОГИКЕ ЗАСТРОЙКИ**

↓

**Инструмент 1**

**Инструмент 3**

Отсутствие ограничений по застройке в зеленой сердцевине квартала

Несоответствие масштаба новой застройки существующей

Регламентные отступы от границ земельного участка при плотной существующей лепке строений

Регламентный отступ от красной линии при существующем сплошном уличном фронте

**ОБЩИЕ ВЫВОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ**

- РЕГЛАМЕНТ ЗАСТРОЙКИ КАК СПОСОБ ПРЕДОТВРАЩЕНИЯ АРХИТЕКТУРНЫХ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОШИБОК
- РЕГЛАМЕНТ ЗАСТРОЙКИ КАК СВЯЗУЮЩЕЕ ЗВЕНО МЕЖДУ ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ХАРАКТЕРОМ АРХИТЕКТУРЫ И КОЛЛЕКТИВНЫМ ХАРАКТЕРОМ ГОРОДА
- ЗАСТРОЙКА НЕ ТОЛЬКО КАК ОБЪЕКТ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ, НО И КАК КУЛЬТУРНЫЙ ФЕНОМЕН
- РЕГЛАМЕНТ ЗАСТРОЙКИ-СОЗИДАТЕЛЬНАЯ РОЛЬ, ОПОРНЫЕ ПОЗИЦИИ ДЛЯ ТВОРЧЕСТВА АРХИТЕКТОРОВ
- ВАЖНОСТЬ РОЛИ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ АРХИТЕКТУРНОЙ ПРОФЕССИИ В СОСТАВЛЕНИИ ПРАВИЛ ЗАСТРОЙКИ

### ПРАВИЛО ВЫСОТНОЙ МОДУЛЯЦИИ

**РЕГЛАМЕНТНЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ ДЛЯ УСТРАНЕНИЯ «ЭФФЕКТА СТЕНЫ»**

«Эффект стены»: визуальная преграда

Регламентация высоты стилобата

Регулирование протяженности фасада строения

**Инструмент 4**

**ВВЕДЕНИЕ ПРАВИЛА ВЫСОТНОЙ МОДУЛЯЦИИ**

### ОТНОСИТЕЛЬНЫЕ ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

**Проблема**

**ЗОНЫ СМЕШАННОЙ ЗАСТРОЙКИ: ОТСУТСТВИЕ УВЯЗКИ СТРОЕНИЙ МЕЖДУ СОБОЙ**

**Инструмент 2**

**ВВЕДЕНИЕ ОТНОСИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ДЛЯ УВЯЗКИ ПАРАМЕТРОВ**

### ГРАФИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ

**Проблема**

**ТЕКСТОВЫЙ РЕГЛАМЕНТ-НЕВОЗМОЖНОСТЬ УСТАНОВЛЕНИЯ АДРЕСНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ**

**Инструмент 3**

**ВВЕДЕНИЕ ГРАФИЧЕСКОГО РЕГЛАМЕНТА ДЛЯ УСТАНОВЛЕНИЯ АДРЕСНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ**

Сохранение ценных деревьев

Принципы расположения незастроенных пространств

Принципы расположения застройки на участке

Обеспечение пешеходной связи

Отступ от красной линии

Ограничение высоты здания

Обеспечение визуальной связи

Расположена без отступа от красной линии

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ**  
Границы территориальной зоны

**ПРИНЦИПЫ ЗЕМЕЛЬНОГО ДЕЛЕНИЯ**  
Границы кварталов

**СВЯЗИ, ПРОЕЗДЫ, ПРОХОДЫ**  
Пешеходные связи, подлежащие сохранению или созданию

Визуальные связи, подлежащие сохранению или созданию

**РАСПОЛОЖЕНИЕ ОТНОСИТЕЛЬНО КРАСНОЙ ЛИНИИ**  
Обязательство непрерывного расположения по красной линии

Значение обязательного отступа от красной линии

**ВЫСОТНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ**  
Ограничение высоты строений

**ПРИНЦИПЫ РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗДАНИЙ**  
Область расположения застройки на участке

**ОЗЕЛЕНЕНИЕ**  
Сохранение существующих деревьев на участке

**СОХРАНЕНИЕ ЦЕННЫХ ФРАГМЕНТОВ ЗАСТРОЙКИ**  
Существующие здания, рекомендуемые к сохранению

### ПРИМЕР ПРИМЕНЕНИЯ

**ИСХОДНАЯ СИТУАЦИЯ**

**ПРИМЕНЕНИЕ ОДНОГО ТЕКСТОВОГО РЕГЛАМЕНТА**

отсутствие диалога с существующим строением

отступ от красной линии: потеря фронта застройки

**ПРИМЕНЕНИЕ ТЕКСТОВОГО + ГРАФИЧЕСКОГО РЕГЛАМЕНТА**

высотная адаптация части здания

сохранение существующего дерева

обязательство расположения по красной линии