

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

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

Диссертация на соискание ученой степени

кандидата архитектуры

Научный руководитель:

кандидат архитектуры, профессор

Бреславцев Олег Диомидович

Москва, 2024

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
ГЛАВА I. ИСТОРИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЕГЛАМЕНТАЦИИ ЗАСТРОЙКИ В ПАРИЖЕ.....	11
1.1. Доосмановский Париж. Работа в рамках архитектурной конвенции.....	11
1.1.1. Королевский указ 1607 года. Первые попытки регламентировать габариты уличного пространства.....	11
1.1.2. Декларация 1783 года.....	12
1.1.3. Парцелляция, традиционная форма земельного деления.....	13
1.1.4. Роль регламента.....	14
1.2. Реконструкция Парижа в середине XIX века. Комплексное развитие застройки.....	14
1.2.1. Эстетические предписания.....	15
1.2.2. Архитектурная конвенция.....	15
1.2.3. Роль регламента.....	16
1.3. Декрет 1902 года: попытки освобождения архитектурного творчества.....	17
1.3.1. Архитектура модерна и роль Луи Бонье.....	17
1.3.2. Форма застройки как санитарный вопрос.....	19
1.3.3. Конец конвенциональной архитектуры. Появление квартальной застройки.....	20
1.3.4. Роль регламента.....	21
1.4. Регламент Генерального плана Парижа 1961 года: модернистская модель развития города.....	21
1.4.1. Предпосылки. Выбор вектора послевоенного развития городов. Дискуссия на консультативной ассамблее 5 марта 1945 года.....	23
1.4.2. Новая модель застройки.....	26
1.4.3. Введение зонирования. Американский опыт как модель.....	28
1.4.4. Коэффициент землепользования: новый инструмент регулирования застройки.....	29
1.4.5. Уменьшение пятна застройки, увеличение площади озеленения.....	30
1.4.6. Отказ от города улиц и кварталов, освобождение здания.....	31
1.4.7. Развитие на две скорости. Зоны охраны.....	33
1.4.8. Роль регламента.....	34
1.5. Регламент Плана землепользования 1975 года: становление средового подхода к развитию города.....	34
1.5.1. Предварительный отчет, «сканирование» городской ткани.....	35
1.5.2. Введение морфологического зонирования.....	36
1.5.3. Новая риторика регламентов.....	37
1.5.4. Следование красной линии: от конвенции, через отрицание, к предписанию. Введение правила регламентных полос.....	38
1.5.5. Более строгое высотное регулирование.....	39

1.5.6. Структура регламента Плана землепользования	40
1.5.7. Введение графического регламента.....	41
1.5.8. Статья 11, введение эстетических предписаний.....	42
1.5.9. Париж 1970-х годов: соседство контрастных моделей городского развития.....	42
1.5.10. Роль регламента.....	43
Выводы по I главе.....	43
ГЛАВА II. СОВРЕМЕННЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ГОРОДОВ ФРАНЦИИ.....	45
2.1. Истоки и принципы типо-морфологического подхода.....	45
2.1.1. Предпосылки: итальянская школа типо-морфологии.....	45
2.1.2. Морфотип, комплексное понимание структуры городской застройки.....	47
2.1.3. Городская застройка как феномен культуры.....	48
2.1.4. Форма и функция.....	48
2.2. Анализ современных регламентов застройки во Франции.....	50
2.2.1. Париж как исключение.....	50
2.2.2. Местный градостроительный план.....	52
2.2.3. Морфологическое зонирование.....	52
2.2.4. Структура современного регламента. Морфологическое регулирование застройки.....	61
2.2.5. Относительные предельные показатели как часть средового подхода.....	64
2.2.6. Графический регламент как альтернатива зонированию.....	65
2.2.6. Классификация регламентных принципов.....	66
2.3. Регламенты в зонах комплексного развития.....	68
2.3.1. Предпосылки и создание новой операционной модели.....	68
2.3.2. План зонального обустройства, главный инструмент для регулирования застройки в зонах комплексного развития 1980-х годов.....	71
2.3.3. 1990-е годы. Архитектор-координатор, новая фигура в процессе объемно-пространственного регулирования застройки.....	72
2.3.4. Берси, первые эксперименты архитектурной координации.....	73
2.3.5. Массена-Север, теоретизация нового подхода к застройке.....	75
2.3.6. Опыт Амьена. Применение графического регламента.....	81
2.3.7. Опыт Иври-сюр-Сен. Двухуровневая координация проекта.....	84
2.3.8. Авторские регламенты в зонах комплексного развития как драйверы развития архитектурной мысли.....	85
2.3.9. Новые тенденции в проектах комплексного развития.....	85
Выводы по II главе.....	87

ГЛАВА III. ПРОВЕДЕНИЕ ПАРАЛЛЕЛЕЙ С РОССИЙСКОЙ ПРАКТИКОЙ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ.....	88
3.1. Обзор отечественного опыта регулирования застройки.....	88
3.1.1. Средовой подход А.Э. Гутнова.....	88
3.1.2. Морфологическое регулирование застроенных территорий. Предпосылки.....	89
3.1.3. Морфологическое регулирование в зонах комплексного развития.....	90
3.1.4. Стандарт комплексного развития территорий.....	94
3.1.5. Современное морфологическое регулирование в зонах исторической застройки.....	95
3.2. Анализ Правил землепользования и застройки. Проведение параллелей с французской практикой. Идентификация проблем, практические рекомендации.....	97
3.2.1. Функциональное зонирование как преграда для развития средового подхода. Введение морфологического зонирования.....	98
3.2.2. Редуцированный список регламентных показателей. Предложения по дополнению.....	104
3.2.3. Потеря фронта застройки. Суммарность регламента. Возвращение к городу кварталов и улиц.....	109
3.2.4. Критическая нехватка регламентных инструментов в зонах смешанной застройки. Предложение по введению относительных предельных показателей.....	110
3.2.5. Монотонность силуэта новой застройки. Предложения по введению принципа высотной модуляции.....	111
3.2.6. Отсутствие предписаний по внешнему облику строений в зонах исторической застройки. Предложения по введению архитектурных предписаний.....	112
3.2.7. Недостаточная увязка между компетенциями органов охраны культурного наследия и органами градостроительства. Работа с фрагментами ценной средовой застройки.....	114
3.2.8. Отсутствие объемно-пространственных регламентов в зонах комплексного развития. Предложения по введению авторских регламентов, графического регламента.....	115
3.2.9. Сопряженные проблемы и векторы их решения.....	116
Выводы по III главе.....	117
ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВЫВОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ.....	118
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	121
СПИСОК ТАБЛИЦ.....	139
СПИСОК ИЛЛЮСТРАЦИЙ.....	140
СПИСОК НОРМАТИВНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ.....	132
ПУБЛИКАЦИИ АВТОРА ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ.....	137
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ТЕРМИНОВ.....	145
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.....	150

ВВЕДЕНИЕ

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 регулирования¹, 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.

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.

¹ Архитектурно-морфологическое регулирование предполагает регулирование форм застройки, ее архитектурных параметров

В России исследованиям форм застройки посвящены работы В.С. Антощенко, О.А. Баевского, В.Л. Глазычева, А.Э. Гутнова, Л.Б. Кожяевой, 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 Женева, 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 Кастекса² «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 застройки и их смешение»³. 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»⁴ представляет интервью с ведущими французскими архитекторами о специфике

² Castex, Jean, Jean-Charles Depaule, Philippe Panerai. Formes urbaines: de l’îlot à la barre. Marseille : Ed. Parenthèses, 1997.

³ Lucan, Jacques. Où va la ville aujourd’hui? Formes urbaines et mixités. Paris: Ed. de la Villette, 2012.

⁴ Arnold Françoise, Périphériques, Pavillon de l’Arsenal. Aventures architecturales à Paris : l’art dans les règles. Paris: Ed. Picard, 2000.

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 городов⁵. 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.

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;

⁵ Koltirine, Rémy. Règlements et formes urbaines. Etudes comparatives. Paris : APUR, 2003.

- 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.

ГЛАВА I. ИСТОРИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЕГЛАМЕНТАЦИИ ЗАСТРОЙКИ В ПАРИЖЕ

Какую роль играет регламент в процессе архитектурного формообразования? В соответствии с какими принципами устанавливаются предельные показатели для застройки? Какая теоретическая база, какие представления о городе позволяют разработчикам регламента застройки предписать то или иное расположение здания на земельном участке, ту или иную предельную высоту?

Анализ градостроительной документации Франции интересен тем, что за последние полвека в этой стране был накоплен богатый опыт архитектурно-морфологического регулирования застройки. Мы будем ссылаться на этот опыт не в целях заимствования готовых решений, а в целях **идентификации некоторых инструментов**, которые могут быть впоследствии применены в условиях российских реалий.

Принято выделять следующие опорные даты, позволяющие проследить эволюцию регламентов застройки Парижа: 1554, 1607, 1783, 1784, 1852, 1859, 1884, 1902, 1961, 1965, 1967, 1974, 1977, 1989, 1994, 2000 годы [Arnold: 16]. В данной главе мы попробуем разобраться, с чем были связаны изменения градостроительных регламентов и как эти изменения отразились на формах застройки.

1.1. ДООСМАНОВСКИЙ ПАРИЖ. РАБОТА В РАМКАХ АРХИТЕКТУРНОЙ КОНВЕНЦИИ

1.1.1. Королевский указ 1607 года. Первые попытки регламентировать габариты уличного пространства

Первым из известных парижских регламентов является королевский указ Генриха II 1554 года. Париж конца XVI — начала XVII века — это торговый, ремесленный город, узкие улицы которого являются местами сосредоточения наиболее важных городских активностей. Нерегулярность частной застройки улиц, вызванная отсутствием единой системы надзора за строительством и земельного кадастра, создает препятствия проходу и проезду. Линия застройки зачастую имеет уступы и нерегулярности⁶.

⁶ Кадастровые карты начала XIX века дают представление о структуре сохранившихся фрагментов застройки XVI–XVII веков. Режим доступа: <http://archives.paris.fr/r/138/plans-parcellaires/> (дата обращения: 15.09.2024)

Указ 1554 года отвечает на проблему нерегулярности фронта застройки, призывая «сносить все здания, заходящие за красную линию улицы». Этот же указ, немного переформулированный, процитирован в распоряжении 22 сентября 1590 года, «запрещая всем каменщикам и плотникам ничего не предпринимать на улице без разрешения надзирателя⁷ и его помощников».

Позднее, 16 декабря 1607 года, король Генрих IV подписывает новый указ. Документ подтверждает запрет любых выносов за красную линию, а также уточняет функции и права надзирателя, который становится ключевой фигурой для контроля над уличной застройкой, «чтобы улицы благоустраивались и расширялись благополучно» [Edit du Roi, 1607].

В середине XX века регламент 1607 года будет воспринят как «отправная точка классической эпохи, когда начнет крепнуть французская концепция градостроительного искусства, основывающаяся на идее порядка, чистоты и сдержанности» [Plan d'urbanisme directeur, 1961].

1.1.2. Декларация 1783 года

Несмотря на обилие знаковых сооружений и площадей, Париж XVIII века еще не может похвастаться безупречной организацией рядовой жилой застройки. Марк-Антуан Ложье⁸, теоретик архитектуры, в своей работе 1753 года «Эссе об архитектуре» рисует достаточно плачевную картину парижской городской среды:

Наши города остались тем же, что и были, — грудой домов, набросанных как попало, без системы, без экономии, без цели. Нигде этот беспорядок не чувствуется и не шокирует так, как в Париже. Центр этой столицы почти совсем не изменился за триста лет: здесь все еще можно увидеть то же количество узких кривых улиц, которые дышат лишь грязью и отбросами и где встреча нескольких повозок постоянно вызывает затруднение движения. <...> Авеню выглядят убого, улицы проложены плохо, они слишком узкие, дома застроены просто и тривиально, площадей мало, а сами площади незначительны, дворцы почти все плохо расположены; одним словом, это очень большой неорганизованный город, где редко можно увидеть объекты, цепляющие глаз... [Laugier, 1753: 242–244]

⁷ Статус надзирателя был введен во Франции в XIII веке. В обязанности надзирателя входил контроль за красными линиями городской застройки. Один из наиболее известных надзирателей — герцог Сюлли, первый министр короля Генриха IV.

⁸ Marc-Antoine Laugier (1713–1769), историк и теоретик французской архитектуры XVIII века.

Для предотвращения чрезмерной плотности застройки Декларация 1783 года устанавливает зависимость высоты зданий от ширины улиц:

- для улиц шириной от 24 до 29 футов (от ~7,3 до 8,8 м) предельную высоту в 48 футов (~13,7 м);
- для улиц шириной от 30 футов (~9,1 м) предельную высоту в 60 футов (~18,3 м) для каменных зданий и в 45 футов (~13,7 м) для деревянных зданий;
- для всех других улиц предельную высоту в 36 футов (~11 м), включая аттики и мансарды.

Этот же документ статьей III фактически вводит разрешение на строительство, обязуя обладателей земельных участков предварительно утверждать планы построек.

1.1.3. Парцелляция, традиционная форма земельного деления

Объемно-пространственная организация жилой застройки Парижа отражена на кадастровых планах. Атлас Вассро (1810–1836)⁹ детализирует как принципы расположения зданий на участке, так и внутреннюю планировку первых этажей.

Из анализа поквартальных планов следует, что рядовая жилая застройка Парижа в XVI–XVII веке и вплоть до середины XIX века, располагается преимущественно по красной линии улицы. Земельное деление представляет собой нарезку узких земельных участков, вытянутых в глубину квартала. В силу незначительной ширины участков здания располагаются единым фронтом вдоль улицы, без разрывов между ними. Между соседними участками в целях предотвращения пожаров возводятся брандмауэрные стены. Данный тип застройки способствовал появлению «лицевого» и «изнаночного» (дворового) фасадов. Выходящий в сторону улицы лицевой фасад, более декорированный, противопоставлен дворовому фасаду с пристройками и черными входами (иллюстрация 2).

Рассмотренная система земельного деления в виде узкой нарезки расположенных вдоль улицы земельных участков — **парцелляция** — характерна для традиционной застройки Европы [Boudon: 786]. Земельный участок является результатом деления территории квартала. В свою очередь, конфигурация квартала является производной от трассировки улиц: лучевая трассировка улиц обуславливает появление кварталов треугольной формы, ортогональная — прямоугольной.

⁹ Кадастровый атлас Парижа, *Atlas Vasserot et Bellanger*. Режим доступа: <http://archives.paris.fr/r/138/plans-parcellaires/> (дата обращения: 15.09.2024)

Что касается земельно-имущественных отношений, для исторической застройки европейских городов XVI-XVII веков характерно преобладание частной собственности на землю. Владелец земельного участка одновременно являлся его застройщиком. На кадастровых планах считывается деление на крупные участки состоятельных жителей и более скромные хозяйства на небольших участках, формирующих характерную для европейских городов сплошную «лепку» объемов.

Застройку по красной линии во многом обусловили бытовые аспекты домовладения: хозяйственный двор, необходимый в условиях отсутствия централизованной системы водопровода и канализации, должен был быть скрыт от посторонних глаз. Уличное пространство с внутренним двором соединял либо проход под входной аркой, либо узкий коридор в толще здания.

1.1.4. Роль регламента

Преобладание частной застройки и довольно поздно введенные разрешения на строительство привели к многочисленным уступам и нерегулярностям фронта застройки. Регламенты XVI, XVII и XVIII веков сводятся к регулированию границы между частным и общественным пространством и к ограничению высоты зданий для обеспечения достаточного освещения узких улиц французской столицы.

1.2. РЕКОНСТРУКЦИЯ ПАРИЖА СЕРЕДИНЫ XIX ВЕКА. КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ЗАСТРОЙКИ

В XIX веке парижская застройка эволюционирует: параллельно с индустриализацией и урбанизацией в крупных городах Франции происходит переход от частного к коллективному жилью, на смену индивидуального частного застройщика приходит застройщик — юридическое лицо. Частные дома уступают место многоквартирным. Жилищное строительство постепенно начинает восприниматься как прибыльный бизнес. Книга Жана Отана¹⁰ «Братья Перейр: счастье предпринимательства»¹¹ описывает эту исключительную эпоху через историю одной семьи парижских коммерсантов.

¹⁰ Jean Autin (1921–1991), французский чиновник, автор серии исторических биографий.

¹¹ Autin J. Les frères Pereire. Le bonheur d'entreprendre. Paris : Perrin, 1984

1.2.1. Эстетические предписания

Апогеем парижской застройки второй половины XIX века стала реновация, проводимая под руководством Жоржа Эжена Османа. В 1853 году, 29 июня, Осман назначен префектом департамента Сены. Два года спустя, 21 сентября 1855 года, он пишет обращение архитекторам-надзирателям¹²:

До настоящего времени администрация парижских улиц предоставляла строителям домов возможность выбора, по своему усмотрению и в границах предельной высоты, устанавливать линии балконов, карнизов и антаблементов. Результатом этого стал сильный недостаток гармонии между разными строениями внутри одних и тех же групп зданий. Подавляющее число частных архитекторов, не принимая во внимание направляющие линии фасадов соседних зданий, создали во многих точках соприкосновения с соседними зданиями переломы, несостыковки этих направляющих линий, которые придают неприглядный характер как самому зданию, так и всему ансамблю¹³.

Осман рекомендует архитекторам-надзирателям требовать установления единых фасадных линий в договорах продажи земельных участков, принадлежащих городу, а также в случае реконструкции существующих зданий. Само письмо Османа, ошибочно трактуемое в ряде исследований как регламент застройки, таковым не является [Alessandri: 12]. Успех парижской реновации был обусловлен комплексным подходом к застройке, привлечением к проектированию опытных мастеров классической архитектурной школы (в том числе лауреатов Римской премии¹⁴) и тщательным надзором за проводимыми работами как архитекторами-надзирателями, так и Османом лично¹⁵.

1.2.2. Архитектурная конвенция

Период парижской реновации совпал с беспрецедентным ростом капитала (особенно с 1852 по 1857 г.). Город и его обустройство начинают восприниматься как потенциально прибыльное предприятие [Panerai, Castex, Depaule: 15]. В застройке наблюдается поиск максимальной плотности, источника налоговых поступлений.

¹² При Наполеоне III надзиратели выполняли роль арбитров комплексного развития застройки. В обиход вводится понятие «архитектор-надзиратель» (*architecte voyer*), каждому из которых поручалось координировать застройку определенного сектора Парижа.

¹³ Circulaire du préfet de la Seine aux commissaires voyers de Paris, 1855.

¹⁴ Престижная награда в области искусства, учрежденная в 1663 году и присуждавшаяся художникам, граверам, скульпторам и архитекторам

¹⁵ В своих мемуарах Ж.Э. Осман подробно описывает свое участие в решении ряда проблем в ходе реновации.

Османовская реконструкция Парижа — это апогей застройки по красной линии. Предельная униформизация фасадов, расположенных в одной плоскости, привела к тому, что здания квартала стали восприниматься единым блоком, в котором «вытачивались» дворы-колодцы. Архитектура потеряла разнообразие частной жилой застройки и этот аспект впоследствии стал предметом жесткой критики.

Застройка османовского Парижа велась в достаточно сжатые сроки параллельно в разных кварталах. Сложность состояла в том, что в одном квартале могло быть задействовано около десятка разных застройщиков, при этом им все же удавалось достичь стилистического единства зданий. Чем это было обусловлено? В своей статье «Архитектура против города» Бернар Юет¹⁶ говорит о существовании «конвенциональной архитектуры» в тех случаях, когда город и архитектура воспринимаются как единое целое. В этом плане период османовской реконструкции является одним из ярчайших примеров: архитектура становится частью системы улицы. Этого же тезиса придерживается архитектор Ерик Лапьер¹⁷ в книге «Архитектурные приключения в Париже. Искусство в рамках закона», посвященной регламентам Парижа:

Таким образом, существовала конвенция, поддерживаемая всеми и распространяющая одни и те же типы зданий, позволяя создавать город без разделения на город как таковой и его архитектуру. Османизм, несомненно, стал кульминацией этого подхода к формированию города, моментом в парижской истории, когда между этими двумя логиками (городом и архитектурой) практически не существовало противоречий, все акторы разделяют общее видение насыщенности коллективного труда, а именно строительство организованного и иерархически структурированного города... [Arnold: 25]

Той же позиции придерживается парижский историк Пьер Пинон¹⁸, отмечая:

Речь идет о правиле, которое себе добровольно устанавливают все архитекторы [Arnold: 26].

1.2.3. Роль регламента

Существование «архитектурной конвенции» обусловило довольно позднее принятие нового регламента застройки, которым отличался от своих предшественников лишь незначительным повышением предельной высоты строений и плотности застройки.

¹⁶ Bernard Huet (1932–2001), архитектор, градостроитель, с 1974 по 1978 год редактор журнала «Современная архитектура».

¹⁷ Eric Lapiere (род. 1966), архитектор, теоретик, преподаватель

¹⁸ Pierre Pinon (1945–2021), архитектор, историк

Инструментарий регламента продолжает ограничиваться лишь габаритами уличного профиля и предельными высотами:

Городской консенсус настолько естественно проник в души, что барон даже ждет шесть лет после своего назначения, чтобы принять новый регламент, который, к прочему, ограничится очень общими предписаниями... [Arnold: 25]

1.3. ДЕКРЕТ 1902 ГОДА: ПОПЫТКИ ОСВОБОЖДЕНИЯ АРХИТЕКТУРНОГО ТВОРЧЕСТВА

Декрет 23 июля 1884 года снова вносит незначительные корректировки в правила застройки французской столицы, следуя логике ее дальнейшего уплотнения. Главным нововведением становится разрешение на строительство шестого этажа, не считая мансардного.

Население парижского региона в это время продолжает стремительно расти. Перепись 1866 года фиксирует порядка двух миллионов проживающих в парижской агломерации.

К концу XIX века нарастает критика османовской застройки как с гигиенической, санитарной, так и с эстетической точки зрения. Критикуется ее излишняя однородность, осуждается уничтожение Парижа классической и средневековой эпохи. Эмиль Мань¹⁹ в своей книге «Эстетика городов», вышедшей в 1908 году, так отзывается о регламентах конца XIX века:

До 1902 года мы располагали двумя декретами, которые запрещали абсолютно любые проявления оригинальности в строительстве и декоре зданий [Magne: 44].

Самой резкой критике подвергается теснота внутренних дворов османовских кварталов, площадь которых в эпидемиологических условиях конца XIX века, и без того напряженных, была недостаточна для инсоляции и проветривания. Архитектор Филипп Панре отмечает:

То, что начинает исчезать с османовским кварталом, — это внутренность двора с ее функциональными свойствами и богатством ее конфигурации [Panerai, Castex, Depaule: 42].

1.3.1. Архитектура модерна и роль Луи Бонье

Ключевую роль в пересмотре регламентной базы сыграл архитектор Луи Бонье²⁰, занимавший в то время должность главного архитектора-надзирателя Парижа. Принципы

¹⁹ Emile Magne (1877–1953), писатель, критик, искусствовед.

²⁰ Louis Bonnier (1856–1946), архитектор, художник, градостроитель при мэрии Парижа.

архитектуры модерна, основывающиеся на пластическом богатстве и уникальности формы, во многом противоречили регулярности османовской архитектуры. Луи Бонье, на архитектурный почерк которого стиль модерн оказал неоспоримое влияние, критикует монотонность османовских фасадов, «выровненных как на параде гренадеров Великого Фредерика» [Laisney: 44]. В своем исследовании, предваряющем принятие нового регламента, Бонье призывает разрешить выносы и консоли, чтобы сделать возможной «игру силуэтов в небе за счет придания (пластического) движения фасадам»²¹.

Стенограмма совещания Технического совета 1897 года²² свидетельствует о трудностях, связанных с утверждением нового регламента. На совещании присутствуют архитектор Луи Бонье, политик Эмиль Трела²³, а председателем совещания выступает Шарль Гарнье²⁴, автор проекта здания парижской Оперы. Наиболее жаркие споры касаются габаритов зданий, расположенных по красной линии улицы. Для подготовки изменений в текст регламента комиссия изучила современные (датируемые началом XX века) правила застройки Берлина, Санкт-Петербурга, Вены, Брюсселя, Лондона, Лиссабона, Рима и Франкфурта. Один из участников дискуссии, М. Бурде, отмечает чрезмерную плотность парижской застройки и призывает установить математическую зависимость между шириной улицы и высотой строений:

Жалея о невозможности предложить в контексте парижского вопроса сделать как в России, где, как говорит М. Бонье, высота строений равна ширине улиц, я бы хотел, чтобы в качестве габаритов высоты были установлены линии, определяющие пропорции между шириной улицы и высотой зданий [Documents relatifs (...): 111].

Бурде также осторожно затрагивает возможность отступов от красной линии улицы:

Мне кажется, что мы не даем достаточно свободы тем, кто соглашается отступить от красной линии [Documents relatifs (...): 107].

Эта тема, достаточно авангардная для своего времени, впоследствии отразится в более поздних ревизиях регламента 1902 года и фактически создаст возможности для развития модернистской архитектуры в рамках документа, изначально разработанного специалистами классической формации.

²¹ Bonnier L. *Enquête sur les réglementations de voirie dans les grandes villes de l'Europe*. Préfecture du Département de la Seine, 1898

²² Documents relatifs à la révision des décrets: 1^{er} du 22 juillet 1882 sur les saillies permises dans la Ville de Paris; 2^{er} du 23 juillet 1884 sur la hauteur des maisons, les combles et les lucarnes dans la Ville de Paris. Paris, 1900

²³ Emile Trelat (1821-1907), политический деятель

²⁴ Charles Garnier (1825-1898), архитектор

Интересную ремарку формулирует другой член совета, М. Дониоль, касаясь предельной высоты строений:

Говоря о застройке широких улиц, нужно иметь в виду, что отдел водоснабжения вряд ли сможет поднять воду на верхние уровни зданий [Documents relatifs (...): 113].

Этот же тезис подтверждает архитектор Жак Люкан²⁵ в своей книге «Вода и газ на всех этажах»²⁶: проблема высотного жилищного строительства в начале XX века была не столько архитектурно-градостроительная, сколько техническая — для подачи воды на верхние этажи здания требовался насосный механизм, лишь повсеместное оснащение которым открыло возможность строить выше.

После продолжительных дискуссий текст нового декрета окончательно принят лишь 13 августа 1902 года. Декрет дает больше свободы пластическому решению зданий: балконы, лоджии и эркеры снова становятся частью архитектурного языка. Новый регламент также вводит математическую пропорцию между шириной улицы и высотой здания, устанавливая обязательное расширение уличного габарита по мере повышения высоты (иллюстрация 5).

1.3.2. Форма застройки как санитарный вопрос

Волна эпидемий, в особенности туберкулеза, заметно усиливает роль гигиенистов в дискуссиях об обновлении регламентной базы. Приходит понимание того, что достаточным проветриванием и освещением должны быть обеспечены не только кварталы для рабочих, но и буржуазная застройка.

Важным событием стала организация в Париже в 1904 году Первого международного конгресса по гигиене и санитарии в жилищном строительстве. В том же году принимается санитарный регламент Парижа²⁷. Он предписывает максимальное проветривание помещений, неглубокие корпуса жилых зданий, двустороннюю ориентацию. Некоторые положения санитарного регламента существенно ужесточили регламент застройки, участвуя таким образом в ее формообразовании. Многие из жилых зданий начала XX века получили небольшую толщину корпуса — от 9 до 10,5 метров.

²⁵ Jacques Lucan (1947-2023), архитектор, историк, архитектурный критик.

²⁶ Jacques Lucan. Eau et gaz à tous les étages. Paris, 100 ans de logement. Paris : Ed. Picard, 1992

²⁷ Règlement sanitaire de la Ville de Paris, режим доступа: <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k5545781q.image> (дата обращения: 10.09.2024)

1.3.3. Конец конвенциональной архитектуры. Появление квартальной застройки.

Позиции гигиенистов вкупе с новым регламентом дали стимул целому ряду экспериментов с городской застройкой. Здания архитектора Анри Соважа наглядно иллюстрируют озабоченность критерием освещения: ступенчатые отступы верхних этажей были призваны обеспечить светом нижние этажи здания, расширяя профиль улицы кверху²⁸. Отступ от красной линии, о котором заявляет М. Бурде на совещании 1897 года, также становится предметом архитектурных исканий. Из наиболее ярких представителей классической архитектурной школы тему пересмотра фронта застройки рассматривает архитектор Эжен Энар²⁹ в своей концепции «ступенчатого бульвара» [Cohen: 77]. Архитектура Тони Гарнье³⁰, на стыке традиции и современности, также свидетельствует о поиске новых форм застройки, порывающих с «улицей-коридором».

Начало XX века ознаменовывает отход от конвенциональной архитектуры. Параллельно с экспериментами внутри системы парцелляции в Париже развивается новая модель застройки: квартальная.

Процессы индустриализации и урбанизации остро ставят вопрос расселения рабочего класса. Принятый 30 ноября 1894 года «закон Зигфрида»³¹ дает государственной казне, Кассе вкладов и консигнаций, разрешение на выдачу займов для строительства жилья социального найма (*Habitations à bon marché, HBM*, дословно «недорогое жилье»). Первые ансамбли социального жилья реализуются филантропическими обществами, созданными на рубеже веков. Одно из таких обществ, Фонд Ротшильда (Fondation Rothschild), организует в 1905 году архитектурный конкурс на лучший проект социального жилья для рабочих. Конкурс получил широкую огласку и способствовал формированию принципов квартальной застройки французской столицы. Квартал постепенно становится новой проектной единицей.

Жилой квартал функционировал как микрогород. Вход осуществлялся через арку/ворота³², ведущие в обширный внутренний двор. Размещение общественных функций

²⁸ Диссертационное исследование, посвященное творчеству Анри Соважа, режим доступа: <https://www.theses.fr/1993PA040337> (дата обращения: 10.09.2024)

²⁹ Eugène Hénard (1849-1923), архитектор, градостроитель

³⁰ Tony Garnier (1869-1948), архитектор, градостроитель, лауреат Римской премии

³¹ Loi Siegfried, режим доступа: <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000692412> (дата обращения: 10.09.2024)

³² Необходимость контроля за входами и выходами также способствовала развитию квартальной застройки: наличие одного входа позволяло обойтись одним помещением для консьержа.

внутри квартала — прачечной, бани и зачастую детского сада — помогало рационально и эффективно спланировать рабочий день.

Если строительство первых жилых кварталов велось в контексте плотной парижской застройки, то наиболее ярко квартальная застройка проявила себя на освободившихся после сноса оборонительной стены территориях³³. Закон от 19 августа 1919 года анонсирует снос укреплений по границе Парижа и включение прилегающей к укреплениям зоны *non aedificandi* (т. е. свободной от застройки) в черту города. Полоса укреплений и зона *non aedificandi*, открытая для урбанизации, освободили полосы шириной соответственно 150 и 250–300 метров, опоясывающие город. В 1924 году объявлен конкурс на застройку того, что будет впоследствии называться «Красным поясом» Парижа из-за применения красного кирпича в строительстве³⁴. Кварталы имели регулярную форму (прямоугольник/треугольник/трапеция), среднюю этажность и периметральную застройку с рядом разрывов уличного фронта, открывающих вид на озелененные внутренние дворы³⁵. Отказ от дворов-колодцев, продиктованный в том числе новым санитарным регламентом, радикально изменил планировку жилой застройки, снизив плотность и поменяв пропорции между шириной двора и высотой здания.

1.3.4. Роль регламента

Положения декрета 1902 года позволят французской столице застраиваться почти полвека в совершенно разных стилях, от доходных домов в стиле модерн до квартальной застройки на периферии города и модернистских жилых ансамблей.

1.4. РЕГЛАМЕНТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ПАРИЖА 1961 ГОДА: МОДЕРНИСТСКАЯ МОДЕЛЬ РАЗВИТИЯ ГОРОДА

Послевоенные годы во Франции совпали с периодом мощного экономического подъема. «Славное тридцатилетие» характеризовалось быстрыми темпами жилищного строительства и роста производства. В 1961 году досрочно вступил в действие и в 1967 году был принят

³³ Укрепления Тьер (Enceinte de Thiers) были возведены в 1841 году в том числе для контроля за налогообложением ввозимых в город товаров.

³⁴ Не путать с так называемым Красным поясом пригородов Парижа, получившим свое название за главенство в этих коммунах крайне левых политических настроений.

³⁵ Исторический очерк застройки жилых кварталов НВМ, режим доступа: <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/habitations-marche-hbm-ceinture-paris-etude-historique> (дата обращения: 07.09.2024)

Генеральный план Парижа (*Plan d'urbanisme directeur*), прервавший цепочку поступательно развивавшихся регламентов XIX и начала XX века.

Регламент Генерального плана во многом был созвучен идеям архитекторов-модернистов, призывавших к более рациональному распределению плотности на земельном участке посредством минимизации процента застройки и повышения высоты. Свободное от застройки пространство на земельном участке отдавалось под озеленение, а жилые дома получали больше света за счет отступа от красной линии узких парижских улиц. В центральной и срединной частях города застройка шла в основном по принципу *infill development* (точечной застройки), так как геометрия османовских кварталов заметно ограничивала свободу действий. По-другому дело обстояло на периферии. Жилые кварталы, признанные аварийными, сносились, высвобождая земли под новую застройку, участки объединялись в один, гарантируя свободу объемно-пространственного решения при достаточно суммарном регламенте. Параллельно с этим в пригородах создавались с нуля крупные жилые микрорайоны, получившие название Больших ансамблей.

Градостроительство эпохи модернизма ввело идею городского развития «на двух скоростях» — развитии и сохранении. На картах зонирования, кроме прочего, появились зоны, подлежащие консервации. Символично, что именно в начале 1960-х годов в Париже была создана первая охраняемая зона — квартал Марэ. Внутри этой зоны действовал строгий регламент, План сохранения и валоризации, ставивший своей целью консервацию застройки квартала.

Модернизм остался незавершенным проектом. Уже в начале 1970-х годов полным ходом идет работа по комплексной ревизии регламента застройки, результатом которого стал План землепользования (*Plan d'occupation des sols*), принятый в 1975 году. Столь быстрый пересмотр градостроительной политики совпал как с экономическим кризисом, так и со сменой политического курса. Строительный бум пошел на спад, возникла потребность в других моделях городского развития: модель экстенсивного развития сменилась моделью компактного города. В обиход входят понятия «городская ткань», «характер городской ткани». Тогда как регламент 1961 года шел «от проекта», то есть располагал готовой моделью развития застройки и создавал условия для ее реализации, то регламент 1975 года шел «от существующего», пытаясь учесть все разнообразие уже сложившейся городской среды.

Новому градостроительному регламенту предшествовало комплексное исследование парижской застройки, результатом которого стала идентификация фрагментов так называемой оформленной городской ткани: существующих фрагментов застройки, обладающих

ансамблевыми качествами и имеющих свою собственную идентичность и ценность. В целях сохранения целостности этих фрагментов на карте градостроительного зонирования были созданы отдельные зоны, регламент в которых способствовал поддержанию общности городской ткани за счет предельных показателей, приближенных к существующим. В секторы традиционной городской застройки вернулось обязательство расположения зданий по красной линии.

План землепользования позволил перейти от повсеместности к контекстуальности, более тонко проработать зонирование в соответствии с характером существующей застройки. Документ корректировался несколько раз, но и его структура, и его философия легли в основу современного регламента Парижа.

В этой и следующей главах мы подробно рассмотрим наиболее яркое противостояние в истории градостроительной документации Франции: **противостояние между регламентом Генерального плана — синонимом модернистского подхода к развитию города — и регламентом Плана землепользования — синонимом средового подхода к развитию города.**

1.4.1. Предпосылки. Выбор вектора послевоенного развития городов. Дискуссия на консультативной ассамблее 5 марта 1945 года

Как говорилось выше, регламент 1902 года просуществовал с минимальными изменениями практически полвека, позволив самые разные архитектурные проявления. При этом представители Современного движения достаточно критично относились к положениям декрета, предписывая им излишнюю традиционность³⁶. Эрик Лапьер в книге «Архитектурные приключения...» приводит выдержки из писем Ле Корбюзье в защиту своего проекта жилого здания в 16-м округе Парижа, первый вариант которого был отклонен в силу несоответствия регламентным предписаниям: выступающие эркеры превышали допустимую регламентом площадь на фасаде [Arnold: 30].

Наиболее решительный раскол между защитниками традиционного города и модернистами произошел после принятия Афинской хартии. Изданная в Париже в годы войны, Афинская хартия выступает с критикой чрезмерной плотности застройки узких улиц европейских городов и предлагает перейти к альтернативным формам застройки для обеспечения каждого жилища необходимым светом, воздухом и зеленью:

³⁶ Архитектор Бертольд Любеткин (Berthold Lubetkin, 1901-1990) иронизирует над регламентными габаритами навешенных зданий, описывая дискуссию с архитектором-надзирателем как «ожесточенную битву за магический треугольник над карнизом, в царстве кошек»

«Следует установить, что дома, построенные вдоль транспортных магистралей и на их пересечении, не пригодны для жилища из-за шума, пыли и вредных газов. Если подобный запрет будет введен, то придется отвести отдельные зоны для жилища и транспортных путей. Тогда жилые дома не будут «припаяны» к улице при помощи тротуаров³⁷.

Положения Афинской хартии не оказали сиюминутного эффекта на регламенты парижской застройки. Архитектура здесь в каком-то смысле «опередила» регламент: модернистские жилые комплексы строились в рамках декрета 1902 года. Нужно было дождаться окончания Второй мировой войны, чтобы принципы модернистского градостроительства стали официально признанной доктриной.

Послевоенная ситуация во многих городах Франции была достаточно тяжелой. Требовался комплексный подход к восстановлению разрушенной войной застройки. Какую модель следовало взять за основу? Нужно ли обращаться к формам прошлого? Целесообразно ли развивать индивидуальную жилую застройку или от нее нужно отказаться в пользу современных многоквартирных домов? На этом этапе истории показательна дискуссия, состоявшаяся 5 марта 1945 года на Консультативной ассамблее в Париже³⁸. Стенограмма дискуссии дает представление о настроениях и видении будущего французских городов в конце войны. В дискуссии участвуют министр реконструкции и градостроительства Рауль Дотри³⁹, политик Морис Геран⁴⁰, а также Эжен Пети⁴¹, который тремя годами позже сменит Рауля Дотри на посту министра. Эжен Пети, близкий друг Корбюзье и убежденный модернист, произносит пламенную речь в защиту архитектурной доктрины Современного движения, которую он предлагает взять за основу в проектах реконструкции городов Франции:

Существует распространенная доктрина: только индивидуальный жилой дом поможет семье завести детей. Я не говорю, что это доктрина Министерства реконструкции... Мой манифест не направлен против министра реконструкции, он скорее направлен против тех, кто, как на Ассамблее, так и во всей стране, мешает решать проблему в ее настоящем масштабе.

³⁷ Афинская хартия, режим доступа: <http://tehne.com/event/arhivsyachina/le-korbyuze-afinskaya-hartiya/#1>. (дата обращения: 07.09.2024)

³⁸ Débats de l'Assemblée consultative provisoire. Tome II, du 6 février 1945 au 31 mars 1945. Режим доступа: <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k96332422> (дата обращения: 10.09.2024)

³⁹ Raoul Dautry (1880–1951), инженер, политический деятель.

⁴⁰ Maurice Guérin (1887–1969), политический деятель.

⁴¹ Eugène Petit (Eugène Claudius-Petit) (1907–1989), политический деятель, министр реконструкции и строительства (1948–1953), мэр г. Фирмини (1953–1971).

Несложно очернять людей, которые были пионерами градостроительства во Франции. Можно смеяться над их Лучезарными городами. Можно смеяться над некоторыми их проектами, несколько грандиозными и нарисованными одним росчерком карандаша или пера, как, например, первый план Алжира.

Несложно высказывать свое презрение перед теми, кто хочет строить дома из современных материалов и кто решительным образом порывает с бетонным зданием, закамouflированным снаружи камнем, чтобы казаться более старым.

Несложно сказать, что Школа изящных искусств — это великая школа, на которую равняется весь мир. Но теперь, когда мы знаем эволюцию проблемы в Америке, когда мы знаем (...) что градостроительство в США повернулось к решениям, предлагаемым несколькими архитекторами, объединенными вокруг С.И.А.М.⁴², мы понимаем, что эволюция и пройденный путь огромны.

Нужно отдать должное всем тем, кто, как Ле Корбюзье⁴³, Перре⁴⁴, Люрса⁴⁵, Лодс⁴⁶, Франсис Журдан⁴⁷, стали пионерами архитектуры, в которую никто не верил... Именно им нужно поручить разработку правил, доктрины Вашего министерства...

Чтобы утвердить новое правило, из которого будут вытекать все нормы нашего общества, не думайте, что нас застали врасплох! Уже некоторое время назад архитекторы, в особенности те, кто объединился вокруг Международного конгресса современной архитектуры С.И.А.М., реализовали целую серию исследований.

Они, в частности, утвердили Афинскую хартию. Эта хартия для урбанистов — современное евангелие. Это евангелие должно быть на руках у всех архитекторов, которые будут восстанавливать Францию [Débats: 284-291].

Какие инструменты развития французских городов предлагает Эжен Петти? Ключевым документом, по мнению политика, должен стать Генеральный план. Петти зачитывает справку, подготовленную Ле Корбюзье, про цели и задачи нового документа, который «будет служить гидом для урбанистов и архитекторов».

⁴² CIAM (Conseil International de l'Architecture Moderne), Международный конгресс современной архитектуры.

⁴³ Le Corbusier (Charles-Edouard Jeanneret-Gris) (1887–1965), архитектор, градостроитель, декоратор, художник, скульптор.

⁴⁴ Auguste Perret (1874–1954), архитектор, один из первых специалистов по строительству из армированного бетона.

⁴⁵ André Lurçat (1894–1970), архитектор.

⁴⁶ Marcel Lods (1891–1978), архитектор, градостроитель.

⁴⁷ Francis Jourdan (1876–1958), художник, дизайнер, один из предвестников Современного движения.

Мы здесь не будем решать, будем ли мы строить высокий город или низкий; нужно лишь установить принципы, следуя которым в некоторых случаях город с низкой этажностью будет разрешен, тогда как в других случаях будет разрешено лишь строить в высоту [Débats: 287].

Эжен Пети выступает с критикой существующего регламента Парижа: мероприятия начала века, направленные на создание более здоровых условий проживания, кажутся критически недостаточными:

Никакой минимальной ширины улицы не было установлено для того, чтобы солнце попадало во все квартиры; только некоторые из них получают солнечный свет. <...> Маленькие дворы так и не были запрещены, и все еще не установлено правило, следуя которому здания были бы ориентированы на солнце, а не вдоль улицы... [Débats: 287].

Речь Эжена Пети встречена аплодисментами. Рецепт, который предлагают сторонники Современного движения для послевоенной Франции, стоящей перед масштабными процессами реконструкции городов, оказался как никогда кстати. Двадцать лет спустя благоприятные условия для реализации принципов Афинской хартии наконец соединены воедино. Города Франции нуждаются в коренной реконструкции, процессы городской застройки уже не отданы на откуп частным застройщикам, как это было до войны, а сконцентрированы в руках государства, архитектура Современного движения признана на международной арене, и американский опыт городского развития только укрепляет ее позиции. Масштабный модернистский проект развития городов может быть запущен.

1.4.2. Новая модель застройки

В 1958 году Министерство реконструкции и жилищного строительства переименовано в Министерство строительства: основные мероприятия по восстановлению разрушенных городов выполнены. А в 1959 году опубликованы материалы Генерального плана Парижа, закладывающая основы модернистского развития города.

Генеральному плану предшествовало масштабное исследование, проведенное под руководством политика Бернара Лафэ⁴⁸, при участии архитектора Рэймонда Лопеза⁴⁹, приверженца идей Современного движения. 18 декабря 1954 года Бернар Лафэ представляет на муниципальном совете свой отчет, который должен был задать направления развития парижской столицы [Castex, 2003: 27]. Исследование предлагает создать «ядро кристаллизации» (*noyau de*

⁴⁸ Bernard Lafay (1903–1977), политический деятель, сенатор.

⁴⁹ Raymond Lopez (1904–1966), архитектор, градостроитель.

crystallisation) вокруг центра города, внутри которого застройка будет подвергаться минимальным изменениям, а также «ядро ремоделирования» (*noyau de remodelage*), охватывающее остальную часть города, в которой планируется реализовать амбициозный проект городского развития⁵⁰. Говоря о «ядре ремоделирования», отчет предлагает пересмотреть высотный регламент Парижа: возможность строить выше должна создать условия для оптимизации пятна застройки и, соответственно, комфортного озеленения земельного участка. В соответствии с отчетом, «строительство достаточно высоких зданий в целях освобождения более 50 % площади участка при сохранении или даже увеличении количества квартир»⁵¹ определено как одно из приоритетных направлений нового регламента застройки.

Генеральный план Парижа в его редакции от 1959 года состоит из трех частей: вводного отчета, регламента и тематических карт.

Вводный отчет поясняет выбранные пути развития. Он состоит из трех частей: введения, общей и технической части. Введение, написанное префектом Сены Жаном Бенедетти (Jean Benedetti), открывается с цитаты историка и социолога Андре Зигфрида:

У властей, ответственных за благоустройство, Париж тревожно спрашивает: как должно быть устроено будущее современной столицы, которая не забывает об обязательствах прошлого? Какими должны стать завтра его цели и главные функции? Какого баланса следует пытаться достичь между его традиционным центром и вызовами периферии? [Rapport PUD: 7].

Общая часть вводного отчета включает в себя достаточно полный исторический экскурс, посвященный эволюции парижской застройки. Заслуживающим наибольшего внимания является выделение трех моделей развития застройки [Rapport PUD: 13]:

Градостроительство красных линий (*Urbanisme d'alignement*) — характерная для традиционного города модель, основанная на расположении зданий единым фронтом вдоль линии улицы. Регламент для этой модели застройки сфокусирован на границе между частным и общественным пространством: габаритах улицы, высоте переднего фасада здания и его профиле.

Квартальное градостроительство (*Urbanisme de quartier*) — модель, развивавшаяся в основном в период между двух войн. Основным отличием от предыдущей модели стало

⁵⁰ В. Lafay. *Problèmes de Paris, contribution aux travaux du Conseil municipal: esquisse d'un plan directeur et d'un programme d'action*. Rapports et documents du Conseil municipal. №. 1, 11 décembre 1954. Imprimerie municipale, Paris.

⁵¹ Там же, с. 114.

формирование полноценного двора квартала — центрального коллективного пространства, его «легких».

Ансамблевое градостроительство (*Urbanisme d'ensemble*) — новая модель, сформировавшаяся в период послевоенной реконструкции. Отмечая, что эта модель основана на постулатах Афинской хартии, авторы отчета все же вводят важную оговорку: в парижском контексте высотные здания должны оставаться исключением. Вводя эту оговорку, авторы регламента пытаются найти баланс между теоретической моделью модернистского пути развития города и ее «приземлением» в исторический контекст Парижа.

Отдельный интерес представляет оценка предшествующих эпох городского развития авторами Генерального плана. Об османовской реконструкции говорится как о «совершенном успехе». При этом такая оценка в первую очередь дана масштабности реализованного проекта и его финансовым результатам, нежели формам застройки как таковым: авторы отмечают, что комплексное обновление придало городу «характер мегаполиса», который «наполняет гордостью сердца парижан» [*Rapport PUD*: 32]. В следующем разделе авторы спешат нюансировать вышесказанное: «Париж задыхается в своем каменном корсете», а принятый в 1902 регламент лишь частично помог решить проблему скученности и плотности застройки.

1.4.3. Введение зонирования. Американский опыт как модель

Генеральный план впервые ввел градостроительное зонирование во французской столице: регламентные показатели стали варьироваться от зоны к зоне [*Rapport PUD*: 61]. Это нововведение имеет как минимум два возможных объяснения:

- влияние принципов Афинской хартии, ратующей за четкое разделение функций в пространстве;
- влияние американской модели городского планирования, частично взятой за основу в Генеральном плане Парижа.

Американскому опыту градостроительного зонирования посвящен отдельный раздел отчета. В нем цитируется список территориальных зон — жилых (R1-R9), коммерческих (C1-C8) и промышленных (M1-M3). Называя опыт Америки практичным и операционным, аналитик подчеркивает почти полное отсутствие тематики исторической застройки в городах и отмечает, что карты зонирования больших европейских городов в плане учета исторического контекста намного более осторожны. «Нет необходимости уточнять, — подытоживает автор, — что план

зонирования Парижа приблизится к европейским решениям, но будет учитывать опыт американских градостроителей» [*Rapport PUD*: 66].

По результатам анализа территория Парижа была поделена на шесть крупных территориальных зон. Как видно из названий, эти зоны также были выделены по функциональному признаку: Зона А — жилая зона; зона В — склады и производства; зона С — промышленное производство; зона D — деловая зона; зона Е — административная зона; зона F — университетская зона.

Наиболее важным инструментом, регулирующим застройку в каждой из этих зон, стал коэффициент землепользования (называемый также коэффициент плотности)⁵².

1.4.4. Коэффициент землепользования: новый инструмент регулирования застройки

Проблема чрезмерной плотности застройки, по мнению авторов отчета, нуждается в незамедлительном решении:

Главная проблема, перед которой стоит парижское градостроительство, это проблема плотности: слишком много народа, слишком много интересов концентрируются на слишком маленьких площадях, в эпоху, когда нужды в пространстве все более и более острые.

В качестве решения проблемы вводится новый инструмент регулирования застройки — коэффициент землепользования (*Coefficient d'occupation des sols*, *COS*, КОС далее в тексте), также заимствованный из американского опыта. Коэффициент землепользования рассчитывается как отношение суммарной поэтажной площади к площади земельного участка. Обращаясь к американской модели, авторы сразу делают оговорку: прямое заимствование невозможно в силу разницы контекста: в Америке проблемы высоты строений и плотности «стоят острее».

По состоянию на конец 1950-х — начало 1960-х годов в Париже одновременно наблюдаются критическая нехватка свободных земельных участков и острая необходимость в строительстве. Нужно заново использовать секторы с низкой плотностью застройки. «Новый термин исключительной важности», коэффициент землепользования, будет «жестче, чем правило габаритов и фасадов», утверждают авторы отчета. Архитектор будет «свободен располагать объемы с большей гибкостью», будучи ограниченным лишь количественным коэффициентом землепользования. При этом, продолжают рассуждать авторы, установление

⁵² Российский аналог термина- коэффициент застройки

высокого коэффициента при небольшом пятне застройки создает риск эксцессивного превышения высоты, что также нежелательно для Парижа. В результате принимается решение частично оставить предельные высотные показатели — 31 метр в центре Парижа, 37 метров на периферии, — предоставляя возможность в виде исключения превышать предельную отметку «тщательно проработанным проектам зданий, вписывающимся в ландшафт» [Rapport PUD: 97]. По сути, новый регламент предлагает индивидуальное рассмотрение проектов: возможность исключения из правил принимается специальной Комиссией департамента Сены по достопримечательным местам, перспективам и ландшафту [Castex, 2003: 35].

1.4.5. Уменьшение пятна застройки, увеличение площади озеленения

Генеральный план Парижа делает вопрос нехватки озеленения главным козырем новых регламентных принципов. Как увеличить площадь зеленых зон в городе с уже сложившейся городской структурой? Генеральный план предлагает создать условия для озеленения на самих земельных участках, регулируя пятно застройки. В пример приведены первые проекты реновации — ансамбли социального жилья, новая планировка которых видна невооруженным глазом на карте города: свободно расположенные на крупных земельных участках компактные в плане и развитые в высоту здания окружены зеленью [Rapport PUD: 137]. Одни только секторы реновации должны были принести городу около 140 гектаров зеленых зон.

Превращение незастроенных частей земельных участков в зеленые зоны, удачно комбинируемое с размещением высоких зданий, вернет парижанам, не уменьшая существующую среднюю плотность, счастье, потребность в котором росла более ста лет и которое еще несколько лет назад было почти забыто, — счастье жить среди газонов и деревьев [Rapport PUD: 151].

Таким образом, Генеральный план насущную задачу оздоровить город решает не за счет создания крупных воздушных резервов и зеленых зон (что в контексте высокоплотного города было просто невозможно), а за счет «точечного проветривания и озеленения».

Говоря о будущем парижской застройки, текст отчета практически цитирует Афинскую хартию:

Образ города изменится. Мы более не будем передвигаться между параллельных стен, по улицам-коридорам, а в пространствах, в которых будут чередоваться здания и озеленение. Не считая нескольких улиц, на которых упорядоченная и обязательная застройка остается

необходимой в силу ее качества и исторической ценности, фасады другого типа откроются глазу. Жилье будет удалено от источников шума (...) [Rapport PUD: 152].

1.4.6. Отказ от города улиц и кварталов, освобождение здания

Для достижения этой цели регламент устанавливает новые правила застройки. Предельно лаконичный (по сегодняшним меркам) текст регламента объемом 20 страниц фактически создает условия для осуществления модернистского проекта в масштабе города.

Регламент имеет **следующую структуру:**

Статья 1. Область применения

Глава I

Раздел I. Зоны (статьи 2–4)

Раздел Ibis. Секторы реновации (статья 5)

Раздел II. Кварталы (статьи 6, 7)

Раздел III. Дороги (статьи 8–10)

Раздел IV. Владения (статьи 11, 12)

Раздел V. Дворы (статьи 13–15)

Глава II. Расположение зданий

Раздел I. Максимальная высота (статья 17)

Раздел II. Габариты (статьи 18–27)

Раздел III. Выход за пределы регламента (статьи 28–34)

Глава III. Благоустройство территории

Раздел I. Благоустройство дворов (статьи 37, 38)

Раздел II. Внешний облик зданий (статьи 39–46)

Раздел III. Уход за постройками (статьи 47, 48)

Приложения

Запрещенные виды землепользования

Главным нововведением нового регламента стал разрыв с традиционными принципами строительства по красной линии улицы. Возможность отступа от линии улицы следует рассматривать вместе с новыми высотными ограничениями и «правилом габаритов»: регламентной пропорцией, устанавливающей зависимость между шириной улиц (точнее, расстоянием между противоположными фасадами зданий) и высотой зданий. Высотные ограничения делятся на три сегмента: вертикаль фасада, нижняя и верхняя часть профиля его навершия. Такая система позволила регламентировать как традиционную, так и модернистскую застройку.

Новые правила габаритов устанавливают:

Для улиц, ширина которых не превышает 27 метров:

- вертикаль фасада, равную ширине улицы + 3 метра ($H = P + 3$);
- наклонную нижнего сегмента навершия в пропорции 1/1 (45°);
- наклонную верхнего сегмента навершия в пропорции 2/3 до максимальной высотной отметки конька.

Для улиц, ширина которых превышает 27 метров:

- вертикаль фасада, равную двум третям ширины + 12 метров ($H = 2P/3 + 12$);
- наклонную навершия в пропорции 2/3.

Таким образом, в соответствии с новым регламентом, **чем больше здание отступало от красной линии улицы**, расширяя уличное пространство и минуя регламентный луч, **тем большую свободу оно получало в плане высотного решения**. А повышение высоты здания в свою очередь позволяло, в границах установленного коэффициента плотности, оптимизировать пятно застройки земельного участка. Компактные в плане и вытянутые в высоту здания оказывались в окружении зелени – редкая картина для плотной застройки Парижа.

Более того, в соответствии со статьей 34 регламента, предельная высотная отметка могла быть превышена по разрешению Комиссии по достопримечательным местам, перспективам и ландшафтам департамента Сены в случае, «если комплексные проекты представляют собой рациональное благоустройство или редевелопмент». Эта формулировка, как уже отмечено выше, по сути означала рассмотрение проектов застройки в ручном режиме.

Результат применения нового регламента наглядно иллюстрирует карта возрастов зданий Парижа, составленная Парижским ателье по градостроительству. Фрагменты застройки,

относящиеся к послевоенному периоду, отличаются ориентированными по сторонам света зданиями и обширными проходными дворами, формируя новую городскую среду.

1.4.7. Развитие на две скорости. Зоны охраны.

При всем вышесказанном, говорить о тотальном пересмотре городской застройки Парижа было бы опрометчиво. Важная особенность эпохи конца 1950-х — 1960-х годов заключается в том, что она объединила в себе две диаметрально противоположные тенденции. С одной стороны, модернистская архитектура достигла своего расцвета, с другой — именно в это время формируются принципы комплексной охраны архитектурного и градостроительного наследия. Мы назовем эту двойственность «развитием на две скорости»: тогда как на периферии Парижа наблюдается «градостроительство действия» (*urbanisme d'action*), в исторических кварталах центра Парижа и на западе города превалирует «градостроительство сохранения и валоризации» (*urbanisme de protection et de mise en valeur*).

Неудивительно, что именно во время бурного послевоенного развития городов формируется необходимость сохранять не только наиболее значимые исторические памятники, но и городскую среду, в которой они расположены. Этот подход наиболее ярко проявился в создании в Париже двух зон охраны, на которые не распространялись действия регламента Генерального плана. Речь Андре Мальро, министра культуры, на Генеральной ассамблее 1962 года задает тон:

В прошлом веке историческое наследие каждой нации представляло собой совокупность исторических памятников. Памятник, то есть некое сооружение, находилось под защитой, подобно статуе или картине. Государство охраняло его как выдающееся произведение той или иной эпохи, как шедевр.

Но сегодня нации дорожат не только шедеврами. Ценностью для них является само присутствие истории как таковое. Именно в этом заключается принципиальный момент: люди обнаружили, что духовный мир их прошлого формируется не из одних шедевров, что гениальное творение, вырезанное из своего исторического контекста, — это мертвое творение. Если Версальский дворец или собор в Шартре, принадлежащие к величайшим произведениям человечества, окажутся в окружении небоскребов, они перестанут быть произведениями искусства и превратятся в археологические артефакты. А если мы позволим разрушить старые

*набережные Сены, подобные литографиям романтизма, то мы вытравим из Парижа гений Домье и тень Бодлера*⁵³.

В 1964 году Андре Мальро подписывает указ о создании в Париже охраняемого сектора квартала Марэ в 4-м округе Парижа, фрагменте доосмановского Парижа, организованного вокруг королевской площади Вогезов⁵⁴. Сектор Марэ стал (и остается по сей день) своеобразным островком на карте градостроительного зонирования Генерального плана: его застройку регулирует другой документ, План сохранения и валоризации (*Plan de sauvegarde et de mise en valeur, PSMV*), регламентные параметры которого максимально приближены к существующим⁵⁵

1.4.8. Роль регламента

Генеральный план Парижа стал синонимом интервенционистского подхода к городской застройке: регламент основывался на заранее разработанной теоретической модели развития города, каковой являлась модернистская модель, предложенная сторонниками Современного движения. Ее реализация была обусловлена послевоенным экономическим подъемом, ростом роли государства в процессах городского развития, а также солидной политической поддержкой, без которой столь коренная смена вектора городского развития была бы невозможна. При этом именно в это время наметилась тенденция к сохранению ценных фрагментов застройки: для исторических кварталов разрабатываются регламенты, основанные на других принципах.

1.5. РЕГЛАМЕНТ ПЛАНА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ 1975 ГОДА: СТАНОВЛЕНИЕ СРЕДОВОГО ПОДХОДА К РАЗВИТИЮ ГОРОДА

Начало семидесятых годов во Франции совпало с резким экономическим спадом, связанным в том числе с нефтяным кризисом. Экономический кризис привел к постепенному уменьшению темпов жилищного строительства и, как следствие, к пересмотру моделей застройки. Поворотным моментом стало назначение на пост министра жилищного строительства

⁵³ Андре Мальро, презентация проекта закона, дополняющего законодательство об охране исторического и эстетического наследия Франции, 23 июля 1962. Режим доступа: https://www.assemblee-nationale.fr/histoire/andre-malraux/discours/malraux_23juil1962.asp (дата обращения: 07.09.2024)

⁵⁴ Презентация планов сохранения и валоризации на сайте мэрии Парижа, режим доступа: <https://www.paris.fr/pages/secteurs-sauvegardes-psmv-2351> (дата обращения: 14.09.2024)

⁵⁵ Регламент Плана сохранения и валоризации Марэ, режим доступа: <https://cdn.paris.fr/paris/2020/02/26/231c8fcc289ecfb8462074c893c2eb71.pdf> (дата обращения: 14.09.2024)

и коммунального хозяйства Альбана Шаландона⁵⁶, рьяного приверженца индивидуального дома и критика Больших ансамблей⁵⁷.

Такая резкая смена курса в градостроительной политике естественным образом ставит под вопрос дальнейшую реализацию модернистского проекта развития городов. Генеральный план Парижа, окончательно утвержденный лишь в 1967-м президентом Жоржем Помпиду, в тот же год отправлен на ревизию. Уже в 1975-м ему на смену приходит План землепользования (*Plan d'occupation des sols, POS*), ставший в определенной степени антиподом своего предшественника. Новый документ отличается по структуре и используемой риторике. Объем текста регламента заметно вырос: если регламент Генерального плана уместился на 20 страницах, то правила застройки Плана землепользования уже представляют собой увесистый том в несколько сотен страниц (иллюстрация 6).

Главным отличием стала смена идейной направленности: переход к Плану землепользования ознаменовал утверждение средового подхода к развитию городской застройки. Суть противостояния двух регламентов вкратце резюмировала Франсуаз Арнольд в книге «Архитектурные приключения...». По ее словам, План землепользования был призван «починить город, раненый предыдущими практиками, вытекающими из принципов Афинской хартии» [Arnold: 12].

1.5.1. Предварительный отчет, «сканирование» городской ткани

Утверждению нового регламента предшествовал комплексный анализ городской ткани Парижа. Примечательно, что в отличие от предварительного отчета в рамках подготовки Генерального плана, составленного при участии архитектора-модерниста Рэймонда Лопеза, на этот раз анализ застройки поручен историку и защитнику архитектуры XIX века Франсуа Луайе⁵⁸. Луайе предпринимает детальное и подробное морфологическое исследование Парижа, картографируя все уникальные фрагменты его застройки⁵⁹.

⁵⁶ Albin Chalandon (1920–2020), политический деятель.

⁵⁷ Курс на изменение форм застройки ясно считывается в межминистерском циркуляре 1971 года «О формах урбанизации, адаптированных к средним городам», получившем название «Ни башен, ни пластин». Этот документ предписывает в том числе запрет на строительство зданий протяженностью больше 60 метров в городах с населением меньше 50 тыс. человек. Режим доступа: <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000850634> (дата обращения: 02.09.2024)

⁵⁸ François Loyer (род. 1941), историк искусства и архитектуры.

⁵⁹ Режим доступа: https://50ans.apur.org/data/b4s3_home/fiche/82/05_paris_xix_cartographie_plan161_73alb.pdf (дата обращения: 02.09.2024)

В этом состоит главное отличие Плана землепользования от Генерального плана. Если Генеральный план идет от готовой теоретической модели, План землепользования подробно сканирует и берет за основу существующее положение, при этом в приоритете оказывается довоенная застройка. Предваряющее План землепользования исследование как бы подводит итог всему опыту застройки Парижа, «каталогизируя» его морфотипы⁶⁰. В отличие от Генерального плана, План землепользования отрицает существование универсальной модели городского развития. На ее место приходит идея неоднородности и множественности. Исследование фиксирует все неровности и нерегулярности, все ценные фрагменты города с уникальной городской тканью. Франсуа Луайе дает регламенту следующее определение:

Работать с парижским жилым зданием не обособленно, а в связке с окружением — в этом была наша главная гипотеза. (...) Мы создали жесткие, но ясные правила игры. Градостроительная общность сразу считывается, несмотря на разрозненность архитектурных проектов: новые строения развиваются на диалоге с соседними [Lucan 1992: 188-190].

На основании проведенного исследования в 1973 году Парижским ателье градостроительства разработан свод предложений по «дифференцированным подходам к разным фрагментам городской ткани»⁶¹, который стал основой для нового регламента застройки⁶².

1.5.2. Введение морфологического зонирования

Принцип вариативности регламента застройки наиболее ярко отразился в зонировании. В Плате землепользования впервые применяется инструмент морфологического зонирования (*zonage morphologique*), который в данной работе будет исследован наиболее подробно. Морфологическое зонирование состоит в выделении территориальных зон не по принципу доминирующего (существующего или планируемого) вида использования земельного участка (зоны жилья, офисные зоны, университетские зоны и т. д.), а по принципу архитектурно-градостроительных параметров застройки. К этим параметрам относятся в том числе размеры и форма кварталов; размеры, форма и принципы соседства земельных участков; расположение

⁶⁰ Морфотип застройки- форма объемно-пространственной организации застройки, сложившаяся в ходе эволюционного развития города (определение Л.Б. Кожяевой)

⁶¹ Proposition pour un traitement différencié des tissus urbains des arrondissements périphériques, 1973. Режим доступа: https://50ans.apur.org/data/b4s3_home/fiche/82/06_traitement_differencie_tissus_urbains_apint45_fbab2.pdf (дата обращения: 17.09.2024)

⁶² Парижское ателье градостроительства сыграло решающую роль в становлении средового и типоморфологических подходов к развитию города.

зданий относительно уличного фронта; высотность зданий; архитектурная типология; принадлежность к той или иной эпохи строительства и т.д.

При этом необходимо отметить, что некоторые элементы зонирования по функциональному признаку, унаследованные из Генерального плана, продолжили свое существование в Планах землепользования. Таким образом, речь идет о комбинированном зонировании, совмещающем в себе элементы функционального и морфологического зонирования [*Paris Projet 13 14: 70-71*].

Улицы Парижа делятся на «важные транзиты», крупные транспортные артерии города и улицы с «упорядоченной застройкой» (*tissus constitués*): городские ансамбли, характеризующиеся однородностью в плане их «возраста, структуры парцелляции, масштаба в городском ландшафте, средней высоты фасадов, схожести их расположения друг относительно друга». Сектор «упорядоченной застройки» охватывает весь центр Парижа, 8, 9 и 10-й округа, а также Монмартр и квартал *Butte aux Cailles* — бывшие предместья Парижа, сохранившие уникальную, характерную для небольших деревушек традиционную планировочную структуру. В секторах «упорядоченной застройки» новый регламент ставит своей задачей сохранять существующий масштаб и ритм фасадов.

На карте зонирования Плана землепользования в отдельные зоны выделены финансовая зона, деловая зона, жилая зона, зона приоритетного жилья, промышленная зона [*Paris Projet 13.14: 70–71*]. Особый интерес представляет мультифункциональная зона UC (*zone multifonctionnelle*): именно в ней на первый план выходит не вид использования, а морфотип застройки. Подзона UCa соответствует историческому центру, в котором, по идее разработчиков регламента, должны доминировать реставрация и приспособление. Подзона UCb соответствует кварталу Монмартр и его окружению. Подзона UCc относится к кварталу *Butte aux Cailles*. Регламент этой подзоны ставит своей задачей сохранение «деревенского» характера застройки.

1.5.3. Новая риторика регламентов

План землепользования оперирует другими понятиями, нежели его предшественник. «Трансформации» и «модернизации» он противопоставляет «пейзажность» и призывает вернуться к «городу кварталов и улиц» и «контекстуальной» архитектуре. Элементы традиционной архитектуры, такие как цоколь, карниз, конек кровли, вновь вводятся в обиход. Гармония городского пейзажа, по словам авторов нового регламента, отныне не может быть достигнута в условиях свободы расположения зданий [*Paris Projet 13 14: 89*].

Ключевым термином Плана землепользования становится понятие **городской ткани** (*tissu urbain*). Оно является центральным для понимания хода мысли разработчиков нового регламента. Текстильная метафора связывает воедино систему земельного деления и строений, на нем расположенных⁶³. Улицы города — «площадки для уличного спектакля» — «обладают каждая своим собственным характером». Авторы нового регламента критикуют политику расширения парижских улиц: происходит отмена проектируемых красных линий.

Среди других, характерных для Плана землепользования определений, — характер квартала (*caractère de quartier*), душа квартала (*âme d'un quartier*), живописный характер (*caractère pittoresque*), живописная улица (*voie pittoresque*). Чуждая периоду модернизма терминология, отсылающая скорее к трудам Говарда⁶⁴ и Зитте⁶⁵, нежели к функционализму Афинской хартии, свидетельствует о романтизированном взгляде на городскую среду и признании ее художественных качеств. Новая застройка Парижа, по мнению авторов Плана землепользования, призвана дополнить гармонию существующей застройки во всей ее индивидуальности.

1.5.4. Следование красной линии: от конвенции, через отрицание, к предписанию. Введение правила регламентных полос.

Наибольший интерес представляет оценка разработчиками Плана землепользования положений регламента Генерального плана Парижа. Как и следовало ожидать, они осуждаются за допущение отступов от красной линии *ad libitum*, повлекших за собой повсеместное «обнажение» «неэстетичных» глухих торцов соседних зданий [*Paris Projet 13 14*: 43]. Естественным образом План землепользования атакует чрезмерную высоту жилых зданий, результирующих из модернистского регламента, резкие перепады масштаба и непопадание в ритм существующих строений.

В отличие от первых парижских регламентов, пытающихся бороться с выходящими за красную линию фасадами зданий, в случае Плана землепользования задача стоит прямо противоположная: вернуть на красную линию улицы фасады, свободно отступающие вглубь квартала в соответствии с предыдущим регламентом:

⁶³ Морфологический подход, предложенный Планом землепользования, во многом был вдохновлен более ранними исследованиями итальянских архитекторов, в том числе подробным анализом венецианской застройки Саверио Муратори в 1960 году

⁶⁴ Ebenezer Howard (1850–1928), британский урбанист, основоположник концепции городов-садов.

⁶⁵ Camillo Sitte (1843–1903), австрийский архитектор и теоретик, автор книги «Художественные основы градостроительства».

Регламент застройки впервые устанавливает обязательство следования красной линии улицы [Règlements et tissus urbains: 18].

Важно отметить, что говорить в 1970-х годах о какой-либо общей для архитекторов конвенции, наподобие той, что существовала в эпоху османовской реконструкции Парижа, более не приходится. Если для условной жилой застройки XIX века следование красной линии было естественным и не подлежащим дискуссии в силу целого ряда причин как эстетического, так и технического плана, то в 1970-е годы разнообразие архитектурного языка и стилевые особенности отдельных архитекторов уже не позволяют говорить о консенсусе. Таким образом, регламент Плана землепользования берет на себя роль арбитра, отрицая модернистское видение города и руководствуясь средовым подходом.

Наиболее действенным инструментом, обеспечивающим формирование фронта застройки вдоль линии улицы, стало правило регламентных «полос» (*bande réglementaire*). Вдоль передней границы земельных участков устанавливалась полоса разной ширины в зависимости от характера морфотипа (например, 15, 20 метров), в границах которой застройка могла достигать наибольшей плотности. За пределами регламентной полосы (то есть в глубине участка) плотность, высота или процент застройки устанавливались в разы меньше, что поощряло расположение зданий без отступа от линии улицы (иллюстрация 9).

1.5.5. Более строгое высотное регулирование

Регламент Плана землепользования более подробно и строго регулирует высоту столичной застройки. Для разработки предельных высотных показателей проводится комплексное исследование с целью «примирить» динамичные тенденции экономической жизни и необходимость охраны исторического и архитектурного наследия столицы. В число задач, стоящих перед разработчиками регламента, входят сохранение монументальных перспектив и панорам, охрана природного наследия, дифференциация периферийных секторов города в зависимости от их местоположения и характера и поиск критериев наиболее гармоничного внедрения новых кварталов в парижский ландшафт [*Rapport POS: 70-71*].

Высотные ограничения, принятые по результатам исследования, коснулись в первую очередь центральной зоны Парижа: максимальная высота в этой зоне понижена с 31 метров до 25. Отдельные зоны, в соответствии с их морфологическими особенностями, получили еще более строгие ограничения по высоте: в квартале *Butte aux Cailles*, сохранившим характер небольшой

деревушки, предельная высота застройки установлена на отметке 18 метров⁶⁶. Схожий принцип применен и для квартала Монмартр, где высота застройки ограничена 15 метрами [*Paris Projet 13 14*: 74-75].

На периферии города предельная высота остается на отметке 37 метров, при этом она может быть достигнута только в сердцевине крупных кварталов. Регламент допускает возможность исключений из правил, но лишь в случае, если проект «вписывается в общий ансамбль» и учитывает конусы видимости и монументальные перспективы.

1.5.6. Структура регламента Плана землепользования

Регламент Плана землепользования получил отличную от Генерального плана структуру [*Rapport POS*: 17]. Номенклатура статей нового парижского регламента стала основой для остальных городов Франции. Каждому аспекту регулирования застройки соответствовал свой номер статьи, который на протяжении нескольких десятилетий оставался неизменным. Это существенно облегчало поиск нужного параметра: например, чтобы узнать ограничения по высоте строений, достаточно найти интересующий земельный участок на карте, определить, к какой территориальной зоне он относится, и напрямую перейти к статье 10 регламента этой зоны.

Структура регламента Плана землепользования:

Глава I. Область применения

Глава II. Регламент

Статья U.1. Запрещенные виды использования

Статья U.2. Разрешенные при определенных условиях

Статья U.3. Обеспеченность дорожной инфраструктурой

Статья U.4. Обеспеченность инженерной инфраструктурой

Статья U.5. Форма и площадь земельных участков

Статья U.6. Расположение зданий относительно красной линии

Статья U.7. Расположение относительно границ участка

Статья U.8. Расположение зданий друг относительно друга на земельном участке

Статья U.9. Процент застройки

⁶⁶ Регламентные предписания сектора Buttes-aux-Cailles, режим доступа: https://50ans.apur.org/data/b4s3_home/fiche/88/01_butte_aux_cailles_bro_apur_13_1c4c8.pdf (дата обращения: 01.09.2024)

Статья U.10. Габариты зданий

Статья U.11. Внешний вид зданий

Статья U.12. Парковки

Статья U.13. Озеленение

Статья U.14. Коэффициент землепользования

Статья U.15. Исключения по коэффициенту землепользования

Глава III. Зеленые зоны

Глава IV. Список парков и зеленых зон

Глава V. Сервитуты для объектов социальной инфраструктуры

1.5.7. Введение графического регламента

Вариативность регламента Плана землепользования была такова, что текстового регламента оказалось недостаточно, чтобы адресно установить ограничения по форме и расположению строений. Таким образом, План землепользования внедряет еще один новый инструмент – **графический регламент**.

Графический регламент представляет из себя серию карт и фрагментов карт, на которых с помощью условных обозначений фиксируются ограничения формы застройки. Варьированное указание предельных высот устанавливается с помощью «цветных линий» (*filet de couleur*), отмеченных на графическом регламенте вдоль передних границ земельных участков и символизирующих предельную высоту фасадов строений, на них находящихся: розовая, болотно-зеленая, зеленая, оранжевая, сиреневая, голубая, черная, серая и синяя линии обозначают соответственно предельную высоту 5, 7, 10, 12, 15, 17,5, 20, 23 метра, а коричневая линия обозначает предельную высоту, равную фактической [*Paris Projet 13 14*: 80].

Вдобавок к общему графическому регламенту, определяющему высоты фасадов, для отдельных секторов составлены дополнительные схемы, досконально рассматривающие все частные случаи расположения зданий (расположение зданий на углу квартала, на пересечении неравных по ширине улиц и т.д.) (иллюстрация 10). Эти схемы, детализирующие регламентные положения, по сути, закладывали базу для архитектурного проекта, с точностью определяя пространственный «конверт» новой застройки.

Белыми пятнами на карте зонирования Плана землепользования остались охраняемые секторы, созданные во времена Генерального плана и сохраняющие определенную

исключительность: правила застройки этих зон определялись отдельными документами. Регламент зон охраны — План сохранения и валоризации — ставил своей целью «сохранить целостность наиболее характерных фрагментов застройки», а новая застройка должна была «подстраиваться под формы, созданные в соответствии со старыми регламентами» и «слиться с существующими строениями»⁶⁷.

1.5.8. Статья 11, введение эстетических предписаний

Важным нововведением Плана землепользования стала статья U.11, устанавливающая предписания и ограничения по внешнему облику строений. Эта статья вызвала наибольший раскол в кругах архитекторов и градостроителей. Ввод эстетических предписаний ознаменовал новый этап в понимании роли регламента застройки: документ, первоначально ставивший своей целью борьбу за гражданскую безопасность и санитарный комфорт в городе, явным образом стал заходить на более спорное поле эстетических дебатов (см. раздел «Эстетика и регламенты» книги «Архитектурные приключения...» [Arnold: 41]. Более того, юридическая сила регламента ставила видение, в нем прописанное, в разряд догмы, что не могло не спровоцировать полемику среди представителей «старой» и «новой» архитектурных школ. Включение эстетических предписаний в регламенты территориальных зон ознаменовало переход от ограничительной к предписательной и даже творческой роли этого документа. Впервые регламент воспринимается уже не как нормативный документ, а как часть процесса архитектурного формообразования. Более того, рассмотрение заявок на разрешение на строительство не ограничивается одной лишь проверкой соответствия регламентным показателем. Важным оценочным критерием, оставляющим последнее слово за комиссией по рассмотрению того или иного проекта, является включенная в регламент формулировка:

*Разрешение на строительство может быть отменено... если будет установлено, что новое строительство может потенциально нанести урон характеру или качеству окружения*⁶⁸.

1.5.9. Париж 1970-х годов: соседство контрастных моделей городского развития

Справедливо будет отметить, что при всем желании вернуться к домодернистскому городу, регламент Плана землепользования сталкивается с наличием целой серии

⁶⁷ Планы сохранения и валоризации дошли до наших дней с минимальными изменениями: <https://www.paris.fr/pages/secteurs-sauvegardes-psmv-2351> (дата обращения: 01.09.2024)

⁶⁸ Данная формулировка сохранилась и в современном законодательстве, войдя в градостроительный кодекс (статья R111-27). Режим доступа: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031721258 (дата обращения: 20.09.2024)

крупномасштабных проектов, все еще находящихся в стадии строительства. При всем дискурсе, развернутом в сторону сохранения существующего контекста, живописности городской ткани и монументальных перспектив, параллельно продолжают возводиться проекты совсем другого толка. Начатые во второй половине 1960-х годов, высотный квартал Olympiades в 13-м округе Парижа⁶⁹ и квартал Front de Seine в 15-м округе⁷⁰ вдохновлены принципами «вертикального урбанизма», получившими распространение во Франции после обнародования отчета британского аналитика Колина Бюшанана⁷¹. Происходит, как и во времена Генерального плана, развитие «на нескольких скоростях».

Эта сложность и двойственность находят свое отражение в регламенте Плана землепользования, лексика которого в некоторых статьях отсылает к терминам «вертикального урбанизма», устанавливая предельную высоту платформы или коэффициент землепользования для объектов социального обслуживания, расположенных под ней.

1.5.10. Роль регламента

План землепользования многими был воспринят как попытка вернуться назад, к традиционному городу карнизов, скатных крыш и монументальных перспектив. В то же время можно утверждать, что План землепользования предложил инструментарий для комплексного морфологического подхода к городской застройке, став моделью, на которую будут опираться все последующие регламенты как Парижа, так и других городов Франции.

ВЫВОДЫ ПО I ГЛАВЕ

— Проанализирована эволюция регламентов застройки французской столицы и выявлены закономерности их развития.

Рассмотрение эволюции регламентов застройки Парижа позволило сделать вывод о том, что каждый регламентный период можно соотнести с определенным этапом развития

⁶⁹ Презентация проекта архитектором Мишелем Оллей. Режим доступа: <https://mediaclip.ina.fr/fr/i21295600-la-dalle-des-olympiades-par-son-architecte.html> (дата обращения: 15.07.2024)

⁷⁰ Презентация проекта. Режим доступа: https://www.parisfrontdeseine.fr/le_front_de_seine_accueil.php (дата обращения: 15.07.2024)

⁷¹ Colin Bouchanan (1907–2001), шотландский градостроитель. «Отчет Бушанана» британскому министру транспорта с призывом вертикального, «послойного» разделения транспортных и пешеходных потоков имел большой международный резонанс и во многом способствовал появлению крупномасштабных высотных жилых кварталов, расположенных на приподнятой над землей бетонной платформе.

жилой застройки. Таким образом, регламенты застройки могут многое рассказать об истории города и являются важной базой для изучения городской морфологии.

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. Обширный инструментарий архитектурно-морфологического регулирования, введенный Планом землепользования, используется до настоящего времени.

ГЛАВА II. СОВРЕМЕННЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ГОРОДОВ ФРАНЦИИ

2.1. ИСТОКИ И ПРИНЦИПЫ ТИПО-МОРФОЛОГИЧЕСКОГО ПОДХОДА

2.1.1. Предпосылки: итальянская школа типо-морфологии

Рассмотренный нами парижский План землепользования ознаменовал переход от модернистского функционализма к работе с городской средой во всем ее морфологическом разнообразии, от универсальной модели застройки ко множественности городских ситуаций и контекстов. Эта смена парадигмы во многом была связана с распространением во Франции типо-морфологического подхода, пришедшего из Италии.

В своей статье «Типо-морфология в Италии и Франции. Разработка, апроприация и распространение градостроительной модели» Габриэлла Тротта-Брамбилла⁷² и Жиль Новарина⁷³ пытаются проследить истоки типо-морфологии, идентифицировать ее основные принципы и понять, через какие проектные, теоретические и регламентные практики они постепенно встроились во французский контекст.

Зарождение типо-морфологии в Италии авторы статьи связывают отчасти как с реакцией на излишний функционализм модернизма, так и с желанием возобновить культурную преемственность в архитектуре и градостроительстве.

Авторы обращаются к трудам Людовико Карони⁷⁴ и Джузеппе Самоны⁷⁵, основным представителям итальянских архитекторов-интеллектуалов, заложившим базу для развития типо-морфологии. Карони и Самона, отмечают авторы статьи, теоретизировали новый подход к пониманию архитектуры, состоявший в признании неотделимости архитектуры от градостроительства.

Архитектура, по мнению Карони, «должна задаваться вопросом охраны ландшафта, исторических центров городов, вопросом новых инфраструктур, организации и морфологии города будущего» и если оставить за скобками вопросы территориально-экономического планирования, с одной стороны, и архитектурные детали здания, с другой, «все остальное... является общим для обоих миров [градостроительства и архитектуры]» [Trotta-Brambilla: 5].

⁷² Gabriella Trotta-Brambilla, французский градостроитель, доцент архитектурной школы ENSA Normandie.

⁷³ Gilles Novarina (род. 1952), французский градостроитель, профессор архитектурной школы Гренобля, член научной лаборатории LabEx Architecture Environnement & Cultures Constructives.

⁷⁴ Ludovico Quaroni (1911–1987), итальянский архитектор и градостроитель.

⁷⁵ Giuseppe Samona (1898–1983), итальянский архитектор и градостроитель, теоретик архитектуры.

Типо-морфология, продолжают авторы, позволяет также разработать единое понятийное поле для изучения истории и современности. Типо-морфологический подход позволяет на одном языке и с помощью единой терминологии говорить как об истории развития города, так и о перспективных моделях застройки:

Даже при всей разнице в используемой авторами терминологии в силу разницы профессионального позиционирования, приближенного больше к архитектуре или к городу, к анализу или к проекту, эта разница не помешала формированию единой матрицы..., связанной с желанием исследовать отношения между типологией и морфологией, с одной стороны, и между историей и проектом, с другой [Trotta-Brambilla: 5].

Схема, представленная авторами в статье, позволяет идентифицировать важнейшие образовательные программы, архитектурно-градостроительные теории и практики, обращающиеся к типо-морфологическому подходу, и их основных представителей в Италии и Франции (иллюстрация 12). Среди них итальянский архитектор и градостроитель Саверио Муратори⁷⁶, автор морфологического анализа городской ткани Венеции (*Studi per una operante storia urbana di Venezia*, «Анализ операционных аспектов городской истории Венеции», 1960). Принципы и методы Муратори прослеживаются в проведенном Франсуа Луайе анализе городской ткани Парижа, документе, который лег в основу Плана землепользования⁷⁷.

Заимствование Францией итальянского опыта наглядно проиллюстрировано в книге Жан-Луи Коэна⁷⁸ «Разрыв между архитекторами и интеллектуалами, или Уроки италофилии», в предисловии к которой утверждается:

В начале 1970-х годов среди французов, внимательно изучающих новые подходы к городу и истории, возникает настоящее преклонение перед итальянской архитектурной культурой⁷⁹.

Тезис подтверждают в книге «Городской проект» архитекторы Давид Манжен и Филипп Панре, утверждая:

Что касается нас [Франции], история начинается несомненно в Венеции в пятидесятых годах, когда Саверио Муратори начинает комплексную работу над городом и впервые

⁷⁶ Saverio Muratori (1910–1973), итальянский архитектор и теоретик архитектуры.

⁷⁷ Знакомство Франсуа Луайе с принципами типо-морфологии подтверждает факт его участия в 1967 году в научном исследовании парижского квартала Les Halles, опирающегося на труды Саверио Муратори, Альдо Росси, Карло Аймонино, Джанфранко Каниджа. Режим доступа: <https://50ans.apur.org/fr/home/1978-1987/paris-xixe-siecle-limmeuble-et-lespace-urbain-1316.html> (дата обращения: 15.09.2024)

⁷⁸ Jean-Louis Cohen (1949-2023), архитектор, историк, теоретик.

⁷⁹ Режим доступа: <https://hal.science/hal-01853386> (дата обращения: 07.07.2024)

определяет инструменты для анализа городской ткани, используя понятия роста, типологии и морфологии [Mangin, Panerai: 13].

2.1.2. Морфотип, комплексное понимание структуры городской застройки

Морфотип застройки зачастую ошибочно отождествляется с архитектурной типологией. При этом понятие морфотипа шире: архитектурная типология является одной из его составных частей. В понятие морфотипа входят:

- форма и размер квартала;
- плотность и геометрические характеристики улично-дорожной сети;
- характер земельного деления внутри квартала;
- форма и размер земельного участка, принципы соседства земельных участков;
- расположение зданий относительно линии улицы, ширина улицы;
- форма зданий в плане;
- организация незастроенного пространства (наличие/отсутствие внутреннего двора, характер и конфигурация двора);
- высотность зданий;
- плотность застройки;
- архитектурная типология (объемные характеристики: отдельно стоящее жилое здание, блокированные жилые здания и т. д., а также тип жилья: индивидуальное/коллективное жилье и т. д.);
- ряд других параметров, часть из которых может быть специфична для отдельно взятого морфотипа [Trotta-Brambilla: 12].

Форма застройки складывается на основе перекрестного взаимодействия таких пространственных понятий, как:

- пустое/полное (застроенное / свободное от застройки пространство);
- регулярное/нерегулярное (прямолинейность/криволинейность);
- ближние/дальние виды;
- ритм, повторяемость / отсутствие ритма;
- крупный/мелкий масштаб;

– однородность/разнообразие/контрастность;

и так далее, каждый раз создавая, с одной стороны, уникальную городскую ситуацию, уникальный контекст, а с другой, позволяя проследить в историческом разрезе ряд пространственных инвариантов.

Важно отметить, что стилистические особенности здания не относятся к ключевым элементам морфологии, интересующейся в первую очередь пространственными, нежели художественными характеристиками городской среды. В этой связи показательно, что Альдо Росси, один из основоположников типо-морфологического подхода, критикует своего предшественника, автора книги «Художественные основы градостроительства», австрийского архитектора Камилло Зитте за то, что он предлагает взгляд на город, завязанный исключительно на картинном визуальном восприятии его перспектив, «будто бы город как произведение искусства можно свести к некоему художественному факту или к соображениям ”читаемости”» [Росси: 26].

2.1.3. Городская застройка как феномен культуры

Форма застройки признается представителями типо-морфологического подхода важнейшим культурным феноменом. Она повествует о бытовании людей, об их жизненном укладе, о культурных традициях. Альдо Росси⁸⁰ в книге «Архитектура города» отмечает возможность изучения социального устройства города через формы застройки:

Через изучение городского дома и разбивки городской территории на участки Виолле-ле-Дюк постигает историю классов французского общества, извлекая ее из исторической реальности... [Росси: 101]

Типологизацию форм застройки Росси представляет как «исследование первичных типов городских элементов, города или архитектурной конструкции» [Росси: 28] и говорит, что тип – «это константа, которая имеет необходимый характер».

2.1.4. Форма и функция

Отдельный интерес представляет отношение представителей итальянской типо-морфологии к вопросу диалога между формой и функцией городской застройки. Книга Альдо Росси «Архитектура города» подробно останавливается на этом вопросе, который на протяжении всего XX века являлся камнем преткновения для представителей разных архитектурных школ.

⁸⁰ Aldo Rossi (1931–1997), итальянский архитектор, теоретик.

В разделе «Критика наивного функционализма» Росси подчеркивает, что «объяснение фактов городской среды через их функцию неприемлемо, если мы пытаемся понять их структуру и формирование». Среди попыток понять город, найти закономерности его структуры, автор критикует исключительно функциональное понимание его структуры (деление городской застройки на жилую и нежилую):

Существующие сегодня классификации до сих пор практически не идут дальше вопроса о функции [Росси: 29]

Изменчивость функции или ее отсутствие, по мнению архитектора, ставят под вопрос эффективность изучения города исключительно через исследование функционального наполнения зданий. Росси противопоставляет изменчивость и эфемерность функции постоянству зданий и форм и их определяющую роль в передаче последующим поколениям определенной культуры.

Теория наивного функционализма крайне удобна для элементарных классификаций, и трудно представить, чем ее заменить на этом уровне; поэтому можно предложить сохранить ее как инструмент для фактов определенного порядка, не пытаясь извлечь из нее объяснение более сложных явлений [Росси: 31].

Отказаться от односторонней функциональной классификации территорий города, ввести морфологический анализ, по мнению Росси, — значит научиться рассматривать город как сложный феномен культуры, как артефакт, переданный нам предыдущими поколениями.

Типо-морфология: предпосылки для морфологического зонирования

Город, по определению Росси, — это всегда некое множество: «множество кварталов и районов, сильно различающихся по формальным и социологическим признакам» [Росси: 49].

Утверждая, что «город по природе своей не может быть сведен к одной базовой идее», Альдо Росси, по сути, закладывает фундамент для морфологического зонирования:

Эта дифференциация и составляет одно из характерных свойств города; бессмысленно пытаться свести эти различные зоны к одному объяснительному принципу... [Росси: 49].

2.2. АНАЛИЗ СОВРЕМЕННЫХ РЕГЛАМЕНТОВ ЗАСТРОЙКИ ВО ФРАНЦИИ

2.2.1. Париж как исключение

Франция долгое время оставалась централизованной страной: Париж был центром, моделью, примером. Многие правовые инструменты, получившие апробацию в Париже, впоследствии распространялись на другие города страны. Это в том числе касается системы регулирования застройки: принципы зонирования и архитектурно-морфологического регулирования Плана землепользования были применены повсеместно.

Что касается самого Плана землепользования Парижа, то даже пройдя через череду ревизий и дополнений в 1980-х и 1990-х годах, он сохранил свои основные характеристики вплоть до 2000 года: средовой подход к застройке, учет морфотипов городской среды, адаптация новых форм застройки к существующим. При этом на момент 2000 года массивный, отягощенный множеством частных случаев и исключений регламент Плана землепользования становится в системе французской градостроительной документации скорее исключением, чем правилом. Сложность состоит в том, что к этому времени Париж практически достиг завершенности городского развития. Чтобы проиллюстрировать парижский контекст рубежа веков, книга «Архитектурные приключения в Париже. Искусство в рамках закона» подводит итоги применения регламента Плана землепользования во французской столице и пытается определить, какую роль он играет в творческом архитектурном процессе: стимулирующую или ограничивающую. Мнения архитекторов, имеющих опыт строительства в Париже, разнятся:

Архитектор Ксавье Гонзалес⁸¹ отмечает:

Мы реализуем в Париже уже пятый проект, и это настоящее удовольствие: каждый раз понятие контекста раскрывается в полной мере. Эти (регламентные) ограничения каждый раз генерируют уникальную историю места [Arnold: 84].

Схожего мнения придерживается архитектор Фредерик Борель⁸², известный своими смелыми экспериментами с формами жилой застройки. Архитектор отмечает «невероятное богатство» регламентных аксиом, создающих в каждом конкретном контексте «уникальную ситуацию» [Arnold: 52].

⁸¹ Xavier Gonzalez (род. 1955), архитектор.

⁸² Frédéric Borel (род. 1959), архитектор.

Более критичного взгляда на регламент Плана землепользования придерживается архитектор Марк Мимрам⁸³, жалея, что единственная модель, принятая за основу в Париже, — это модель исторического города, что существенно ограничивает свободу творчества:

Мне кажется, что в Париже правила застройки основываются на модели исторического, точнее, османовского города, который при этом является только одним из его аспектов. Будущее города ограничено отсылкой к единственной модели. Эта модель кажется застывшей, что влечет за собой повторение габаритов, красных линий, карнизов, силуэтов, известного трехчастного деления на цоколь — тело (здания) — аттик... [Arnold: 86].

Архитектор Массимилиано Фуксас⁸⁴ еще более критично высказывается о сложившейся ситуации с регламентом Парижа:

Мне кажется, что мы сейчас находимся в регламентном тупике, который не дает многим талантливым архитекторам творить [Arnold: 55].

Франсуаз Арнольд, автор книги, подытоживает:

...Складывается впечатление, что единственный проект в общегородском масштабе — это закончить исторический город, что в большинстве случаев отражается и в зонах комплексного развития, которые вдохновляются османовской застройкой. Мне кажется, что теперь речь идет о противоположном: «хорошо, на протяжении двадцати пяти лет мы ремонтировали город, теперь перейдем к чему-то другому» [Arnold: 13].

«Переходу к чему-то другому» способствовало принятие в 2000 году закона «О солидарности и городском обновлении», внесшего важные коррективы в систему регулирования застройки⁸⁵. Закон упразднил План землепользования и ввел новый свод градостроительной документации местного уровня – Местный градостроительный план. При этом изменение структуры документации едва ли отразилось на смысловой компоненте регламента Парижа: он остался достаточно консервативным документом со множеством частных случаев и исключений. Чтобы получить целостную картину современной регламентации застройки, в данной главе мы расширим границы анализа и приведем примеры не только из парижских регламентов, но и из регламентов других городов Франции.

⁸³ Marc Mimram (род. 1955), архитектор.

⁸⁴ Massimiliano Fuksas (род. 1944), архитектор.

⁸⁵ Закон о солидарности и городском обновлении / *Loi relative à la solidarité et renouvellement urbains*. Режим доступа: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000005630252> (дата обращения: 18.08.2024)

Для начала разберем подробнее структуру Местного градостроительного плана, нового инструмента управления городским развитием.

2.2.2. Местный градостроительный план

Местный градостроительный план — это свод документов, как текстовых, так и графических, которые в совокупности определяют градостроительную политику на местном уровне. Используя термины российского законодательства, можно утверждать, что местный градостроительный план содержит в себе как документы территориального планирования, так и документы градостроительного зонирования.

Структура Местного градостроительного плана представлена на иллюстрации 14.

Главным документом Местного градостроительного плана является Проект обустройства территории и устойчивого развития (*Projet d'aménagement et de développement durable, PADD, ПАДД* далее в тексте)⁸⁶. Этот документ можно, с большим количеством оговорок, сопоставить по Генеральным планом: и в том, и в другом случае речь идет о документах территориального планирования, задающих направления развития города. При этом природа документов сильно различается. Проект обустройства территории и устойчивого развития представляет собой преимущественно текстовый документ с горизонтом планирования от 10 до 20 лет. В ПАДД определяются качественные цели и задачи развития территории того или иного города⁸⁷.

Проекту обустройства и устойчивого развития соответствует регламент застройки, который нас в данном исследовании интересует в первую очередь.

2.2.3. Морфологическое зонирование

В соответствии со статьей R 151–11 Градостроительного кодекса⁸⁸, современный регламент застройки французских городов состоит из двух блоков: карты зонирования и текстового регламента, дополненного по необходимости графическими приложениями.

Текстовый регламент традиционно привязан к карте градостроительного зонирования: смена зоны как правило означает смену регламентных показателей. Поэтому прежде чем переходить непосредственно к структуре регламентных показателей и принципам их установления, мы остановимся на принципах градостроительного зонирования.

⁸⁶ Статья R151–2 Градостроительного кодекса. Режим доступа: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031720655 (дата обращения: 18.08.2024)

⁸⁷ Статья L151–5 Градостроительного кодекса Франции. Режим доступа: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031211159 (дата обращения: 18.08.2024)

⁸⁸ Статья R151–11 Градостроительного кодекса Франции. Режим доступа: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031720631 (дата обращения: 18.08.2024)

Во Франции действует трехступенчатая структура зонирования, состоящая из категорий зон, собственно зон и подзон. В соответствии с Градостроительным кодексом Франции, все территориальные зоны делятся на 4 категории⁸⁹:

Зоны U — урбанизированные зоны;

Зоны AU — зоны, предназначенные для освоения новых территорий;

Зоны A — сельскохозяйственные зоны;

Зоны N — природные и лесные зоны.

Категории территориальных зон введены неслучайно. Градостроительная политика Франции, в отличие от некоторых других европейских стран, придерживается идеи компактного города и достаточно строго регулирует территориальное расплозание. Таким образом, выделение отдельной категории для пятна урбанизированных территорий дает возможность контролировать их площадь, отдавая приоритет редевелопменту и уплотнению существующей городской ткани.

В данной работе мы ограничимся рассмотрением зон категории U, так как они представляют наибольший интерес для нашего исследования. Спецификой этих зон зачастую является соседство разновременных и разнотиповых фрагментов застройки, параметры которых учтены в архитектурно-морфологическом регламенте.

Внутри категории U выделяются территориальные зоны, для каждой из которых установлен уникальный набор ограничений. Рассмотрим принципы выделения территориальных зон.

Современные карты градостроительного зонирования французских городов во многом унаследовали методы и принципы зонирования Плана землепользования, включающего в себя:

- зонирование по функциональному принципу исключительно для монофункциональных зон (промышленной, складской, сельскохозяйственной, лесной и т. д.);
- зонирование по морфологическому принципу для жилых и общественных зон;
- зонирование по операционному принципу для выделения зон комплексного развития и зон реновации

⁸⁹ Статья R151-17 Градостроительного кодекса Франции. Режим доступа: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031720617 (дата обращения: 18.08.2024)

Принцип морфологического зонирования заключается в формировании территориальных зон не в соответствии с видами использования, а в соответствии с физическими аспектами городской среды, объединенными понятием «морфотип» (см. [раздел 2.1.2.](#)).

Для анализа современных французских регламентов был составлен репрезентативный список городов, как крупных, так и малых и средних:

Таблица 1. Список французских городов, регламенты которых были проанализированы в рамках данного исследования

1	Крупные города	г. Париж (Paris), г. Лион (Lyon), г. Марсель (Marseille), г. Бордо (Bordeaux), г. Гавр (le Havre), г. Монпелье (Montpellier), Лилль (Lille), Ницца (Nice)
2	Малые и средние города	г. Банье (Bagneux), г. Амьен (Amiens), г. Иври-сюр-Сен (Ivry-sur-Seine), г. Обервилье (Aubervilliers), г. Сент-Уэн-сюр-Сен (Saint-Ouen-sur-Seine), г. Леваллуа-Пеппе (Levallois-Perret), г. Эпине-сюр-Сен (Epinau-sur-Seine), г. Женвилье (Gennevilliers), Сарсель (Sarcelles), Орлеан (Orléans), г. Булонь-Бийанкур (Boulogne-Billancourt)

Рассмотрим принципы зонирования на примере Банье, южного пригорода Парижа. При сравнении карты зонирования и спутникового снимка ([иллюстрация 16](#)) логика зонирования становится очевидной: каждый морфотип застройки выделен в отдельную зону⁹⁰:

Зона UR относится к фрагментам индивидуальной жилой застройки «павильонного типа»: компактные в плане, отдельно стоящие небольшие коттеджи расположены на земельных участках, организованных по принципу парцелляции (узкая нарезка земельных участков, расположенных вдоль линии улицы). Здания расположены с отступом от красной линии.

Зона UC охватывает фрагменты коллективной застройки второй половины XX века. В этой зоне преобладают крупные многоквартирные жилые здания, расположенные с отступом от красной линии.

Зона UN относится к зоне исторического центра города, наиболее старому фрагменту застройки с узкими извилистыми улицами и невысокими зданиями, формирующими сплошной фронт застройки вдоль красной линии.

⁹⁰ Карта зонирования Банье, режим доступа: <https://www.bagneux92.fr/210/ville-en-projets/urbanisme/plan-local-d-urbanisme.htm> (дата обращения: 21.09.2024)

Принципы зонирования г. Банье можно условно разделить на следующие категории:

Таблица 2. Принципы зонирования г. Банье

Категории территориальных зон	Территориальные зоны	Принцип зонирования
U (урбанизированные зоны)	UA , застройка, расположенная вдоль главных транспортных артерий города	морфологический
	UC , зона крупномасштабного коллективного жилья	морфологический
	UH , зона исторического центра города	морфологический
	UM , зона сектора преобразования des Mathurins	операционный: выделение проектного сектора
	UR , зона низкоплотной индивидуальной застройки	морфологический
	UE , зона экономических активностей	функциональный

Рассмотрим пример г. Иври-сюр-Сен, юго-восточного пригорода Парижа. Сравнение карты зонирования и спутникового снимка (иллюстрация 18) позволяет сделать вывод о схожей логике зонирования.

Таблица 3. Принципы зонирования г. Иври-сюр-Сен

Категории территориальных зон	Территориальные зоны	Принцип зонирования
U (урбанизированные зоны)	UC , зона исторического центра города	морфологический
	UG , зона крупного коллективного жилья	морфологический

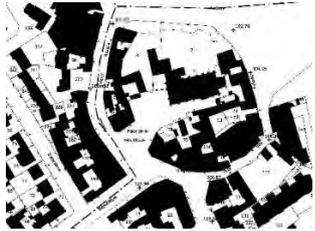
	UP , зона низкоплотной индивидуальной застройки	морфологический
	UF , зона традиционной застройки предместий	морфологический
	UM , зона городских преобразований	операционный: выделение проектного сектора
	UR , зона планируемого реструктурирования	операционный: выделение проектного сектора
	UV , территория комплексного развития ZAC du Plateau	операционный: выделение зоны комплексного развития
	UIC , территория комплексного развития ZAC Ivry Confluences	операционный: выделение зоны комплексного развития
	UA , зона экономических активностей	функциональный
	UE , зона городских активностей	функциональный

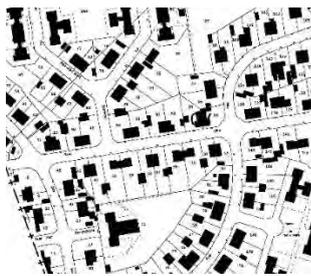
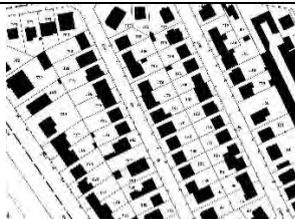
Для того, чтобы подтвердить репрезентативность данных выводов, на иллюстрации 15 представлены примеры территориальных зон других городов Франции.

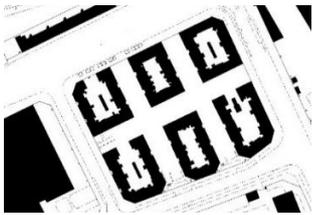
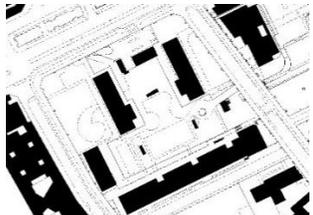
Рассмотренные примеры иллюстрируют наличие морфологического зонирования территории города, унаследованного из логики Плана землепользования. В соответствии с этим подходом, город состоит из фрагментов городской ткани, разных по своей структуре и форме, но однородных внутри самого морфотипа. К морфологическому принципу зонирования добавляются функциональный принцип (исключительно для монофункциональных зон), а также операционный принцип (для выделения крупных зон городского редевелопмента), о котором мы подробно расскажем в [разделе 2.3](#).

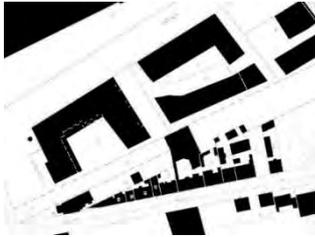
На иллюстрации 19 и в таблице ниже приведены наиболее часто встречающиеся морфотипы застройки городов Франции.

Таблица 4. Примеры морфотипов городов Франции.

Морфотип	Описание	Фрагмент кадастровой карты	Детализация
Морфотип 1	Историческая среднеэтажная застройка с выраженным уличным фронтом (характерна для центров крупных городов)		<p>Земельный участок: узкая парцелла</p> <p>Форма застройки: высокоплотная застройка, прямолинейная трассировка улиц, регулярные формы кварталов</p> <p>Фронт застройки: расположение по красной линии улицы</p> <p>Высота застройки: 5–6 этажей+ мансардный этаж</p>
Морфотип 2	Историческая индивидуальная и малоэтажная застройка с выраженным уличным фронтом (характерна для центров малых и средних городов)		<p>Земельный участок: узкая парцелла</p> <p>Форма застройки: высокоплотная застройка, извилистые узкие улицы, нерегулярные формы кварталов</p> <p>Фронт застройки: расположение по красной линии улицы</p>

			<p>Высота застройки: 2–5 этажей+ мансардный этаж</p>
Морфотип 3	Застройка по модели «город-сад»		<p>Земельный участок: небольшие участки правильной геометрической формы</p> <p>Форма застройки: единый узнаваемый генеральный план, низкоплотная застройка, изогнутая трассировка улиц, компактные в плане строения, высокий процент озеленения</p> <p>Фронт застройки: расположение с отступом от красной линии</p> <p>Высота застройки: 1–3 этажа</p>
Морфотип 4	Низкоплотная индивидуальная застройка («павильонная застройка»)		<p>Земельный участок: небольшие участки правильной геометрической формы</p> <p>Форма застройки: низкоплотная застройка, компактные в плане строения, высокий процент озеленения</p>

			<p>Фронт застройки: расположение с отступом от красной линии</p> <p>Высота застройки: 1–3 этажа</p>
Морфотип 5	Квартальная застройка межвоенного времени		<p>Земельный участок: Земельные участки среднего размера, правильной геометрической формы</p> <p>Форма застройки: периметральное расположение, частичное открытие квартала</p> <p>Фронт застройки: расположение по красной линии улицы</p> <p>Высота застройки: 6–9 этажей</p>
Морфотип 6	Микрорайонная застройка		<p>Земельный участок: Крупные земельные участки</p> <p>Форма застройки: применение типовых секций, ориентация зданий по сторонам света</p> <p>Фронт застройки: отступ от красной линии улицы</p>

			<p>Высота застройки: 5–12 этажей для вытянутых в длину зданий, до 24 этажей для высотных объемов</p>
Морфотип 7	«Вертикальный урбанизм» конца 1960-х-начала 1970-х годов		<p>Земельный участок: Крупные земельные участки</p> <p>Застройка: высотные объемы, расположенные на единой платформе, поднятой над уровнем земли. Расположение мест стоянки под платформой.</p> <p>Фронт застройки: расположение с отступом от красной линии улицы</p> <p>Высота застройки: до 25-30 этажей</p>
Морфотип 8	Квартальная застройка, конец XX-начало XXI веков		<p>Земельный участок: Земельные участки среднего размера, правильной геометрической формы</p> <p>Форма застройки: средняя этажность, преимущественно периметральное расположение зданий</p>

			Фронт застройки: следование красной линии улицы
Морфотип 9	Макро-кварталы 2010-х годов		Земельный участок: Крупные земельные участки Застройка: контрастная этажность застройки, сочетание нескольких типов застройки в пределах одного квартала Фронт застройки: варьируемый фронт с расположением части строений по красной линии

2.2.4. Структура современного регламента. Морфологическое регулирование застройки

К каждому из рассмотренных выше морфотипов, выделенных на карте зонирования, применяется особый регламент застройки. Современные градостроительные регламенты во многом унаследовали структуру Плана землепользования, частично дополнив и расширив список предельных показателей⁹¹:

⁹¹ За последние годы у традиционной структуры регламента, процитированной в исследовании, появилась альтернатива. Города, попавшие под агломерационные процессы, имеют структуру регламента, отличную от рассмотренной. В данном исследовании мы ограничимся наиболее распространенной на данный момент структурой регламентных показателей, используемой в подавляющем большинстве городов.

- Статья 1. Виды запрещенного использования;
- Статья 2. Виды ограниченного использования;
- Статья 3. Обеспечение инфраструктурой;
- Статья 4. Инженерные коммуникации;
- Статья 5. Минимальная площадь участков;
- Статья 6. Расположение зданий относительно красных линий;**
- Статья 7. Расположение зданий относительно границ участков;**
- Статья 8. Расположение зданий друг относительно друга на одном участке;**
- Статья 9. Площадь застройки;**
- Статья 10. Предельная высота строений;**
- Статья 11. Внешний вид зданий и благоустройство территории;
- Статья 12. Условия размещения мест парковки;
- Статья 13. Требования по озеленению территории;
- Статья 14. Коэффициент землепользования;
- Статья 15. Условия соблюдения экологических и энергетических требований;
- Статья 16. Условия установки электронных приборов и сетей.

Как видно из названия статей, **параметры, непосредственно касающиеся формы застройки, регулируются статьями 6, 7, 8, 9, 10.** Опосредованное влияние на форму застройки оказывают положения статей 5, 11, 13 и 14. Эти статьи будут рассмотрены наиболее детально.

Статья 6, фронт застройки

Регламентные предписания, ограничивающие расположение зданий относительно красной линии, являются одними из наиболее важных в системе регулирования застройки во Франции. Варьирование показателей статьи 6 позволяет генерировать следующие типы уличного фронта:

- линия улицы формируется за счет ограждений, здания заглублены внутрь участка;
- фронт улицы, состоящий из разновременных фрагментов застройки: историческая застройка расположена по красной линии, современная – с отступом от нее;

- непрерывный фронт застройки по красной линии (наиболее распространенный тип уличного фронта традиционного европейского города);
- открытые озелененные двory перед расположенными с отступом от линии улицы зданиями;
- выходящие на линию улицы стилобаты зданий, с расположенными с отступом верхними этажами и т. д.

Установление единых принципов регулирования фронта застройки на всем протяжении улицы позволяет достичь читаемости и гармонии восприятия уличного пространства.

Статья 7, характер городской ткани

Статья 7 регламента определяет параметры взаимодействия здания с границами земельного участка. Варьирование предельных показателей может генерировать:

- плотную лепку строений вдоль границ участков, позволяющую высвободить центральное незастроенное пространство двора;
- серию отдельно стоящих строений, удаленных от границ участков на ширину регламентной полосы, которая может варьироваться в зависимости от контекста.

Регламентные отступы от границ участка могут варьироваться в зависимости от удаленности от линии улицы. Принцип регламентных полос, введенный в Плане землепользования и рассмотренный в [разделе 1.5](#), продолжает применяться в современных регламентах. В соответствии с этим принципом, вдоль линии улицы здания могут занимать всю ширину участка, формируя сплошной фронт застройки, тогда как в глубине двора здания должны отступать от границ участка, образуя более разреженную и низкоплотную среду.

В рамках этой же статьи могут быть прописаны не только отступы от границ участка, но и предельная протяженность строений. Регламентные положения, распространяющиеся на земельный участок, зачастую не могут предвидеть последствия объединения двух или более участков воедино. Установление предельной протяженности строений в данном случае позволяет избежать несомасштабных элементов застройки.

Статья 8, принципы соседства

Статья 8 определяет «правила соседства» строений по отношению друг к другу на одном земельном участке. Она дополняет и уточняет существующие во Франции нормы инсоляции, которые, наряду с регламентами, устанавливают минимальные дистанции между имеющими оконные проемы стенами жилых зданий.

Статья 9, пятно застройки

Статья 9 регулирует процент застройки на земельном участке. Здесь может применяться схожий принцип регламентных полос, рассмотренный в разделе «План землепользования 1975 года»: в пределах полосы пятно застройки может достигать 100 %, тогда как за пределами полосы – 50 %, 30 % и т. д., в зависимости от характера застройки. Это правило создает условия для формирования уличного фронта.

Статья 10, вопрос сомасштабности

Статья 10 регламента также представляет собой важный параметр, накладывая ограничения на высоту здания. В некоторых случаях высотное регулирование не совпадает с картой градостроительного зонирования: в таком случае для определения высотных ограничений создается отдельная карта (см. пример карты высотного регулирования Парижа, [иллюстрация 21](#)).

Статья 14, регулирующая плотность застройки на земельном участке, в большинстве современных регламентов оставлена пустой. Этот инструмент, перешедший в современную систему градостроительного регулирования из Генерального плана и Плана землепользования, являлся скорее количественным, нежели качественным инструментом, позволяющим девелоперу наиболее быстро рассчитать потенциальную суммарную площадь застройки на участке. В целях более тонкого морфологического регулирования статьи 6–10 вытеснили коэффициент землепользования практически на два десятка лет из градостроительных регламентов.

Крайне важно отметить, что каждый из рассмотренных выше параметров не действуют автономно. Только совокупность параметров генерирует желаемые морфологические характеристики. Более того, некоторые показатели могут быть поставлены в прямую зависимость от других. Мы назовем такой тип показателей «относительными предельными показателями».

2.2.5. Относительные предельные показатели как часть средового подхода

Предельная высота строения или его части, предельный (максимальный или минимальный) отступ от границы участка или от красной линии улицы, предельная площадь застройки и т. д. – все эти морфологические параметры могут быть выражены с помощью двух способов. В данном исследовании мы назовем первый способ **абсолютными предельными показателями**, второй – **относительными предельными показателями**.

Абсолютные предельные показатели застройки прописаны в регламенте с помощью чисел (метров, сантиметров, этажей и т. д.). Они могут использоваться применительно к высоте

строения («максимальная высота здания – 5 этажей»), расположению строения на земельном участке («минимальный отступ здания от смежной границы участка – 3 метра»), расположению здания относительно улицы («отступ здания от красной линии улицы – 6 метров») и т. д.

Относительные предельные показатели, в свою очередь, выражены с помощью формулы, устанавливающей зависимость одних элементов городской среды от других, одних регламентных показателей от других. Таким образом, предельная высота здания может повышаться по мере отступа от красной линии или по мере отступа от границы земельного участка, или процент застройки может повышаться при расположении зданий ближе к линии улицы.

В отличие от абсолютных, относительные предельные показатели являются динамичными: они меняются при смене элементов формулы. Таким образом, создавая цепочку зависимостей, можно генерировать городскую среду, в которой элементы будут связаны друг с другом. Такая взаимосвязь пространственных показателей застройки является синонимом средового подхода.

Применение относительных показателей в градостроительных регламентах корнями восходит к правилу пропорций в архитектуре и градостроительстве. Наиболее ярким примером является установление пропорции $H=L$ (высота строений равна ширине улицы), сформулированной Леонардо да Винчи в эпоху Возрождения и до сих пор применяемой в современных регламентах французских городов⁹².

Парижские регламенты наглядно иллюстрируют принцип установления относительных предельных показателей посредством формулы, связывающей ширину улицы с высотой зданий, расположенных вдоль нее.

2.2.6. Графический регламент как альтернатива зонированию

Помимо текстового регламента застройки в городах Франции широко используется графический регламент. Графический регламент с помощью условных обозначений способен регулировать расположение застроенных и свободных от застройки территорий, примерную конфигурацию земельных участков, высоту зданий, локальную адаптацию габаритов и так далее: его арсенал позволяет смоделировать желаемые параметры застройки с большой точностью.

Применение графического регламента ярче всего иллюстрирует парижская ситуация. В системе современного архитектурно-морфологического регулирования Париж является

⁹² Bibliothèque Tangeante Hors Série. Mathématiques et architecture : à la recherche de l'harmonie. №60, 2017

исключением из правил: территориальные зоны Плана землепользования были объединены в единую Генеральную зону, а варьирование предельных показателей осуществляется за счет подробного графического регламента, фрагмент которого представлен на иллюстрации № 22.

Современный регламент парижской застройки представляет собой набор карт, на которых с помощью условных обозначений указаны основные морфологические ограничения: цветные линии вдоль передних границ земельных участков символизируют предельную высоту фасадов, тип этих линий определяет разрешенные габариты кровли; отдельный тип линии предписывает строительство без отступа от красной линии улицы, цифровые обозначения, нанесенные на карту, определяют максимальный процент застройки и т.д. Все эти регламентные обозначения имеют в своей основе проектную логику и преследуют одну цель: довести ансамбль парижской застройки до его «идеального», желаемого завершения.

Графический регламент способен заменить и дополнить текстовый в трех случаях (иллюстрация 22):

- когда необходимы более точные, «адресные» ограничения застройки (это относится в первую очередь к ценным фрагментам застройки);
- когда разрозненность застройки такова, что не представляется возможным выделить какой-либо морфотип (это относится к зонам смешанной застройки);
- когда земельное деление территории еще не установлено. Это относится в первую очередь к зонам комплексного развития территории, которые мы рассмотрим в следующем разделе.

2.2.7. Классификация регламентных принципов

Какую задачу ставят перед собой регламенты застройки рассмотренных территориальных зон? Какого эффекта они планируют достичь? Анализ регламентов репрезентативного списка позволил выделить три принципа в определении предельных показателей строительства, три «градуса» интервенции:

А, «Сохранение»: установление предельных показателей застройки, аналогичных или максимально приближенных к существующим (принцип *de facto*). Данный принцип применяется преимущественно в зонах ценной застройки в целях сохранения их объемно-пространственных характеристик.

В, «Бережное эволюционное развитие в пределах морфотипа»: установление предельных показателей застройки, приближенных к существующим, но закладывающих основы для бережного эволюционного развития, при сохранении существующего земельного деления.

Данный принцип применяется как правило во фрагментах застройки, обладающих общностью с морфологической точки зрения. На сегодняшний день это самый распространенный регламентный принцип, основывающийся на типо-морфологическом подходе.

С, «Комплексное развитие»: установление предельных параметров застройки, отличных от существующих, при комплексном пересмотре земельного деления.

Для иллюстрации регламентных принципов из репрезентативного списка были выделены следующие зоны:

Таблица 5. Примеры классификации территориальных зон по принципам регулирования

Код классификации	Название города	Название зоны	Расшифровка названия
А	Paris	PSMV le Marais	Охранная зона сектора Марэ в Париже.
	Gennevilliers	Зона UP	Зона «города-сада», ценная средовая застройка
В	Bagneux	UR	Зона индивидуальной застройки «павильонного типа»
	Bagneux	UC	Зона крупной многоквартирной застройки
	Sarcelles	UCp	Зона микрорайонной застройки Большого ансамбля Sarcelles
	Epinau-sur-Seine	UCj	Зона застройки по модели «город-сад»
	Ivry-sur-Seine	UF	Зона традиционной застройки предместий
С	г. Амьен (Amiens)	UBca	Зона комплексного развития ZAC Gare la Vallée
	г. Иври-сюр-Сен (Ivry-sur-Seine)	UIc	Зона комплексного развития ZAC Ivry Confluences

	г. Лион (Lyon)	UAC1, UAC2	Зона комплексного развития Lyon Confluences
	г. Монпелье (Montpellier)		Зона комплексного развития St Roch

Рассмотрим третью категорию регламентных показателей- регламенты зон комплексного развития.

2.3. РЕГЛАМЕНТЫ В ЗОНАХ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ

Зоны комплексного развития (*Zones d'aménagement concerté, ZAC, ЗАК* далее в тексте) стоят особняком в системе регулирования застройки во Франции. Первоначально выделяемые в отдельные зоны для установления особых экономических условий для застройщиков, эти зоны со временем стали настоящими архитектурно-градостроительными лабораториями, в которых апробировались новые теории и инструменты. Основное отличие регламентов зон комплексного развития заключается в том, что их разрабатывает не администрация города, а архитектор-координатор, нанятый городом или оператором зоны для обеспечения целостности концепции застройки.

Мы назвали регламент застройки зон комплексного развития авторским: он несет в себе видение каждого конкретного **архитектора-координатора**, профессионала с большим стажем работы с крупными городскими территориями, своего рода «дирижера» комплексного развития застройки. Именно поэтому регламенты зон комплексного развития, представляющие отдельную ценность для данного исследования, проанализированы в данном разделе особенно детально.

Мы дадим краткий исторический экскурс проектов комплексного развития территорий во Франции, после чего рассмотрим несколько примеров современных авторских регламентов.

2.3.1. Предпосылки и создание новой операционной модели

Зоны комплексного развития появились в 1967 году в рамках Закона о земельной ориентации⁹³. Эта новая для своего времени модель развития территории была продиктована необходимостью выработать единые «правила игры» [*Chadoin: 67*]. для территорий, в развитии которых участвовало сразу несколько частных застройщиков. Законом были определены правила

⁹³ Закон о земельной ориентации. Loi № 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière. Режим доступа: <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000000501076> (дата обращения: 17.09.2024)

софинансирования объектов социальной инфраструктуры и благоустройства внутри зон комплексного развития. Регламент застройки, созданный в зоне комплексного развития, гарантировал городу консенсус между частными и общественными интересами, пространственный баланс между застроенными и свободными от застройки территориями, а также экономический баланс между затратами на реализацию инфраструктуры и общественных пространств и доходами от продажи земельных участков и сопутствующих им прав на строительство.

Зоны комплексного развития пришли на смену Зонам приоритетной урбанизации (*Zones à urbaniser en priorité, ZUP*), существовавших, в свою очередь, с 1959 по 1967 год и ставших ответом на беспрецедентный жилищный кризис⁹⁴. Зоны комплексного развития должны были стать синонимом нового, более сбалансированного урбанизма.

Со временем экономическая модель Зоны комплексного развития переросла в градостроительную модель, на много лет определив характер и принципы развития крупных территорий в городах Франции⁹⁵.

В 1970-х годах во Франции уже намечаются процессы деиндустриализации⁹⁶. За черту города выводятся промышленные предприятия, оставляя неиспользуемыми десятки гектаров земли. Эти территории представляют важный ресурс городского развития, в том числе для строительства жилья. И если в 1960-х годах государство являлось главным игроком в процессах жилищного строительства (отчасти унаследовав модели периода послевоенной реконструкции городов), то в 1970-х, а тем более в 1980-х и 1990-х годах на первый план выходят частные компании-застройщики. Это повлекло за собой ряд важных изменений, в том числе касающихся пространственной организации застройки.

Участие частного застройщика в процессах комплексного развития территорий означало необходимость четкого разграничения земли на частную и общественную: выделение лота под застройку, его конфигурация и площадь составляли основу для экономического расчета проекта. Более того, антимонопольная политика государства не позволяла (и в большинстве случаев не

⁹⁴ Зоны приоритетной урбанизации создавались как правило на периферии крупных городов, а их архитектура следовала принципам Афинской хартии. Режим доступа: <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/zone-a-urbaniser-par-priorite-zup> (дата обращения: 05.07.2024)

⁹⁵ Организационная модель зон комплексного развития комплексно представлена в статье автора «Зоны согласованного планирования. Градостроительство по-французски» // Управление развитием территории. № 3. 2016. Режим доступа: <https://urtmag.ru/public/416/> (дата обращения: 21.09.2024)

⁹⁶ Режим доступа: <https://www.cairn.info/revue-vingt-et-vingt-et-un-revue-d-histoire-2019-4-page-18.htm> (дата обращения: 18.08.2024)

позволяет по сей день) выделять под застройку одновременно одному девелоперу непропорционально крупную территорию. Таким образом, каждый лот или квартал должен был иметь четкие очертания и среднюю площадь.

1980-е годы, зоны комплексного развития как витрина новой градостроительной политики

По состоянию на 1980 год во французской столице в разных стадиях находятся 19 зон комплексного развития: ZAC des Amandiers, ZAC Baudricourt, ZAC Chalon, ZAC Champerret, ZAC Citroën-Cevennes, ZAC de la Gare de Charonne, ZAC de la Gare de Lyon, ZAC de la Gare de Vaugirard, ZAC Guilleminot-Vercingetorix, ZAC Gros-Boulaivilliers, ZAC Jemmapes-Granges aux Belles, ZAC des Halles, ZAC Lahire, ZAC Nouveau Belleville II ZAC Rebeval, ZAC Saint Blaize, ZAC Saint Charles, ZAC Saussure, ZAC du Secteur 9 [*Paris Projet 21 22*: 11]. Многие из них были созданы и частично застроены в соответствии с модернистской моделью развития города, подробно представленной в [разделе 1.4](#).

Показательно, что 18 из 19 зон подвергаются пересмотру с точки зрения правил застройки. Перенимая риторику Плана землепользования (см. [раздел 1.5](#)), новые регламенты призваны «лучше гармонизировать с существующей городской тканью»; «лучше подстроить объемы строений под характер существующей городской среды», «сохранить и улучшить некоторые элементы старого жилья» [*Paris Projet 21 22*: 13].

В отличие от точечных проектов жилищного строительства, достаточно ограниченных по площади, зоны комплексного развития позволяют в полной мере применить новую градостроительную доктрину. Номер журнала *Paris Projet 21 22* за 1980 год подробно описывает принципы застройки, применяемые в зонах комплексного развития, и жестко критикует «бульдозерную реновацию» (*rénovation bulldozer*) предшествующих периодов, призывая «отойти от гигантизма» модернистских ансамблей к «более взвешенному и мудрому градостроительству» [*Paris Projet 21 22*: 13].

Текстовый регламент зон комплексного развития оформлен в отдельный документ (*Règlement d'aménagement de zone, RAZ*) и дополнен графическим регламентом — планом зонального обустройства (*Plan d'aménagement de zone, PAZ*).

2.3.2. План зонального обустройства, главный инструмент для регулирования застройки в зонах комплексного развития 1980-х годов

Графический регламент зоны комплексного развития, план зонального обустройства, представляет собой карту проектируемой территории с условными обозначениями, определяющими предельные показатели строительства, предписания по планировке и благоустройству. На карте фиксируется расположение дорог и их габариты, зеленых зон, пешеходных связей, объектов социальной инфраструктуры, существующих деревьев. С помощью штриховок определяется примерное расположение строений на участках, отдельно указываются здания, подлежащие сохранению.

Анализ планов зонального обустройства, представленных в номере 21.22 журнала *Paris Projet* за 1980 год, позволяет сделать несколько выводов. Новые регламенты всеми возможными путями пытаются уйти от рациональности и регулярности планировки, характерных для периода модернизма. На смену модернистской пластине приходит дом-конструктор, составленный из секций, сдвиги которых друг относительно друга генерируют мини-площади и небольшие, скрытые от посторонних глаз дворы; при этом серии арок и проездов создают условия для множественности и разнообразия видовых раскрытий, чередования близких и дальних перспектив.

Конфигурация свободных пространств естественным образом подвергается изменениям. Свободное от застройки пространство, в отличие от природных ландшафтов модернистских Больших ансамблей, в новых планах обустройства становится более «городским», камерным, разнообразным и структурированным. Для проектов 1980-х годов характерен инструментарий классического периода — поиск симметрии в композиции. Центричные фигуры, такие как круг, шестиугольник и восьмиугольник, ложатся в основу планировки застройки, преимущественно постмодернистской.

Рассмотрим два примера графических регламентов зон комплексного развития: ZAC Jemmapes-Grange-aux-Belles [*Paris Projet* 21 22: 40] (иллюстрация 28), ZAC des Amandiers [*Paris Projet* 21 22: 124] (иллюстрация 29). Планы зонального обустройства имеют единую систему условных обозначений. Условные обозначения на карте определяют:

- границы территории (контур);
- примерные области размещения жилых/нежилых зданий на территории (штриховки);
- примерную конфигурацию зеленых пространств, пешеходных площадей и аллей (штриховки);

- обязательное расположение по красной линии отдельных частей застройки (линии вдоль передних границ участков);
- ширину пешеходных проходов и автомобильных проездов (цифровые обозначения);
- предельные показатели для каждого отдельно стоящего здания (цифровые обозначения);
- единство решения архитектурного облика фасадов (специальные обозначения на плане).

По сути, графический регламент уже достаточно точно определяет объемно-пространственное решение территории. Сравнение регламента и генерального плана территории делает очевидным близость концепции и реализованного проекта регламентным предписаниям.

2.3.3. 1990-е годы. Архитектор-координатор, новая фигура в процессе объемно-пространственного регулирования застройки

Необходимо отметить, что вплоть до начала 1990-х годов большинство планов обустройства зон комплексного развития разрабатывается муниципальными службами Парижа на основе результатов конкурса идей по обустройству территории.

В августе 1993 года Ив Лафукриер, генеральный директор одного из парижских операторов зон комплексного развития, в интервью архитектурному журналу *Architecté* критикует сложившуюся практику и отмечает, что одного лишь Плана зонального обустройства недостаточно для успешной реализации комплексной застройки территории:

Это очень непонятный документ, в котором регламент устанавливается с помощью штриховок разных размеров и толщин. Этот документ должен быть дополнен, чтобы учесть морфологические и качественные аспекты (застройки) [Lafoucrière: 54].

Дополнением, по мнению Лафукриера, должны стать архитектурные предписания и объемно-пространственные регламенты, разработанные архитектором-координатором, новой фигурой в проектах комплексного развития территорий.

Каким образом выбирается архитектор-координатор? Ив Лафукриер рисует портрет идеального кандидата:

Мы рассматриваем его (архитектора-координатора) как нашего партнера, и необходимо быть с ним «на одной волне». Кроме того, мы должны быть уверены, что выбранный человек сможет инвестировать свое время в этот проект, который может длиться 5, 10 лет или даже больше. Это значит, что (выбранные архитекторы) должны быть настроены решительно, иметь за спиной необходимый профессиональный багаж и иметь такую структуру работы,

которая позволила бы им справляться и с наплывом работы, и с периодами затишья... Координатор также должен обладать некоторой харизмой, чтобы дипломатично разрешать конфликты [Lafoucrière: 54].

Практика архитектурной координации комплексных городских проектов положила начало новому этапу развития территорий, который мы в данном исследовании назовем этапом авторского градостроительства.

Рассмотрим несколько примеров регламентов зон комплексного развития, разработанных архитекторами-координаторами.

2.3.4. Берси, первые эксперименты архитектурной координации

Зона комплексного развития Берси является своего рода первопроходцем среди территорий, застроенных с применением авторского регламента: решение о ее создании датируется 1988 годом. Отправной точкой послужило благоустройство обширного парка вдоль Сены (Parc de Bercy)⁹⁷. Новые жилые кварталы должны были располагаться по кромке парка, создавая условия для исключительных видовых раскрытий. Архитектору-координатору территории, Жан-Пьеру Бюффи⁹⁸, предстояло создать объемно-пространственный регламент для территории новых кварталов, который бы лег в основу архитектурных проектов. Один из архитекторов проекта, Анри Сириани⁹⁹, впоследствии скажет о квартале Берси следующее:

«Эти (комплексные) проекты позволяют понять, что спустя двадцать лет работы над небольшими городскими фрагментами Франция наконец-то приобрела необходимую зрелость для реализации целого квартала. Мы далеко ушли от идеологии «хаоса», «поделок» или «коллажа» [Lucan, 2012: 36].

Разработка объемно-пространственного регламента шла совместно с Парижским ателье градостроительства (Atelier d'urbanisme parisien, APUR), которое подготовило планировочную сетку территории. Таким образом, архитектор-координатор работал в уже установленных границах кварталов.

Для разработки регламентных предписаний Жан-Пьер Бюффи изучает схожие парижские ситуации (застройка по кромке парка) и выделяет среди них две модели:

⁹⁷ Режим доступа: <https://www.amc-archi.com/article/la-zac-bercy.21853> (дата обращения: 15.09.2024)

⁹⁸ Jean-Pierre Buffi (род. 1937), франко-итальянский архитектор.

⁹⁹ Henri Ciriani (род. 1936), архитектор.

— модель парка Тюильри с расположенной по его кромке регулярной застройкой улицы Риволи. Архитектор отмечает, что для этой модели была необходима строгая архитектурная координация:

Улица Риволи имеет регулярный характер, ее целостность могла бы быть утрачена при соседстве зданий различного архитектурного оформления [Lucan, 2012: 35].

— модель Марсового поля с расположенной вдоль него застройкой в два ряда: более низким первым рядом зданий (3–4 этажа), с компактными строениями, и более высоким вторым рядом зданий (7–8 этажей), с видами на поле.

Эта вторая модель легла в основу объемно-пространственного регламента Берси. Она основывалась на «чередовании пустого и полного»: архитектурных объемов и пустот между ними, расположенных в шахматном порядке. Объемное решение кварталов должно было обеспечить открытие квартала в сторону парка, но при этом избежать излишней дробности строений. Проект Casa Rustici итальянского архитектора Джузеппе Терраньи¹⁰⁰ был взят за основу архитектурного решения: балконы-мосты соединяют соседние объемы, «обеспечивая непрерывность горизонтальных линий» (иллюстрация 30).

Объемно-пространственный регламент квартала Берси был по-разному трактован архитекторами, участвующими в его застройке. Наиболее ярким примером служит серия из 4 жилых домов, построенных по проекту Кристиана де Портзампарка¹⁰¹. Архитектор описывает опыт работы с регламентом следующим образом:

«Базовая хартия», разработанная Жан-Пьером Бюффи, касалась создания фронта регулярных кварталов вдоль парка Берси, с едиными линиями балконов, внутренними дворами, частично открытыми в сторону парка, но закрытыми со стороны задней улицы. Проект предлагает композицию из зданий-объектов, чтобы максимально открыть виды на парк жителям второго ряда. <...> В конечном счете получается более открытый квартал.

Принцип «более открытого квартала» проявился наиболее ярко в другом проекте комплексного развития территории, в котором Кристиан де Портзампарк выступил уже в роли

¹⁰⁰ Giuseppe Terragni (1904–1943), итальянский архитектор.

¹⁰¹ Christian de Portzamparc (род. 1944), архитектор, градостроитель.

архитектора-координатора: секторе Массена-Север (Secteur Masséna Nord) парижской зоны комплексного развития Париж Левый берег (Paris Rive Gauche).

2.3.5. Массена-Север, теоретизация нового подхода к застройке

Если Берси цитируется как один из первых экспериментов авторской градостроительной регламентации, то Массена-Север является его продолжением и наиболее ярким воплощением.

Массена-Север — территория, на которой авторские градостроительные регламенты были апробированы в полном объеме и подробно теоретизированы. Книга «Открытый квартал» раскрывает принципы, методы и подходы архитектурной координации сектора Массена-Север [Accorsi: 59].

Градостроительный контекст

Территория Париж Левый берег (Paris Rive Gauche) расположена вдоль берега Сены, с обеих сторон от здания Национальной библиотеки Франции, построенной по проекту архитектора Доминика Перро в 1995 году в рамках «Больших президентских проектов» Ф.Миттерана. Площадка для строительства библиотеки была предложена государству городом: размещение такого значимого объекта должно было стать важнейшим драйвером для развития всей территории и повышения ее инвестиционной привлекательности. Обширный прямоугольный участок библиотеки и ее высокий стилобат разделяют территорию проекта на две части: западную, ближе к Аустерлицкому вокзалу, застроенную преимущественно офисными зданиями, и восточную, преимущественно жилую. После вывода промышленных предприятий, а также передачи городу ряда территорий, Париж Левый берег стал одним из крупнейших и важнейших комплексных проектов развития Парижа¹⁰².

«Я градостроитель и я создаю правила, а архитекторы по ним работают»¹⁰³

Выбор архитектора-координатора проходил в два этапа:

Первый этап конкурса требовал реализации исследования на тему «Организация квартала в контексте плотного города». Это стало очевидным нововведением в работе с комплексным проектом развития: если ранее проект начинался с рисунка общего генерального плана проекта, поиска общей планировочной композиции, то в данном случае работа начинается с исследования

¹⁰² Официальный сайт территории Paris Rive Gauche, режим доступа: <http://www.parisrivegauche.com/> (дата обращения: 25.07.2024)

¹⁰³ Accorsi F. *Christian de Portzamparc: l'îlot ouvert*. Archives d'architecture moderne SEMAPA, 2010. с.79.

модуля, каковым является квартал, и уже затем переходит к принципам комбинаторики этих модулей [PAZ: 31].

Модель квартала, представленная на конкурс, должна была предложить решения:

- по конфигурации земельных участков, их пространственной организации;
- по размеру и статусу общественных и частных пространств внутри квартала;
- по принципам использования первых этажей зданий;
- по принципам комбинации рельефа и ландшафтных элементов;
- по принципам функционального смешения внутри застройки, в том числе по вопросам соседства жилой и торговой функций.

Команды, вышедшие во второй этап конкурса, должны были представить генеральный план на основе предложенных модулей-кварталов.

За организацию конкурса отвечал оператор комплексного развития территории — девелоперская компания SEMAPA, подписавшая с городом 8 июля 1991 года договор о концессии на обустройство территории. По результатам конкурса команда французского архитектора Кристиана де Портзампарка совместно с ландшафтным архитектором Тьерри Юо 16 октября 1995 года была объявлена победителем [Lucan, 2012: 47].

Открытый квартал как модуль и как модель

Центральным документом, главной «методичкой» застройки сектора Массена-Север является разработанный Портзампарком в 1999 году **Альбом градостроительных и архитектурных предписаний** (*Cahier des charges particulières d'urbanisme et d'architecture, CCPUA*). В нем прописаны как общие принципы объемно-пространственной организации кварталов, так и конкретные регламентные требования к архитектурным решениям.

Таблица 6. Содержание альбома архитектурных и градостроительных предписаний (Зона комплексного развития ZAC Paris Rive Gauche (сектор Массена-Север). Кристиан де Портзампарк, архитектор-координатор

Раздел I- Квартал в секторе Париж Левый берег	1
Интеграция	2
Сетка улиц Геометрия сетки Ритм	2

Размеры	
Открытый квартал: почему?	
Цели	3
Открытые улицы	
Характер общественного пространства- полые объемы	4
Цели	
Разнообразие зданий	
Раздел II- Общие правила застройки	7
Расположение зданий	
Здания, расположенные по линии улицы	8
Низкие здания и скверы, выходящие на улицу	
Здания с отступами от улицы	
Фасады- «стены» улицы	
Балконы и лоджии	
Ограждение квартала	
Размеры зданий	
Предельные длины зданий, расположенных по линии улицы	11
Предельные длины угловых зданий	
Высота зданий	
Принцип высотной динамики	12
Высота и габариты зданий	
Открытые улицы и правила виз-а-ви	
Расположение зданий и комбинаторика кварталов	13
Принцип наложения	
Открытые углы	
Зеленые зоны внутри открытого квартала	
Сады, скверы	14
Растения	
Водопроницаемые участки	
Озелененные участки	

Опираясь на периодизацию, предложенную в Генеральном плане Парижа 1961 года, Портзампарк выделяет два основных периода в застройке французских городов:

– «закрытый квартал»: классический период со свойственной для него парцелляцией. В этот период конфигурация улицы определяет расположение зданий, «улицы-коридоры» застроены сплошным фронтом;

– open planning: модернистская модель застройки, архитектура и улица отделяются друг от друга, здания не имеют смежных стен.

К этим двум основным моделям Портзампарк прибавляет третью, называя ее «градостроительством третьей эпохи»: модель «открытого квартала» (иллюстрация 31).

Открытый квартал является одновременно продуктом и реакцией на предшествующие модели застройки. Новая модель пытается соединить в себе наиболее удачные черты каждого из

периодов: здания в открытом квартале расположены преимущественно по красной линии (тем самым делая отсылку к классическому периоду градостроительства), при этом квартал не замкнут по всему периметру: серия разрывов, продухов делает его пористым. Уличный фронт представляет собой чередующиеся плоскости фасадов, расположенные по красной линии, с незастроенными пространствами, своего рода зелеными карманами.

Фронт застройки. Располагаясь по красной линии улицы, застройка сектора Массена-Север формирует активный уличный фронт с расположенными на первых этажах магазинами и кафе. Портзампарк называет красную линию «струной для резки масла»: она отсекает все выносы, создавая гладкую поверхность уличного фасада и при этом оставляя более сложную трехмерную лепку объемов в глубине двора.

Пористость. Архитектору важно было обеспечить автономность каждого объема внутри квартала. Разрывы фасадов создают возможность чередования близких и дальних видов, лучшего освещения уличного пространства. Для достижения автономии объемов используется такой регламентный инструмент как ограничение суммарной длины фасадов, расположенных по красной линии улицы (*иллюстрация 32*). В соответствии с новым регламентом, общая длина не должна превышать 50 % (в отдельных случаях 70 %) от общего периметра квартала [*Cahier des charges*: 8].

Углы открытого квартала зачастую оставлены открытыми: нужно было всеми возможными средствами уйти от ощущения закрытости и обособленности. Параграф регламента «открытие углов квартала» предписывает обустройство межквартальных пешеходных связей. Регламент определяет минимальный процент водопроницаемых участков квартала — 10–15 % от общей площади, — а также максимальный процент застройки квартала — 50 % от общей площади.

Незастроенные участки по красной линии улицы либо становятся своеобразными зелеными карманами в системе улиц, либо отделяются от улицы ограждением высотой от 2 до 3 метров. В целях достижения однородности ограждений, их визуальный аспект утверждал архитектор-координатор.

«Здания-башенки». В соответствии с регламентом, здания не должны располагаться вплотную друг к другу. Комбинация трех регламентных положений — установление минимального расстояния между зданиями на отметке 6 метров, ограничение длины фасадов и высоты строений — обусловила появление нового морфотипа застройки, называемого *le plot*

(«башенка»): компактных в плане среднеэтажных объемов башенного типа. По словам одного из архитекторов, принимавшего участие в проекте, «эти башенки мечтают стать небоскребами» (но не могут в силу действующих в Париже высотных ограничений). Кристиан де Портзампарк, регулярно бывающий в Нью-Йорке и хорошо знакомый со спецификой высокоплотной американской застройки, не мог не вдохновиться отдельными ее параметрами.

Теория разнообразия

Комбинаторика архитектурных элементов внутри квартала, по замыслу Портзампарка, должна была следовать идее «разнообразия в общности» (*diversité dans l'unité*). Эта идея звучит лейтмотивом во всех регламентных документах территории. Теория разнообразия подробно теоретизирована в тексте регламентных предписаний [*Cahier des charges*: 5].

Для определения природы архитектурного разнообразия Портзампарк прибегает к ряду метафор. Он называет разнообразие «картинным» и «скульптурным» качеством застройки и делает отсылку к естественному разнообразию современного города, «в котором случайность удачно соединила контрастные элементы».

Можно сказать, что наша эстетика — это эстетика натюрморта, который связывает между собой разные объекты и текстуры — яблоко, кофейник, салфетку, журнал, — тогда как классический город представляет улицу в эстетике фриза, горизонтального повторения серии мотивов, однообразных или комбинированных <...>

*Но у нас нет наивности полагать, что простая случайность поможет достичь качества разнообразия и контрастов. Игра между ограничением и свободой нам обеспечит появление этой естественности и новой пейзажности [*Cahier des charges*: 6].*

Разделение объемов и их дифференциация созвучна, по мнению архитектора, «[современной] архитектурной культуре, которая стремится к созданию зданий-объектов». Эту тенденцию автор называет «важной характеристикой нашего времени».

Следует отметить, что именно в 1990-е годы во Франции активно развивается реализация квартир в новостройках «на стадии котлована», выбор недвижимости происходит по чертежам и изображениям (*VEFA, vente en état futur d'achèvement*). В крупных городах с более высокой конкуренцией и ценами на недвижимость девелоперы стремятся отличаться от соседа, создать уникальный образ нового жилого здания, чтобы заинтересовать потенциальных покупателей. Архитектурная дифференциация зданий сектора Массена-Север наглядно иллюстрирует тенденцию к индивидуализации застройки.

Нерегулярная структура застройки в регулярной планировочной сетке

В отличие от самой застройки, планировочная структура сектора Массена-Север следует регулярной прямоугольной сетке. В проекте установлено несколько типов улиц: улицы шириной 10,5 метров и 16 метров для спусков к Сене, улицы шириной 12 и 18,60 метров для параллельных реке транзитов. Эти небольшие размеры улиц, по мнению Портзампарка, позволяют достичь «эффективной плотности» застройки и обуславливают создание «спокойной городской среды». Вертикальные пропорции уличных габаритов компенсируются «открытыми стенами» кварталов [*Cahier des charges*: 2].

Высотная модуляция как инструмент диверсификации силуэта застройки

Очевидно, что при ограниченной площади квартала (лота) частный девелопер стремится к достижению максимальной плотности и, следовательно, высоты. Результатом могли стать поднятые до максимальной отметки и опоясывающие весь периметр квартала объемы зданий.

Как в этих условиях обеспечить разнообразный ландшафт застройки? Как избежать монотонности ее силуэта?

Эту задачу решил **инструмент «высотной модуляции»**, который Портзампарк называет «динамической высотной модуляцией» (*modulation de hauteur dynamique*). Правило динамической высотной модуляции состоит в установлении компенсационного механизма, позволяющего частично превысить предельную отметку высоты здания при условии ее понижения в другой части того же здания. Целью этого правила, по словам архитектора, было создание «контрастного городского пейзажа» и «игры между архитектурами»¹⁰⁴. Можно предположить, что архитектор, работающий в США, в какой-то мере вдохновился правилом трансфера прав на застройку (*transfer of development rights*¹⁰⁵), принципом которого является «перенос» неиспользуемого до предельной высотной отметки габарита на соседнее здание, создавая некий «бонус» (иллюстрация 32).

Регламент квартала

При всем кажущемся либерализме правила высотной модуляции, в секторе Массена-Север зоны превышения высоты четко обозначены для каждого квартала. Альбом градостроительных и архитектурных предписаний не был единственным документом,

¹⁰⁴ Портзампарк сознательно употребляет термин «архитектура» во множественном числе, подчеркивая таким образом решительный разрыв с «конвенциональной архитектурой» османовского Парижа и универсализмом эпохи модернизма.

¹⁰⁵ Режим доступа: <https://www1.nyc.gov/site/planning/plans/transferable-development-rights/transferable-development-rights.page> (дата обращения: 25.07.2024)

устанавливающим правила застройки. Его дополняли и детализировали индивидуальные предписания для каждого из лотов¹⁰⁶.

Регламент квартала или лота (*fiche de lot*) — преимущественно графический документ, детализирующий объемно-пространственные предписания для каждой «операционной» (проектной) единицы. Регламент квартала устанавливал обязательные и факультативные пространственные габариты зданий («пространственные конверты»): таким образом, основная часть архитектурного объема должна была вписаться в установленный пространственный конверт, тогда как объемное решение оставшейся части отдано на усмотрение архитектора (иллюстрация 33).

Деление квартала на лоты создавало дополнительную сложность для регулирования формы застройки. Таким образом, регламент лота был важен для увязки лотов между собой: именно в этом документе определялись расположение входов в подъезды, въездов на парковку, трассировка инженерных сетей [*Cahier des charges*: 28].

2.3.6. Опыт Амьена. Применение графического регламента.

Регламент территории Гар ля Валле, в разработке которого автор принимал непосредственное участие, комбинирует текстовые и графические материалы. В данном разделе мы рассмотрим особенности процесса комплексного развития и роль архитектора-координатора.

Отдельная зона на карте зонирования

Рассматриваемая территория протянулась длинной лентой от железнодорожного вокзала Амьена до долины реки Сомм. Общей площадью 170 гектаров, она одной стороной примыкает к кварталам центра города, другой — к низкоплотной индивидуальной застройке.

Территория проекта Гар ля Валле на карте зонирования Местного градостроительного плана выделена в отдельную зону. Этот прием позволил создать некую «проектную единицу», внутри которой действуют экспериментальные, особые правила застройки¹⁰⁷.

¹⁰⁶ Лот (lot) — земельный участок, часть территории квартала, отданная одному из застройщиков. В пределах одного квартала могло работать от 2 до 5–6 разных компаний-застройщиков и, соответственно, архитектурных команд, что обеспечивало разнообразие архитектурных решений.

¹⁰⁷ Выделение зон комплексного развития в отдельные территориальные зоны — распространенная во Франции практика. Практически все ЗАС выделены в специальные зоны, внутри которых по части регламента застройки муниципальные службы взаимодействуют с архитектором-координатором.

Архитектурная координация проекта

Оператором развития территории выступило общество смешанной экономики Amiens Aménagement, акционерное общество с преобладающей долей государственных акционеров¹⁰⁸. Архитектором-координатором территории был назначен Поль Шеметов¹⁰⁹, профессионал с большим опытом работы с крупными городскими проектами¹¹⁰.

Графический регламент

Территория Гар ля Валле сочетает в себе разные типы сред: более урбанизированная среда со стороны железнодорожных путей и более разреженная, природная со стороны реки Сомм. Этот «градиент» от городского к природному было предложено взять за основу при разработке регламента.

Графический регламент территории представляет собой серию материалов, входящих в регламент Местного градостроительного плана под названием Ориентации по обустройству и программированию (иллюстрация 14). Ориентации по обустройству и программированию — это регламентный инструмент прямого действия, имеющий юридическую силу наравне с текстовым регламентом. Ориентации как правило дополняют и уточняют текстовый регламент, тем самым становясь приоритетными к выполнению при проектировании здания.

Графический регламент территории Гар ля Валле устанавливает три «ступени» высотного ограничения застройки: 26 метров на контакте с железнодорожными путями, 18 метров в срединной части территории и 12,5 метров на контакте с малоэтажной застройкой берега реки (иллюстрация 34).

Другим разделом регламента стала работа с принципами расположения зданий относительно красной линии. Формирование фронта застройки вокруг важных общественных пространств и улиц и, напротив, бóльшая пористость и нерегулярность на контакте с природными территориями обеспечивает гармоничную адаптацию зданий к особенностям территории и ее планировке (иллюстрация 35). Для установления этих варьируемых предписаний текстового регламента было недостаточно.

¹⁰⁸ Структура акционерного общества Amiens Aménagement представлена в статье автора, Киселева Т. Е. Зоны согласованного планирования: градоустройство по-французски // Управление развитием территории. № 3/2016. С. 67–70. Режим доступа: <https://urtmag.ru/public/416/> (дата обращения: 10.09.2024)

¹⁰⁹ Paul Chemetov (1928-2024), архитектор, градостроитель

¹¹⁰ Страница проекта на сайте бюро AUA Paul Chemetov. Режим доступа: <https://www.paulchemetov.com/projets/quartier-gare-la-vallee> (дата обращения: 10.09.2024)

Территория Гар ля Валле включила несколько островков существующей малоэтажной застройки, которые было решено сохранить в проекте. Регламент застройки учел соседство новой застройки с существующей, предложив точечные высотные адаптации в «контактных зонах» (иллюстрация 34).

Высотная модуляция

Отдельного внимания заслуживает инструмент высотной модуляции застройки, примененный на территории Гар ля Валле в целях достижения разнообразного силуэта зданий (иллюстрация 34). Часть фасада здания, ограниченного высотой 18 метров, может превышать эту высотную отметку вплоть до следующей высотной «ступени» при условии компенсационного понижения другой его части. В свою очередь, часть фасада здания, ограниченного высотой 12,5 метров, также может получить высотный «бонус» при условии внесения разнообразия в силуэт строения.

Архитектурная координация, одновременно гибкая и четкая рамка для процесса комплексной застройки территории

Работа над проектом комплексного развития территории как правило ведется в формате ателье с присутствием представителей заказчика, архитектора-координатора, а также архитектурных бюро и частных застройщиков, непосредственно разрабатывающих архитектурные проекты на территории. Каждый из проектов, разрабатываемых в рамках общего регламента, перед подачей на разрешение на строительство становился предметом для обсуждений и корректировок.

Внутри зоны комплексного развития все проекты, подаваемые на разрешения на строительство, должны быть предварительно завизированы архитектором-координатором. Даже небольшие частные проекты в секторах существующей застройки сначала попадают на стол к архитектору-координатору, дорабатываются при необходимости, а уже впоследствии при положительном заключении идут по классической процедуре рассмотрения муниципальными службами.

Альбом архитектурных предписаний, эстетические рекомендации

Отдельный документ, альбом архитектурных, градостроительных и ландшафтных предписаний, предписывал рекомендации по отдельным архитектурным решениям зданий, использованию тех или иных материалов, рисунку ограждений, использованию тех или иных пород деревьев и кустарников во дворах частных жилых домов. Этот документ не является

регламентом, при этом именно он подшивается к акту купли-продажи земельного участка для застройщика, таким образом становясь обязательным для выполнения.

Архитектор-координатор, двойная роль в проекте

Архитектурная координация проекта комплексного развития- предмет отдельного контракта с обществом смешанной экономики. Особенности контрактования подробно изложены в гиде, подготовленном Межминистерским комитетом по качеству общественного строительства (MIQSP)¹¹¹.

Кроме архитектурной координации в функции Поля Шеметова также входила разработка проекта благоустройства общественных пространств. Эта вторая функция оформлялась в виде отдельного контракта. Тогда как архитектор-координатор выступает как правило на стороне заказчика, автор проекта общественных пространств скорее выступает уже как проектная организация. Такая двойная функция- нередкий случай во французских проектах комплексного развития: архитектор-координатор является гарантом единства решений, а в более широком смысле- примата общественного над частным.

Контракт на архитектурную координацию проекта комплексного развития существенно отличается от классического контракта на разработку проекта планировки территории. В процедуре архитектурной координации важна как разработка общих правил застройки, так и присутствие команды архитектора-координатора на всем протяжении проекта для принятия самых разных решений по увязке архитектурных проектов между собой, адаптации проекта под меняющиеся вводные данные, взаимодействие с жителями и администрацией города. Архитектор-координатор выступает настоящим «дирижером» процесса застройки.

2.3.7. Опыт Иври-сюр-Сен. Двухуровневая координация проекта.

Другим проектом, в котором автор принимал участие в рамках архитектурной координации, является территория комплексного развития Иври-Конфлюанс в юго-восточном пригороде Парижа, г. Иври-сюр-Сен.

Территория представляет собой крупный проект городского развития на слиянии рек Сены и Марны. Оператором территории снова выступает общество смешанной экономики, SADEV 94¹¹².

¹¹¹ Режим доступа: https://www.ramau.archi.fr/IMG/pdf/MOE_Urbaine-4.pdf (дата обращения: 06.08.2024)

¹¹² Презентация и структура акционерного общества представлена на официальном сайте. Режим доступа: <https://sadev94.fr/sadev94/> (дата обращения: 12.07.2024)

Масштаб территории был таков, что для ее сбалансированного развития потребовался не один, а два уровня архитектурной координации. Территория была поделена на 5 секторов: тогда как за общую философию проекта отвечал архитектор-координатор Бруно Фортье¹¹³, за каждый из секторов проекта (секторы 1,2,3,4,5) отвечали соответственно Поль Шеметов, Франсуа Леклер¹¹⁴, Николя Мишлен¹¹⁵ и Бернар Рейшен¹¹⁶. Команда архитекторов-координаторов обеспечила непрерывный диалог о векторах и моделях развития территории и дала серию оригинальных архитектурных решений.

2.3.8. Авторские регламенты в зонах комплексного развития как драйверы развития архитектурной мысли

Зачастую экспериментальные, авторские регламенты в зонах комплексного развития предопределяют и генерируют уникальные морфотипы застройки, тем самым делая эти территории своеобразными архитектурно-градостроительными лабораториями *in situ*. Регламентные принципы зон комплексного развития формируют важную информационную повестку: они обсуждаются на форумах, сравниваются, исследуются студентами архитектурных вузов. Это позволяет формировать у профессионального сообщества единое видение развития современной архитектуры и выработать на этой базе новые подходы и концепции.

2.3.9. Новые тенденции в проектах комплексного развития

В последние годы в процессах комплексного развития территорий произошли некоторые изменения. Во-первых, закон 2009 года¹¹⁷ ввел в практику новую модель комплексного развития по инициативе правообладателя: инициатором и главным интересантом проектов комплексного развития теперь может быть не только город и делегированное им общество смешанной экономики, а частный застройщик¹¹⁸. Во-вторых, в новых проектах четко обозначился поиск большего функционального разнообразия застройки и незастроенных внутриквартальных пространств. Эти два фактора привели к появлению новых форм объемно-пространственной организации, в частности, к укрупнению планировочных единиц [*Lucan*: 87]. Если в зонах комплексного развития 1990-х- начала 2000-х годов преобладают кварталы до 2 Га, с четко

¹¹³ Bruno Fortier (род. 1947), архитектор, градостроитель

¹¹⁴ François Leclercq (род. 1953), архитектор, градостроитель

¹¹⁵ Nicolas Michelin (род. 1955), архитектор, градостроитель

¹¹⁶ Bernard Reichen (род. 1943), архитектор, градостроитель

¹¹⁷ Закон № 2009–323 от 25 марта 2009 года, режим доступа:

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000020438861> (дата обращения: 18.07.2024)

¹¹⁸ До принятия закона зоны комплексного развития могли быть созданы исключительно по инициативе органа местного самоуправления.

выраженным уличным фронтом и периметрально-гнездовой организацией застройки, то в проектах 2010-х- 2020х годов кварталы среднего размера уступили место макрокварталам: речь уже идет о более сложной планировочной структуре, состоящей из зданий, расположенных варьированно относительно красной линии, и из серии частных, полуприватных и общественных пространств. Макроквартал А3 в зоне комплексного развития Лион Конфлюанс (ZAC Lyon Confluences) иллюстрирует переход к более крупным планировочным единицам¹¹⁹.

Более того, четкое разграничение между частным и общественным пространством, традиционно лежащее в основе проектов 1980-х и 1990-х годов, в ряде случаев подвергается пересмотру в силу пришедшему из англо-саксонской практики и набирающему обороты во Франции феномену POPS (*Privately-owned public spaces*, общественное пространство в частном владении). POPS подразумевает ассимилирование частного пространства с общественным: оно формирует с ним единую систему, не имеет ограждений, четко выделенной границы и ограничений доступа, но при всем этом находится в частной собственности. Это могут быть, например, «карманы» в системе улицы, расширяющие тротуар и используемые как микроплощади, входные зоны, зоны для размещения террасы кафе и т. д. Внедрение POPS прямым образом влияет на регламентные показатели: официально фронт застройки считается расположенным с отступом от красной линии, хотя пространство перед ним имеет все признаки общественного. Зона комплексного развития Ginko в Бордо иллюстрирует внедрения POPS в систему пешеходного пространства главной улицы¹²⁰.

Третьим фактором, влияющим одновременно на морфотипы и правила застройки, является экологическая повестка. Вышедшие на первый план экологические требования¹²¹, такие как, например, борьба с тепловыми островами, обосновывают необходимость большей пористости и нерегулярности застройки. Зона комплексного развития Les Docks в г. Сент-Уэн¹²², а также зона комплексного развития Ginko иллюстрируют новые подходы к пространственной организации.

¹¹⁹ Режим доступа: <https://www.herzogdemeuron.com/projects/423-ilot-a3/> (дата обращения: 12.08.2024)

¹²⁰ Презентация проекта на сайте бюро архитектора-координатора территории, Кристиана Девиллера: <https://agencedevillers.com/projet/projets-urbains/bordeaux-zac-de-la-berge-du-lac-ecoquartier-ginko> (дата обращения: 07.09.2024)

¹²¹ Закрепленные, в том числе, в законах Grenelle I и Grenelle II (см. тезисы «Интеграция принципов устойчивого развития в местные градостроительные регламенты Франции»).

¹²² Страница проекта: <http://docks-saintouen.fr/> (дата обращения: 01.09.2024)

ВЫВОДЫ ПО ГЛАВЕ II

- 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.
- Комплексно представлены современные инструменты архитектурно-морфологического регулирования застройки.

Вышеперечисленные задачи решаются с помощью инструментов морфологического регулирования, среди которых выявлено несколько перспективных и действенных: 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 позволяют 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 данной главе мы проведем параллели между французской и российской практиками регулирования застройки. В начале главы мы рассмотрим накопленный отечественный опыт архитектурно-морфологического регулирования и проанализируем его основные особенности.

3.1. ОБЗОР ОТЕЧЕСТВЕННОГО ОПЫТА РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ

Внимательное регулирование формы застройки в российских городах — явление не новое для российской практики. Рассмотрим несколько примеров регламентации застройки как на застроенных территориях, так и на территориях комплексного развития.

3.1.1. Средовой подход А.Э. Гутнова

Ареал влияния средового подхода к развитию города, повлекшее за собой развитый инструментарий регулирования форм застройки, не обошел и Россию. Основоположником отечественного средового подхода исследователи называют А.Э. Гутнова. В своей книге «Эволюция градостроительства», изданной в 1984 году, автор заявляет:

Раньше архитектурное пространство формировалось отдельными сооружениями; особенности этих сооружений определяли характер всего пространства. Теперь здание осмысливается как элемент архитектурного пространства, а городская среда — как специфическое пространственное поле, конфигурация и напряженность которого определяет характер входящих в него сооружений (...) Такой «средовой» подход все в большей мере становится достоянием проектной и градостроительной практики [Гутнов: 26].

Это определение созвучно проанализированным в разделе 1.5. принципам Плана землепользования Парижа: регламентная логика призвана увязывать здание с его окружением, тем самым создавая целостную, выверенную и визуально привлекательную среду.

Как и авторы регламента Плана землепользования, А.Э. Гутнов выступает с критикой архитектуры функционализма, в первую очередь в силу «утраты человеческого масштаба городских пространств» и «монотонности, однообразия, угнетающего стандарта новой архитектуры (...) и в еще большей мере с механическим, традиционно функционалистским отношением к человеку как усредненному, абстрактному потребителю архитектуры».

3.1.2. Морфологическое регулирование застроенных территорий. Предпосылки.

МСГН-99, опыт морфологического зонирования исторической части Москвы

Перейти от функционализма к принятию архитектурной среды во всем ее разнообразии позволил типо-морфологический подход, отразившийся в конце 1990-х годов в Московских городских строительных нормах. Как отмечает Лидия Кожаева в статье «Морфотипы застройки — в теории и на практике», классификация морфотипов была частью теории эволюции градостроительных систем А. Гутнова, разработанной в 1980-х годах¹²³. Эта классификация нашла свое отражение в карте морфотипов центра Москвы¹²⁴, выявляющей территории:

- **старомосковского малоэтажного разреженного морфотипа** (застройка преимущественно первой половины XIX столетия, формируется отдельно стоящими, в том числе с отступом (при усадебной постройке) от линии застройки улицы, малоэтажными зданиями);
- **старомосковского малоэтажного периметрального морфотипа** (застройка преимущественно середины XIX столетия, формируется примыкающими друг к другу малоэтажными зданиями, составляющими единый фасад по линии застройки улицы; застройка на территориях участков — по периметру их границ);
- **традиционно-разноэтажного морфотипа** (застройка второй половины XIX века с включениями застройки первой половины XIX и начала XX веков; представляет собой разнообразные формы пространственной организации разновысоких зданий);
- **периметрально-компактного морфотипа** (застройка рубежа XIX–XX веков с включениями зданий середины XX века, формирующая непрерывный 5–7-этажный фронт застройки по периметру кварталов и высокоплотную, скомпонованную по периметру границ исторических домовладений застройку внутри кварталов);
- **морфотипа «конструктивизм»** (застройка 1920–1930 годов, осуществленная по оригинальным авторским проектам; характерен принцип отрицания какой-либо иерархии, в том числе главенства уличного пространства над дворовым, что выражается в разнообразии приемов расположения зданий в квартале и их ориентации относительно линии застройки улицы);

¹²³ Режим доступа: <http://archvestnik.ru/2011/09/29/morfotipy-zastroyki-v-teorii-i-na-praktike-2/> (дата обращения: 21.09.2024)

¹²⁴ Московские строительные нормы и правила МГСН-99. Режим доступа: <https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4294846/4294846771.htm> (дата обращения: 21.09.2024)

– **морфотипа «неоклассицизм»** (застройка 1940–1950 годов, осуществленная по оригинальным авторским проектам, для которых характерен планировочный принцип регулярности и симметрии ансамбля).

Для каждого из этих морфотипов были установлены такие показатели как плотность застройки, процент озеленения, принципы расположения относительно границ земельных участков [Крашенинников, 2005: 52].

Как отмечает Лидия Кожаева в своей статье «Морфотипы застройки в теории и практике»,

Доставшийся нам от истории эволюционный срез морфотипов исторической застройки составляет культурно-историческое своеобразие города. Нормативное закрепление параметров морфотипов – попытка его [своеобразия] сохранения¹²⁵.

Генеральный план Москвы 1998 года, проект подробного морфологического зонирования

Другим документом, использующим типоморфологический принцип, стал проект градостроительного зонирования Генерального плана Москвы 1998 года. В проекте предложено функциональное, ландшафтное и строительное зонирование. Строительное зонирование в свою очередь основывалось на типоморфологическом подходе, устанавливая варьируемые предельные показатели для каждого морфотипа.

3.1.3. Морфологическое регулирование в зонах комплексного развития.

Остоженка: российский опыт архитектурно-градостроительной координации

Принципы выделения морфотипов застройки, предложенные в Московских городских строительных нормах, нашли свое отражение в проекте комплексного развития района Остоженки, который можно считать одним из наиболее показательных примеров отечественного опыта авторского архитектурно-морфологического регулирования:

Застройка, существующая или проектируемая на каждом (...) участке, соответствует определенному морфотипу, что определяет рекомендуемую проектом этажность и объемно-планировочную характеристику¹²⁶.

¹²⁵ Кожаева Л. Б. Морфотипы застройки – в теории и на практике // Архитектурный вестник. 2011. № 2(119).

¹²⁶ Остоженка, начало. Проект Россия. № 86. Режим доступа: <https://prorus.ru/interviews/ostozhenka-nachalo/> (дата обращения: 20.09.2024)

Авторы проекта описывают программу регенерации следующим образом:

Эта программа предлагает более интенсивное использование ценной городской территории с целью восстановления традиционной для этого района жилой среды, а также коррекцию существующего функционального зонирования, диктуемую современной градостроительной ситуацией, в сочетании с бережным отношением к историко-культурной ценности реконструируемого района¹²⁷.

Проект предлагал сохранить существующие улицы и переулки и историческую структуру застройки, воссоздать утраченные архитектурные акценты. Объемно-пространственная организация территории способствовала формированию камерных, сомасштабных человеку пространств, в которых «пустое» и «полное» увязывалось в единую систему средового конструирования.

Отдельного внимания заслуживает впервые примененный в проекте «дизайн-код» территории. Материалы фасадов, городская мебель, архитектурное оформление первых этажей получили единые предписания:

Общими проблемами для всего района, требующими «сквозного» проектирования, являются система благоустройства, определенного стиля городской дизайн, включающий мощение, типы профилей улиц и переулков, освещение, приемы оформления витрин и всего цокольного уровня района, цвет и фактура стен новых сооружений, ограды.

Проектный подход бюро «Остоженка» во многом схож с проанализированным ранее подходом, предложенным в Планах землепользования: основой проекта служила не универсальная модель развития, а, напротив, разнообразие существующих ситуаций, сложившаяся городская ткань (иллюстрация 38). Александр Скокан, один из соавторов проекта, отмечает:

Фактически мы попытались восстановить исконные градостроительные правила, по которым города всегда существовали¹²⁸

Реализованный проект района Остоженка стал важным прецедентом, доказывающим, что комплексный, внимательный к существующему контексту подход, основанный на

¹²⁷ Там же

¹²⁸ Скокан А.А. Архитектурное сооружение всегда вырастает из места // Archi.ru. Режим доступа: <https://archi.ru/russia/40098/aleksandr-skokan-arhitekturnoe-sooruzhenie-vsegda-vyrastaet-iz-mesta> (дата обращения: 18.09.2024)

морфологических характеристиках застройки, возможен в российских реалиях. Более того, он дает качественные результаты, которые по сей день служат примером.

Современная архитектурно-градостроительная координация в проектах комплексного развития. Садовые кварталы, ЗИЛ-юг.

Что касается современных проектов комплексного развития, отдельные попытки архитектурной координации по схожим с рассмотренными в предыдущих разделах принципам (обеспечение целостной городской среды и архитектурного единства, тонкая проработка объемно-пространственных решений, единое конструирование пространства путем распределения «пустого и полного» (застройки и незастроенных пространств)) были предприняты как минимум в двух недавних проектах: «Садовые кварталы» и «ЗИЛ-Юг». Рассмотрим их подробнее.

Столичная территория редевелопмента «Садовые кварталы», занимающая 11 гектаров территории бывшего завода «Каучук», получила единый дизайн-код, разработанный архитектурным бюро Sergey Skuratov Architects. Дизайн-код стал основой проекта для архитектурных бюро, ответственных за разработку отдельных зданий («Бюро 500», АБ «СПИЧ», «Проект Меганом», «АБ», ТПО «Резерв» и т.д.).

С помощью дизайн-кода были определены расположение и архитектурные параметры зданий:

Подробно разработаны объемы каждого дома (...). Определена высота и количество этажей, а также линии расположения верхних отметок окон¹²⁹.

Нужно отметить, что дизайн-код «Садовых кварталов» не имел юридической силы: в отличие от регламентов рассмотренных в предыдущей главе французских территорий комплексного развития он был скорее общей хартией развития, которую отдельные команды предпочли переосмыслить:

Некоторые из (архитекторов) не стали соблюдать рекомендованные параметры домов и сделали их ярче и выразительнее, чем того требовала общая архитектурная композиция¹³⁰.

¹²⁹ Режим доступа: <https://archi.ru/russia/4260/genokod-dlya-kvartala-ili-poeticheskoe-gradostroitelstvo> (дата обращения: 14.09.2024)

¹³⁰ Антикризисный апгрейд // Archi.ru. Режим доступа: <http://archi.ru/russia/24718/sadovye-kvartaly-antikrizisnyi-apgreid> (дата обращения: 12.09.2024)

При всем этом опыт Садовых кварталов был встречен архитекторами с энтузиазмом. Архитектор Юрий Григорян отмечает:

Вне всякого сомнения, это интригующий опыт. В Москве так никто не работал, хотя в мире так работают. Поэтому, мне кажется, посмотреть, как этот опыт приживется в Москве, очень интересно. В любом случае, это будет лучше, чем разрозненная разнообразная застройка, которая вообще не связана никакой идеей¹³¹.

Проект комплексного развития ЗИЛ-юг

Отдельный интерес представляет опыт регулирования застройки южной части территории ЗИЛ-АРТ командой голландских архитекторов КСАР Architects & Planners. Архитекторы предложили трехступенчатую структуру регламента: мастер-план, характерные зоны и отдельно взятый участок (паспорт лота):

Мы разработали набор градостроительных регламентов для работы с объектами трех масштабов: весь мастер-план, (...) плюс для каждой характерной зоны разработаны свои углубленные регламенты, а для каждого участка — паспорт с основными принципами, который будет выдаваться архитектору участка как техническое задание¹³².

Архитекторы отмечают важность «гуманного масштаба» застройки: на территории планируется строительство среднеэтажных зданий с отдельными высотными акцентами. В проекте применен схожий с французскими примерами принцип высотной модуляции:

Вместо традиционных 12-14-этажных сплошных стен мы формируем застройку стабильной 5-7-этажности и размещаем локально высотные акценты. Кроме того, на всей территории мастер-плана определена высотность узнаваемых доминант и максимальная высотность характерных зон для формирования единого силуэта застройки (иллюстрация 39).

Необходимо отметить, что установление единых архитектурных «правил игры» в проектах комплексного развития является достаточно точечной и экспериментальной практикой. Более того, эта практика на данный момент применяется лишь в стратегически важных проектах и проектах высокого класса жилья. Таким образом, архитектурная координация проектов на сегодняшний день является скорее исключением, чем правилом.

¹³¹ Режим доступа: <https://sadvartal.ru/press/7371> (дата обращения: 18.09.2024)

¹³² Хотим на юга. Концепция мастер-плана района ЗИЛ-ЮГ// Проект Россия. Режим доступа: <https://prorus.ru/interviews/hotim-na-yuga-koncepciya-master-plana-rajona-zil-yug/> (дата обращения: 17.09.2024)

3.1.4. Стандарт комплексного развития территорий

Другим документом, представляющим методики и инструменты морфологического регулирования застройки по модели, близкой к европейской, является Стандарт комплексного развития территорий, реализованный КБ Стрелка в 2016-2019 годах по заказу Минстроя России и ДОМ.РФ. Стандарт является «методическим руководством по развитию застроенных территорий и освоению новых», предлагая рекомендации «по формированию облика города и сохранению его исторической застройки при экономически выгодном использовании в современной жизни».

Книга Стандарта, посвященная развитию застроенных территорий, оперирует понятием «типы городской среды», близким к понятию морфотипа, определяя его как «фрагменты территории сложившейся застройки с определенным набором функционально- планировочных и объемно-пространственных характеристик»¹³³. В стандарте выделены пять основных типов городской среды: индивидуальная жилая городская среда, среднеэтажная микрорайонная городская среда, многоэтажная микрорайонная городская среда, советская периметральная городская среда, историческая смешанная городская среда. Для каждого из этих типов определены усредненные параметры и сценарии стабилизации, сжатия и развития.

Говоря о необходимости более тонкого регулирования форм застройки, Стандарт делает отсылку к французскому Местному градостроительному плану:

*В мировой практике регламенты все чаще отталкиваются от объемно-пространственных характеристик застройки и ее взаимодействия с открытыми общественными пространствами (Form-based code, Plan local d'urbanisme, Bebauungsplan)*¹³⁴.

При этом нельзя не отметить несколько особенностей Стандарта, затрудняющих его непосредственное применение «на местах». К первой особенности относится повсеместность предлагаемых решений. Опираясь понятиями «целевая модель застройки» и предписывая каждой модели готовый набор функционально-планировочных и объемно-пространственных решений, Стандарт, по сути, нивелирует разнообразие ситуаций и контекстов. Отличием данного исследования от методологии Стандарта является то, что оно предлагает не универсальные, эталонные решения, а скорее инструментарий, который может быть использован варьировано в разных ситуациях и контекстах.

¹³³ Стандарт развития застроенных территорий, с. 108. Режим доступа:

https://дом.рф/upload/urban/02_kniga_2_standart_razvitija_zastroennyh_territorij.pdf (дата обращения: 23.09.2024)

¹³⁴ Там же

Второй особенностью Стандарта является то, что, в отличие от Правил землепользования и застройки, документа, имеющего юридическую силу и определяющего правила застройки, Стандарт имеет статус рекомендации, что не дает ему должных рычагов воздействия на проекты застройки.

Одним из главных инструментов регулирования застройки Стандартом назван **объемно-пространственный регламент**. Ряд городов, таких как, например, Калининград, Самара и Оренбург, имеют опыт разработки такого документа. При этом объемно-пространственный регламент существует вне юридического поля Правил землепользования и застройки, тем самым оставаясь скорее рекомендацией, нежели полноценным регламентом. Чрезмерная сложность регламентных показателей, прописанная в ОПР, создает преграды для их переноса в нормативно-правовое поле.

3.1.5. Современное морфологическое регулирование в зонах исторической застройки.

На сегодняшний день типоморфологический подход к регулированию застройки наиболее комплексно представлен в регламентах зон охраны. Сохранив философию средового подхода, эти регламенты являются ценными примерами внимательной и бережной работы с архитектурой города.

К законодательным документам, использующим термин «морфотип» («морфотип застройки»), относятся в первую очередь приказы Министерства культуры, определяющие предмет охраны исторических поселений. Морфотип застройки здесь расценивается как ценный элемент городской среды, подлежащий сохранению. Понятие предмета охраны исторического поселения, прописанное в статье 59 Федерального закона 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия» из всех законодательных документов наиболее приближено к риторике средового подхода, выделяя:

- 1) исторически ценные градоформирующие объекты - здания и сооружения, формирующие историческую застройку и объединенные в том числе масштабом, объемом, структурой, стилем, конструктивными материалами, цветовым решением и декоративными элементами;*
- 2) планировочную структуру, включая ее элементы;*
- 3) объемно-пространственную структуру;*
- 4) композицию и силуэт застройки - соотношение вертикальных и горизонтальных доминант и акцентов;*

- 5) соотношение между различными городскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными);
- б) композиционно-видовые связи (панорамы), соотношение природного и созданного человеком окружения¹³⁵.

Проект объединенной зоны охраны Самары является одним из ярких примеров применения средового и типо-морфологического подхода к застройке¹³⁶. На историко-культурном опорном плане, входящем в проект объединенной охранной зоны, выделены морфотипы «усадебная застройка», «разреженно-периметральная застройка», «плотная периметральная застройка», «современная разноэтажная застройка», на их основе предложено создание зон и подзон. Принципами установления предельных показателей застройки являются «преемственное развитие исторической среды», «включение в единую охранную зону исторических кварталов с сохранившимся дворовым укладом» и т.д.

Предельные высоты на территории имеют большую вариативность и указаны с учетом отметки карниза и венчающего конька кровли. Отдельно прописаны предельные параметры для архитектурных элементов здания (балконов, эркеров, консолей). Установлены предписания по использованию тех или иных материалов внешней отделки, по принципам вертикального членения фасадов. Наложено запрещение на «изменение исторически сложившегося характера размещения объектов капитального строительства по линии застройки улиц и площадей».

Из всех рассмотренных документов, логика регламентации исторических зон кажется наиболее приближенной к европейским аналогам регулирования застройки. Главным отличием остается то, что в городах России лишь зоны охраны сохраняют за собой привилегию наличия внимательных морфологических регламентов, тогда как во Франции такая практика распространяется как на исторические зоны, так и на современную застройку.

Подводя итог вышесказанному, можно утверждать, что перенос принципов морфологического регулирования в регламентное и проектное поле на сегодняшний день происходит достаточно точно. В современной практике средовой и типо-морфологический подход ярче всего проявлен в регламентах зон охраны.

¹³⁵ Статья 59 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/5fcf10985c8ef6a435ced85e4de742c4f59d330e/ (дата обращения: 22.09.2024)

¹³⁶ Режим доступа: <https://nasledie.samregion.ru/2022/12/30/akt-zony-ohrany-v-graniczah-istoricheskogo-poseleniya-samara/> (дата обращения: 22.09.2024)

3.2. АНАЛИЗ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ. ПРОВЕДЕНИЕ ПАРАЛЛЕЛЕЙ С ФРАНЦУЗСКОЙ ПРАКТИКОЙ. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ПРОБЛЕМ, ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Рассмотрим теперь главный инструмент архитектурно-морфологического регулирования, Правила землепользования и застройки. Для анализа российской практики морфологического регулирования застройки мы составили репрезентативный список из 20 городов, стараясь максимально охватить разные по характеру городские ситуации.

Таблица 7. Список российских городов, регламенты которых были проанализированы в рамках данного исследования

1	Крупные города	Москва, Санкт-Петербург, Екатеринбург, Казань, Нижний Новгород, Новосибирск, Омск, Пермь, Самара, Тверь
2	Малые и средние города	Алатырь, Великий Новгород, Гурьевск (Калининградская область), Калуга, Кострома, Мариинский Посад, Ростов Великий

Изучение форм застройки российских городов позволило сделать очевидный вывод: российские города располагают богатым арсеналом архитектурных типологий, моделей и структур застройки. Плотная дореволюционная жилая застройка, доходные дома начала XX века, промышленное наследие рубежа веков, малоэтажная деревянная застройка исторических городов, градостроительные ансамбли и микрорайоны советской эпохи, — все это архитектурное наследие формирует культурный капитал городов, который необходимо сохранить.

Основным документом, регулирующим городское развитие и городскую застройку в России, являются **Правила землепользования и застройки**. Правила землепользования и застройки соответствуют Генеральному плану и устанавливают предельные параметры разрешенного строительства. К этим параметрам относятся в том числе принципы расположения здания на земельном участке, предельная высота здания, предельный процент застройки.

Первые Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) появляются в конце 1990-х годов. Опыт применения первых ПЗЗ подробно изложен в книге А. Высоковского, У. Валетты и Н. Афанасьева «Правовое зонирование. Опыт разработки Правил землепользования и застройки в

городах России»¹³⁷. В книге приводятся примеры по внедрению первых ПЗЗ в Твери, Великом Новгороде, Иркутске, Пушкине, Санкт-Петербурге. На второй стадии были подключены Казань, Выборг, Самара. Наиболее успешным, по мнению авторов книги, стали проекты Великого Новгорода и Казани. По результатам работы была разработана серия методических материалов, которые впоследствии позволили внедрить Правила землепользования и застройки в других городах России. Интерес также представляет статья Э. Трутнева, А. Высоковского и У. Валетты 1997 года в журнале «Архитектурный вестник» о необходимости правового регулирования застройки. Статья выявляет проблемы чрезмерной сложности системы исходно-разрешительной документации в строительстве и отсутствия четких регламентов, которые позволили бы инвестору предварительно рассчитать потенциальную выгоду от застройки.

Анализ застройки городов из репрезентативного списка позволяет сделать вывод о том, что многие из установленных параметров не смогли предотвратить риск появления несомасштабной, выбивающейся из контекста и разрозненной застройки. Ниже мы попытаемся разобрать причины такого результата.

3.2.1. Проблема № 1. Функциональное зонирование как преграда для развития средового подхода

Что может сегодня рассказать о городе карта градостроительного зонирования российского города? Анализ карт зонирования городов из репрезентативного списка выявляет, что практически все эти города имеют одинаковый набор территориальных зон, со схожими названиями: Ж — жилые зоны, ОД — общественно-деловые зоны, Р — рекреационные зоны, П — производственно-коммунальные зоны, СХ — зоны сельскохозяйственного назначения и т. д. Жилые зоны, в свою очередь, подразделяются на подзоны в соответствии с индексом этажности застройки:

Ж1 — зона индивидуальной жилой застройки;

Ж2 — зона жилой малоэтажной застройки;

Ж3 — зона жилой застройки средней этажности;

Ж4 — зона многоэтажной жилой застройки.

¹³⁷ Правовое зонирование. Опыт разработки «Правил землепользования и застройки» в городах России / под ред. У. Валетты, А. Высоковского. Москва, 1999.

Из названий зон становится понятно, что акцент сделан на функциональных характеристиках городской застройки, иными словами, мы имеем дело с градостроительным зонированием по функциональному признаку. С момента внедрения первых Правил землепользования и застройки в российских городах в середине 1990-х годов именно этот метод зонирования получил наибольшее распространение. Это подтверждает статья 35 Градостроительного кодекса России, иллюстрируя зонирование по функциональному признаку:

*В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон*¹³⁸.

Данный метод зонирования схож с американской моделью, взятой за основу для Правил землепользования российских городов. Александр Колонтай в своей статье «Мастер-план как альтернативная реальность» отмечает:

*Европейская система планирования развития и застройки городов существенно отличается от американской и российской. Прежде всего, в ней нет (...) американского Зонинга и тем более Зонинга в российской рубашке - Правил землепользования и застройки*¹³⁹

Рассмотрим, в чем недостатки данного типа зонирования. Градостроительное зонирование по функциональному признаку заключается в формировании территориальных зон на основе главенства в них той или иной функции: жилой, общественной, деловой и т. д. Карта градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки в данном случае детализирует схему функционального зонирования Генерального плана и отражает распределение главных городских функций на территории города.

Ключевой проблемой в рамках данного исследования является тот факт, что зонирование по функциональному признаку **оставляет на втором плане вопросы морфологии застройки**. Единственный параметр, лежащий в основе зонирования и относящийся к форме застройки, — это индекс этажности в жилых зонах. В разделе, посвященном истокам и принципам типо-

¹³⁸ Градостроительный кодекс РФ, режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/80dce8588aec56c31d6512f018b0d8f5dec92d2/ (дата обращения: 25.09.2024)

¹³⁹ Колонтай А. Н. Мастер-план как альтернативная реальность // Проект Россия. 2022. №100. Режим доступа: https://genplanmos.ru/publication/2022_06_28_master-plan-kak-alternativnaya-realnost/ (дата обращения: 01.09.2024)

морфологического подхода, мы выяснили, что этажность строения — далеко не главная и не единственная морфологическая характеристика городской застройки.

Проиллюстрируем несостоятельность выделения территориальных зон по одному только индексу этажности на примере пятиэтажной жилой застройки:

– пятиэтажная дореволюционная застройка располагается преимущественно по красной линии, узкая нарезка земельных участков (парцелляция) обуславливает наличие смежных стен, здания зачастую имеют индивидуальное архитектурное оформление. В кварталах дореволюционной застройки, созданной по принципу парцелляции, отсутствует единый внутренний двор: «сердцевина» квартала представлена серией небольших двориков, доступ к которым осуществляется через ворота или арки в толще здания.

– пятиэтажная советская застройка микрорайонного типа, как правило, расположена на крупных земельных участках. Застройка характеризуется отступами от красной линии, типовой архитектурой и обильным озеленением. Геометрия фасадов зданий зачастую не следует трассировке окружающих улиц. Нередки случаи ориентации по сторонам света.

– пятиэтажная советская застройка квартального типа располагается, как правило, на земельных участках средней величины, имеющих правильную геометрическую форму. Строения расположены по периметру, высвобождая пространство внутреннего двора. Фасады зданий, как правило, параллельны улице и имеют среднюю протяженность.

Если следовать существующей логике карт зонирования, все три фрагмента застройки с диаметрально разными пространственными характеристиками попадут в одну зону — зону жилой застройки средней этажности. А это означает, что к новому строительству во всех трех случаях будут применяться одни и те же морфологические ограничения, такие как размеры земельных участков, расположение зданий относительно границ участка, площадь застройки и т.д.

Это противоречие создает важную угрозу для дальнейшего развития застройки: игнорируя полный спектр морфологических характеристик существующей городской ткани, регламент предлагает невнимательные, а порой ошибочные и даже губительные для облика города предельные параметры.

Какие инструменты позволяют достичь связанности городской ткани, соответствия новой застройки существующему контексту?

Решение № 1. Введение морфологического зонирования (инструмент 1)

Одним из таких инструментов является **регламент, основанный на морфологическом зонировании**. Суть морфологического зонирования состоит в формировании территориальных зон исходя из морфологических особенностей застройки и в установлении регламентов, принимающих во внимание эти особенности. К таким особенностям могут относиться характер земельного деления, масштаб и форма строений, расположение строений друг относительно друга, конфигурация незастроенного пространства на участке и т. д.

Предложения в рамках исследования. Городок Нефтяников, введение морфологического зонирования

Проиллюстрируем введение морфологического зонирования на примере омского Городка Нефтяников, ценного ансамбля жилой застройки советского времени. Территория Городка Нефтяников являлась одной из пилотных территорий, рассмотренных автором в сотрудничестве с ИТП «Град» в рамках научно-исследовательской работы по усовершенствованию Правил землепользования и застройки.

Омский Городок Нефтяников представляет собой яркий пример квартального градостроительства середины XX века. Он построен по единому генеральному плану, с читаемой, симметричной пространственной композицией: центральная ось проспекта Культуры с нанизанными на нее общественными функциями делит надвое прямоугольную сетку жилых кварталов. Малоэтажная и среднеэтажная, выдержанная в едином стиле застройка Городка формирует сомасштабную человеку среду, тихие зеленые дворы создают комфортные пространства локального масштаба. Историко-архитектурный опорный план города относит элементы первоначальной планировочной структуры Городка к ценной средовой застройке.

При всем этом карта градостроительного зонирования 2019 года делила территорию городка на несколько территориальных зон — Ж2, ОД1, ОД3, Ж5,— каждая из которых имела разные предельные параметры. Такой «лоскутный ковер» градостроительного зонирования сложился по причине ошибочного подхода к зонированию: за основу было принято зонирование по функциональному признаку, при том что наиболее яркой чертой этой застройки являлись ее морфологическое единство и ансамблевость.

Введение элементов морфологического зонирования позволило выделить ансамбль Городка Нефтяников в единую территориальную зону (иллюстрация 43) и прописать в ней

единые правила размещения строений¹⁴⁰. Таким образом, логика регламента была приведена в соответствие с логикой застройки.

Приведенный пример иллюстрирует принцип выделения ценных архитектурно-градостроительных ансамблей в единые территориальные зоны. Это принцип является залогом сохранения целостности городской среды в комплексных проектах городского развития разных эпох.

Город-сад, Гурьевск, выделение уникального морфотипа

Другим примером внедрения морфологического зонирования является город Гурьевск Калининградской области. Город унаследовал фрагменты застройки 1930-х годов, созданной по модели города-сада: компактные в плане дома с высокими двускатными крышами из черепицы и выдержанными в единой стилистике оштукатуренными фасадами, расположенные вдоль улицы зеленые палисадники с низкими ограждениями, вековые деревья на участках. Застройка 1930-х годов по улице Ленина в Гурьевске не является объектом культурного наследия, при этом она входит в число важных туристических аттракторов города (иллюстрация 45).

На сегодняшний день этот уникальный фрагмент застройки никак не отражен на карте градостроительного зонирования: он включен в зону Ж4 (индивидуальная жилая застройка), то есть к нему применяется базовый набор ограничений. Регламентные показатели зоны Ж4 для индивидуальных жилых зданий прописывают, в частности, расположение с отступом от красной линии, равным 5 метрам, с отступом от границ земельного участка, равным 3 метрам, а также максимальный процент застройки 40 % и минимальный процент озеленения 20 %. Эти четыре параметра при их применении нанесли бы значительный урон целостности морфотипа: существующий высокий процент озеленения был бы утерян, новые строения, расположенные на расстоянии 5 метров от линии улицы, оказались бы заметно «выдвинуты» вперед, тем самым нарушая ритм улицы, а разрастание пятна застройки привело бы к строениям другой типологии.

Выделение этого фрагмента ценной застройки в отдельную зону позволяет обеспечить сохранность его объемно-пространственных характеристик.

¹⁴⁰ Правила землепользования и застройки Омска. Режим доступа: <https://admomsk.gosuslugi.ru/deyatelnost/napravleniya-deyatelnosti/gradostroitelstvo/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki/> (дата обращения: 08.09.2024)

Исторический центр, Мариинский Посад

Третьим примером внедрения морфологического зонирования является город Мариинский Посад (республика Чувашия). Центр Мариинского Посада представляет собой фрагмент исторической малоэтажной застройки, состоящей преимущественно из бывших мещанских и купеческих домов. Практически все здания расположены по красной линии улицы. Как и в дореволюционную эпоху, первые этажи ряда зданий заняты магазинами, аптеками, административными, культурными и образовательными учреждениями. В рамках анализа Правил землепользования и застройки выяснилось, что зонирование не учитывает культурную ценность застройки центра города, относя ее к типовым зонам Ж1 (индивидуальная жилая застройка) и О1 (общественно-деловая застройка). Это привело к распространению на территории центра города «типовых» параметров застройки: повсеместных отступов от красных линий, эксцентричной предельной высоты строений (8–9 этажей). Выделение центра Мариинского Посада в отдельную зону, предложенное в рамках корректировки генерального плана и Правил землепользования и застройки, позволит рассмотреть его отдельно от других территорий, тем самым признав его уникальность (иллюстрация 45).

Исторический центр, Алатырь

Схожая ситуация прослеживается и в другом малом городе Чувашской Республики, Алатыре. Центр города представляет собой уникальный фрагмент застройки преимущественно XIX века, с малоэтажными купеческими особняками, выстроенными по красной линии улицы. Остальная часть города представляет собой преимущественно советскую среднеэтажную застройку. При всем этом центр города не получил отдельной зоны на карте зонирования, таким образом, регламентные показатели к этой территории применяются те же, что и для рядовой застройки на периферии города. Выделение центра Алатыря в отдельную зону, предложенное в рамках работы над туристическим кодом города, позволит прописать для этой территории более детальные и контекстные ограничения застройки (иллюстрация 47).

Морфотипы застройки, Россия/Франция

Рассмотренные примеры иллюстрируют внедрение принципов морфологического зонирования в российских городах. Таблица морфотипов (иллюстрация 42), иллюстрирует примеры распространенных в городах России форм застройки.

Сравнение данной таблицы с таблицей морфотипов французской застройки (иллюстрация 42), выявляет наличие схожих морфотипов застройки во Франции и в России.

Дореволюционная застройка в городах России близка к европейской модели: система парцелляции, расположение зданий единым фронтом вдоль улицы, классический архитектурный инструментарий.

Квартальная межвоенная застройка городов России и Франции также имеет ряд общих черт. В обеих странах в начале XX века произошел отход от парцелляции, дворы жилых домов получили большую площадь, проектной единицей стал уже не земельный участок, а весь квартал, вопросы организации которого дали стимул целому ряду архитектурных экспериментов.

Послевоенный модернизм, являясь международным движением, также оставил схожие по своей объемно-пространственной организации фрагменты застройки, как в России, так и во Франции.

Эта подтверждает интерес выявления инструментов морфологического регулирования.

Рассмотренные принципы морфологического зонирования не означают, что следует полностью отказаться от зонирования по функциональному признаку. Как отмечает английский исследователь Карл Кропф¹⁴¹, карта зонирования может совмещать функциональный и морфологический принципы:

На первый взгляд, типо-морфология и зонирование по функциональному признаку кажутся противоположными подходами. На самом деле типо-морфологическое и функциональное зонирование... могут дополнять друг друга.

3.2.2. Проблема № 2: Редуцированный список регламентных показателей

В предыдущем разделе мы рассмотрели принципы зонирования и конкретные предложения по выделению морфотипов застройки в отдельные территориальные зоны. Остановимся теперь на списке регламентных показателей. Статья 38 Градостроительного кодекса РФ¹⁴² приводит перечень предельных показателей, фигурирующих в Правилах землепользования и застройки:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

¹⁴¹ Karl Kropp, английский исследователь, специалист по городской морфологии.

¹⁴² Градостроительный кодекс Российской Федерации, статья 38. Режим доступа:

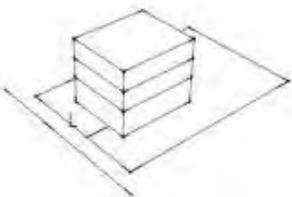
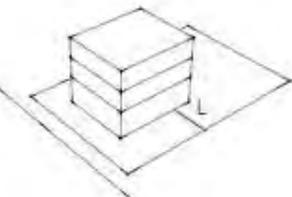
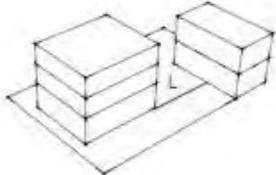
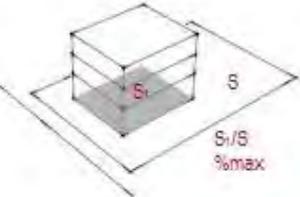
http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/312302f37ac9299771d2bf4f9b4bb797fb476948/ (дата обращения: 21.09.2024)

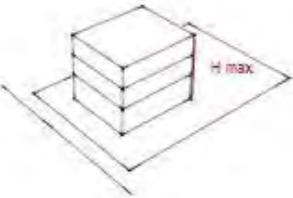
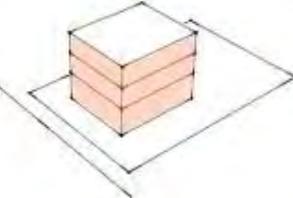
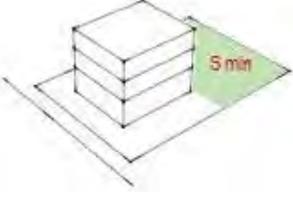
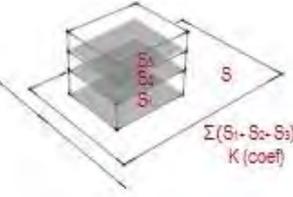
- 1) *предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;*
- 2) *минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;*
- 3) *предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;*
- 4) *максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.*

Эта часть статьи не может не вызвать удивление: несколько важных регламентных показателей отсутствуют в большей части рассмотренных регламентов. В таблице ниже приведено сравнение состава регламентных показателей в Местном градостроительном плане французского города и Правилах землепользования и застройки из репрезентативного списка.

Таблица 8. Сопоставление структуры градостроительных регламентов, Франция/Россия

	Структура градостроительного регламента французского города (Местный градостроительный план)	Наличие/отсутствие соответствующих регламентных показателей в ПЗЗ
	Статья 1. Виды запрещенного использования	Виды разрешенного использования: – основные; – условно разрешенные; – вспомогательные
	Статья 2. Виды использования, разрешенные на особых условиях	<u>см. выше</u>

	Статья 3. Условия обеспечения земельных участков дорожной инфраструктурой	<u>Отсутствует</u>
	Статья 4. Условия обеспечения участков сетями водопровода, канализации и электричества	<u>Отсутствует</u>
	Статья 5. Минимальная площадь участков	Минимальные (или максимальные) размеры земельного участка, в том числе его площадь
	Статья 6. Расположение строений относительно красной линии	<u>Отсутствует в большинстве регламентов</u>
	Статья 7. Расположение строений относительно границ участка	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений
	Статья 8. Расположение строений друг относительно друга в пределах одного земельного участка	<u>Отсутствует в большинстве регламентов</u>
	Статья 9. Процент застройки участка	Максимальный процент застройки в границах земельного участка <u>Отсутствует в части регламентов</u>

	<p>Статья 10. Предельная высота строений</p>	<p>Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка</p>
	<p>Статья 11. Внешний облик строений и благоустройство прилегающей к ним территории</p>	<p><u>Дополнено в 2023 году («Архитектурно-градостроительный облик»)</u>, но на сегодняшний день <u>используется точно</u></p>
	<p>Статья 12. Обязательства, налагаемые на застройщика по реализации мест стоянки автотранспорта</p>	<p><u>Отсутствует в большинстве регламентов</u></p>
	<p>Статья 13. Обязательства, налагаемые на застройщика по озеленению земельного участка</p>	<p>Минимальный процент озеленения (водоемов) в границах земельного участка <u>Отсутствует в части регламентов</u></p>
	<p>Статья 14. Коэффициент строительного использования земельного участка</p>	<p><u>Отсутствует в большинстве регламентов</u></p>
	<p>Статья 15. Обязательства, налагаемые на застройщика по энергетическим и экологическим характеристикам</p>	<p><u>Отсутствует в большинстве регламентов</u></p>

	Статья 16. Обязательства по подключению к высокоскоростным сетям	<u>Отсутствует</u>

Из таблицы видно, что многие параметры регулирования застройки в российских регламентах отсутствуют. Более того, даже при номинальном присутствии параметра в регламенте, инструментарий регулирования застройки намного более скудный. На иллюстрации 40 наглядно видно, насколько сильно смещены акценты российских регламентов в пользу регулирования видов использования, в ущерб регулированию формы застройки.

Сформулированные нами предложения по дополнению списка предельных показателей опираются на пункт 1.2 статьи 38 Градостроительного кодекса:

Наряду с указанными в пунктах 2–4 части 1 настоящей статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства¹⁴³.

Решение № 2: Дополнение списка предельных показателей. Фронт застройки

К важным регламентным показателям, отсутствующим в обязательной структуре регламента ПЗЗ, относится **Расположение зданий относительно красной линии улицы**. Регламентный параметр Правил землепользования и застройки, определяющий расположение зданий относительно красной линии улицы, в современной редакции Градостроительного кодекса отсутствует. При этом именно принципы расположения зданий относительно линии улицы определяют характер уличного фронта, который, в свою очередь, играет решающую роль в восприятии городской среды (см. раздел 2.2). Как следует из определения понятия красной линии в российском законодательстве, она обозначает границу улично-дорожной сети и не всегда

¹⁴³ Градостроительный кодекс РФ, статья 38. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/312302f37ac9299771d2bf4f9b4bb797fb476948/ (дата обращения: 21.09.2024)

совпадает с передней границей земельного участка¹⁴⁴. Таким образом, параметр расположения зданий относительно красной линии улицы должен быть выделен отдельно.

3.2.3. Проблема № 3: Потеря фронта застройки. Суммарность регламента.

К сожалению, существующие сегодня нормы настолько неконкретны, что запретить застройщику (строить) невозможно. В результате мы постоянно проектируем больше, чем может выдержать место, и гораздо больше, чем нужно для того, чтобы создать гуманную среду¹⁴⁵.

Проблема суммарности и недостаточности регламентных показателей напрямую вытекает из проблемы зонирования по функциональному признаку. Невнимательность к существующей морфологии в градостроительных регламентах порождает целую серию проблем, одной из которых является установление **повсеместного отступа от красной линии**.

Многие из проанализированных регламентов устанавливают обязательные отступы от красной линии улицы. Такой прием входит в серьезное противоречие с логикой существующей застройки исторических городов России. Приведем несколько примеров, чтобы проиллюстрировать это противоречие.

Дореволюционная жилая застройка размещается, как правило, по красной линии и представляет собой здания, расположенные единым фронтом вдоль линии улицы, с коммерцией на первых этажах, создающей насыщенную и разнообразную городскую среду.

При этом градостроительные регламенты продолжают использовать по умолчанию формулировки «минимальный отступ от границ участка – 3 метра» или «минимальный отступ от границ участка – 6 метров». Эти формулировки кажутся использованными «под копирку» для целого ряда контекстов, не имея за собой никаких логических объяснений. Правомерными кажутся следующие вопросы: предлагается ли отказаться от традиционного города улиц и кварталов? Предполагается ли запретить дополнение, продолжение сложившегося фронта городской застройки?

¹⁴⁴ Определение красной линии прописано в статье 1 Градостроительного кодекса РФ (режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/cdec16ec747f11f3a7a39c7303d03373e0ef91c4/ (дата обращения: 21.09.2024)

¹⁴⁵ Александр Скокан. Архитектурное сооружение всегда вырастает из места. Archi.ru. 02/04/2012. Режим доступа: <https://archi.ru/russia/40098/aleksandr-skokan-arhitekturnoe-sooruzhenie-vsegda-vyrastaet-iz-mesta> (дата обращения: 15.09.2024)

Решение № 3. Возвращение к городу улиц и кварталов в зонах существующей застройки

Учет объемно-пространственных характеристик морфотипов должен открыть **возможность строительства по красной линии улицы** для дополнения существующего уличного фронта. Возможность строительства по линии улицы открывает путь дополнению существующей и созданию новой квартальной застройки, призывы вернуться к которой звучат уже с начала 2010-х годов¹⁴⁶.

К действенным регламентным инструментам, способствующим формированию уличного фронта застройки и рассмотренным в разделе 1.5, можно отнести варьирование плотности застройки в разных частях земельного участка. Правило регламентных полос (иллюстрация 49) поощряет расположение основной части строений вдоль улицы.

3.2.4. Проблема № 4. Критическая нехватка регламентных инструментов в зонах смешанной застройки

Стихийное развитие ряда российских городов в 1990-е годы привело к соседству разномасштабных фрагментов застройки: в пределах одной планировочной единицы могут располагаться небольшие частные дома, протяженные «пластины» советского времени, торговые центры 1990-х годов.

Функциональная и морфологическая смешанность застройки — это отдельный, важный для российского контекста вызов. Какие регламентные инструменты должны быть применены при невозможности выделения единого морфотипа?

Решение № 4. Введение относительных предельных показателей в зонах смешанной застройки (инструмент 2)

Какую регламентную тактику выбрать, когда фрагментация и разнородность застройки такова, что выделение зоны с общими характеристиками застройки невозможно? Как «починить», отыскать единую логику в развитии крайне неоднородной городской среды?

Эта задача под силу **относительным регламентным показателям**, подробно рассмотренным во второй главе исследования. Главным отличием относительных регламентных показателей от абсолютных является их способность увязать между собой элементы городской среды. Относительные регламентные показатели являются частью средового подхода: высота

¹⁴⁶ Приоритет квартальной застройки. Archi.ru, 11/09/2013. Режим доступа : <https://archi.ru/russia/50044/prioritet-kvartalnoi-zastroike> (дата обращения: 10.09.2024)

зданий устанавливается в зависимости от ширины улицы или от расстояния до соседнего строения. **Таким образом, между элементами городской среды устанавливается взаимосвязь.**

Методические рекомендации. Относительные предельные показатели могут связывать между собой следующие показатели Правил землепользования и застройки:

- высотные параметры зданий относительно ширины улицы;
- высотные параметры зданий относительно расположения с/без отступа от красной линии улицы (и наоборот: зависимость расположения фронта застройки от заданной высоты здания);
- высотные параметры зданий относительно масштаба существующей застройки;
- высотные параметры зданий относительно расстояния до границ участка (и наоборот: расстояние до границ участка относительно заданной высоты здания);
- высотные параметры зданий относительно расстояния до соседнего здания на том же участке (и наоборот: расстояние на том же участке относительно заданной высоты здания);

и т. д.

Принципы установления относительных предельных показателей оформляются в схему, включаемую в текст соответствующей статьи регламента.

3.2.5. Проблема № 5. Монотонность силуэта новой застройки

Если в секторах существующей застройки остро стоит проблема разрозненности и хаотичности, то в секторах новой застройки на периферии крупных городов проблема прямо противоположная: монотонность и повторяемость фасадных элементов вкупе с «причесанным под одну гребенку» силуэтом жилых массивов создают дискомфорт визуального восприятия и усугубляют «эффект периферии», минимально разнообразной, безликой городской среды.

Многие урбан-блоки, появившиеся на периферии крупных городов, состоят из периметрально расположенных многоэтажных зданий, поднятых до единой высотной отметки. «Эффект стены» создает давящее ощущение, оставляя в поле видимости лишь узкую полосу неба [Беляева: 89].

Распоряжение Правительства РФ от 23.03.2019 года (в ред. от 30.12.2020) «Об утверждении Методики формирования индекса качества городской среды» включает

разнообразии жилой застройки в список критериев оценки¹⁴⁷. Стандарт комплексного развития территорий, подготовленный КБ «Стрелка», также представляет разнообразие застройки как важный фактор качества объемно-пространственных решений¹⁴⁸. Это значимое нововведение позволяет говорить о том, что разнообразие застройки признано важным параметром на государственном уровне.

Как избежать заполнения «пространственного конверта» застройки, определенного регламентом, до единой высотной отметки? Какие инструменты могут стимулировать разнообразие силуэта новых построек?

Решение № 5. Введение принципа высотной модуляции для зданий большой протяженности (инструмент 3)

Одним из эффективных регламентных инструментов для достижения варьированной высотности является **принцип высотной модуляции**, проанализированный в разделе 2.3. Согласно этому принципу, часть протяженного здания может выйти за предельную высотную отметку при условии компенсационного понижения эквивалентной части того же здания. Это вносит в силуэт постройки необходимое движение, позволяет достичь множественности видовых раскрытий, создает визуальное разнообразие городской среды, которого не хватает на периферии.

Методологические рекомендации. Принцип высотной модуляции может дополнить пункт регламента «предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений». Этот принцип может быть представлен в текстовом или графическом виде (иллюстрация 53).

3.2.6. Проблема № 6: Отсутствие предписаний по архитектурному облику строений

На сегодняшний день в большинстве рассмотренных Правил землепользования и застройки отсутствуют предписания по архитектурному облику строений. Это упущение привело к использованию дисгармоничных и наносящих урон художественному качеству застройки материалов и форм.

¹⁴⁷ Распоряжение Правительства РФ от 23.03.2019 №510-р (ред. от 30.12.2020) «Об утверждении Методики формирования индекса качества городской среды». Режим доступа:

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_320891/ (дата обращения: 10.09.2024)

¹⁴⁸ Стрелка КБ. Стандарт комплексного развития территорий. Режим доступа:

<https://дом.рф/urban/standards/printsipy-kompleksnogo-razvitiya-territoriy/> (дата обращения: 10.09.2024)

Даже при том, что регламент по своей природе не призван диктовать архитектурную эстетику зданий, он может существенно снизить риск ошибочных и некачественных архитектурных решений. Это касается в первую очередь индивидуальной жилой застройки, где владелец земельного участка сам определяет облик жилого дома, ограждения, следовательно, и уличного фронта. Сложные ломаные формы крыш, глухие заборы из профнастила, облицовка фасадов сайдингом, фасады из неоштукатуренного силикатного кирпича, выходящие на красную линию улицы, использование ненатуральных и выбивающихся из общей гаммы цветов — вот только некоторые из проблем, негативно сказывающихся на общем облике улицы. Для зон коллективного жилья характерны схожие проблемы: внешняя облицовка исторических зданий кассетными панелями, выбивающиеся из общего ритма пропорции окон, несоблюдение колористических решений, видимое глазу пешехода техническое оборудование на крыше зданий и т. д.

Принятый в конце 2022 года Федеральный закон №612-ФЗ¹⁴⁹ и следующее за ним Постановление Правительства от 29.05.2023 №857¹⁵⁰ вводят в регламенты требования к архитектурно-градостроительному облику застройки (АГО).

Решение № 6. Введение требований/рекомендаций по архитектурному облику зданий

Опираясь на пункт 6.2 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ, предписания по внешнему облику зданий предлагается ввести в зонах:

- исторических центров городов;
- ценных фрагментов застройки (фрагменты ценной средовой застройки, обладающей ансамблевыми качествами и исторической ценностью).

Методологические рекомендации. Часть требований к облику городской среды прописана в **правилах благоустройства муниципального образования**. Содержание этих правил прописано в статье 45.1 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих

¹⁴⁹ Федеральный закон от 29.12.2022 №612-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации...». Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_436172/ (дата обращения: 11.09.2024)

¹⁵⁰ Постановление Правительства Российской Федерации от 29.05.2023 №857 «Об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и Правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства».

принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»¹⁵¹. При этом Правила благоустройства распространяются лишь на территории общего доступа и, следовательно, не затрагивают фасады зданий, расположенные с отступом от линии улицы. Прописать ограничения по материалам отделки, цветам фасадов, использованию тех или иных архитектурных элементов предлагается в Правилах землепользования и застройки, выделив эти предписания в отдельный пункт регламента.

3.2.7. Проблема № 7. Недостаточная увязка между компетенциями органов охраны культурного наследия и органами градостроительства

Сохранение ценного архитектурного наследия не является прерогативой регламента застройки. Органы охраны объектов культурного наследия с помощью инструментов, определенных в законе №73-ФЗ¹⁵², устанавливают охранные зоны и зоны регулирования застройки вокруг ценных объектов культурного наследия, тем самым гарантируя сохранность градостроительного контекста. В охранных зонах и зонах регулирования застройки, как правило, действуют отдельные регламенты.

При этом ценная средовая застройка, хоть и прописанная в законе №73-ФЗ, никак не регламентируется. Сохранение ее объемных характеристик оставлено на усмотрение градостроительной компетенции (иллюстрация 48).

Решение № 7. Выделение фрагментов ценной средовой застройки в отдельные территориальные зоны (инструмент 1), введение графического регламента в этих зонах (инструмент 4).

Регламент может способствовать сохранению ценных фрагментов средовой застройки. Для этого необходимо выделить эти фрагменты в отдельные зоны и прописать для них ограничения по застройке, соответствующие логике существующих строений.

Одним из инструментов регулирования застройки в ценной исторической среде является графический регламент. Он состоит в обозначении предельных показателей или иных ограничений напрямую на карте посредством условных обозначений. На иллюстрации 51 предложен универсальный язык условных обозначений для регламентации застройки на

¹⁵¹ №131-ФЗ, статья 45.1. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44571/9319c56c2954ff03fdf44e897d3c9b357b611a9b/ (дата обращения: 10.09.2024)

¹⁵² Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 №73-ФЗ. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/ (дата обращения: 02.09.2024)

территории. Графический регламент ставит своей целью выявить частные случаи или исключения внутри территориальной зоны. Его привязка к карте позволяет детализировать предельные показатели вплоть до масштаба одного земельного участка.

Методологические рекомендации. Графический регламент может быть включен в текстовый регламент определенной территориальной зоны, либо, если речь идет о регламенте сразу нескольких территориальных зон, фигурировать в конце текстового регламента. В тексте статей регламента на него должна систематически делаться отсылка, например:

предельная высота строений определяется графическим регламентом (приложение № х);
здания могут располагаться без отступа от передней границы земельного участка, при условии соблюдения графического регламента (приложение № х).

3.2.8. Проблема № 8. Отсутствие объемно-пространственных регламентов в зонах комплексного развития

2000-е годы отмечены бурными темпами строительства на периферии российских городов. Одного взгляда на спутниковые снимки Санкт-Петербурга, Москвы, Екатеринбурга, Омска, Твери, Самары, Нижнего Новгорода, Казани достаточно, чтобы констатировать ввод больших объемов жилищного строительства.

Как правило, вновь осваиваемые территории не имеют единого объемно-пространственного регламента. Их застройка осуществляется фрагмент за фрагментом, при этом сами фрагменты могут не иметь между собой ничего общего: каждый застройщик приходит на территорию с готовой моделью застройки.

Причиной нехватки такой координации является в первую очередь **отсутствие единого оператора комплексного развития территорий и отсутствие единого регламента.**

Решение № 8. Введение архитектурной координации в проектах комплексного развития территорий (организационная модель 1). Разработка единого объемно-пространственного регламента (инструмент 5)

Авторские объемно-пространственные регламенты, подробно рассмотренные в разделе 2.3 данного исследования, позволяют предложить единое видение планировки и застройки всей зоны комплексного развития.

Методологические рекомендации. Для успешной реализации модели комплексного развития территорий необходимы следующие меры:

- выделение зоны комплексного развития в отдельную территориальную зону на карте градостроительного зонирования;
- формирование единого оператора зоны комплексного развития;
- выбор архитектора-координатора (по результатам конкурса на объемно-планировочное решение территории / по результатам внеконкурсного отбора команд);
- установление в границах территории принципов земельного деления;
- разработка объемно-пространственного регламента (текстового и графического), включение этого регламента в Правила землепользования и застройки.

Подытоживая вышесказанное, исследование позволило выявить и предложить рекомендации по внедрению в российскую практику следующих инструментов и одной организационной модели:

инструмент 1 морфологическое зонирование

инструмент 2 относительные предельные показатели

инструмент 3 графический регламент

инструмент 4 правило высотной модуляции

инструмент 5 объемно-пространственный регламент в зонах комплексного развития

организационная модель 1 архитектурная координация в зонах комплексного развития

3.2.9. Сопряженные проблемы и векторы их решения

Решение вышеперечисленных проблем невозможно без решения ряда препятствий, стоящих на пути к усовершенствованию системы архитектурного и градостроительного регулирования.

Несовершенство системы межевания

Объектом регулирования застройки является земельный участок. Размер и конфигурация земельного участка обуславливают возможность или невозможность строительства того или иного объекта, реализации той или иной модели объемно-пространственной организации. В России эпоха национализации земель оставила значимый отпечаток на характере земельного деления современных российских городов. Многие из участков, даже находясь в плотной городской среде, все еще не стоят на кадастровом учете, что исключает какую-либо возможность

установления градостроительных регламентов. Вдобавок к этому нерациональная трассировка границ земельных участков не позволяет гармонично развивать объемное решение застройки¹⁵³.

Необходимы комплексные меры по доработке и рационализации системы межевания российских городов.

Нехватка квалифицированных управленцев в муниципалитетах, недостаточное регулирование девелоперской деятельности

Одной из причин существования суммарных, написанных по единому лекалу регламентов застройки является проблема кадров. В небольших муниципалитетах зачастую имеется нехватка финансовых ресурсов и квалифицированных кадров для разработки подробных, внимательных к специфике территории правил застройки. Более того, администрация города зачастую неохотно идет на дополнение «минимального набора» параметров, боясь чрезмерно усложнить работу, связанную с анализом подаваемых на утверждение проектов, а также боясь понизить инвестиционную привлекательность территории из-за установления чересчур жестких ограничений. Экономический и культурный интересы входят в противоречие.

Повышение компетенций представителей органов местного самоуправления, развитие обучающих программ, направленных на формирование компетентного заказчика- один из путей к более качественным архитектурным и градостроительным решениям.

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.

Опираясь на французский опыт, предложено несколько регламентных инструментов, помогающих развивать застройку российских городов более комплексно, гармонично и

¹⁵³ Градостроительство под ножом межевания. Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/gradostroitelstvo-pod-nozhom-mezhevaniya> (дата обращения: 25.08.2024)

эволюционно. К этим инструментам относятся морфологическое зонирование, относительные предельные показатели, правило высотной модуляции, авторский объемно-пространственный регламент в зонах комплексного развития.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВЫВОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Исследование позволило представить систему архитектурно-морфологического регулирования застройки во Франции, дать ее общие характеристики. Проведенная работа позволила подтвердить гипотезу о том, что регламент застройки может играть активную роль в архитектурном формообразовании.

1. Выявлена роль регламента застройки в архитектурном формообразовании.

Регламент застройки как основа для творчества

Исследование позволило доказать, что роль регламента может выходить за рамки сугубо технического документа. Тогда как **ограничительная роль регламента** помогает избежать ошибок в объемно-пространственном решении застройки, **созидательная роль регламента** дает опорные позиции для творчества архитекторов. Комбинация регламентных положений позволяет увязать между собой разрозненные фрагменты застройки, «вылечить» городскую среду там, где это необходимо, предложить наиболее подходящую модель застройки в зонах комплексного развития, продолжить логику существующей застройки, обеспечить разнообразие или, напротив, единство архитектурных решений. Таким образом, регламент может быть не только ограничением, но и **частью процесса формообразования**.

Регламент застройки как связь между архитектурой и городом

Исследование позволило выявить, что регламент застройки служит **связующим звеном между коллективным характером города и индивидуальным характером архитектуры**. Он позволяет установить общие принципы для застройки городских территорий, играя роль «общего знаменателя».

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, отвечающих за ее гармонизацию: 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.

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.

Опираясь на французский опыт, предложено несколько инструментов градорегулирования, помогающих развивать застройку российских городов более комплексно, гармонично и эволюционно. К этим инструментам относятся морфологическое зонирование, относительные предельные показатели, графический регламент, правило высотной модуляции и объемно-пространственный регламент в зонах комплексного развития.

Морфологическое зонирование позволяет обеспечить сохранность и бережное эволюционное развитие застройки за счет деления территории города на морфотипы – фрагменты городской ткани, обладающие едиными объемно-пространственными характеристиками.

Относительные предельные показатели позволяют связать воедино несколько регламентных параметров, таких как ширина улицы и высота строений, высота строений и отступ от границы участка и т. д.

Графический регламент позволяет установить регламентные ограничения более адресно и детально.

Принцип высотной модуляции обеспечивает более гибкое регулирование застройки и позволяет варьировать силуэт крупномасштабных строений.

Объемно-пространственный регламент в зонах комплексного развития обеспечивает единство планировочного решения застройки и целостность ее архитектурного облика.

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.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. **Антощенко, В.С.** Основы морфологического анализа архитектурной композиции. Учеб. пособие для студентов спец. 1201 «Архитектура». – Ленинград : ЛИСИ, 1985. – 79 с.
2. **Архитектурное бюро Остоженка.** Реконструкция микрорайона № 17 «Остоженка» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://ostarch.ru/main/projects/rekonstrukcija-mikrorajjona--17-ostozhenka> (дата обращения: 07.11.2023).
3. **Баевский О. А.** Планировочное и архитектурно-пространственное развитие Москвы // Москва на рубеже XX–XXI веков / под ред. А. В. Кузьмина. – Москва : Московские учебники и картолитография, 2003. – 214 с.
4. **Беломестных С. С.** Морфотипы кварталов исторического центра Иркутска в современный период // Вестник ИрГТУ. – 2013. – № 10(81). – С. 149–153. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/morfotipy-kvartalov-istoricheskogo-tsentra-irkutska-v-sovremennyu-period> (дата обращения: 20.02.2024).
5. **Беляева Е. Л.** Архитектурно-пространственная среда города как объект зрительного восприятия. – Москва : Стройиздат, 1977. – 127 с.
6. **Берюшев К. Г.** Основные гигиенические вопросы новых строительных норм и правил по планировке и застройке населенных мест // Гигиена и санитария. – 1967. – № 12. – С. 57–60.
7. **Боков А.В.** Среда: вчера, сегодня, завтра // Строительный эксперт. – 2019. – Режим доступа: <https://ardexpert.ru/article/15414> (дата обращения: 10.09.2024).
8. **Бондаренко И.А.** Архитектурно-градостроительный процесс. Регламентации и свобода. – Москва : URSS, 2013. – 400 с.
9. **Бунин А. В., Саваренская Т. Ф.** История градостроительного искусства : в 2 т. Т. 2: Градостроительство XX века в странах капиталистического мира. – Москва : Стройиздат, 1979. – 412 с.
10. **Вавилонская Т. В.** Градостроительное регулирование архитектурно-исторической среды (на примере Самарской области): автореф. дис. ... докт. арх. СПб., 2010. – 51 с.
11. **Правовое зонирование.** Опыт разработки «Правил землепользования и застройки» в городах России / под ред. У. Валетты, А. Высоковского. – Москва : Рус. панорама, 1999. – 200 с.

12. Вильнер М. Я. Градорегулирование и градостроительная регламентация : пособие. – Москва : ЦНИИП Градостроительства, 1999.

13. Высоковский А. А. Средовая интерпретация пространственной организации города // Городская среда : материалы Всесоюзной научной конференции в Суздале. Ч. I / сост. А. А. Высоковский, Г. З. Каганов. – Москва : ВНИИТАГ – СА СССР, 1989. – С. 26-35.

14. Гаевская З. А. Морфологические и композиционные закономерности исторической застройки Смоленска XII–XX вв: автореф. дис. ... канд. арх. – Санкт-Петербург, 2005. – Режим доступа: <http://www.dslib.net/restavracja/morfologicheskie-i-kompozicionnye-zakonomernosti-istoricheskoi-zastrojki-smolenska.html> (дата обращения: 22.02.2024).

15. Генеральный план Москвы. Карты, схемы территориального планирования города Москвы. Кн. 2. – Москва, 2010. – Режим доступа: https://www.mos.ru/upload/content/files/kniga_2.pdf (дата обращения: 17.08.2024).

16. Глазычев В. Л. Урбанистика. – Москва : Европа, 2008. – 220 с.

17. Гончарова Е. Ю. Регулирование предельных параметров застройки в исторической городской среде: интеграция подхода Form Based Code в российскую систему регулирования застройки. – Москва : Высшая школа урбанистики, 2015. – 108 с.

18. Градорегулирование. Основы регулирования градостроительной деятельности в условиях становления рынка недвижимости / Э. К. Трутнев [и др.]. – Москва : Институт экономики города, 2008. – 294 с.

19. Грозовская С. В. Городская морфология исторических центров Самары и Тбилиси и практики социального взаимодействия жителей // Вестник антропологии. – 2022. – № 1. – С. 84–103. – Режим доступа: <https://journals.iea.ras.ru/vestantrop/article/view/797> (дата обращения: 15.02.2024).

20. Скопина М. В., Берсенева Е. А. Анализ развития рядовой застройки и предложения по классификации морфотипов Петроградского острова // Архитектон. – 2019. – № 2. – Режим доступа: http://archvuz.ru/2019_2/09 (дата обращения: 15.02.2024).

21. Гутнов А. Э. Эволюция градостроительства. – Москва : Стройиздат, 1984. – 256 с.

22. Евстафьев А. И. Методы анализа и регулирования пространственного развития города: автореф. дис. ... канд. эк. наук – Краснодар, 2011. – 28 с.

- 23. Есаулов Г. В.** Об идентичности в архитектуре и градостроительстве // Academia. Архитектура и строительство. – 2018. – № 4. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/ob-identichnosti-v-arhitekture-i-gradostroitelstve> (дата обращения: 24.09.2024).
- 24. Есаулов Г. В., Есаулова Л. Г.** Современная архитектура в России: опыт тридцатилетия // Academia. Архитектура и строительство. – 2023. – № 4. – С. 14 –25.
- 25. Ещин Д. В.** Историко-градостроительные особенности формирования деревянной жилой застройки Пензы // АМІТ. – 2019. – № 1(46). – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/istoriko-gradostroitelnye-osobennosti-formirovaniya-derevyannoy-zhiloy-zastroyki-penzy> (дата обращения: 22.02.2024).
- 26. Зайцев, А.А.** Контекстуализм как стилистическое течение в архитектуре конца XX-начала XXI вв: автореф. дис. ... канд. арх. – Нижний Новгород, 2013. – 28 с.
- 27. Золотарева М. В.** Регулирование архитектурно-строительного процесса в России XVIII – начала XX века: автореф. дис. ... докт. арх. – Санкт-Петербург, 2010. – 43 с.
- 28. Зитте К.** Художественные основы градостроительства. – Москва : Стройиздат, 1993. – 256 с.
- 29. Иконников А. В.** Архитектура города. Эстетические проблемы композиции. – Москва : Стройиздат, 1972. – 215 с.
- 30. Иконников А. В.** Архитектура XX века. Утопии и реальность : в 2 т. Москва : Прогресс-Традиция, 2001-2002. – 656 с., 672 с.
- 31. Институт Генплана Москвы.** Проекты планировки [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://genplanmos.ru/projects/territory-planning-project/> (дата обращения: 17.07.2023).
- 32. Клименко Ю. Г., Клименко С. В.** Государственные архитектурно-строительные Комиссии и их роль в градостроительном развитии Санкт-Петербурга и Москвы в XVIII веке // Academia. Архитектура и строительство. – 2012. – №4. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/gosudarstvennye-arhitekturno-stroitelnye-komissii-i-ih-rol-v-gradostroitelnom-razvitii-sankt-peterburga-i-moskvy-v-xviii-veke> (дата обращения: 25.08.2024).
- 33. Кожеева Л. Б.** Морфотипы застройки – в теории и на практике // Архитектурный вестник. – 2011. – № 2(119). – Режим доступа: <http://archvestnik.ru/2011/09/29/morfotipy-zastroyki-v-teorii-i-na-praktike-2/> (дата обращения: 24.08.2024).

34. Колонтай А. Мастер-план как альтернативная реальность // Проект Россия. – 2022. – № 100. – Режим доступа: https://genplanmos.ru/publication/2022_06_28_master-plan-kak-alternativnaya-realnost/ (дата обращения: 17.07.2023).
35. Косицкий Я. В., Благовидова Н. Г. Основы теории планировки и застройки городов : учебное пособие по направлению 630100 «Архитектура». – Москва: Архитектура-С, 2007. – 75 с.
36. Крашенинников А. В. Градостроительное развитие жилой застройки: исследование опыта западных стран : учебное пособие. – Москва: Архитектура-С, 2005. – 112 с.
37. Крашенинников А. В. Градостроительные основы развития жилой застройки в условиях рыночной экономики: дис. ... докт. арх. – Москва, 1997. – 277 с.
38. Крашенинников А. В. Когнитивные модели городской среды. Москва : Курс, 2021. – 216 с.
39. Кузнецов С. О. Антикризисная архитектура: новые вызовы нового времени. Вебинар, 2020. – Режим доступа: <https://cl.capitalgroup.ru/> (дата обращения: 16.08.2023).
40. Кузьмин А. В., Ткаченко Л. Я. Москва – Париж. Параллели и перпендикуляры территориального планирования // Academia. Архитектура и строительство. – 2020. – № 1. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/moskva-parizh-paralleli-i-perpendikulyary-territorialnogo-planirovaniya> (дата обращения: 12.08.2023)
41. Лежава И. Г. ...Вспомнить все // Academia. Архитектура и строительство. – 2018. – № 3. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/vspomnit-vsyo> (дата обращения: 21.08.2023).
42. Линч К. Образ города / пер. с англ. В. Л. Глазычева ; под ред. А. В. Иконникова. – Москва : Стройиздат, 1982. – 328 с.
43. Липовка А. Ю., Федченко И. Г. Морфологическая периодизация массовой жилой застройки Красноярска // Урбанистика. – 2021. – № 3. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/morfologicheskaya-periodizatsiya-massovoy-zhiloy-zastroyki-krasnoyarska> (дата обращения: 22.02.2024).
44. Ложкин А. Ю. Очерк 9. Регламент. Феномен Остоженки // Archi.ru. – 2013. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://archi.ru/russia/47610/ocherk-9-reglament-fenomen-ostozhenki#1> (дата обращения: 17.07.2023).
45. Малоян Г. А. Основы градостроительства : учебное пособие. – Москва : Изд-во Ассоциации строительных вузов, 2004. – 120 с.

46. Маркова О. Н. Опыт типологического анализа исторической застройки города Краснодара // Наследие веков. – 2019. – № 1(17). – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/opyt-tipologicheskogo-analiza-istoricheskoy-zastroyki-goroda-krasnodara> (дата обращения: 15.02.2024)

47. Мастерплан, Пермь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.permgenplan.ru/portfolio/strategic-plan/> (дата обращения: 10.08.2023).

48. Методическое пособие по применению МГСН 1.01-99 при проектировании на территории морфотипов исторической застройки. – Москва : Правительство Москвы, Москомархитектура, 2002. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/1200030074> (дата обращения 15.07.2023).

49. Нащокина М. В. Москва: градостроительный регламент и развитие // Academia. Архитектура и строительство. – 2015. – № 4. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/moskva-gradostroitelnyy-reglament-i-razvitie> (дата обращения: 07.08.2022).

50. Никонов П. Н. Понятие красной линии // Управление развитием территории. – 2014. – № 1. – Режим доступа: <https://urtmag.ru/public/562/> (дата обращения: 10.08.2023).

51. Никонов П. Н. Градостроительство под ножом межевания // Имущественные отношения в РФ. – 2003. – № 12. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/gradostroitelstvo-pod-nozhom-mezhevaniya> (дата обращения: 17.08.2023).

52. Пасхина М. В. Выявление, типология и оценка городских морфотипов (на примере г. Ярославля) // Ярославский педагогический вестник. – 2012. – № 4. – Т. III (Естественные науки). – С. 245–250. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/vyyavlenie-tipologiya-i-otsenka-gorodskih-morfotipov-na-primere-g-yaroslavlya> (дата обращения: 22.02.2024).

53. Петровская Е. И. Градостроительный регламент, средовые коды и критерии качества городского пространства // Архитектура и современные информационные технологии (АМИТ). – 2017. – № 2/39. Режим доступа: https://marhi.ru/AMIT/2017/2kvart17/PDF/21_AMIT_39_PETROVSKAYA_PDF.pdf (дата обращения: 17.08.2023).

54. Пономарева О. Н. Регулирование архитектурно-градостроительной деятельности в современных правовых условиях: дис. ... канд. арх. – Екатеринбург, 2000. – 174 с.

55. Приоритет – квартальной застройке // Archi.ru. – 2013. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://archi.ru/russia/50044/prioritet-kvartalnoi-zastroike> (дата обращения: 17.08.2023).

56. Проект Россия. Хотим на юга. Концепция мастер-плана района ЗИЛ-ЮГ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://prorus.ru/interviews/hotim-na-yuga-koncepciya-master-plana-rajona-zil-yug/> (дата обращения: 17.08.2023).

57. Раппапорт А. Г., Сомов Г. Ю. Форма в архитектуре. Проблемы теории и методологии. – Москва : Стройиздат, 1990. – 340 с.

58. Раппапорт А.Г., Высоковский А.А. Среда и архитектура // Городская среда: проблемы существования/ под ред. А.А. Высоковского, Г.З. Каганова. – Москва: ВНИИТИАГ, 1990. – С. 157–178.

59. Реконструкция центров исторических городов : Сов.-фр. науч.-техн. сотрудничество / [В. Н. Белоусов и др., Ж. Шабо и др.; Центральный научно-исследовательский и проектный институт градостроительства ; Министерство градостроительства, жилища и транспорта Франции. – Москва : Стройиздат, 1987. – 223 с.

60. Росси А. Архитектура города. – Москва : Strelka Press, 2017. – 263 с.

61. Рыбакова Е. Ю. Концепция «критической реконструкции» Х. Штиммана в архитектуре современного Берлина: дис. ... канд. арх. – Москва, 2019. – 253 с.

62. Сергеева М. Е. Регенерация исторических кварталов на примере города Костромы // Наука, образование и экспериментальное проектирование. – 2020. – № 1. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/regeneratsiya-istoricheskikh-kvartalov-na-primere-goroda-kostromy> (дата обращения: 22.02.2024).

63. Скокан А. А. Архитектурное сооружение всегда вырастает из места // Archi.ru. – 2012. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://archi.ru/russia/40098/aleksandr-skokan-arhitekturnoe-sooruzhenie-vsegda-vyrastaet-iz-mesta> (дата обращения: 17.07.2022).

64. Соловьев Н. К., Турчин В. С., Фирсанов В. М. Современная архитектура Франции. – Москва : Стройиздат, 1987. – 304 с.

65. Средовой подход в архитектуре и градостроительстве : сборник статей] / ВНИИ теории архитектуры и градостроительства ; под ред. А. А. Высоковского. – Москва : ВНИИТАГ, 1989. – 157 с.

- 66. Стрелка КБ.** Объемно-пространственный регламент Калининграда [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.klgd.ru/activity/construction/gr_documents/prognoz_econom_effecta.pdf (дата обращения: 15.08.2023).
- 67. Стрелка КБ.** Свод принципов комплексного развития городских территорий [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://дом.пф/urban/standards/printsipy-kompleksnogo-razvitiya-territoriy/> (дата обращения: 10.07.2023).
- 68. Стрелка КБ.** Стандарт развития застроенных территорий [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://minstroyrf.gov.ru/docs/18284/> (дата обращения 20.07.2023).
- 69. Сычев И. С.** Оценка форм территориально-пространственного развития жилой среды исторически сложившегося города: автореф. дис. ... канд. арх. – Москва, 2014. – 21 с.
- 70. Ткаченко С. Б.** Один век московского градостроительства : в 2 кн. – Москва : Прогресс-Традиция, 2019. – 376 с., 408 с.
- 71. Трутнев Э. К.** Правовые вопросы межевания и преобразования застроенных территорий жилого назначения. – Москва : Фонд «Институт экономики города», 2007. – 117 с.
- 72. Шубенков М. В.** Структура архитектурного пространства: автореф. дис. ... докт. арх. – Москва, 2006. – 60 с.
- 73. Щукин А.** Районы, кварталы, жилые массивы // Эксперт. – № 24(903). – Режим доступа: <https://expert.ru/expert/2014/24/rajonyi-kvartalyi-zhilyie-massivy/> (дата обращения: 10.08.2023).
- 74. Alessandri G.** La fontaine Saint Michel: une composition monumentale hiérarchisée du Paris haussmannien // Livraisons d'histoire de l'architecture. – 2012. No 23. – Режим доступа: <https://journals.openedition.org/lha/134#ftn100> (дата обращения: 21.07.2023).
- 75. Allain R.** Morphologie urbaine. – Paris : Armand Colin, 2004. – 256 p.
- 76. Accorsi F.** Christian de Portzamparc: l'îlot ouvert. – Archives d'architecture moderne SEMAPA, 2010. – 187 p.
- 77. Alonzo E.** L'architecture de la voie. Histoire et théories. – Marseille, Parenthèses / Ecole d'architecture, de la ville & des Territoires, 2018. – 528 p.
- 78. Atelier Parisien de l'Urbanisme.** Règlements et tissus urbains à Paris. – 1973. – 43 p.
- 79. Arnold F.** Périphériques, Pavillon de l'Arsenal. Aventures architecturales à Paris: l'art dans les règles. – Paris : Picard, 2000. – 236 p.

- 80. Autin J.** Les frères Pereire. Le bonheur d'entreprendre. – Perrin, 1984. – 470 p.
- 81. Curl J. S.** A Dictionary of architecture and landscape architecture. – Oxford University Press, 2006. – 912 p.
- 82. Bonnier L.** Enquête sur les réglementations de voirie dans les grandes villes de l'Europe. – Préfecture du Département de la Seine, 1898.
- 83. Borghi R.** Forme et lieu. La relation entre projet urbain et projet architectural, en Italie et en France, à la fin du 20^{ème} siècle: PhD Thesis. – Paris / Parme, 2010.
- 84. Cahier des charges particulières d'urbanisme et d'architecture.** – Ville de Paris, SEMAPA, Paris Rive Gauche, Secteur Masséna, 1999*. – 28 p.
- 85. Cassin I.** Le PLU. Régime et champ d'application. Prévention des contentieux. L'impact de la réforme des autorisations d'urbanisme. – Paris : Le Moniteur, 2007. – 242 p.
- 86. Castex J.** Les tours à Paris, bilan et perspectives. – Atelier Parisien de l'urbanisme, 2003. – 109 p.
- 87. Castex J.** Saverio Muratori (1910–1973). La ville comme seul modèle // Les cahiers de la recherche architecturale et urbaine. – 2014. – No 29. – P. 13–35.
- 88. Chadoin O.** L'architecte coordonnateur. Entre originalité et l'ordre // Les annales de la recherche urbaine. – 2000. – No 88. – P. 63–72.
- 89. Chemetov P.** La fabrique des villes. – Paris : Editions de l'Aube, 1992. – 167 p.
- 90. Choay F.** La règle et le modèle: sur la théorie de l'architecture et de l'urbanisme. – Paris : Editions Seuil, 1996. – 392 p.
- 91. Cohen J. L.** Eugène Hénard, études sur l'architecture et les transformations de Paris. – Paris : Editions de la Villette, 2013. – 352 p.
- 92. Conseil général de l'environnement et du développement durable,** Inspection Générale de l'Architecture et du Patrimoine. Influence sur la qualité architecturale de la réglementation issue des documents d'urbanisme. Du bon usage de l'article 11 des Plans Locaux d'Urbanisme. – Mars 2010. – 97 p.
- 93. Correia J.** De la formation à la diffusion des idées d'Aldo Rossi en France: l'architecture urbaine entre enseignement et recherche autour de 1970. – Paris, 2021.
- 94. Débats de l'Assemblée consultative provisoire.** Tome II, du 6 février au 31 mars 1945. – Paris, 1945. – Режим доступа: <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k96332422> (дата обращения: 25.07.2023).

- 95. Démouvot J.-P.** Quand le droit se mêle de l'esthétique // Etudes foncières. – 1997. – No 75. – P. 6–11.
- 96. Dubois-Maury J.** Documents d'urbanisme et développement durable: guide pratique pour une application aux SCOT, PLU et cartes communales. – Héricy: Editions du Puits Fleuri, 2010. – 314 p.
- 97. Fiche de l'îlot M3E.** Atelier Christian de Portzamparc. Secteur Masséna. – SEMAPA. – 2003. – 20 p.*
- 98. Forme-based code institute.** Library of codes [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://formbasedcodes.org/codes/> (дата обращения: 18.06.2023).
- 99. Gréther F.** Projet urbain à Paris. Découpage opérationnel et cohérence formelle // Villes en parallèle. – 1968. – No 12–13. – P. 288-303.
- 100. Huet B.** L'architecture contre la ville // AMC. – 1986. – No 14. – P. 11-13.
- 101. Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile de France.** Evolutivité des tissus urbains. L'impact de la trame urbaine et de la forme architecturale. – Paris. – 2010. – 73 p.
- 102. Jouannais E.** La ZAC. 50 ans et toujours souple // Le Moniteur. – 2017. – Режим доступа: <https://www.lemoniteur.fr/article/la-zac-50-ans-et-toujours-souple.921519> (дата обращения: 20.09.2024).
- 103. Koltirine R.** Règlements et formes urbaines. Etudes comparatives. – Paris: APUR, 2003. – 186 p.
- 104. Kropf K.** An alternative approach to zoning in France: typology, historical character and development control // European Planning Studies. – 1996. – Vol. 4. No 6. P. 717–737. – Режим доступа: <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/09654319608720376> (дата обращения: 10.07.2023).
- 105. Kropf K.** Urban tissue and the character of towns // Urban Design International. – 1996. – No 1(3). – P. 247-263. Режим доступа: https://www.researchgate.net/publication/248956368_Urban_tissue_and_the_character_of_towns (дата обращения: 21.06.2023).
- 106. Kropf K.** The Handbook of Urban Morphology. – John Wiley & Sons, 2018. – 248 p.
- 107. Lafoucrière Y.** Un coordinateur: où, comment, pourquoi? L'avis d'un maître d'ouvrage // Archicré. – 1993. Août – septembre. – P. 54-55.
- 108. Laisney F., Koltirine R.** Règle et règlement. La question du règlement dans l'urbanisme parisien, 1600–1902. Rapport de recherche. – 2018. – 100 p.
- 109. Lassus P.** Harmonie et règle urbaine. – Paris: Anthropos, 2002. – 370 p.
- 110. Le Corbusier.** La Charte d'Athènes. – Paris: Les éditions de Minuit, 1957.

- 111. Malet H.** Le Baron Haussmann et la rénovation de Paris. – Paris: Les éditions municipales, 1973. – 379 p.
- 112. Muratori S.** Studi per une operante storia urbana di Venezia. – Roma : Istituto Poligrafico dello Stato, 1960. – 112 p.
- 113. Mangin D., Panerai P.** Projet urbain. – Marseille : Parenthèses, 2009. – 185 p.
- 114. Leon P.** Un centenaire: Haussmann et la naissance du Paris moderne // Revue des deux mondes. – 1953. – P. 385-408.
- 115. Loyer F.** Paris 19e siècle: l'immeuble et la rue. – Paris : Hazan, 1987. – 478 p.
- 116. Lucan J.** Composition, non-composition. – Lausanne : Presses polytechniques romandes, 2009. – 612 p.
- 117. Lucan J.** Où va la ville aujourd'hui? Formes urbaines et mixités. – Paris : Edition de la Villette, 2012. – 208 p.
- 118. Lucan J.** Eau et gaz à tous les étages. Paris, 100 ans de logement. – Paris : Editions Picard, 1992. – 279 p.
- 119. Magne E.** L'esthétique des villes. – Gollion : Infolio, 2012. – 251 p.
- 120. Merlin P.** Les techniques de l'urbanisme. – Paris : PUF, 1995. – 128 p.
- 121. Oliveira V., Silva M., Samuels I.** Urban morphological research and planning practice : a Portuguese assessment // Urban Morphology. 2014. – Vol. 18(1). – P. 23-39. – Режим доступа: https://www.researchgate.net/publication/262483634_Urban_morphological_research_and_planning_practice_A_Portuguese_assessment (дата обращения: 05.08.2024).
- 122. Panerai P.** Eloge de la trame // Villes, territoires, réversibilités. – 2013. – P. 139–150. – Режим доступа: <https://www.cairn.info/villes-territoires-reversibilites--9782705687472-page-139.htm> (дата обращения: 08.06.2023).
- 123. Panerai P.** Vive les barres // Tous urbains. – 2015/2. – No 10. – P. 26-27. – Режим доступа: <https://www.cairn.info/revue-tous-urbains-2015-2-page-26.htm> (дата обращения: 08.06.2023).
- 124. Panerai P., Castex J., Depaule J.-C.** Formes urbaines: de l'îlot à la barre. – Marseille: Parenthèses, 1997. – 195 p.
- 125. Paris Projet.** Le règlement du P.O.S. et le paysage de Paris. № 13.14, 1975. – 152 p.
- 126. Paris Projet.** Politique nouvelle de la rénovation urbaine. №21.22, 1982. – 210 p.

- 127. Pellegrino P.** Figures architecturales. Formes urbaines. – Paris: Anthropos, 1994. – 779 p.
- 128. Pinguisson G. H.** Le règlement créateur de forme // Construire. – 1941.
- 129. Pommier J.** Vers une architecture urbaine. La trajectoire de Bernard Huet: PhD Thesis. – Paris, 2010.
- 130. PAZ, rapport de présentation,** Paris Seine Rive Gauche. Ville de Paris, direction de l'aménagement urbain, 1991*.
- 131. Sitte C.** L'art de bâtir les villes. Urbanisme selon ses fondements artistiques. – Paris : Editions du Seuil, 1996. – 251 p.
- 132. Subileau J.-L.** Les apports nouveaux de la réglementation du POS // Paris Projet: Aménagement, urbanisme, avenir. 1975. № 13–14. P. 66–89.
- 133. Subileau J.-L.** Le règlement du P.O.S et le paysage de Paris // Paris Projet: Aménagement, urbanisme, avenir. 1975. № 13–14.
- 134. Subileau J.-L.** Une volonté de remodelage du cadre urbain de Paris: le règlement de 1967 // Paris Projet: Aménagement, urbanisme, avenir. – 1975. – No 13–14. – P. 36–47.
- 135. Subileau J.-L.** Propositions pour un traitement différencié des tissus urbains des arrondissements périphériques. – Paris: Atelier parisien d'urbanisme, 1973. – 25 p.
- 136. Teller J.** Peut-on gérer la forme urbaine? Les enjeux de la régulation morphologique (France, Angleterre, Etats-Unis): PhD Thesis. – Liège, 2006.
- 137. Térade A.** Paris. Formes urbaines et architectures. – Paris : Editions Recherches, 1998. – 200 p.
- 138. Thiévenaz J.-P.** Historique des documents d'urbanisme parisiens (1975–2000). – Ville de Paris, 2014. – 32 p.
- 139. Trotta-Brambilla G., Novarina G.** La typo-morphologie en Italie et en France. Elaboration, appropriation et diffusion d'un modèle urbanistique // RIURBA. – No 6/2018. – Режим доступа: <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-03312876/document> (дата обращения: 10.09.2024)
- 140. Viviane C.** Faire la ville. Les métiers d'urbanisme du XXe siècle // Annales de la recherche urbaine. – 2006. – No 101. – P. 162–163. – Режим доступа: https://www.persee.fr/doc/aru_0180-930x_2006_num_101_1_2684_t1_0162_0000_1 (дата обращения: 10.02.2023).
- 141. Willis C.** Form Follows Finance: Skyscrapers and Skylines in New-York and Chicago. – Princeton Architectural Press, 1995. – 220 p.

* Документы ограниченного доступа

СПИСОК НОРМАТИВНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Законы и подзаконные акты Франции

1. **1607** Edit du Roy, contenant l'ordre, la fonction et les droits de l'office de Grand voyer et de ses commis / Королевский указ о функциях и правах отдела Главного надзирателя и его служащих. – Режим доступа: <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k97370772.texteImage> (дата обращения: 17.04.2023).
2. **1784** Lettres patentes concernant la hauteur des maisons à Paris / Патентные письма о высотности домов Парижа. – Режим доступа: <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k110897n.texteImage> (дата обращения: 18.04.2023).
3. **1852** Décret relatif aux rues de Paris / Декрет об улицах Парижа. – Режим доступа: <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k486128d/f11.image.texteImage> (дата обращения: 18.04.2023).
4. **1855** Circulaire du préfet de la Seine aux commissaires voyers de Paris / Циркуляр Префекта Сены комиссарам- надзирателям Парижа. – Режим доступа: <https://books.google.ru/books?id=rq9XAAAАсAAJ&pg> (дата обращения: 16.04.2023).
5. **1859** Voirie de Paris. Règlement sur la hauteur des maisons, des combles et des lucarnes / Уличная сеть Парижа. Высотные регламенты строений, чердаков и люкарн. – Режим доступа: <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k5541276f/f6.item.r=1859%20REGLEMENT%20HAUTEUR%20DES%20MAISON> (дата обращения: 15.04.2023).
6. **1902** Decret portant règlement sur les hauteurs et les saillies des Bâtiments dans la ville de Paris. Декрет, регламентирующий высоты и выносы зданий в Париже. – Режим доступа: <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k215277p/f760.item> (дата обращения: 15.04.2023).
7. **1961** Plan d'urbanisme directeur de Paris / Генеральный план Парижа. Rapport PUD, Règlement. – Режим доступа: https://50ans.apur.org/data/b4s3_home/fiche/65/02_plan_directeur_urbanisme_1959_appa170_7c090.pdf (дата обращения: 10.07.2024).
8. **1975** Plan d'occupation des sols de Paris / План землепользования Парижа. Rapport POS, Règlement. – Режим доступа: <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/paris-projet-13-14-reglement-pos-paysage-paris> (дата обращения: 10.07.2024).
9. **1983** Loi sur la décentralisation / Закон о децентрализации. – Режим доступа: https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000320197&categorieLien=i_d (дата обращения: 15.08.2023).

10. 1983 Circulaire relative aux formes urbaines dit «Ni tours ni barres» / Циркуляр «Ни башен, ни балок». – Режим доступа: https://www.cnle.gouv.fr/IMG/pdf/Circulaire_du_21_mars_1973.pdf (дата обращения: 05.11.2023).

11. 2000 Loi relative à la solidarité et renouvellement urbains / Закон о солидарности и городском обновлении. – Режим доступа: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000005630252> (дата обращения: 23.08.2024).

12. 2024 Code de l'urbanisme / Градостроительный кодекс Франции (раздел, посвященный Местному градостроительному плану). – Режим доступа: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000031211143/#LEGISCTA000031211925 (дата обращения: 29.08.2024).

Электронные ресурсы, связанные с вопросами регулирования застройки

13. Датировка зданий Парижа. – Режим доступа: <https://opendata.apur.org/datasets/emprise-batie-paris/> (дата обращения: 15.07.2024).

14. Экспертный портал, посвященный положениям Местного градостроительного плана. – Режим доступа: <https://www.gridauh.fr/fr/node/13446> (дата обращения: 13.07.2024).

15. Ретроспектива градостроительной документации Парижа. – Режим доступа: <https://50ans.apur.org> (дата обращения: 23.07.2024).

16. Французский национальный портал земельного кадастра. – Режим доступа: <https://www.cadastre.gouv.fr/scpc/accueil.do> (дата обращения: 18.07.2024).

17. Французский национальный портал градостроительной документации. – Режим доступа: <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/> (дата обращения: 04.07.2024).

Примеры современных регламентов городов Франции, исследуемых в рамках данной работы

18. Plan local d'urbanisme de la ville d'Amiens / Местный градостроительный план г. Амьена. – Режим доступа: <https://www.amiens.fr/Vivre-a-Amiens/Urbanisme-Logement/Plan-local-urbanisme> (дата обращения: 23.06.2024).

- 19. Plan local d'urbanisme de la ville de Bagneux** / Местный градостроительный план г. Баньё. – Режим доступа: <https://www.bagneux92.fr/210/ville-en-projets/urbanisme/plan-local-d-urbanisme.htm> (дата обращения: 20.08.2024).
- 20. Plan local d'urbanisme de la ville de Bordeaux** / Местный градостроительный план г. Бордо. – Режим доступа: <https://www.bordeaux.fr/p33514/le-plan-local-d-urbanisme> (дата обращения: 22.08.2024).
- 21. Plan local d'urbanisme de la ville de Versailles** / Местный градостроительный план г. Версаля. – Режим доступа: <https://www.versailles.fr/1022/urbanisme-architecture-foncier/urbanisme/les-documents-d-urbanisme/plan-local-d-urbanisme-plu.htm> (дата обращения: 20.08.2024).
- 22. Plan local d'urbanisme intercommunal de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole** / Межкоммунальный градостроительный план территории Гавр Сен Метрополь. – Режим доступа: <https://www.lehavreseinemetropole.fr/amonservice/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui> (дата обращения: 22.08.2024).
- 23. Plan local d'urbanisme de la ville de Gennevilliers** / Местный градостроительный план г. Женвилье. – Режим доступа: <https://www.ville-genevilliers.fr/457/cadre-de-vie/regles-d-urbanisme/plan-local-d-urbanisme.htm> (дата обращения: 15.08.2024).
- 24. Plan local d'urbanisme de la ville d'Ivry-sur-Seine** / Местный градостроительный план г. Иври-сюр-Сен. – Режим доступа: <https://www.ivry94.fr/1087/plu-en-vigueur-au-26-mars-2019.htm> (дата обращения: 20.08.2024).
- 25. Plan local d'urbanisme et de l'habitat de la Métropole de Lyon** / Местный градостроительный план Большого Лиона. – Режим доступа: <https://pluh.grandlyon.com/index> (дата обращения: 16.08.2024).
- 26. Plan local d'urbanisme de la ville de Levallois-Perret** / Местный градостроительный план г. Леваллуа-Перре. – Режим доступа: <https://www.ville-levallois.fr/services/urbanisme/plu/> (дата обращения: 23.08.2024).
- 27. Plan local d'urbanisme intercommunal du territoire Marseille Provence** / Межкоммунальный план территории Марсель Прованс. – Режим доступа: <https://www.marseille.fr/logement-urbanisme/plan-local-durbanisme/le-plan-local-durbanisme-plu> (дата обращения: 16.08.2024).

- 28. Plan local d'urbanisme de la ville de Neuilly-sur-Seine / Местный градостроительный план г. Нёйи-сюр-Сен.** – Режим доступа: <https://www.neuillysurseine.fr/plu> (дата обращения: 20.08.2024).
- 29. Plan local d'urbanisme de la ville de Paris / Местный градостроительный план Парижа.** – Режим доступа: http://pluenligne.paris.fr/plu/page/PLU?page_id=1 (дата обращения: 16.08.2024).
- 30. Plan de sauvegarde et de mise en valeur du Marais / План сохранения и валоризации сектора Марэ, г. Париж.** – Режим доступа: <https://www.paris.fr/pages/secteurs-sauvegardes-psmv-2351> (дата обращения: 20.08.2024).
- 31. Plan local d'urbanisme intercommunal de Plaine Commune / Межкоммунальный план территории Плен Коммюн.** – Режим доступа: <https://plainecommune.fr/plui/> (дата обращения: 07.08.2024).
- 32. Plan local d'urbanisme de la ville de Saint-Ouen-sur-Seine / Местный градостроительный план г. Сент-Уэн-сюр-Сен.** – Режим доступа: <https://www.saint-ouen.fr/services-infos-pratiques/urbanisme/145-plan-local-d-urbanisme-plu-plui.html> (дата обращения: 09.08.2024).
- 33. Plan local d'urbanisme de la ville de Sarcelles / Местный градостроительный план г. Сарсель.** – Режим доступа: <https://www.sarcelles.fr/cadre-de-vie/urbanisme/dossier-annexe-a-la-deliberation-du-15-mars-2022/> (дата обращения: 14.08.2024).

Примеры Правил землепользования и застройки российских городов, исследуемых в рамках данной работы

- 34. Правила землепользования и застройки г. Алатыря (Республика Чувашия).** – Режим доступа: <https://galatr.cap.ru/action/activity/construction/pravila-zemlepoljzovaniya-i-zastrojki> (дата обращения: 20.08.2024).
- 35. Правила землепользования и застройки г. Великого Новгорода.** – Режим доступа: <https://www.adm.nov.ru/page/37318> (дата обращения: 20.08.2024).
- 36. Правила землепользования и застройки г. Гурьевска (Калининградская область).** – Режим доступа: <https://gurievsk.gov39.ru/activity/construction/urban/pzz/> (дата обращения: 20.08.2024).
- 37. Правила землепользования и застройки г. Екатеринбурга.** – Режим доступа: <https://екатеринбург.рф/дляработы/гиз/градоостроительство/пзиз> (дата обращения: 20.08.2024).

- 38. Правила землепользования и застройки г. Казани.** – Режим доступа: <https://inkazan.ru/news/city/16-08-2021/v-kazani-prinyali-novye-pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki> (дата обращения: 20.08.2024).
- 39. Правила землепользования и застройки г. Калуги.** – Режим доступа: <https://www.kaluga-gov.ru/gradostroitelstvo/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki/dokument-gradostroitel'nogo-zonirovaniya/deystvuyushchaya-redaktsiya-dokumenta/> (дата обращения: 20.08.2024).
- 40. Правила землепользования и застройки г. Мариинского Посада (Республика Чувашия).** – Режим доступа: <https://marpos.cap.ru/action/activity/publicnie-slushaniya/2023-god/onaznachenii-publichnik-slushanij-po-proektu-prav/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki-mariinsko-po> (дата обращения: 20.08.2024).
- 41. Правила землепользования и застройки г. Москвы.** – Режим доступа: <https://www.mos.ru/mka/documents/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki-goroda-moskvy/> (дата обращения: 20.08.2024).
- 42. Правила землепользования и застройки г. Нижнего Новгорода.** – Режим доступа: <https://admgor.nnov.ru/Gorod/Napravleniya-raboty/Gradostroitelstvo/Pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki> (дата обращения: 20.08.2024).
- 43. Правила землепользования и застройки г. Перми.** – Режим доступа: <https://www.gorodperm.ru/actions/building-up/landrules/> (дата обращения: 20.08.2024).
- 44. Правила землепользования и застройки г. Омска.** – Режим доступа: <https://admomsk.ru/web/guest/city/urban-planning/rules> (дата обращения: 20.08.2024).
- 45. Правила землепользования и застройки г. Ростова Великого.** – Режим доступа: https://grad-rostov.ru/?page_id=872 (дата обращения: 20.08.2024).
- 46. Правила землепользования и застройки г. Самары.** – Режим доступа: <https://samadm.ru/docs/urban-planning/rules-of-land-use-and-development/> (дата обращения: 20.08.2024).
- 47. Правила землепользования и застройки г. Санкт-Петербурга.** – Режим доступа: <https://kgainfo.spb.ru/zakon/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyk/> (дата обращения: 20.08.2024).
- 48. Правила землепользования и застройки г. Твери.** – Режим доступа: <https://www.tver.ru/documents/gradostroitelstvo/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki.php> (дата обращения: 20.08.2024).

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 (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 (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.

СПИСОК ТАБЛИЦ

Таблица 1. Список французских городов, регламенты которых были проанализированы в рамках данного исследования (схема автора)

Таблица 2. Принципы зонирования г. Банье (схема автора)

Таблица 3. Принципы зонирования г. Иври-сюр-Сен (схема автора)

Таблица 4. Примеры морфотипов городов Франции (схема автора, <https://www.cadastre.gouv.fr>)

Таблица 5. Примеры классификации территориальных зон по принципам регулирования (схема автора)

Таблица 6. Содержание альбома архитектурных и градостроительных предписаний (Зона комплексного развития ZAC Paris Rive Gauche (сектор Массена-Север). Кристиан де Портзампарк, архитектор-координатор (схема автора)

Таблица 7. Список российских городов, регламенты которых были проанализированы в рамках данного исследования (схема автора)

Таблица 8. Сопоставление структуры градостроительных регламентов, Франция/Россия (схема автора)

СПИСОК ИЛЛЮСТРАЦИЙ

1. Эволюция регламентов парижской застройки (схема автора)
2. Парцелляция: фрагмент кадастровой карты начала XX века (атлас Вассро). Источник: <https://archives.paris.fr/r/138/plans-parcellaires/>
3. Выдержки из предписаний для застройки Парижа времен реконструкции под руководством Э. Османа. Установление единых фасадных линий карнизов и балконов в границах квартала.
4. Сопоставление уличных габаритов, соответствующих декрету 1884 года и декрету 1902 года: обеспечение большей свободы пластическому разнообразию архитектуры
5. Эволюция правил габаритов в регламентах 1784, 1859, 1884, 1902 и 1967 годов
6. Генеральный план 1961/ План землепользования: противостояние двух логик
7. Результат применения регламентных положений Генерального плана
Источник: Paris Projet. Le règlement du P.O.S. et le paysage de Paris. №13.14, 1975
8. Переход от зонирования по функциональному признаку к зонированию по морфологическому признаку. Генеральный план Парижа 1961/ План землепользования 1975
Источник: Paris Projet. Le règlement du P.O.S. et le paysage de Paris. №13.14, 1975
Генеральный план 1961/ План землепользования 1975: противостояние двух логик формирования уличного фронта. Источник: Paris Projet. Le règlement du P.O.S. et le paysage de Paris. №13.14, 1975
9. Правило регламентных полос Плана землепользования. Источник: Plan d'occupation des sols, 1975. Règlement.
10. Эволюция принципов земельного деления и морфотипов застройки (схема автора)
11. Типо-морфология: из Италии во Францию. Источник: <http://www.riurba.review/Revue/la-typo-morphologie-en-italie-et-en-france-elaboration-appropriation-et-diffusion-dun-modele-urbanistique/>
12. Компоненты морфотипа (схема автора)
13. Структура градостроительной документации городов Франции (схема автора)
14. Принципы зонирования французских городов: примеры (схема автора)
15. Сопоставление градостроительного зонирования и спутникового снимка, г. Банье. Источник:

<https://www.bagneux92.fr/au-quotidien/urbanisme/343-plan-local-d-urbanisme>

<https://www.bing.com/maps>

16. Сопоставление градостроительного зонирования и спутникового снимка, г. Сарсель (Большой ансамбль Sarcelles). Источник:

<https://www.bing.com/maps>

17. Сопоставление градостроительного зонирования и спутникового снимка, г. Иври-сюр-Сен (зона комплексного развития ZAC Ivry-Confluences). Источник:

<https://www.ivry94.fr/1087/reglement-d-urbanisme-plan-local-d-urbanisme.htm>

<https://www.bing.com/maps>

18. Примеры морфотипов застройки французских городов. Источник:

<https://www.cadastre.gouv.fr>

19. Карта современного зонирования Парижа. Источник:

<https://www.paris.fr/pages/le-plan-local-d-urbanisme-plu-2329>

20. Карта современного высотного регулирования Парижа. Источник:

<https://www.paris.fr/pages/le-plan-local-d-urbanisme-plu-2329>

21. Три случая использования графического регламента (схема автора)

22. Фрагмент графического регламента г. Парижа. Ценные фрагменты застройки: исторический центр города. Источник:

<https://www.paris.fr/pages/le-plan-local-d-urbanisme-plu-2329>

23. Фрагмент графического регламента г. Банье. Ценные фрагменты застройки: исторический центр города. Источник:

<https://www.cadastre.gouv.fr>

<https://www.bagneux92.fr/au-quotidien/urbanisme/343-plan-local-d-urbanisme>

24. Графический регламент Плана сохранения и валоризации квартала Марэ, г. Париж. Ценные фрагменты застройки, зона охраны. Источник:

<https://www.paris.fr/pages/secteurs-sauvegardes-psmv-2351>

25. Операционная модель проектов комплексного развития (схема автора)

26. Авторские регламенты в проектах комплексного развития территорий (схема автора)
27. Пример графического регламента Плана зонального обустройства, 1980-е годы, зона комплексного развития ZAC Jemmapes-Granges aux Belles (г. Париж). Источник:
Paris Projet. Politique nouvelle de la rénovation urbaine. №21-22, 1982
28. Пример графического регламента Плана зонального обустройства, 1980-е годы, зона комплексного развития ZAC des Amandiers (г. Париж). Источник:
Paris Projet. Politique nouvelle de la rénovation urbaine. №21.22, 1982
29. Выдержки из объемно-пространственного регламента зоны комплексного развития Берси, г. Париж. Жан-Пьер Бюффи, архитектор-координатор. Источник:
<https://www.christiandeportzamparc.com/fr/projects/logements-bercy-2/>
30. Принципы формирования регламентных предписаний, зона комплексного развития Пари Рив Гош, сектор Массена Север (г. Париж). Кристиан де Портзампарк, архитектор-координатор. Источник: <https://www.christiandeportzamparc.com/fr/projects/quartier-massena/>
31. Выдержки из альбома архитектурных предписаний, зона комплексного развития Пари Рив Гош, сектор Массена Север (г. Париж). Кристиан де Портзампарк, архитектор-координатор. Источник: СЕМАРА, ССРУА, 2004
32. Выдержки из паспорта лота МЗЕ, зона комплексного развития Пари Рив Гош, сектор Массена Север, г. Париж. Кристиан де Портзампарк, архитектор-координатор. Источник: СЕМАРА, Fiche de lot МЗЕ
33. Выдержки из графического регламента зоны комплексного развития Гар ля Валле, г. Амьен. Высотные ограничения. Поль Шеметов, архитектор-координатор. Источник:
<https://www.amiens.fr/Vivre-a-Amiens/Urbanisme-Logement/Plan-local-urbanisme>
34. Выдержки из графического регламента зоны комплексного развития Гар ля Валле, г. Амьен. Принципы расположения зданий. Поль Шеметов, архитектор-координатор. Источник:
<https://www.amiens.fr/Vivre-a-Amiens/Urbanisme-Logement/Plan-local-urbanisme>
35. Морфологическое регулирование застройки в раннесоветских Строительных нормах и правилах (1928 год). Источник:
<http://gpntb.dlibrary.org/ru/nodes/1609-vremennye-stroitelnye-pravila-dlya-g-moskvy-m-1928>
36. Пример морфологического зонирования, МГСН-99. Источник:

<https://docs.cntd.ru/document/1200003977>

37. Выдержки из графического регламента, квартал Остоженка. Источник:

<https://prorus.ru/interviews/ostozhenka-nachalo/>

38. Выдержки из регламента территории ЗИЛ-юг. КСАР Architects&Planners. Источник:

<https://prorus.ru/interviews/hotim-na-yuga-koncepciya-master-plana-rajona-zil-yug/>

39. Сопоставление типового состава Правил землепользования и застройки и французского аналога, регламента Местного градостроительного плана (схема автора)

40. Сопоставление принципов зонирования Плана землепользования и застройки и французского аналога, регламента Местного градостроительного плана (схема автора)

41. Примеры морфотипов застройки российских городов (схема автора). Источник:

<https://pkk.rosreestr.ru/>

42. Пример перехода от зонирования по функциональному признаку к зонированию по морфологическому признаку. Городок Нефтяников, г. Омск. Источник:

<https://admomsk.ru/web/guest/city/urban-planning/rules>

43. Примеры неконтекстных регламентных показателей. Источник:

<https://www.google.com/maps>

44. Предложения по изменению градостроительного зонирования, г. Гурьевск (схема автора)

45. Предложения по выделению исторического центра и установлению контекстных регламентных показателей, г. Мариинский Посад (схема автора). Источник:

<https://pkk.rosreestr.ru/>

46. Предложения по выделению исторического центра и установлению контекстных предельных показателей, г. Алатырь (схема автора). Источник:

<https://galatr.cap.ru/action/activity/construction/pravila-zemlepoljzovaniya-i-zastrojki>

47. Увязка компетенций органов охраны объектов культурного наследия и органов градостроительства (схема автора)

48. Принцип установления регламентных полос (на примере традиционной малоэтажной застройки, г. Мариинский Посад) (схема автора)

<https://pkk.rosreestr.ru/>

49. Текстовый/графический регламент (схема автора)
50. Предложения по установлению универсальных условных обозначений для графического регламента (схема автора)
51. Предельные показатели: от абсолютных к относительным (схема автора)
52. Принцип применения правила высотной модуляции (на примере крупномасштабных жилых комплексов) (схема автора)
53. Синхронизация документации (схема автора)
54. Сводные графические материалы. Исторический обзор регламентов Парижа
55. Сводные графические материалы. Морфологическое зонирование
56. Сводные графические материалы. Инструменты архитектурно-морфологического регулирования
57. Сводные графические материалы. Объемно-пространственные регламенты в зонах комплексного развития
58. Сводные графические материалы. Сравнение французских и российских регламентов
59. Сводные графические материалы. Практические рекомендации. Введение морфологического зонирования в российскую практику
60. Сводные графические материалы. Практические рекомендации. Внедрение инструментов архитектурно-морфологического регулирования в российскую практику

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
ТЕРМИНЫ АРХИТЕКТУРНО-МОРФОЛОГИЧЕСКОГО
РЕГУЛИРОВАНИЯ ВО ФРАНЦИИ

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. 146).

Контракт с архитектором-координатором заключает **оператор комплексного развития территории** (*aménageur*, см. стр. 147). (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 (...)*¹⁵⁴

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 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*¹⁵⁵.

¹⁵⁴ Источник: RAMAU, Центр документации по архитектуре и градостроительству

https://www.ramau.archi.fr/IMG/pdf/MOE_Urbaine-4.pdf

¹⁵⁵ Источник: Dalloz actualité, Французская база данных юридической информации <https://www.dalloz-actualite.fr/flash/valeur-contractuelle-du-cahier-des-charges-d-une-zac>

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. 146) и соответствует **Проекту обустройства и устойчивого развития** (*Projet d'aménagement et de développement durable*, см. стр. 148). 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 соображений¹⁵⁶

Зона комплексного развития (Зона согласованного планирования)

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.¹⁵⁷

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 участков¹⁵⁸.

В состав Местного градостроительного плана входят:

- Презентационный отчет;
- Проект обустройства и устойчивого развития;
- Регламент;
- Ориентации по обустройству и программированию;
- Приложения¹⁵⁹

¹⁵⁶ Источник: Portail national des collectivités locales, Национальный портал органов местного самоуправления: <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/competences/les-plans-locaux-durbanisme>

¹⁵⁷ Источник: Outils de l'aménagement, База данных по обустройству и развитию территории <https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/la-zone-damenagement-concerte-zac>

¹⁵⁸ Источник: <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/competences/les-plans-locaux-durbanisme>

¹⁵⁹ Источник: Code de l'urbanisme, Градостроительный кодекс Франции https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074075/2024-01-09/

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 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 проектов¹⁶⁰.

Ориентации по обустройству территории и программированию

Orientations d'aménagement et de programmation

Часть **Местного градостроительного плана** (*Plan local d'urbanisme*, см. стр. 146), 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 соответствовать¹⁶¹.

¹⁶⁰ Там же

¹⁶¹ Источник: Outils de l'aménagement, База данных по обустройству и развитию территории <https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/les-orientations-damenagement-et-programmation-oap>

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*¹⁶².

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

Основная стратегическая составляющая **Местного градостроительного плана** (*Plan local d'urbanisme*, см. стр. 146). 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*¹⁶³.

¹⁶² Источник: https://www.val-doise.gouv.fr/content/download/13248/93020/file/dut_louvresBAB_fiche%20de%20lot%207-%20septembre%202017_pdf.pdf

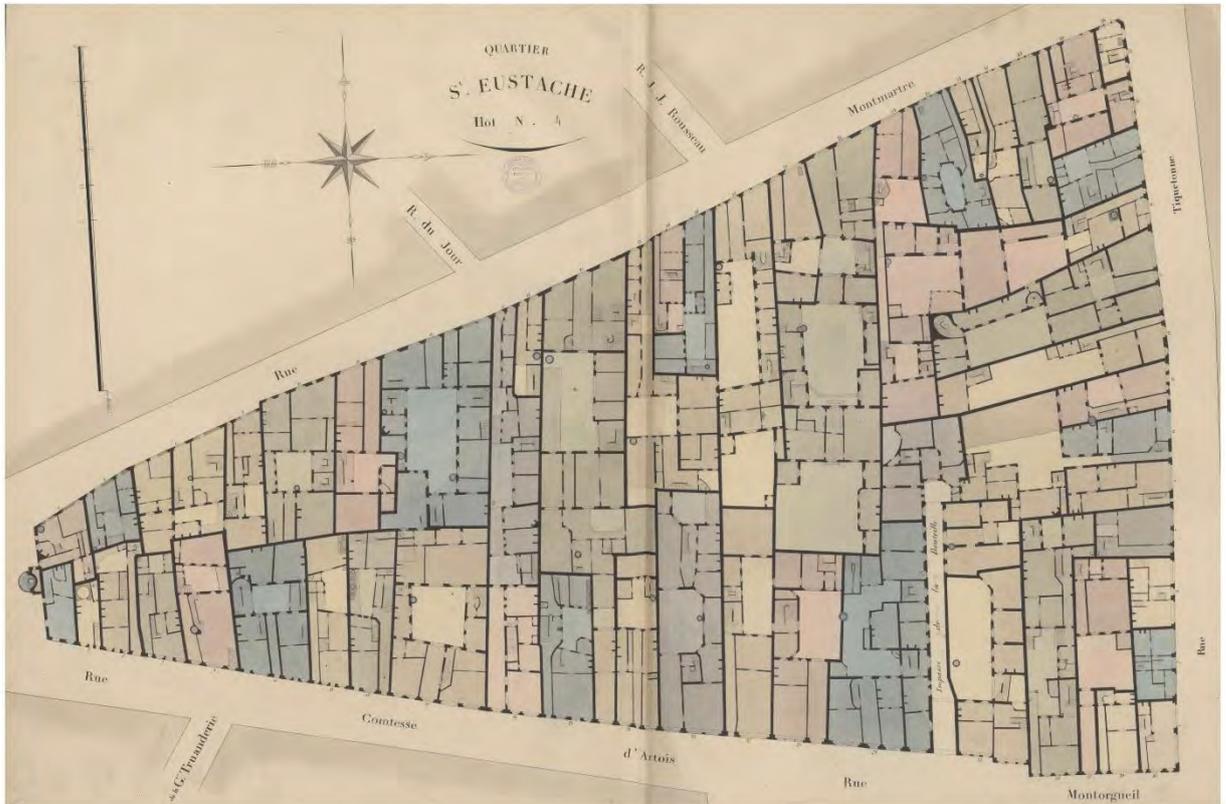
¹⁶³ Источник: Code de l'urbanisme, Градостроительный кодекс Франции https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000031211157/

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Эволюция регламентов парижской застройки

○	<p>1607 Застройка в структуре парцелляции. «Полицейский регламент» в условиях конвенциональной архитектуры. Запрет на выходы зданий за красную линию улицы</p>	
○	<p>1783 Застройка в структуре парцелляции. Введение разрешений на строительство. Введение зависимости высоты застройки от ширины улицы</p>	
○	<p>1856 Застройка в структуре парцелляции. Реконструкция Парижа под руководством Е. Османа. Введение эстетических предписаний (рекомендации по установлению единых линий карнизов и балконов) Архитектор-надзиратель как гарант единства проекта</p>	
○	<p>1902 Конец конвенциональной архитектуры. Отход от парцелляции, появление квартальной застройки. Влияние гигиенизма, санитарные нормы. Зарождение Современного движения</p>	
○	<p>1961 Эпоха модернизма. Регламент Генерального плана Парижа как гарант реализации масштабного модернистского проекта развития города. Микрорайонная застройка, поощрение отступов от красных линий</p>	
○	<p>1975 План землепользования Парижа как первая попытка суммировать накопленный опыт городской застройки. Каждому морфотипу застройки- отдельная зона и собственная логика регламента. Средовой подход к развитию города. Введение морфологического зонирования. Введение подробного морфологического регламента: возвращение строительства по красной линии улицы, высотные адаптации к существующим постройкам. Постмодернизм в архитектуре</p>	
○	<p>2000 Современные регламенты, преемники Плана землепользования</p>	

2. Парцелляция: фрагмент кадастровой карты начала XX века (атлас Вассро)

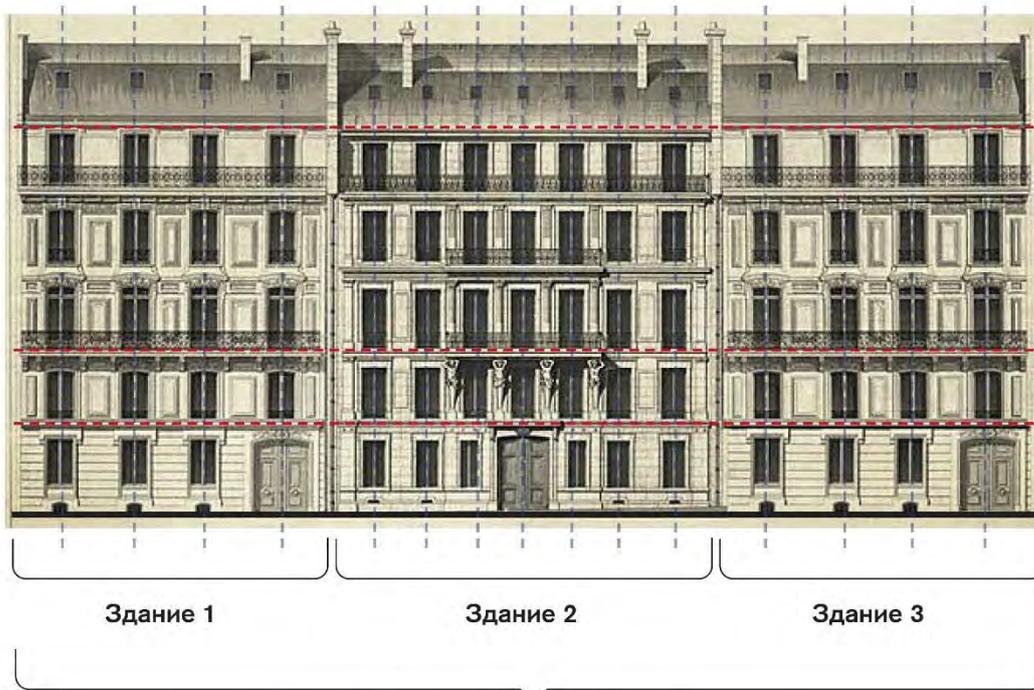


Форма квартала как результат трассировки улиц
 Деление квартала на узкие, вытянутые вглубь квартала участки.

Примеры застройки в системе парцелляции



3. Выдержки из предписаний для застройки Парижа времен реконструкции под руководством Э. Османа. Установление единых фасадных линий карнизов и балконов в границах квартала



Единые линии карнизов и балконов
Единый вертикальный ритм оконных проемов



До настоящего времени администрация парижских улиц предоставляла строителям домов возможность выбора, по своему усмотрению и в границах предельной высоты, устанавливать линии балконов, карнизов и антаблементов. Результатом этого стал сильный недостаток гармонии между разными строениями внутри одних и тех же групп зданий. Подавляющее число частных архитекторов, не принимая во внимание направляющие линии фасадов соседних зданий, создали во многих точках соприкосновения с соседними зданиями переломы, несостыковки этих направляющих линий, которые придают неприглядный характер как самому зданию, так и всему ансамблю

Ежен Осман, 1855, обращение к архитекторам-надзирателям

4. Сопоставление уличных габаритов, соответствующих декрету 1884 года и декрету 1902 года: обеспечение большей свободы пластическому разнообразию архитектуры

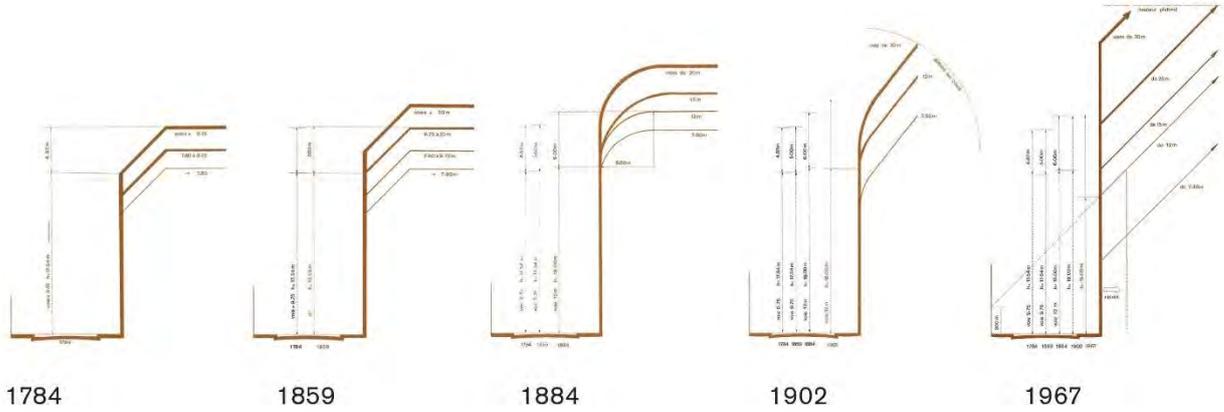


Вид улицы шириной 6 метров, соответствующей положениям декрета 1884 года

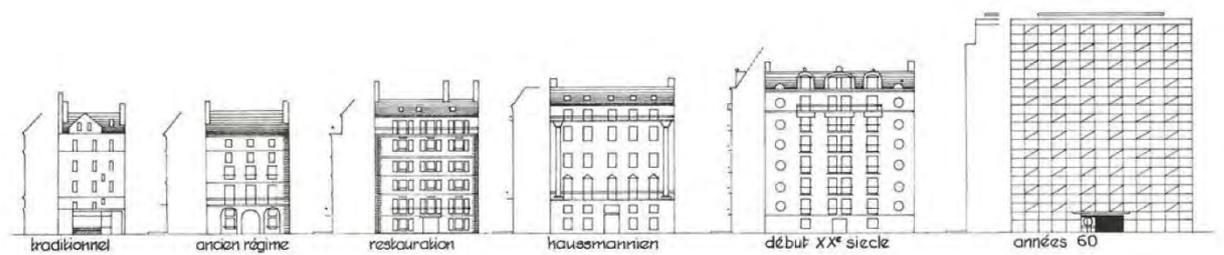


Вид улицы шириной 6 метров, соответствующей положениям декрета 1902 года

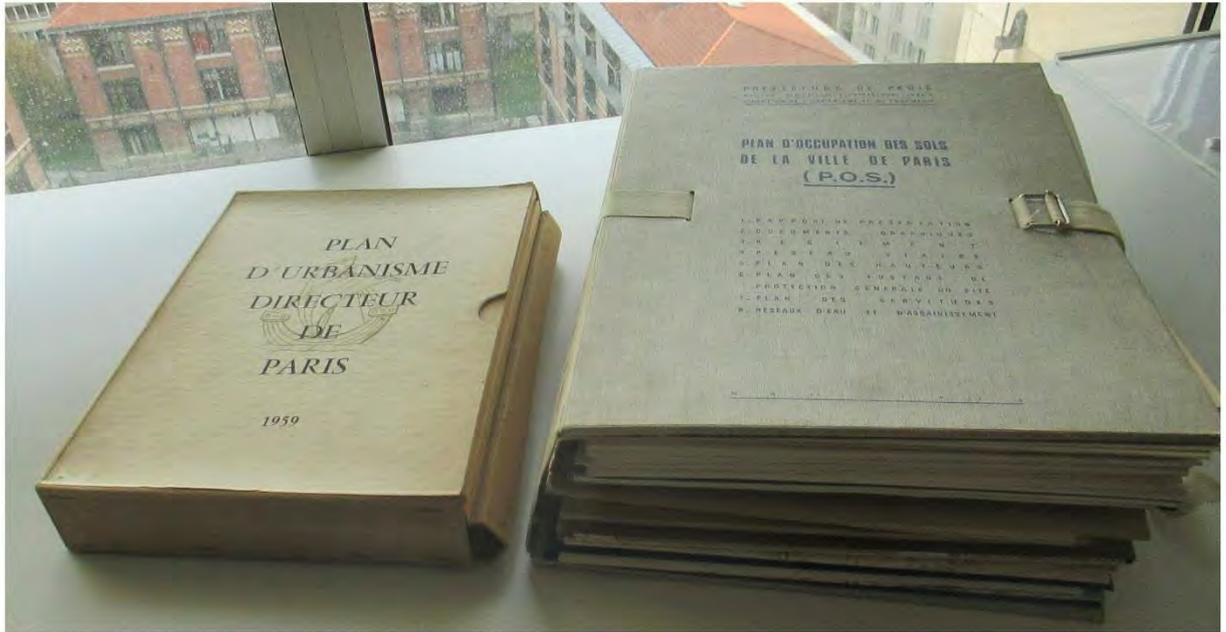
5. Эволюция правил габаритов в регламентах 1784, 1884, 1902 и 1967 годов



Традиционный регламент парижской застройки сфокусирован на габаритах уличного пространства: регламентные положения устанавливают зависимость между шириной улицы, высотой вертикали фасада и габаритами навершия.



6. Генеральный план 1961/ План землепользования 1975: противостояние двух логик



Генеральный план

План землепользования



- новая модернистская модель застройки
- зонирование, основанное на функциональном делении города
- отказ от города кварталов и улиц, поощрение отступов от красной линии, лаконичная геометрия архитектурных решений



- продолжение традиционной структуры города
- детальное зонирование, основанное на морфологических особенностях застройки
- традиционный город как ориентир, следование красной линии, сложная комбинаторика объемов, адаптация объемных решений к существующей застройке

7. Результат применения регламентных положений Генерального плана



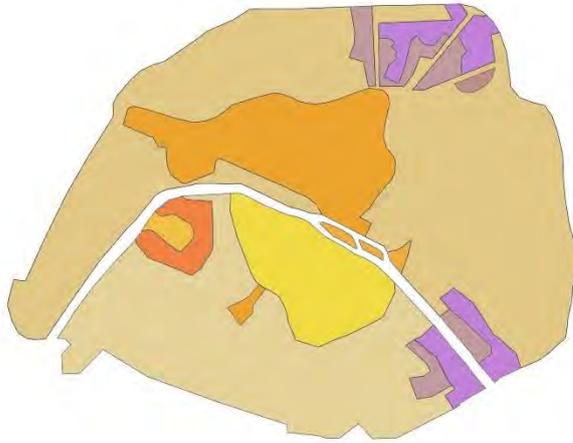
примеры застройки в соответствии с регламентом 1967 года:

- отступы от красной линии
- превышение высоты
- обнажение глухих торцов существующих зданий

Парижский квартал Place des Fêtes до и после трансформации



8. Переход от зонирования по функциональному признаку к зонированию по морфологическому признаку. Генеральный план Парижа 1961/План землепользования 1975

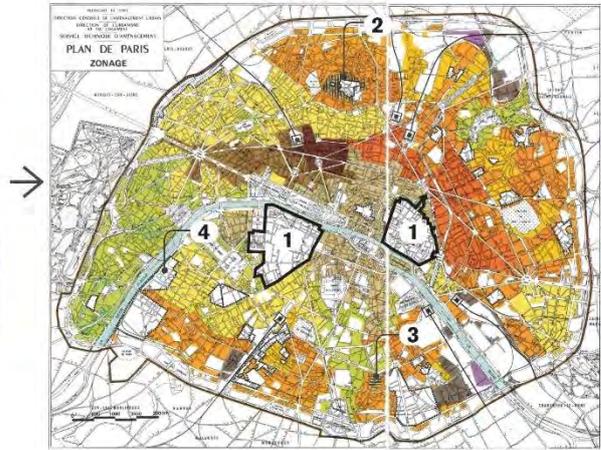


1961
Зонирование по функциональному признаку

Зонирование исключительно для регулирования распределения функций в городе

Шесть крупных функциональных зон:

- Жилая
- Складская/ремесленная
- Промышленная
- Деловая
- Административная
- Университетская



1975
Введение зонирования по морфологическому признаку

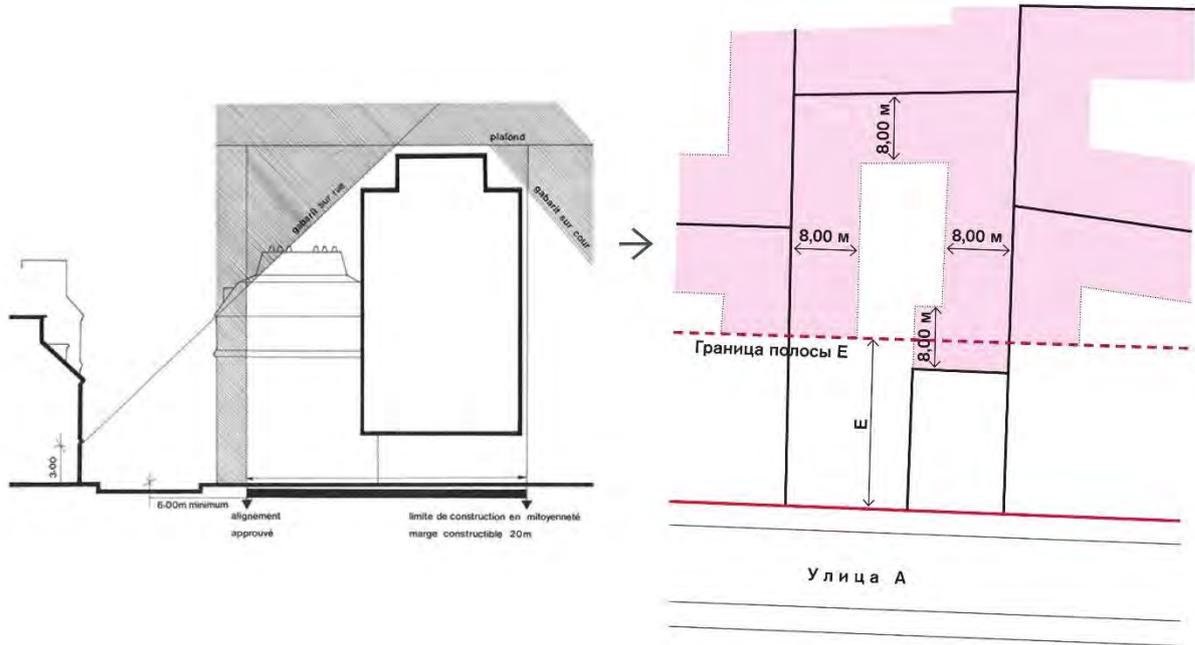
Средовой подход к застройке, начало варьированной и контекстной работы с городской средой

Более подробное морфологическое зонирование

- 1 Охраняемые секторы: отдельный регламент, «План сохранения и valorизации» (общегородской регламент не распространяется)
- 2 Сектор Монмартр: отдельная зона с подробным морфологическим регламентом
- 3 Сектор Бют-о-Кай (Buttes-aux-Cailles): отдельная зона с подробным морфологическим регламентом
- 4 Зоны комплексного развития: отдельный регламент, «План зонального обустройства» (общегородской регламент не распространяется)



9. Генеральный план 1961/ План землепользования 1975: противостояние двух логик формирования уличного фронта



1961

Регламент Генерального плана: возможность прогрессивного повышения высоты здания по мере удаления от красной линии улицы

1975

Регламент Плана землепользования: правило регламентных полос: поощрение строительства по красной линии улицы («в пределах полосы Е разрешается строительство без отступа от границ земельных участков, за пределами полосы- обязательный отступ 8 метров от смежных границ»)

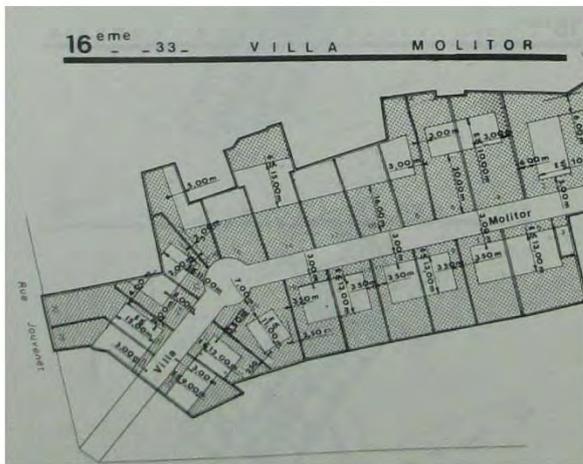
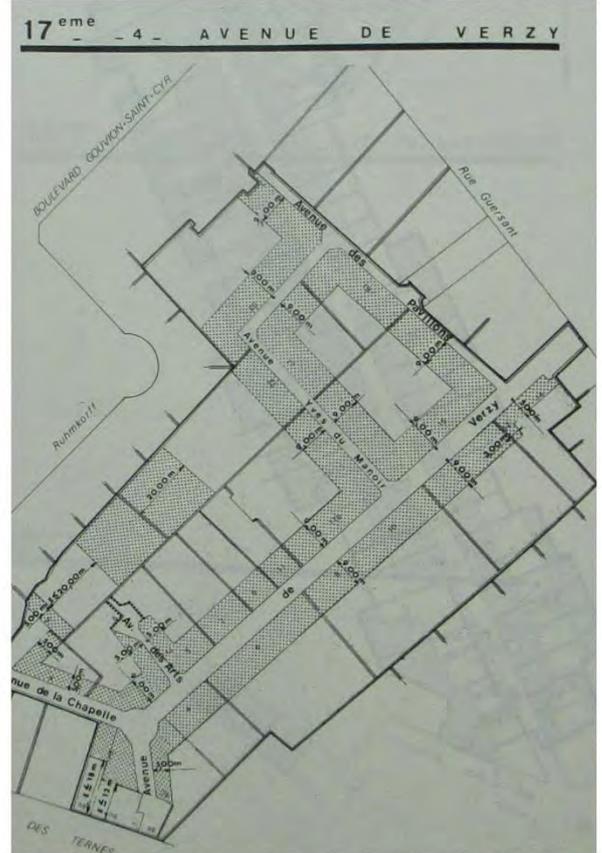
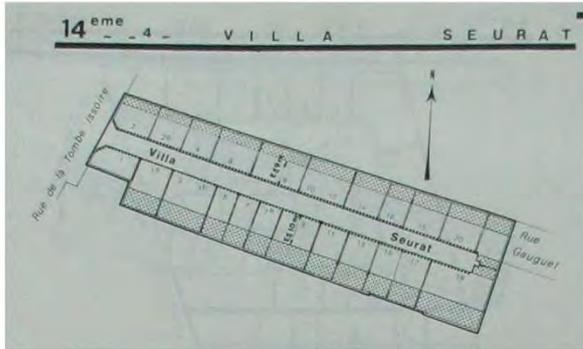


Автор предваряющего исследования для регламента:
Рэймонд Лопез, архитектор-модернист



Автор предваряющего исследования для регламента:
Франсуа Луайе, историк архитектуры, специалист по XIX веку

10. Правило регламентных полос Плана землепользования

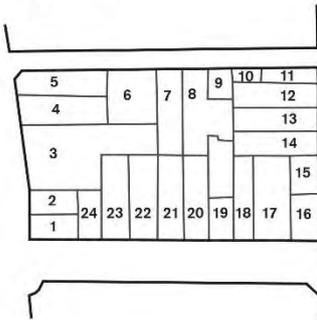


Установление адресных ограничений для каждого из фрагментов исторической застройки

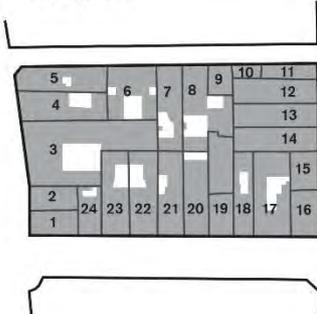
11. Эволюция принципов земельного деления и морфотипов застройки

1607 Парцелляция
1783
1856

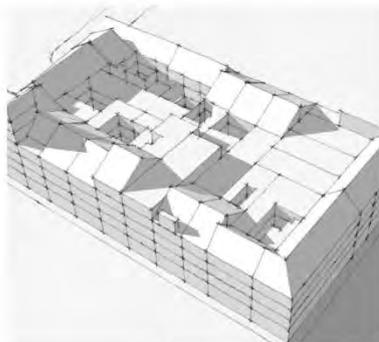
1. Земельное деление



2. Застройка

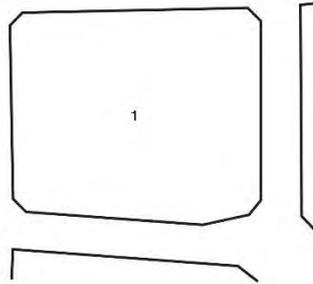


3. Объемно-пространственное решение

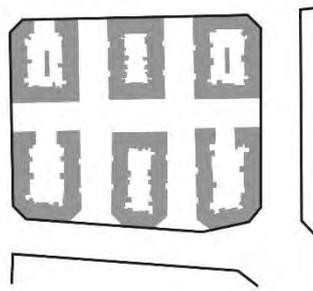


1902 Кварталы

1. Земельное деление



2. Застройка

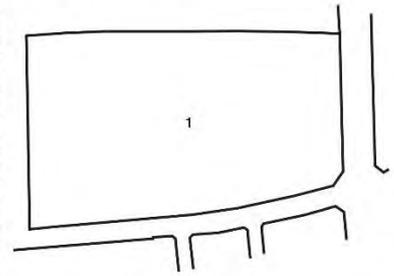


3. Объемно-пространственное решение

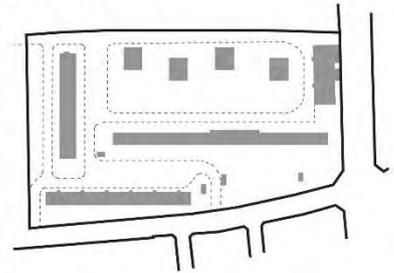


1961 Микрорайоны

1. Земельное деление



2. Застройка



3. Объемно-пространственное решение

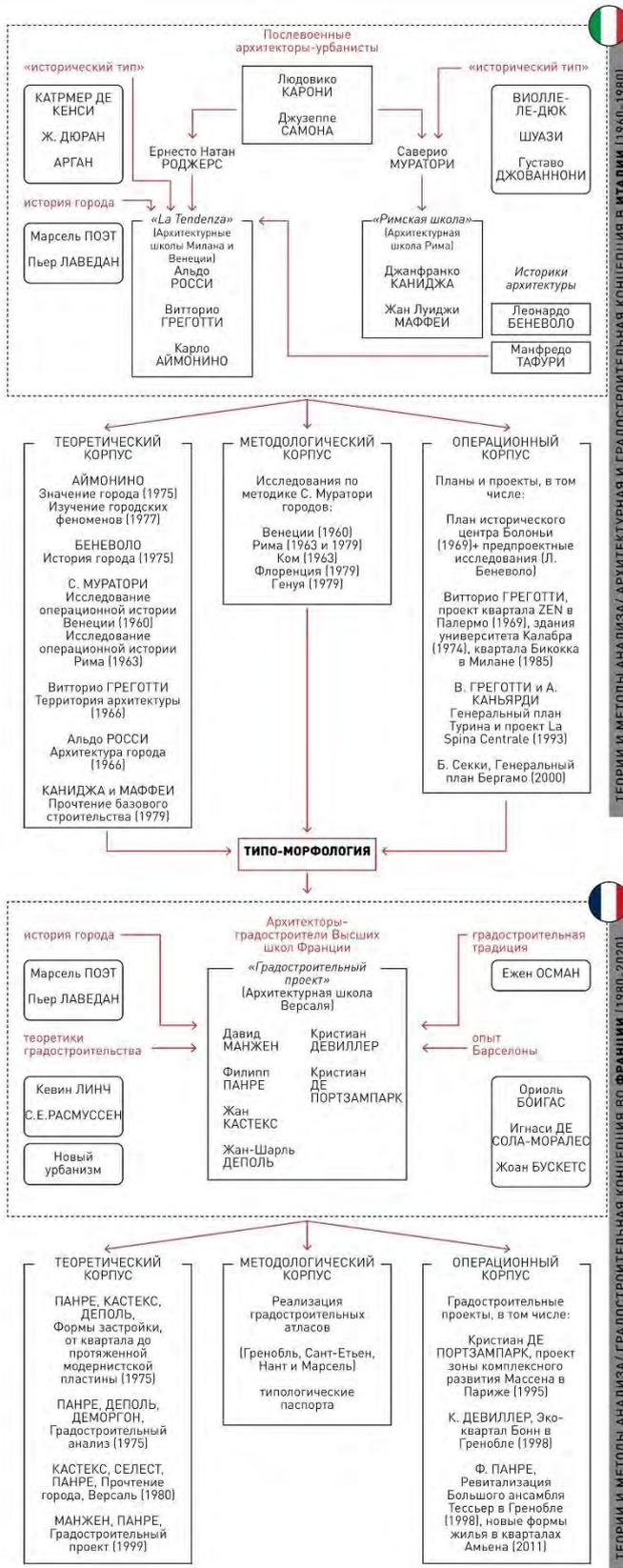


План землепользования Парижа как первая попытка суммировать накопленный опыт городской застройки.

Каждому морфотипу застройки - отдельная зона и собственная логика регламента.

Иллюстрации к главе II

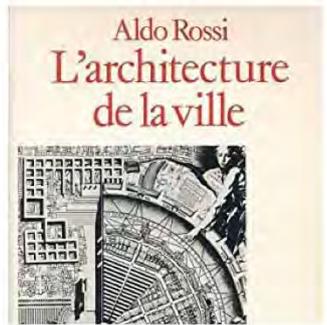
12. Типо-морфология: из Италии во Францию



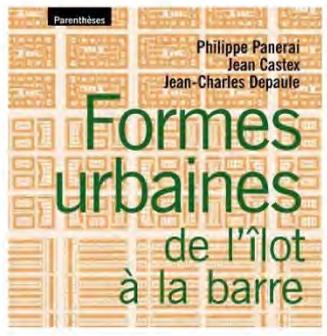
САВЕРИО МУРАТОРИ
Морфологический анализ городской ткани Венеции



АЛЬДО РОССИ
«Архитектура города»



ФИЛИПП ПАНРЕ, ЖАН КАСТЕКС, ЖАН-ШАРЛЬ ДЕПОЛЬ
«Городские формы. От квартала к модернистской пластине»



Режим доступа:

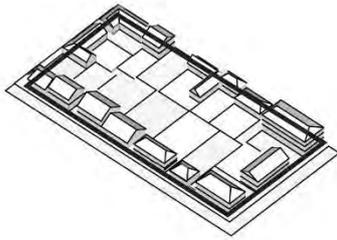


ТЕОРИИ И МЕТОДЫ АНАЛИЗА/ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ В ИТАЛИИ (1960-1980)

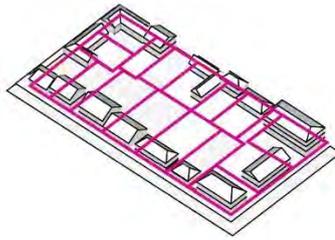
ТЕОРИИ И МЕТОДЫ АНАЛИЗА/ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ ВО ФРАНЦИИ (1980-2020)

13. Компоненты морфотипа

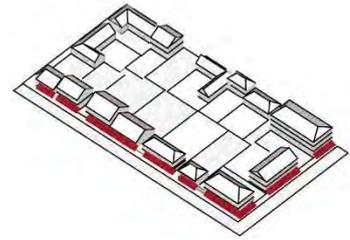
- ФОРМА И РАЗМЕР КВАРТАЛА



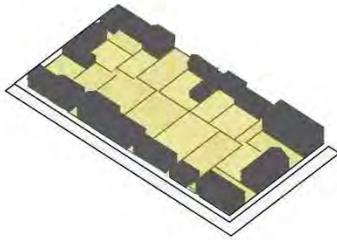
- ХАРАКТЕР ЗЕМЕЛЬНОГО ДЕЛЕНИЯ
ВНУТРИ КВАРТАЛА
- ФОРМА И РАЗМЕР ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА, ПРИНЦИПЫ СОСЕДСТВА
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



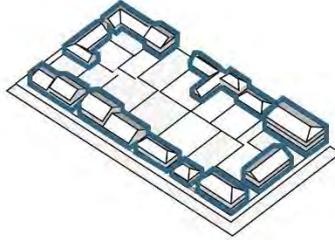
- РАСПОЛОЖЕНИЕ ЗДАНИЙ
ОТНОСИТЕЛЬНО ЛИНИИ УЛИЦЫ



- ОРГАНИЗАЦИЯ НЕЗАСТРОЕННОГО
ПРОСТРАНСТВА, ПРИНЦИПЫ
ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ПУСТОГО И
ПОЛНОГО



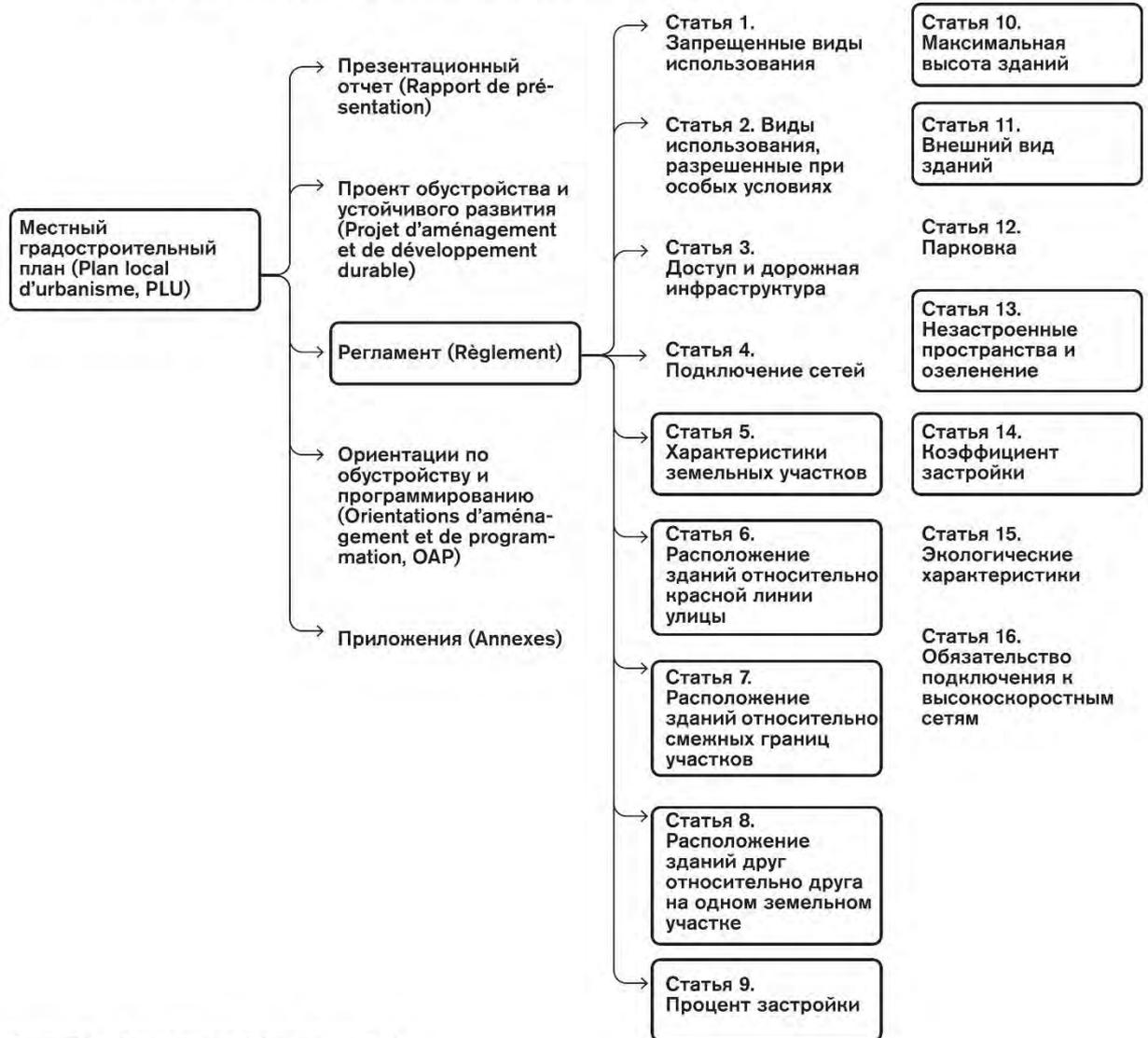
- АРХИТЕКТУРНАЯ ТИПОЛОГИЯ



14. Структура градостроительной документации городов Франции

Национальный уровень	Региональный уровень	Межкоммунальный уровень	Муниципальный уровень
Национальный градостроительный регламент (Règlement d'urbanisme)*	Генеральная схема региона Иль-де-Франс (Schéma directeur d'Ile-de-France, SD)**	Схема территориальной увязки (Schéma de cohérence territoriale, SCoT)	Местный градостроительный межкоммунальный план (Plan local d'urbanisme intercommunal, PLUI) Коммунальная карта (Carte communale, CC)
			Местный градостроительный план (Plan local d'urbanisme, PLU)

Структура Местного градостроительного плана

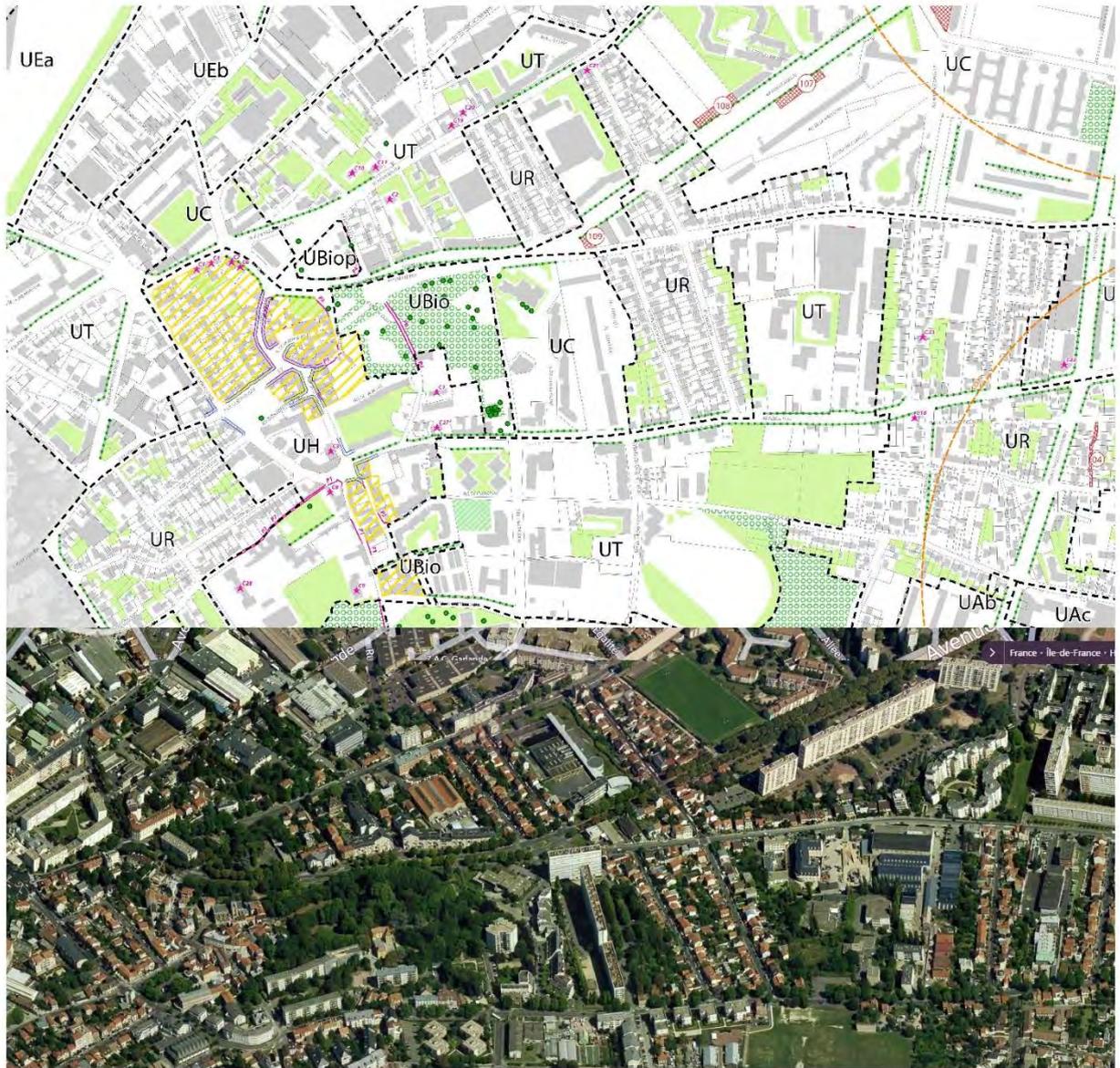


15. Принципы зонирования французских городов: примеры

Название города	Название зоны	Расшифровка названия	Принцип выделения
ПРИОРИТЕТНОЕ СОХРАНЕНИЕ Регламент в компетенции органов охраны культурного наследия Охраняемые государством фрагменты застройки.			
Paris	PSMV	План сохранения и валоризации сектора Марэ	Историко-культурный/ морфологический
Bordeaux	SPR	Сектор охраняемой застройки	Историко-культурный/ морфологический
СОХРАНЕНИЕ Предельные параметры аналогичны существующим. Регламент направлен на сохранение объемно-пространственных характеристик существующей застройки			
Orléans	UC2	Центральная зона	Историко-культурный/ морфологический
Bordeaux	UP1	Зона исторической застройки	Историко-культурный/ морфологический
Levallois-Perret	UA	Зона исторического центра города	Историко-культурный/ морфологический
Amiens	UAa	Зона реконструированного центра города	Историко-культурный/ морфологический
Amiens	UBa	Зона исторической застройки предместий	Историко-культурный/ морфологический
Bagneux	UH	Зона исторического центра города	Историко-культурный/ морфологический
Lille	UCM	Зона исторического центра, «сердце города»	Историко-культурный/ морфологический
Boulogne-Billancourt	UBa	Зона исторического центра города	Историко-культурный/ морфологический
Marseille	UAp	Зона исторического центра города	Историко-культурный/ морфологический
РАЗВИТИЕ В РАМКАХ МОРФОТИПА Предельные параметры максимально приближены к существующим, но допускают небольшую эволютивность			
Bagneux	UR	«Павильонная застройка» (низкоплотная индивидуальная застройка с компактными строениями)	Морфологический
Gennevilliers	UPa	Зона индивидуального жилого строительства (город-сад)	Морфологический
Bagneux	UC	Зона крупного коллективного жилья	Морфологический
Argenteuil	UCj	Зона индивидуального жилого строительства (город-сад)	Морфологический
Epinaу-sur-Seine	UCa	Зона коллективного жилья (Большой ансамбль Orge-mont)	Морфологический
Epinaу-sur-Seine	UH	«Павильонная застройка» (низкоплотная индивидуальная застройка с компактными строениями)	Морфологический
Le Havre	UCp	Реконструированный центр города	Морфологический
Sarcelles	UGa	Зона индивидуального жилого строительства (город-сад)	Морфологический
Sarcelles	UC	Зона коллективного жилья (Большой ансамбль Sarcelles)	Морфологический

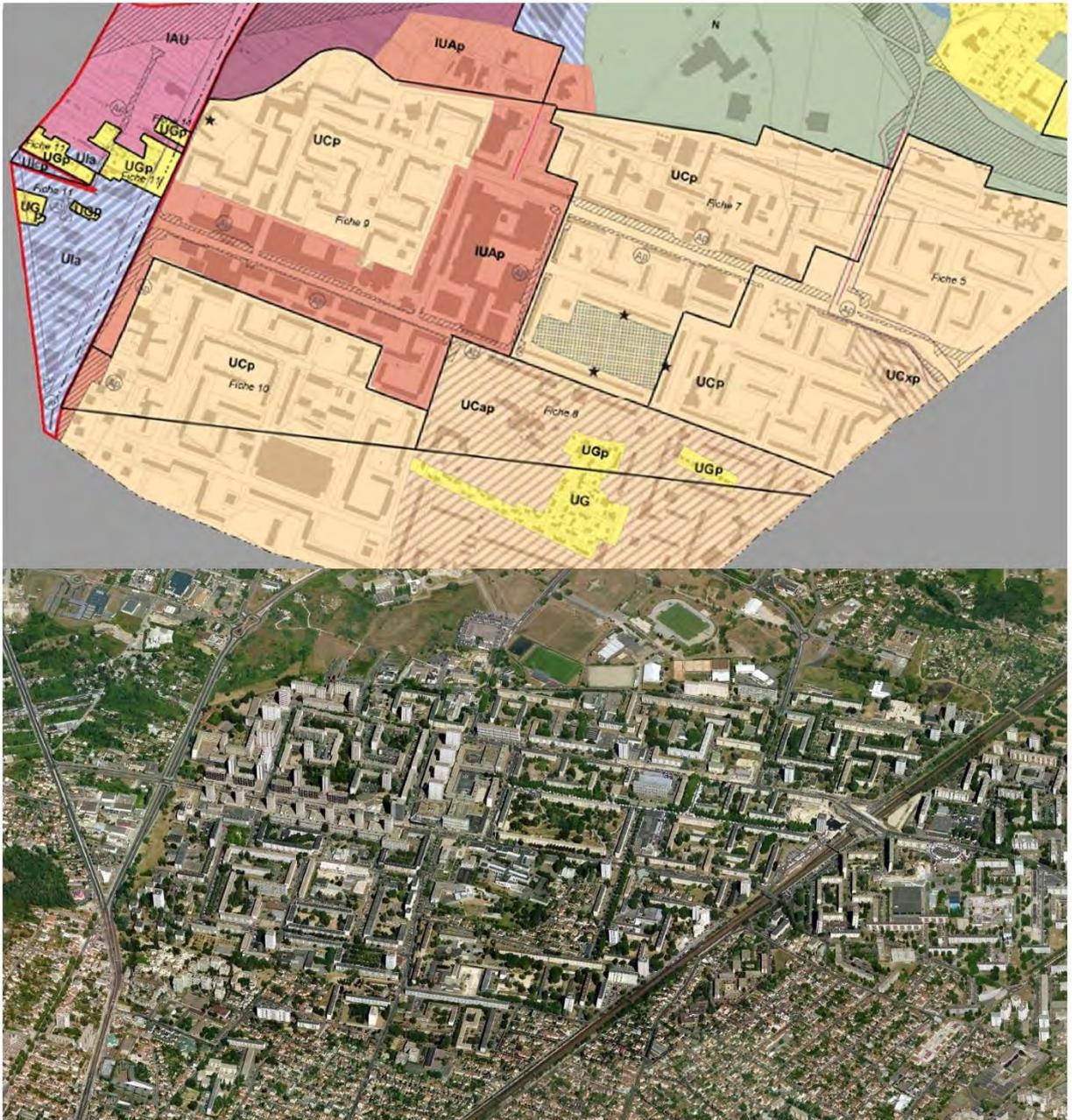
Название города	Название зоны	Расшифровка названия	Принцип выделения
КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ Предельные показатели отличны от существующих (+ пересмотр логики земельного деления). Регламенты зон комплексного развития исходят из специфики территории			
Ivry-sur-Seine	UIC	Зона комплексного развития Ivry Confluences	Операционный
Lyon	UPr2, UPr3	Зона комплексного развития ZAC Lyon Confluences	Операционный
Amiens	UBca	Зона комплексного развития ZAC Gare la Vallée	Операционный
Saint-Ouen	UP24	Зона комплексного развития ZAC Les Docks	Операционный

16. Сопоставление градостроительного зонирования и спутникового снимка, г.Банье



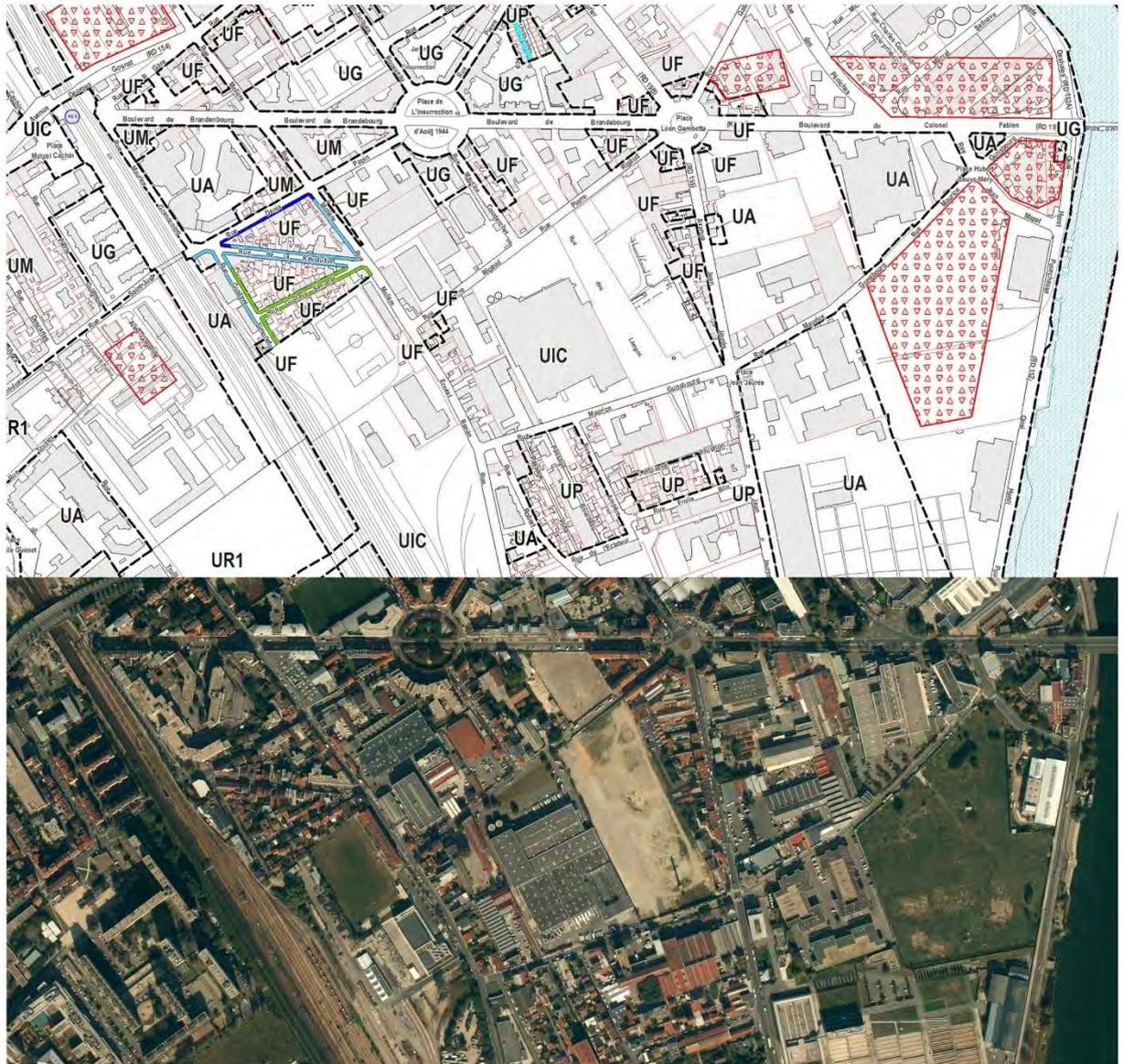
Принцип морфологического зонирования:
 каждая территориальная зона соответствует
 определённому морфотипу застройки:
 территории крупных послевоенных
 жилых комплексов выделены в одну зону,
 мелкомасштабная частная застройка выделена
 в другую зону, зона исторического центра
 города - в третью зону.

17. Сопоставление градостроительного зонирования и спутникового снимка, г.Сарсель



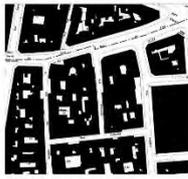
Принцип морфологического зонирования:
 каждая территориальная зона соответствует
 определенной композиционной структуре
 застройки: застройка вдоль главных
 планировочных осей выделена в отдельную
 зону

18. Сопоставление градостроительного зонирования и спутникового снимка, г.Иври-сюр-Сен (зона комплексного зонирования ZAC Ivry-Confluences)

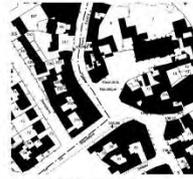


Принцип морфологического зонирования: каждая территориальная зона соответствует определенному морфотипу застройки: UF- зона традиционной застройки предместий (парцелляция, сплошной фронт застройки), UP- зона низкоплотной индивидуальной застройки (отдельно стоящие компактные в плане строения), UG- зона крупномасштабного коллективного жилья, UIC- зона комплексного развития Ivry Confluences

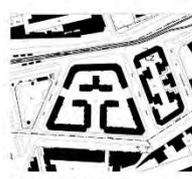
19. Примеры морфотипов застройки французских городов



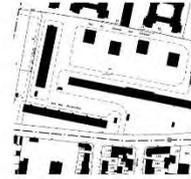
Историческая среднетажная застройка в системе парцелляции, с выраженным уличным фронтом



Историческая индивидуальная и малоэтажная застройка с выраженным уличным фронтом



Квартальная застройка



Свободная планировка (микрорайонная застройка)



Низкоплотная индивидуальная застройка (habitat pavillonnaire)



Застройка конца XX- начала XXI века (зоны комплексного развития)



Регламенты:

- дополнение существующего фронта улицы
- учет горизонтального членения существующих фасадов
- архитектурные предписания для новых строений

- дополнение существующего фронта улицы
- ограничение масштаба новой застройки
- архитектурные предписания для новых строений

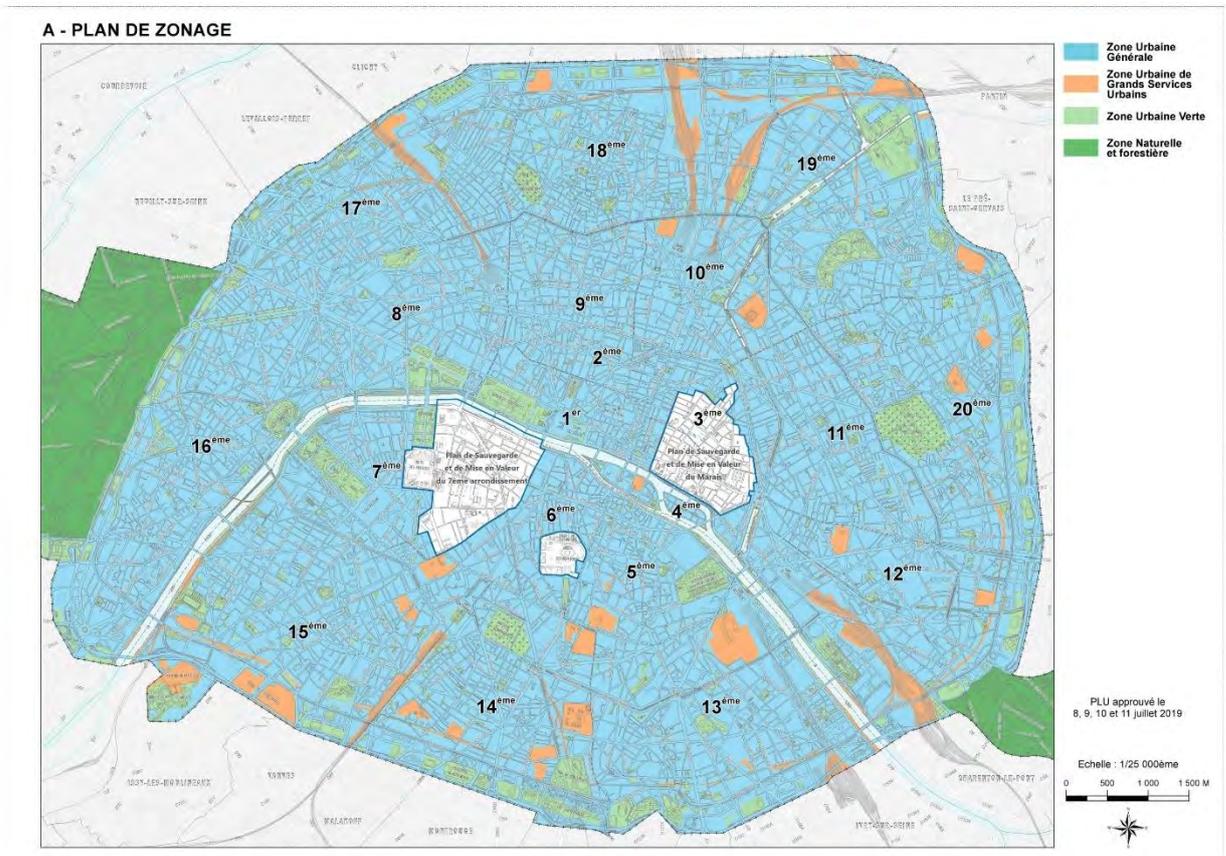
- сохранение высокой проницаемости территории
- сохранение читаемой геометрии пространства
- поддержание высокого процента озеленения

- сохранение высокой проницаемости территории
- сохранение читаемой геометрии пространства
- поддержание высокого процента озеленения

- высотные ограничения
- ограничение процента застройки
- предписания по параметрам ограждений

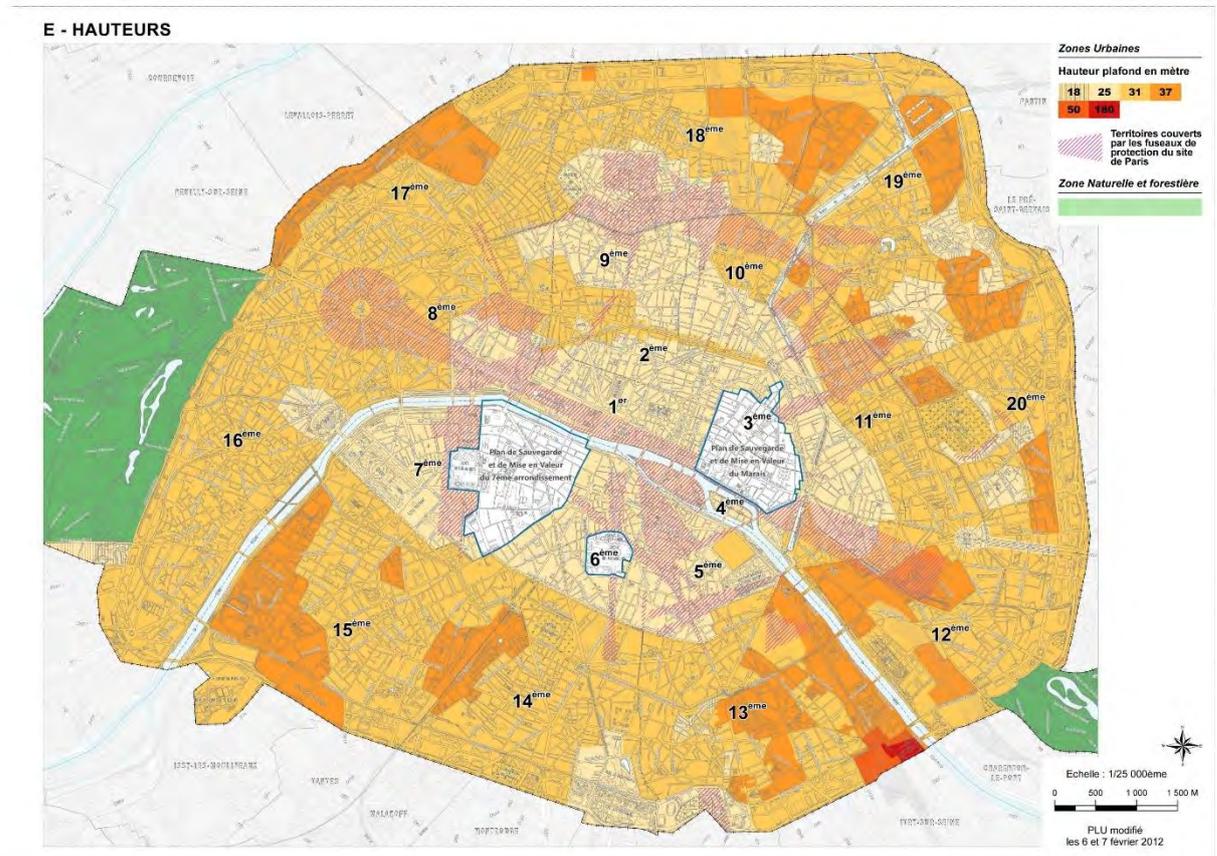
- комплексный подход к планировке территории
- обеспечение объемного разнообразия застройки и сомасштабности человеку

20. Карта современного зонирования Парижа



Современное градостроительное зонирование Парижа как исключение: вся территория города объединена в Единую городскую зону. Градостроительное зонирование заменила карта высотного регулирования и подробный графический регламент, «адресно» устанавливающий ограничения для каждого сегмента улицы.

21. Карта современного высотного регулирования Парижа

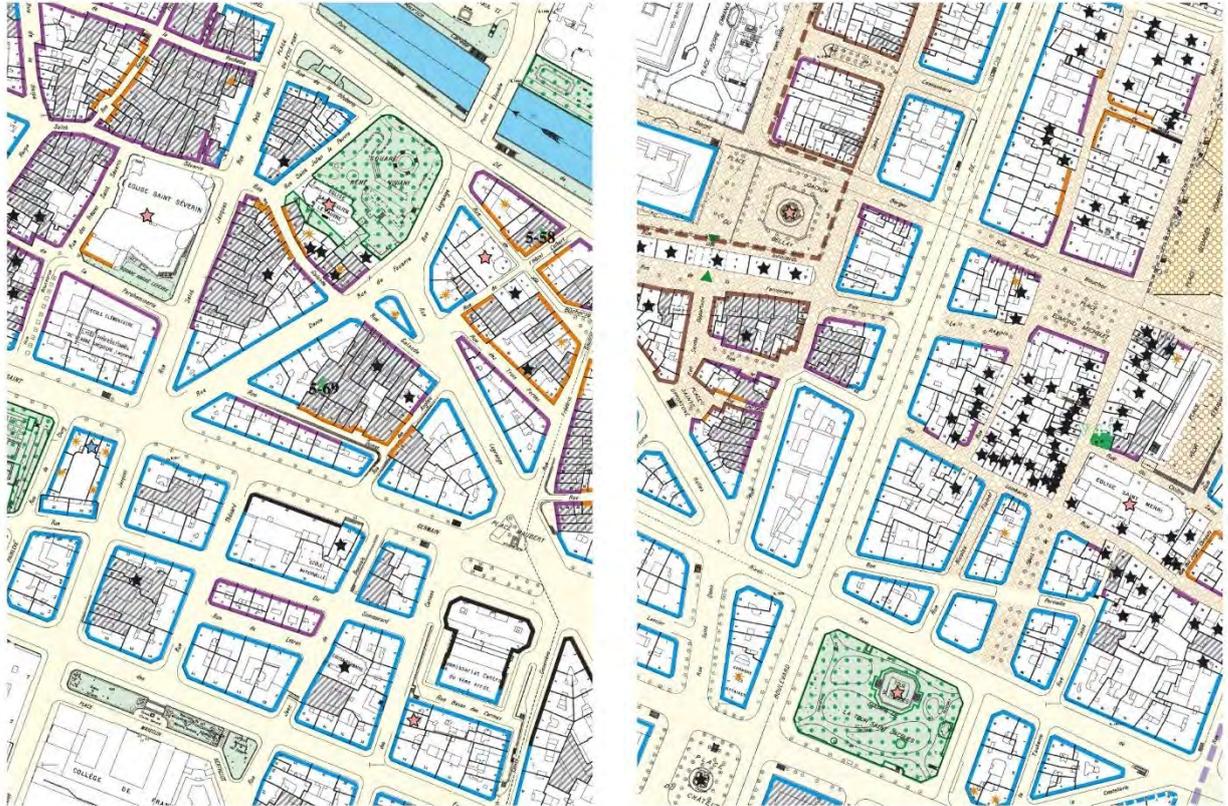


- | | | |
|--|-----|---|
| | 18 | Предельная высота 18 метров |
| | 25 | Предельная высота 25 метров |
| | 31 | Предельная высота 31 метр |
| | 37 | Предельная высота 37 метров |
| | 50 | Предельная высота 50 метров |
| | 180 | Предельная высота 180 метров |
| | | План сохранения и валоризации (отдельный регламент) |

22. Три случая использования графического регламента



23. Фрагмент графического регламента г. Парижа
 Ценные фрагменты застройки: исторический центр города



IV. Расположение и высота строений

Габариты (пространственные конверты):

Высота фасада, обозначенная цветом:

- H = 5 м : Розовый
- H = 7 м : Хаки
- H = 10 м : Зеленый
- H = 12 м : Оранжевый
- H = 15 м : Фиолетовый
- H = 18 м : Голубой
- H = 20 м : Черный
- H = 23 м : Серый
- H = 25 м : Темно-синий
- Высота фасада равна существующей: Коричневый

Габариты наверху, обозначенные типом линии (пропорции наклона и высота)

- В соответствии со статьями UG 10.2.1 или UGSU 10.2.1:
- Горизонтальная крыша : Сплошная
- P = 1/3, h = 2 м : Точки
- P = 1/2, h = 3 м : Штриховка
- P = 1/1, h = 4,5 м : Короткий пунктир
- P = 2/1, h = 4,5 м : Длинный пунктир
- Смешанный пунктир

- Примеры:
- высота 18 м наверху P=1/1, h=4,5 м
 - высота 10 м наверху P=1/3, h=2 м

Расположение: Обязательное расположение по красной линии

Высота:



Максимальная высота строений относительно высотной отметки участка

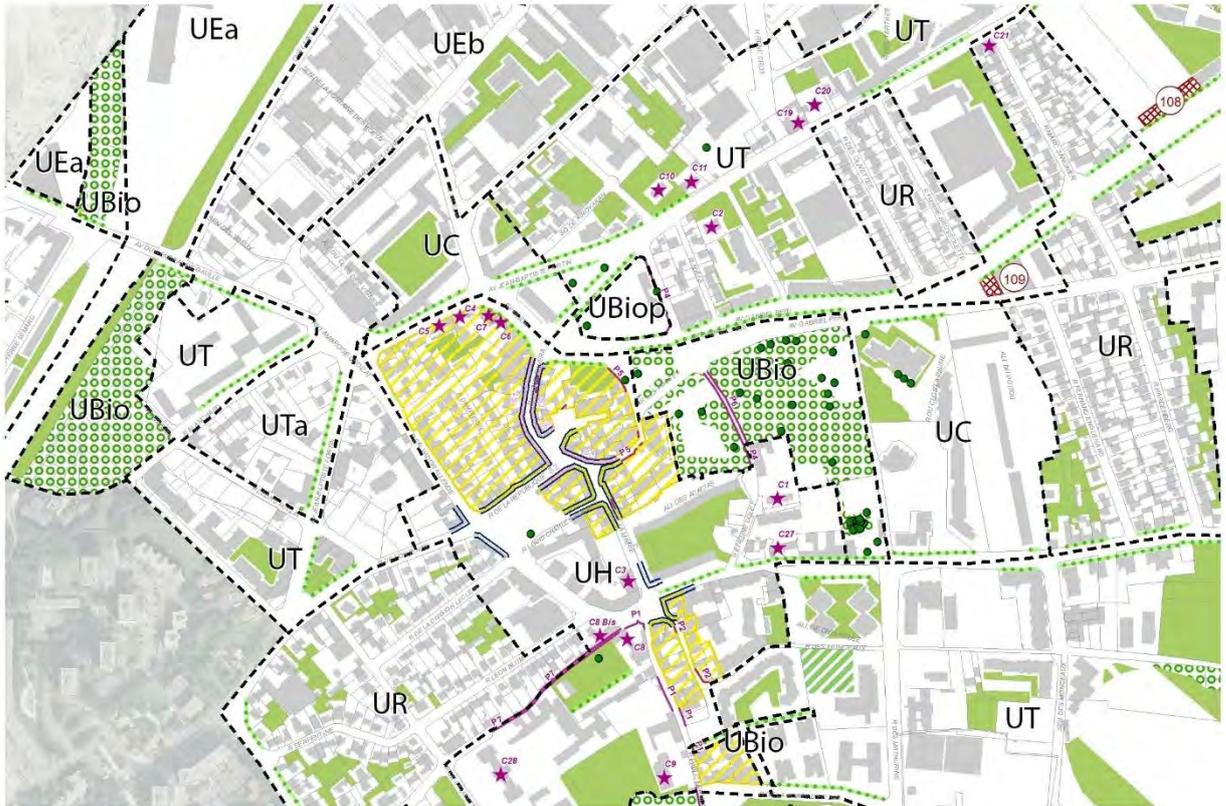


Максимальная высота по отношению к геодезическим отметкам

V. Сохранение архитектурного и градостроительного наследия

- Сохранение существующего объемного решения
- Максимальный процент застройки
- Охраняемое здание или земельный участок, на котором находятся охраняемые здания
- Характерный элемент, подлежащий сохранению

24. Фрагмент графического регламента г. Банье
 Ценные фрагменты застройки: исторический центр города



Экспликация

Границы территориальных зон

Зеленый и синий каркас

Охраняемая природная территория

Незастроенное пространство в сердцевине кварталов, необходимое для сохранения экологических связей

Сохранение линейного озеленения

Сохранение ценных деревьев

Культурное наследие

Ценный элемент застройки, подлежащий сохранению

Стена или часть ценного здания, подлежащие сохранению

Фрагмент застройки, подлежащий сохранению

Другие ограничения

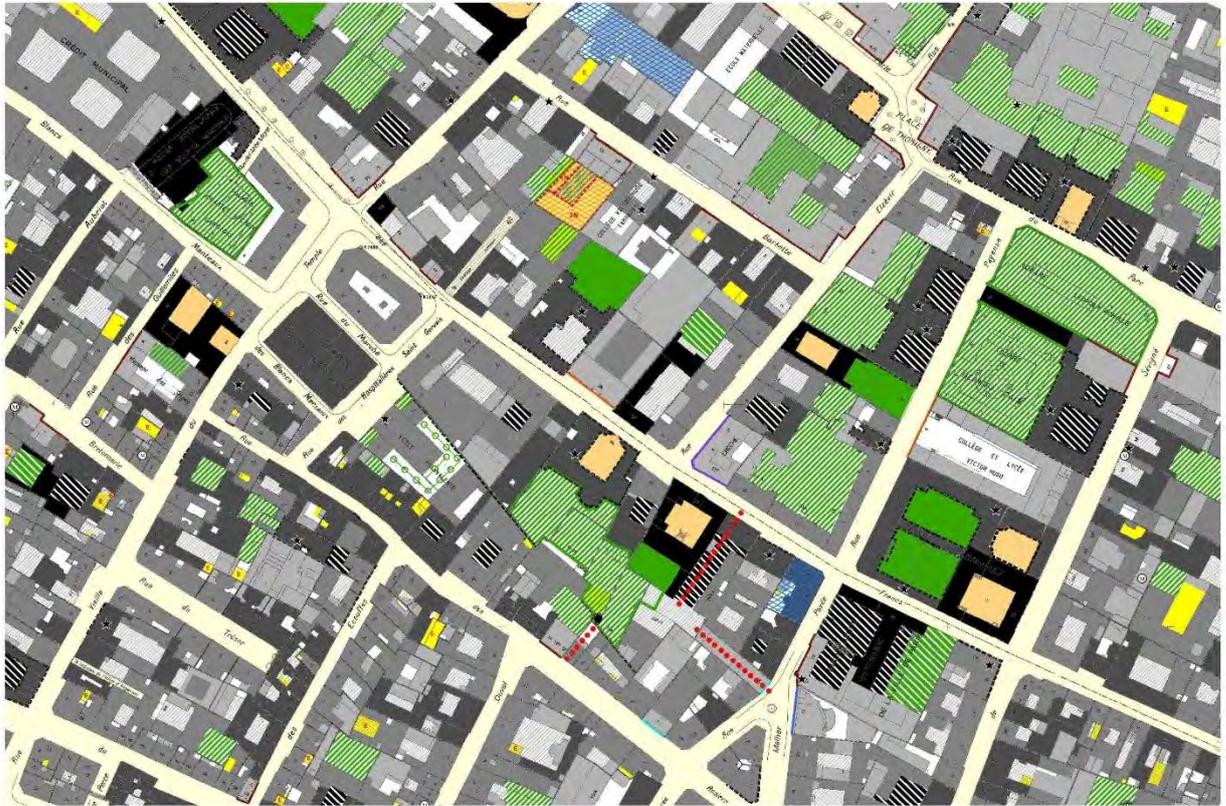
Участки, зарезервированные для строительства соц. объектов

Специфическое ограничение высоты фрагмента застройки: 12 м

Специфическое ограничение линии застройки: высота равна ширине улицы (H=P)

Поддержание коммерческой функции первых этажей зданий

25. Графический регламент Плана сохранения и валоризации квартала Марэ, г.Париж.
Ценные фрагменты застройки, зона охраны



Экспликация

■ ■ ■ Границы охраняемого сектора

Объекты культурного наследия

■ ОКН, охраняемый полностью

----- ОКН, предмет охраны: фасад и завершие

★ Архитектурный элемент, находящийся под охраной

■ Охраняемое незастроенное пространство (двор)

■ Охраняемое незастроенное пространство (зеленая зона)

Расположение зданий, высотные ограничения

— Ограничения по размещению строений

— H=5 м

— H=12 м

— H= 15 м

— H=17 м

— H=19 м

— Высота фасада равна фактической

● ● ● ● Сохранение, создание или корректировка пешеходных связей

Особенности сохранения зданий, установленные регламентом

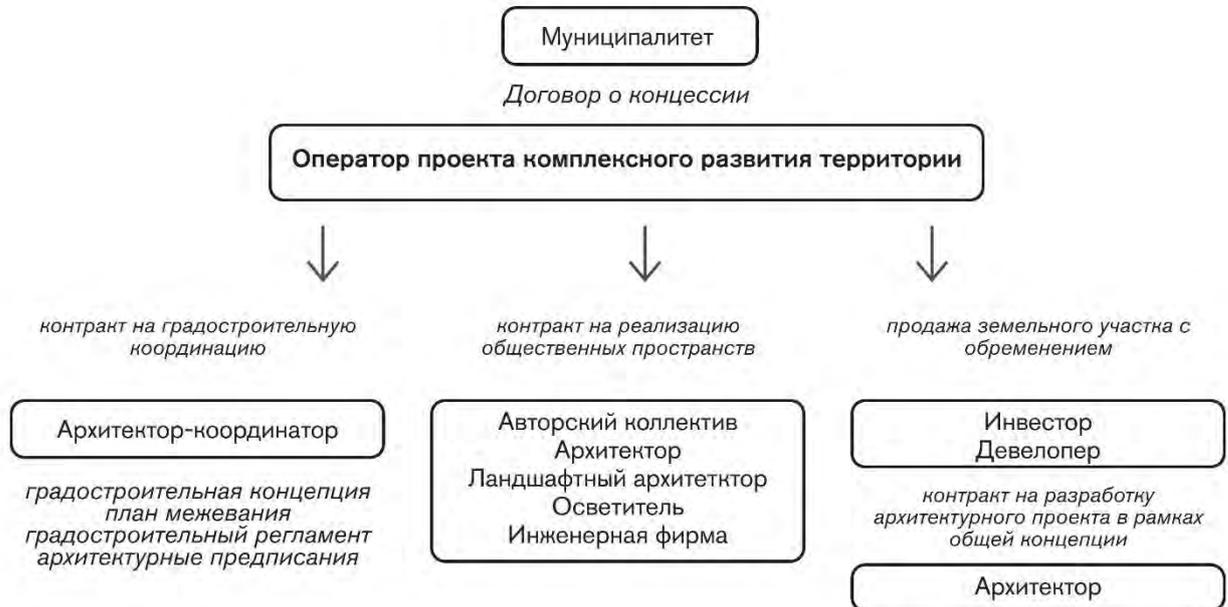
■ Здание, подлежащее сохранению (тип А)

■ Здание, подлежащее сохранению (тип В)

■ Здание, подлежащее сохранению, улучшению или сносу

■ Здание или часть здания, чей снос или изменение могут быть предписаны

26. Операционная модель проектов комплексного развития



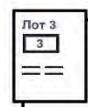
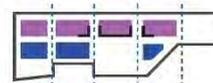
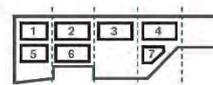
27. Авторские регламенты в проектах комплексного развития территорий

Принципы управления

1. Территория комплексного развития- единая зона на карте зонирования
2. Единый оператор территории (общество смешанной экономики)- гарант комплексного подхода к проекту, главенство общественного интереса
3. Архитектор координатор- главный «дирижер» проекта, автор объемно-пространственного регламента

**Состав градостроительного регламента зоны комплексного развития (ЗАС)**

1. Генеральный план с нанесением границ кварталов (лотов)
2. Текстовый регламент, включенный в Местный градостроительный план
3. Графический регламент: карта высотных ограничений, частные случаи расположения зданий относительно границ участков, обустройство сервитутов и т.д.
4. Альбом градостроительных, архитектурных и ландшафтных предписаний (рекомендации по цветам, материалам, ландшафтным решениям частных дворов и т.д.)
5. Паспорт лота, детальные ограничения по каждому участку (увязка с застройкой соседнего участка, принципы подключения сетей и т.д.)

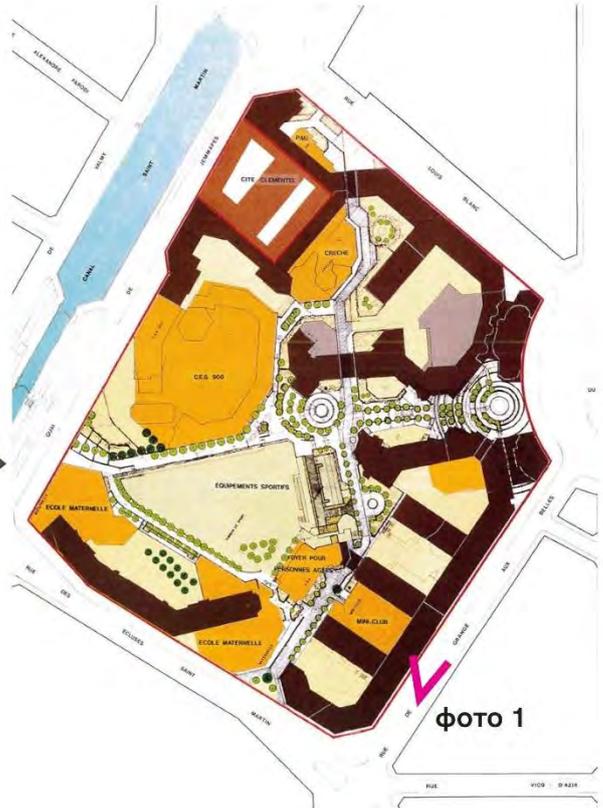


28. Пример графического регламента Плана зонального обустройства, 1980-е годы, зона комплексного развития ZAC Jemmapes-Granges aux Belles (г. Париж)

Графический регламент



Результат (генеральный план)



Экспликация

-  **Застройка по красной линии**
-  **Примерное расположение объемов зданий**
-  **Пешеходные связи**
-  **Проход под аркой**



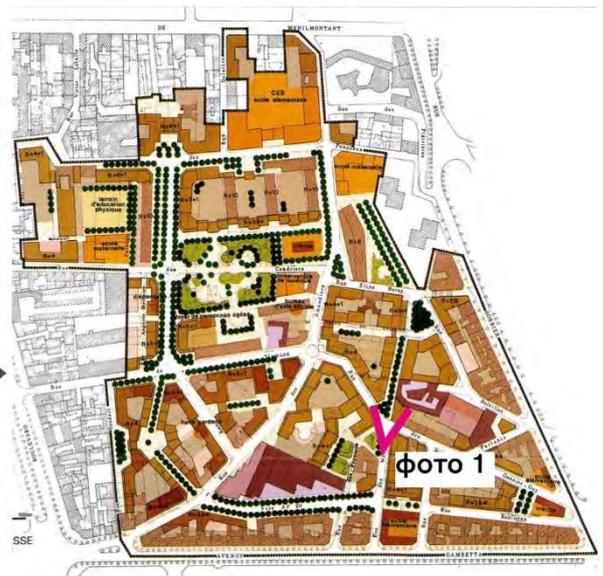
Застройка в соответствии с графическим регламентом (обязательное расположение по красной линии улицы)

29. Пример графического регламента Плана зонального обустройства, 1980-е годы, зона комплексного развития ZAC des Amandiers (г. Париж)

Графический регламент



Результат (генеральный план)



Экспликация

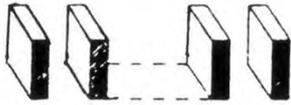
- Застройка по красной линии
- Примерное расположение объемов зданий
- Пешеходные связи
- Проход под аркой
- Ширина проектируемой улицы
- Приоритетные пешеходные пространства
- Высотные ограничения
- Обеспечение архитектурного единства фасадов



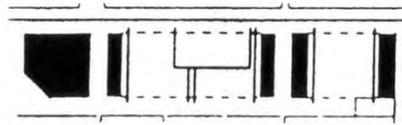
Застройка в соответствии с графическим регламентом (обязательное расположение по красной линии улицы+ создание мини-сквера)

30. Выдержки из объемно-пространственного регламента зоны комплексного развития Берси, г. Париж. Жан-Пьер Бюффи, архитектор-координатор

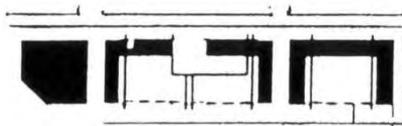
Предписания по объемно-пространственному решению застройки



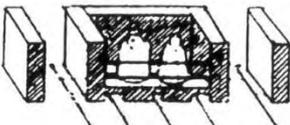
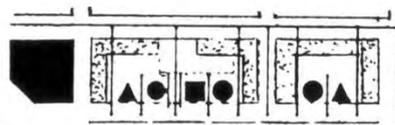
Этап 1: Перпендикулярные «лопатки»



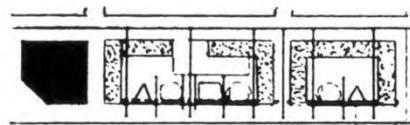
Этап 2: «Обрамление»



Этап 3: Добавление компактных в плане построек по фронту парка



Этап 4: Объединение элементов, формирование пространства



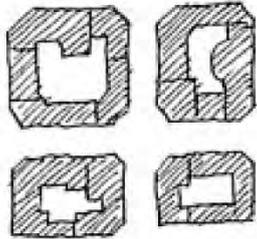
«Разработать модель квартала без жестких рамок, но при этом с читаемой геометрией в плане».
«Город, в котором пустое и полное организованы по одному и тому же геометрическому принципу, здания организуют собой дополнительные объемы для общественных пространств»

Жан-Пьер Бюффи

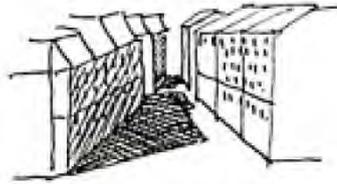
Результат



31. Принципы формирования регламентных предписаний, зона комплексного развития Пари Рив Гош, сектор Массена Север (г. Париж). Кристиан де Портзампарк, архитектор-координатор



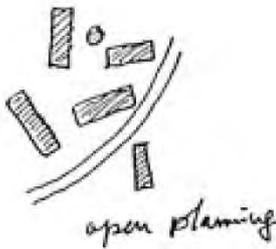
ilot fermé



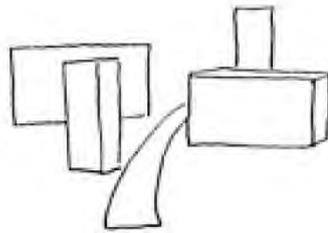
rue "cominoise"

«ВЕК 1»:

Закрытый квартал
Улица-коридор

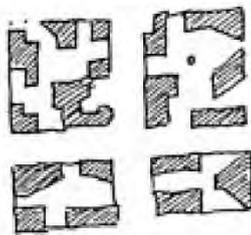


open planning

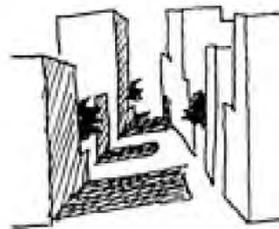


«ВЕК 2»:

Свободная планировка



*ilot ouvert
immeubles
presque libres*



rue ouverte

«ВЕК 3»:

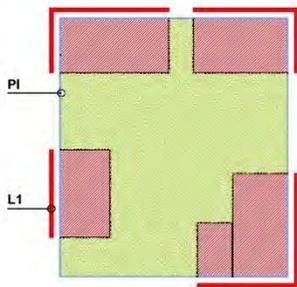
Комбинация принципов века 1 и
века 2:

«Открытый квартал»

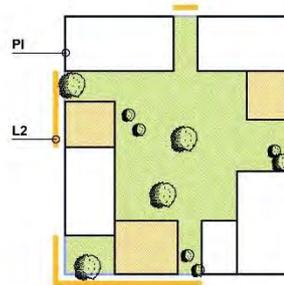
«Открытая улица»

«Почти свободные здания»

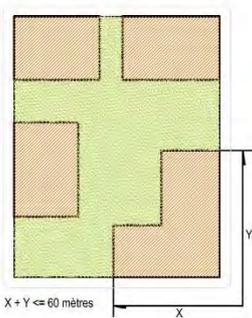
32. Выдержки из альбома архитектурных предписаний, зона комплексного развития Пари Рив Гош, сектор Массена Север (г. Париж). Кристиан де Портзампарк, архитектор-координатор



PI: Периметр квартала
 L1: Протяженность фасадов вдоль красной линии улицы, высотой больше 2 этажей: $(50\% PI < L1 < 70\% PI)$

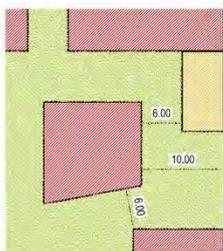
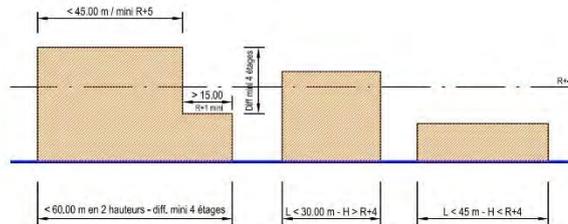


PI: Периметр квартала
 L2= PI-L1
 около 50% L2: озеленение
 около 50% L2: малоэтажные объемы зданий (1-2 этажа)



Максимальная протяженность угловых фасадов- 60 метров

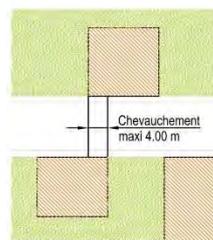
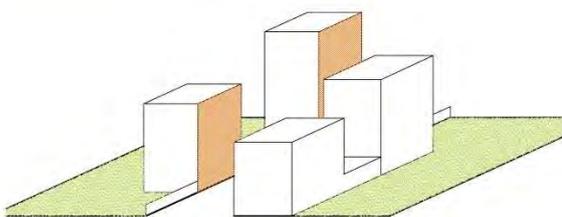
Максимальная протяженность остальных фасадов:
 - 30 метров для зданий выше 5 этажей
 - 45 метров для зданий ниже 5 этажей
 - 60 метров для контрастноэтажных зданий, при условии соблюдения графической схемы



Для зданий, расположенных с отступом от красной линии:
 - минимальный отступ- 10 метров
 - минимальное расстояние до соседних строений- 6 метров

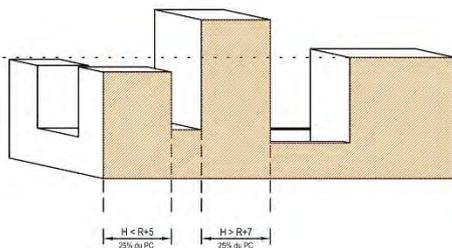
«Игра между ограничением и свободой нам обеспечит появление (...) естественности и новой пейзажности»

Кристиан де Портзампарк



Принцип расположения зданий- в шахматном порядке

Максимальная протяженность фасадов, расположенных «внахлест»- 4 метра



Принцип высотной модуляции:
 По длинной стороне квартала
 - минимум 25% от общей протяженности фасадов должно иметь высоту от 2 до 6 этажей
 - минимум 25% протяженности фасадов должно иметь высоту более 8 этажей

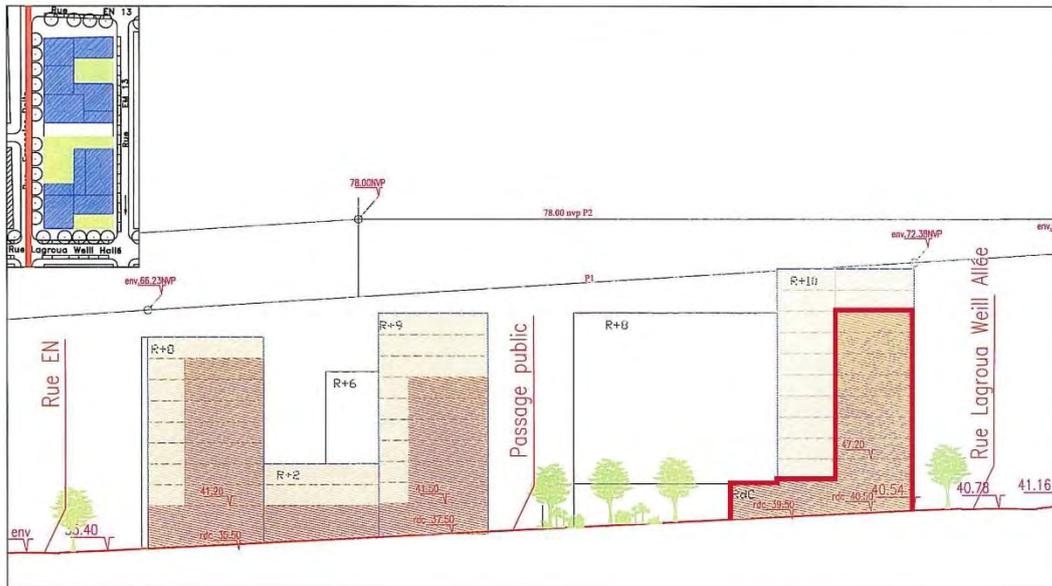
Цель регламента: создание разнообразного, контрастного пейзажа и силуэта зданий
 Сочетание традиционной структуры застройки (квартальная сетка) и инновационных правил расположения строений

33. Выдержки из паспорта лота М3Е, зона комплексного развития Пари Рив Гош, сектор Массена Север (г. Париж). Кристиан де Портзампарк, архитектор-координатор

Определение пространственного конверта

ILOT M3E

FACADE NORD-OUEST – Ech 1:500

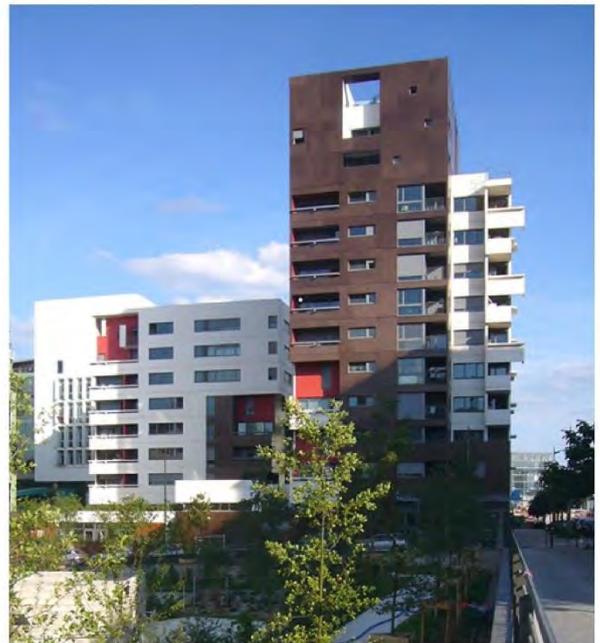


Экспликация:

-  Обязательные габариты
-  Факультативные габариты

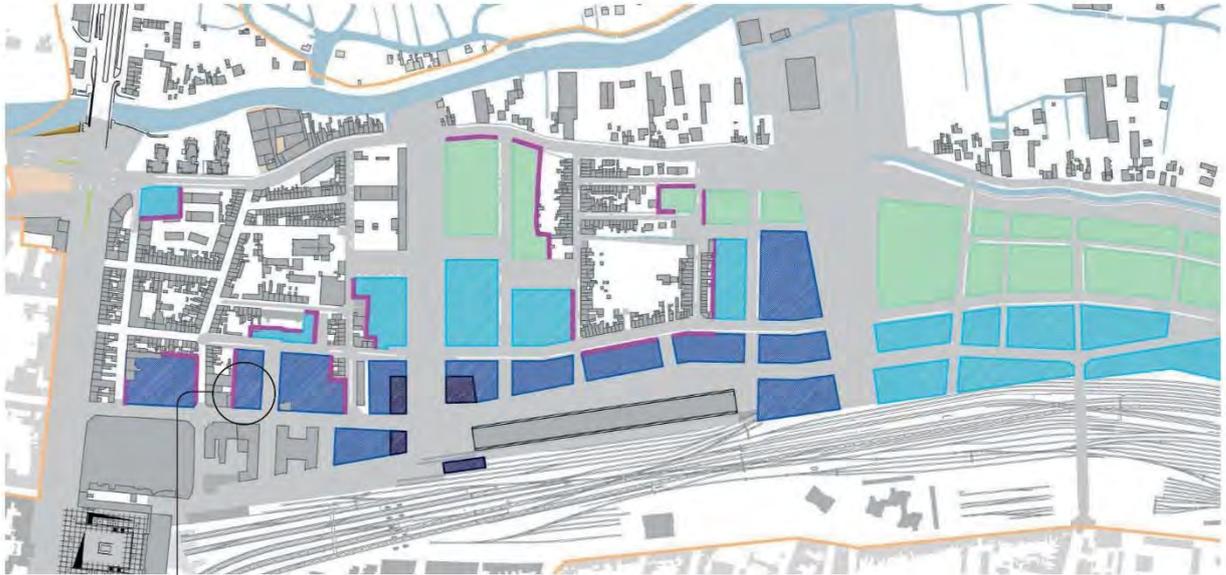


Результат



34. Выдержки из графического регламента зоны комплексного развития Гар ла Валле, г. Амьен. Высотные ограничения. Поль Шеметов, архитектор-координатор*

Графический высотный регламент:

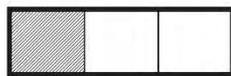


Экспликация:

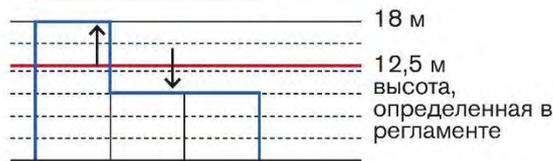
- Обрамление главной площади: высота не ограничена
- Предельная высота 26 метров
- Предельная высота 18 метров
- Предельная высота 12,5 метров
- Необходимость высотных адаптаций к существующей застройке

Правило высотной модуляции:

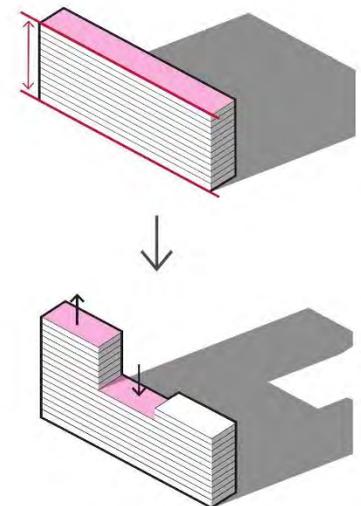
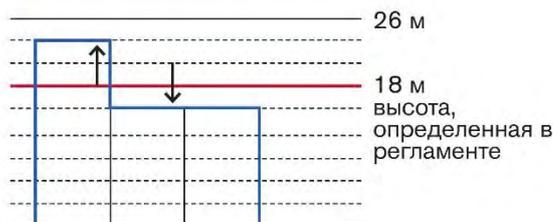
Вид сверху



Вид сбоку



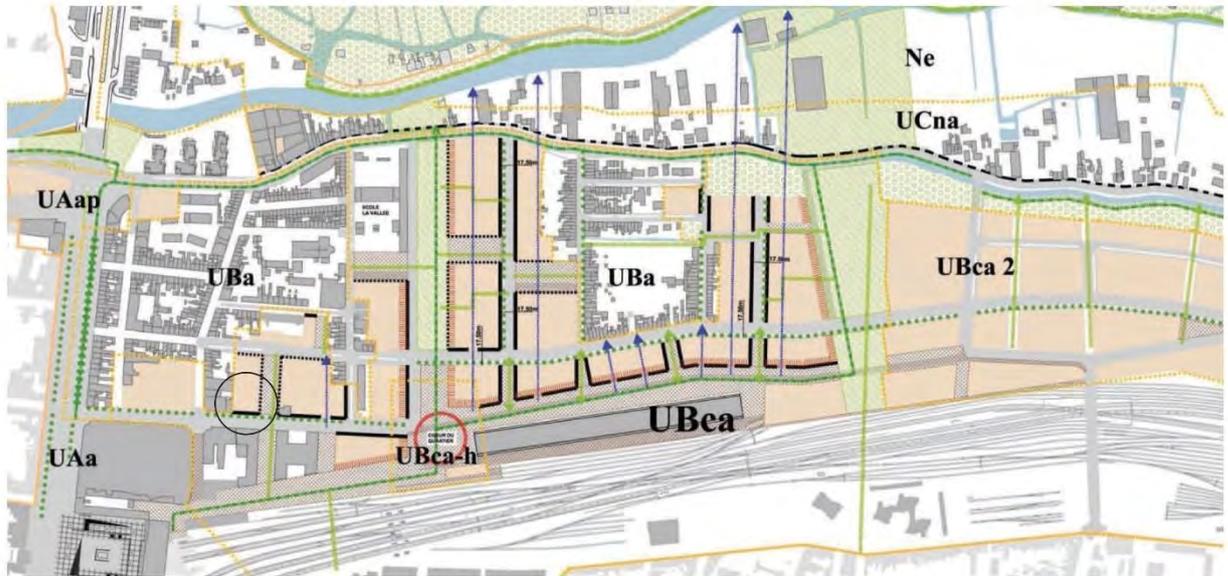
Вид сбоку



*авторские разработки в составе архитектурного бюро AUA Paul Chemetov

35. Регламент из графического регламента зоны комплексного развития Гар ла Валле, г. Амьен. Принципы расположения зданий. Поль Шеметов, архитектор-координатор*

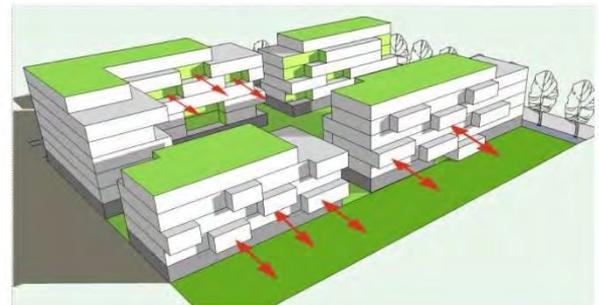
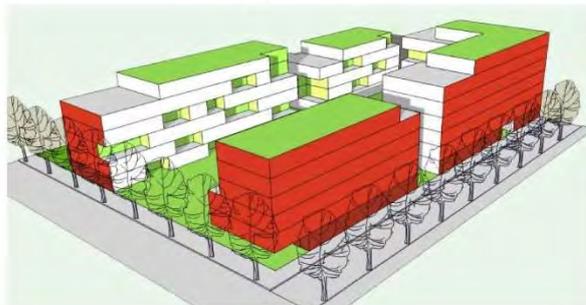
Графический регламент, определяющий расположение зданий



Экспликация:

— Формирование фронта застройки: расположение зданий без отступа от красной линии

- - - Пористый фронт застройки, выходящей на зеленые зоны



- - - ➔ Опесечение визуальных связей: разрывы застройки

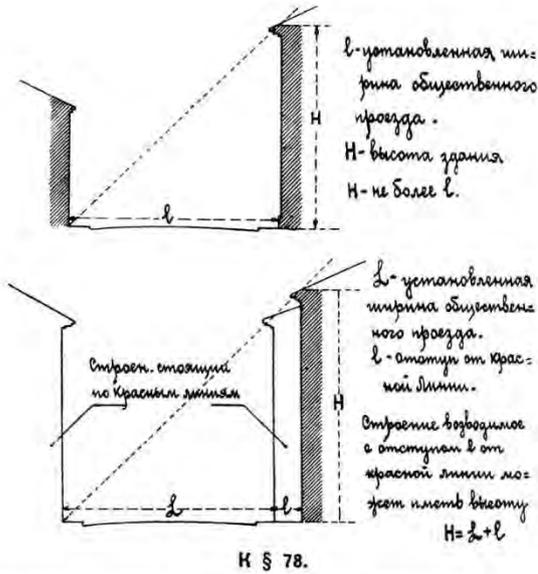
← - - - ➔ Опесечение пешеходных связей: разрывы застройки

||||| Оригинальные решения фасадов на контакте с важными общественными пространствами и парками

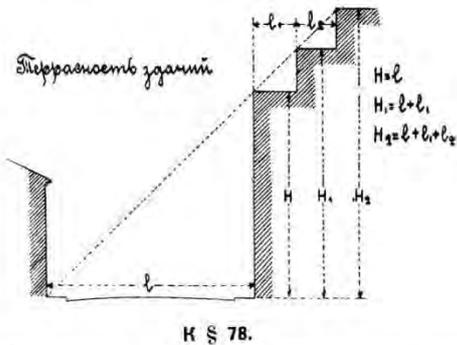
*авторские разработки в составе архитектурного бюро AUA Paul Chemetov

Иллюстрации к главе III

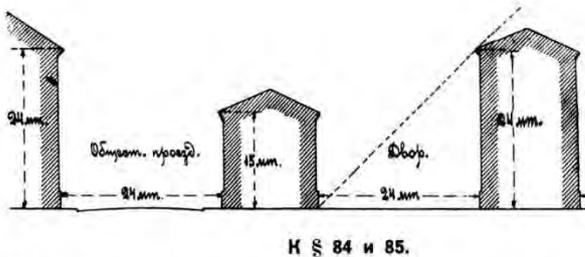
36. Морфологическое регулирование застройки в раннесоветских Строительных нормах и правилах Москвы (1928 год)



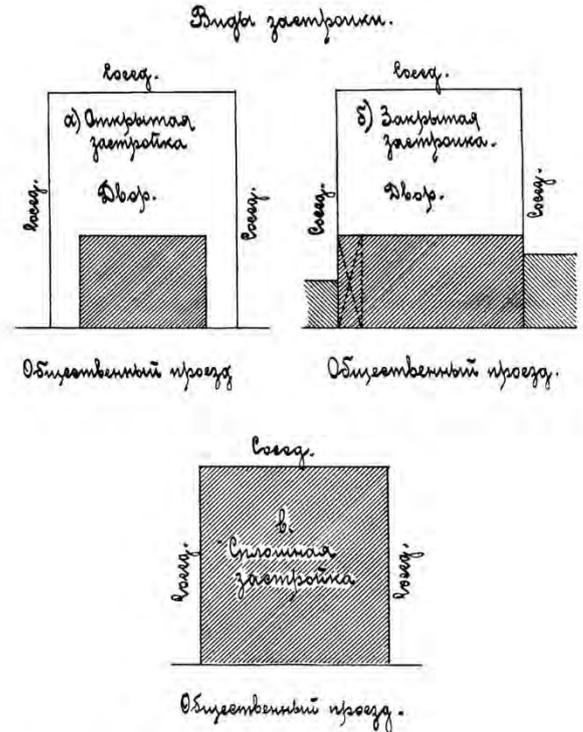
Относительные предельные показатели: «Если передние здания отодвинуты вглубь за красную линию, может быть допущена большая высота»



Террасность зданий: «высота зданий может быть увеличена путем отступов верхних этажей»

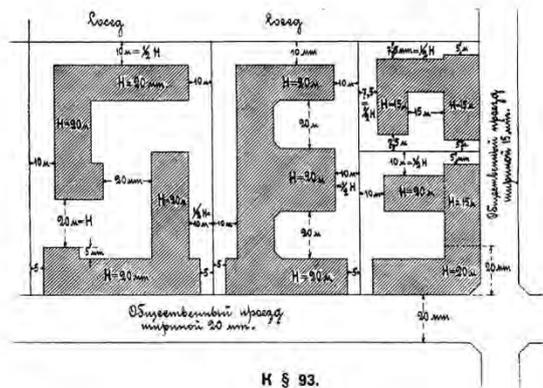


Увязка расстояний между зданиями с высотами строений



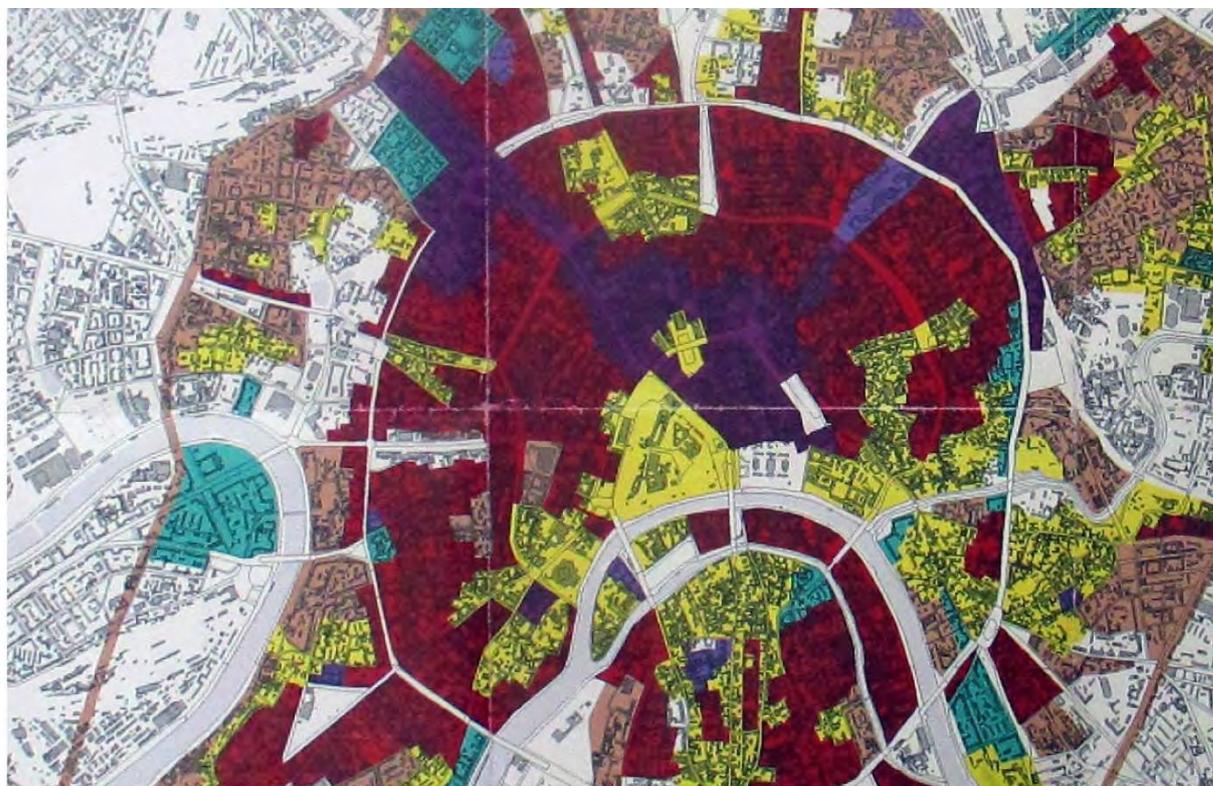
Виды застройки: открытая и закрытая застройка

- **открытая застройка**, при которой фасадные здания должны находиться от боковых соседних границ на установленное расстояние (разрыв)
- **закрытая застройка** - когда лицевые уличные здания должны возводиться без разрывов от одной соседней границы до другой
- **сплошная застройка** - когда весь участок покрывается строительной массой по всем границам без образования внутренних пространств под дворы и проезды



«Закрытая система застройки»
Параметрические показатели застроенного и незастроенного пространства

37. Пример морфологического зонирования, МГСН-99

**Экспликация**

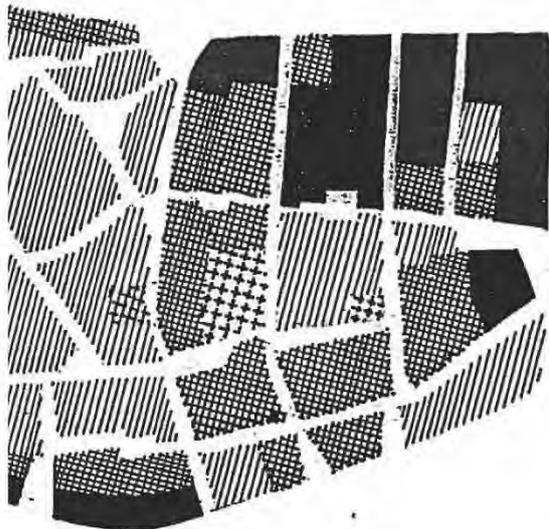
-  Старомосковский малоэтажный
-  Традиционный многоэтажный
-  Периметрально-компактный
-  Контрастноэтажный
-  «Конструктивизм», 20-30 гг.
-  «Неоклассицизм», 40-50 гг.

**Выдержки из таблицы предельных параметров**

	Старомосковский малоэтажный 	Периметрально-компактный 	«Неоклассицизм», 40-50 гг. 
Максимальная этажность	3	8	12
Характер уличного силуэта	однородная с высотными акцентами	однородная	однородная с высотными акцентами
Процент застройки	не более 30%	50-75%	25%
Максимальная длина фасада по уличному фронту	40	70	200

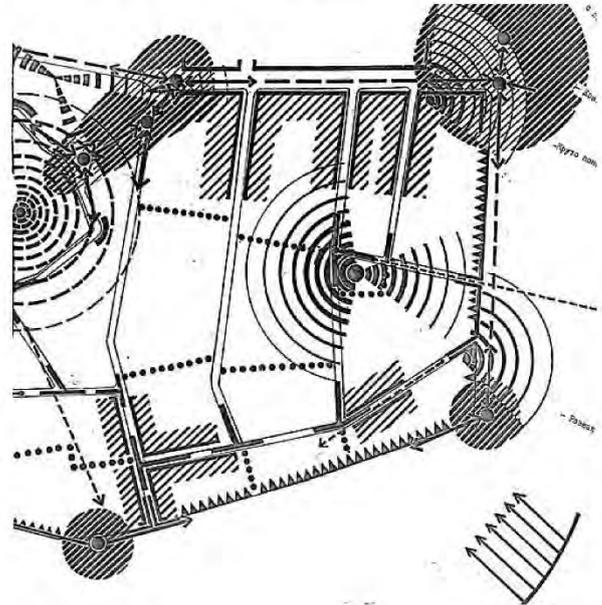
38. Выдержки из графического регламента, Остоженка

Морфологическое зонирование



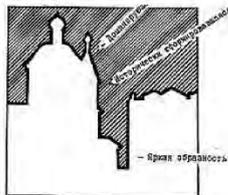
-  Старо-московский малоэтажный морфотип
-  Традиционный разноэтажный морфотип
-  Периметрально-компактный морфотип
-  Многоэтажная разреженная застройка

Узловые точки городского ландшафта



-  Направление визуальных связей
-  Пешеходные пути
-  Акцентные места городской среды
-  Зоны экстерьерного восприятия

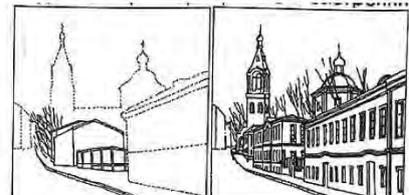
Выразительный силуэт застройки



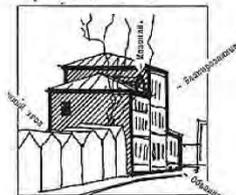
Новое строительство в существующих формах



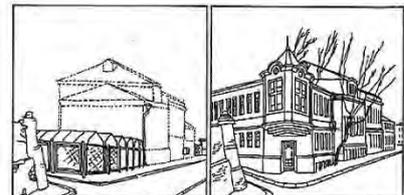
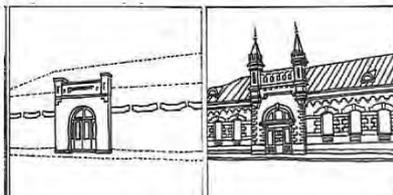
Возрождение характера уличной застройки



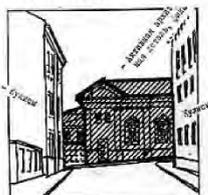
Живописные линии карнизов



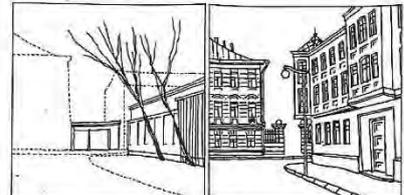
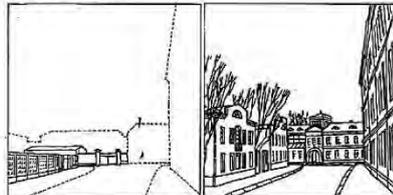
Восстановление утраченного облика



Замыкание уличных перспектив



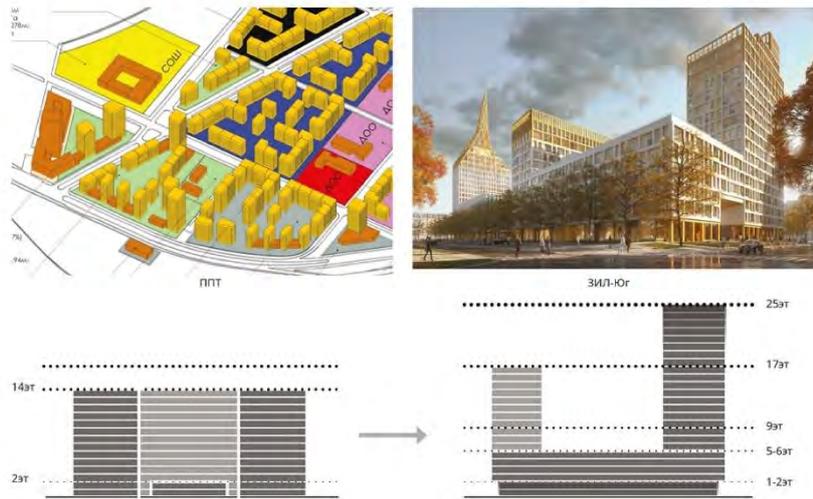
Возрождение характера уличной застройки



39. Выдержки из регламента территории Зил-Юг. KСАР Architects&Planners

**Основные принципы.
Распределение плотности и гуманный масштаб**

**Principle guidelines.
Density distribution and human scale**



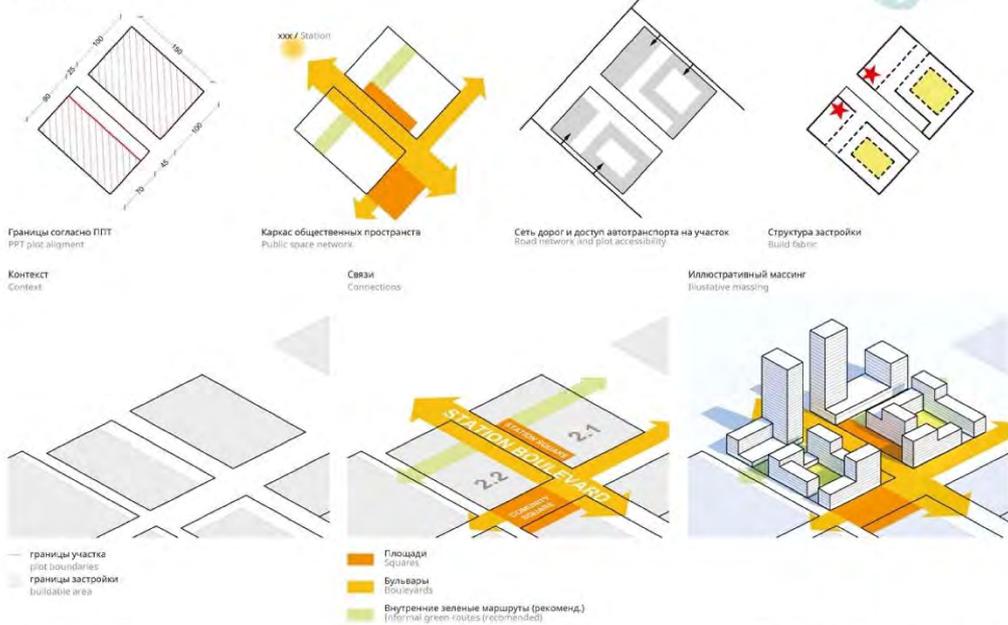
Одно из основных отличий существующего ППТ от проекта ЗИЛ-Юг - это распределение плотности застройки в выбранном спектре типологий. Мы уходим от 12-14эт. периметра стен к гуманной среде с 5-7эт высотой основных объемов и с применением высотных акцентов в виде башен. Особое внимание мы уделяем первым

Правило высотной модуляции

Регламенты. Паспорта участков

Guidelines. Plot passports

**Основные принципы
Required guidelines**



40. Сопоставление типового состава Правил землепользования и застройки и французского аналога, регламента Местного градостроительного плана

Правила землепользования и застройки



пример списка **ВРИ** для зоны среднеэтажной застройки:

- среднеэтажная жилая застройка
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка
- блокированная жилая застройка
- стационарное медицинское обслуживание
- среднее и высшее профессиональное образование
- общественное управление
- обеспечение научной деятельности
- банковская и страховая деятельность
- спорт
- магазины
- объекты торговли
- территории общего пользования
- коммунальное обслуживание
- дошкольное, начальное и среднее общее образование
- хранение автотранспорта
- предоставление коммунальных услуг
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
- земельные участки общего назначения
- улично-дорожная сеть
- ремонт автомобилей
- благоустройство территории
- объекты гаражного назначения
- религиозное использование
- деловое управление
- рынки
- общественное питание
- гостиничное обслуживание

пример списка морфологических регламентов для зоны среднеэтажной застройки:

- предельная этажность
- предельные размеры земельных участков
- максимальный процент застройки
- минимальные отступы от границ участка

Регламент Местного градостроительного плана



пример списка **ВЗИ** для зоны среднеэтажной застройки:

- свалки мусора
- карьеры
- мобильные кемпинги
- загрязняющие предприятия

пример списка морфологических регламентов для зоны среднеэтажной застройки:

- предельные размеры земельных участков
- расположение зданий относительно красной линии улицы
- исключения по расположению зданий относительно красной линии (графический регламент)
- расположение зданий относительно смежных границ участков
- ограничение протяженности зданий
- правило регламентных полос: условия расположения зданий
- в пределах полосы до 12 метров от линии улицы
- в пределах полосы от 12 до 22 метров от линии улицы
- в пределах полосы от 22 метров от линии улицы
- расположение зданий в пределах земельного участка
- максимальный процент застройки (правило регламентных полос)
- предельная высота застройки
- исключения по высоте застройки (графический регламент)
- предписания по внешнему виду зданий (объемные решения, крыши, фасады, оконные проемы, ограждения, технические сооружения)
- минимальный процент озеленения земельного участка

41. Сопоставление принципов зонирования Плана землепользования и застройки и французского аналога, регламента Местного градостроительного плана

Российская методология зонирования:



зонирование: вид использования+ индекс этажности

- Ж1** индивидуальное жилищное строительство
- Ж2** малоэтажная жилая застройка
- Ж3** среднеэтажная жилая застройка
- Ж4** многоэтажная жилая застройка

Французская методология зонирования:



зонирование: морфотип застройки

- UA** низкоплотная индивидуальная застройка
- UB** квартальная застройка
- UC** застройка «город-сад»
- UD** крупномасштабная модернистская застройка



! одного лишь индекса этажности недостаточно для выделения морфотипа застройки



морфологическое зонирование: комплексный учет параметров застройки



Вариант 1 (эволютивный) добавление индексов (подзон)

вид использования, этажность + индекс, определяющий морфотип застройки

- Ж3и** жилая среднеэтажная историческая застройка
- Ж3к** жилая среднеэтажная квартальная застройка
- Ж3м** жилая среднеэтажная микрорайонная застройка

Вариант 2 (радикальный) смена логики зонирования

морфотип- определяющий параметр зонирования

- И** историческая многофункциональная застройка
- К** квартальная многофункциональная застройка
- М** микрорайонная многофункциональная застройка

42. Примеры морфотипов застройки российских городов



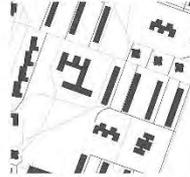
Историческая среднетажная застройка в системе парцелляции, с выраженным уличным фронтом



Индивидуальная и малоэтажная застройка в системе парцелляции, с выраженным уличным фронтом



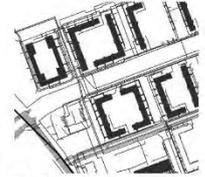
Квартальная застройка



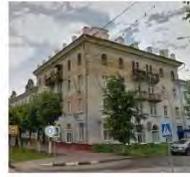
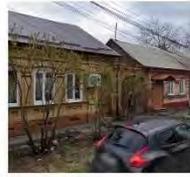
Свободная планировка (микрорайонная застройка)



Низкоплотная пригородная застройка



Урбан-блоки



Регламенты:

- дополнение существующего фронта улицы
- учет горизонтального членения существующих фасадов
- архитектурные предписания для новых строений

- дополнение существующего фронта улицы
- ограничение масштаба новой застройки
- архитектурные предписания для новых строений

- дополнение существующего фронта улицы
- архитектурные предписания для новых строений

- сохранение высокой проницаемости территории
- сохранение читаемой геометрии пространства
- поддержание высокого процента озеленения

- высотные ограничения
- ограничение процента застройки
- предписания по параметрам ограждений

- комплексный подход к планировке территории
- обеспечение объемного разнообразия застройки и сомасштабности человеку

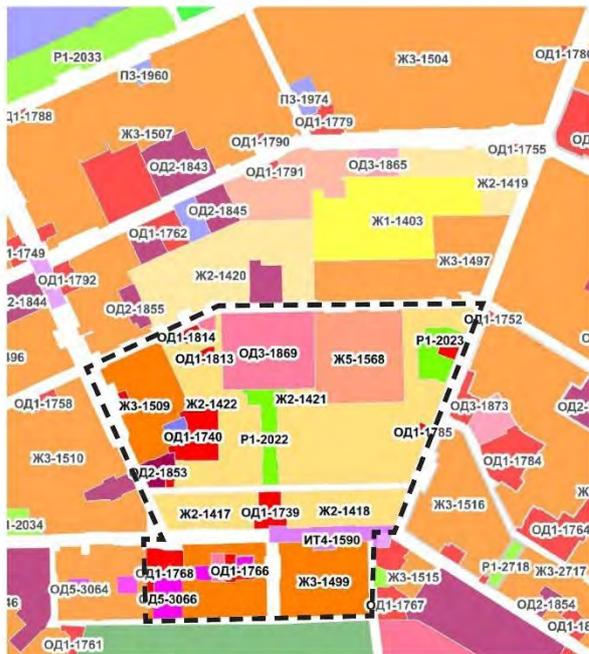
43. Пример перехода от зонирования по функциональному признаку к зонированию по морфологическому признаку. Городок Нефтяников, Омск*

Особенности территории:

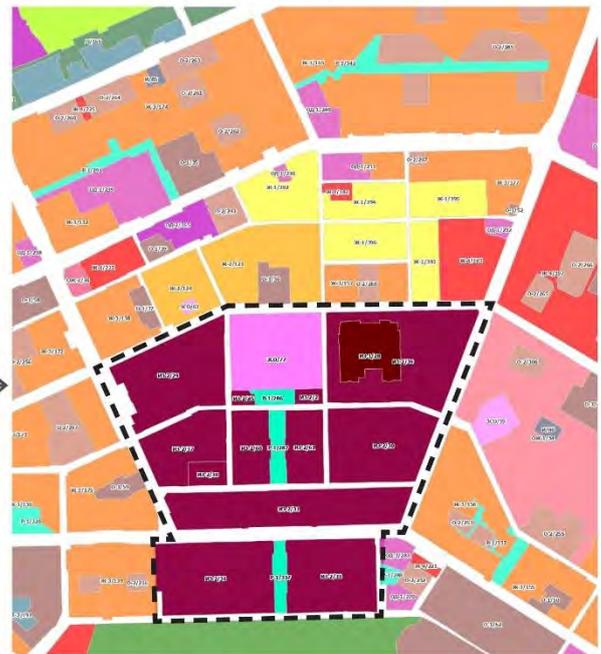
- застройка в соответствии с единым генеральным планом
- единое планировочное решение застройки
- единое стилистическое решение застройки
- застройка Городка отнесена к ценной средовой застройке на историко-архитектурном опорном плане



Зонирование по функциональному признаку



Введение зонирования по морфологическому признаку



- Невозможность установления единых правил застройки
- Логика зонирования противоречит логике застройки
- Ансамблевый характер застройки не учтен в зонировании



- Объединение ансамбля Городка в единую зону
- Установление единых правил застройки
- Логика зонирования соответствует логике застройки

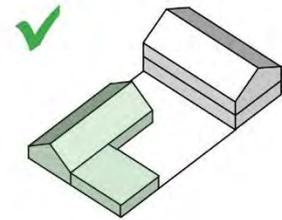
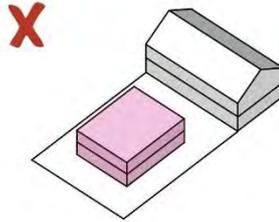
*участие автора в разработке принципов зонирования в партнерстве с ИТП «Град»

44. Примеры неконтекстных регламентных показателей

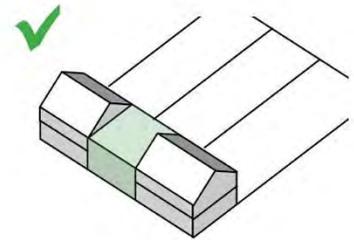
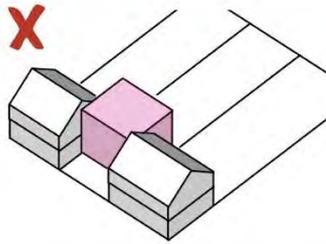
Неконтекстное решение

Контекстное решение

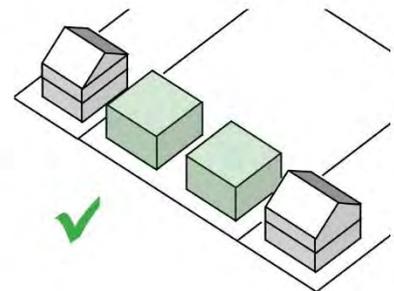
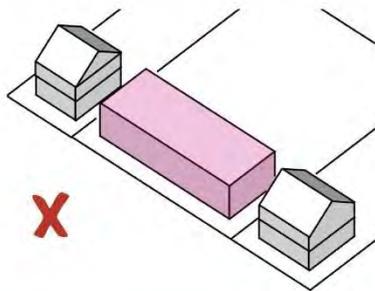
Регламентные отступы от границ земельного участка при плотной существующей лепке строений



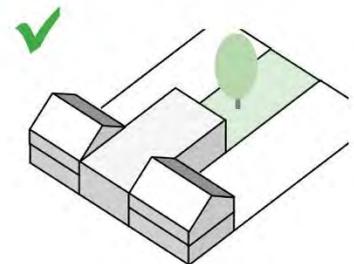
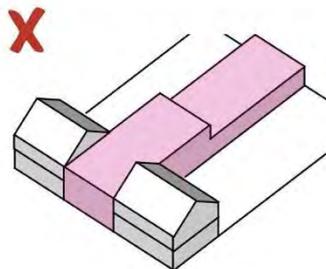
Регламентные отступы от красной линии при расположении существующей застройки по фронту улицы



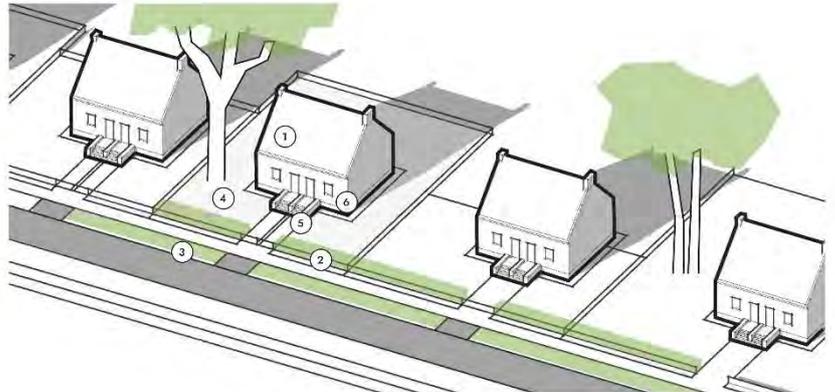
Отсутствие ограничений по протяженности фронта строений/ фронта земельного участка при мелкомасштабной застройке



Регламентный процент застройки- 100%, при зеленой сердцевине квартала



45. Предложение по изменению градостроительного зонирования, историческая застройка «город-сад» (г. Гурьевск)*



Характерные элементы застройки по ул. Ленина

- 1 Черепичная двускатная крыша
- 2 Низкое ограждение/ зеленая изгородь
- 3 Зеленый буфер, отделяющий тротуар от дороги
- 4 Озелененные участки с вековыми деревьями
- 5 Спаренные крыльца
- 6 Теплые оттенки штукатурки

Ансамбли индивидуальной жилой застройки по улицам Ленина и Библиотечная заслуживают особого внимания.

Эта застройка 1930-х годов является своего рода визитной карточкой Гурьевска. Небольшие дома с высокими черепичными крышами, окруженные вековыми деревьями, отсутствие высоких ограждений, маскирующих фасады, стилистически выдержанная застройка и ее камерный масштаб формируют качественную городскую среду, которую следует сохранить.

Предложения по дополнению Правил землепользования и застройки:

- выделить фрагменты ценной застройки Гурьевска в отдельную территориальную зону
- установить для этой территориальной зоны предельные параметры, максимально приближенные к существующим



Зона 1 - Центральная

Зона 2 - Заречная

Основные территориальные зоны в зонах стабилизации:

- Ж2 - Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
- Ж3 - Зона застройки малоэтажными домами
- Ж4 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Зона застройки объектами общественно-деловой застройки
- Зона озелененных территорий общего пользования
- Зона ценной исторической застройки

Результат: в мастер-плане предложено выделение зон исторической застройки 1930-х годов в отдельные территориальные зоны (черным на плане)

Принцип:

выделение ценных фрагментов застройки, обладающих ансамблевыми свойствами, в отдельные территориальные зоны, установление в этих зонах регламентных показателей, учитывающих морфологию застройки

*участие автора в разработке принципов зонирования в составе бюро *Sheredega Consulting* (в сотрудничестве с *Ленгинпрогор*)

46. Предложения по выделению исторического центра в отдельную зону и установлению контекстных предельных показателей, г. Мариинский Посад*

Особенности территории исторического центра города:

- историческая купеческая малоэтажная застройка
- расположение зданий по красной линии улицы



Зонирование: было:

X Существующее зонирование не принимает во внимание историко-культурную ценность застройки исторического центра и морфологию застройки

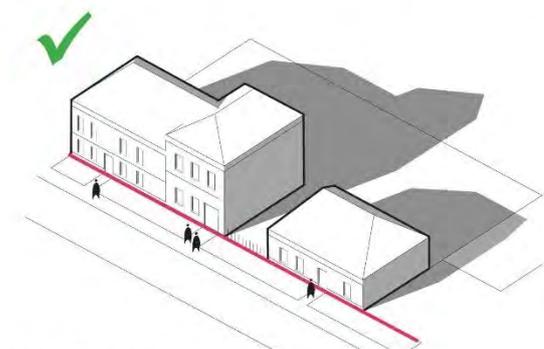
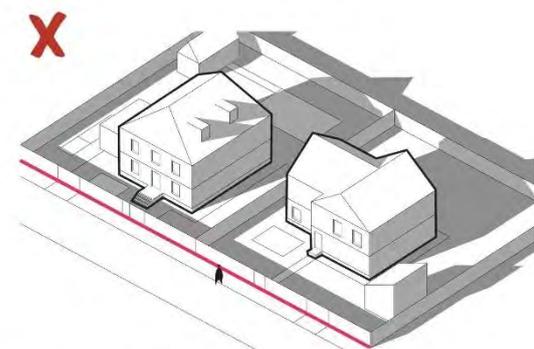
Зонирование: предложено:

✓ Выделение зоны исторического центра (индекс «И»), установление более внимательных к существующей застройке регламентов



Регламент Ж1 было:
 обязательные отступы от красных линий
 разрешена высота до 9 этажей
 отсутствие архитектурных предписаний

Регламент Ж1И предложено:
 разрешение строительства по красной линии
 ограничение высоты- 3 этажа
 предписания по архитектурному облику зданий



*участие автора в разработке принципов зонирования в составе бюро Sheredega Consulting

47. Предложения по выделению исторического центра в отдельную зону и установлению контекстных предельных показателей, г. Алатырь*

Особенности территории исторического центра города:

- историческая малоэтажная застройка второй половины XIX-начала XX века
- расположение зданий по красной линии улицы



Зонирование: было:

X Существующее зонирование не принимает во внимание историко-культурную ценность застройки исторического центра и морфологию застройки

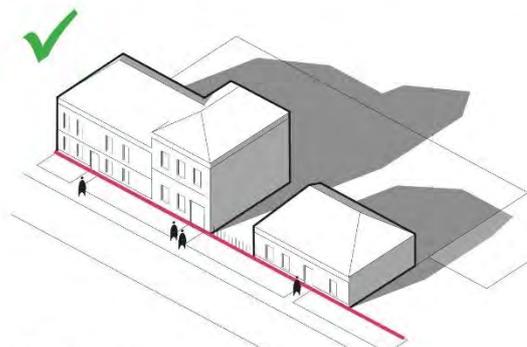
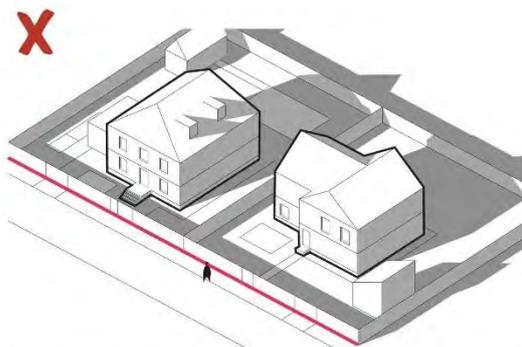
Зонирование: предложено:

✓ Выделение зоны исторического центра (индекс «И»), установление более внимательных к существующей застройке регламентов



Регламент Ж2 было:
 обязательные отступы от красных линий
 разрешена высота до 8 этажей
 отсутствие архитектурных предписаний

Регламент Ж2И предложено:
 разрешение строительства по красной линии
 ограничение высоты- 3 этажа
 предписания по архитектурному облику зданий



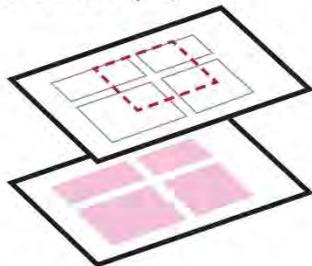
*участие автора в разработке принципов зонирования в составе бюро Sheredega Consulting

48. Увязка компетенций органов охраны объектов культурного наследия и органов градостроительства

Существующее положение

многоуровневая система регламентации

регламенты зон охраны (зачастую отсутствуют в общем доступе)



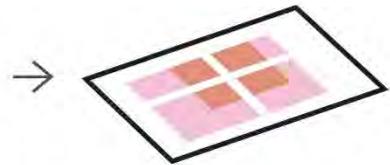
регламенты территориальных зон ПЗЗ (в общем доступе)

синхронизация



Предложение

единая система регламентации



границы действия регламентов зон охраны отображены на карте зонирования ПЗЗ

регламент зон охраны выложен в общий доступ

регламент зон охраны и регламент ПЗЗ следуют общей логике

Существующее положение

фрагменты ценной средовой застройки, не обладающей охранным статусом:
 - не входит в компетенцию органов охраны культурного наследия
 - не отражены на карте градостроительного зонирования ПЗЗ

компетенция органов охраны культурного наследия



регламенты охранных зон
регламенты зон регулирования застройки

?



регламенты для фрагментов ценной средовой застройки

компетенция органов градостроительства



регламенты для рядовой застройки



Предложение

фрагменты ценной средовой застройки- «слепые пятна»

компетенция органов охраны культурного наследия



регламенты охранных зон
регламенты зон регулирования застройки

компетенция органов градостроительства



регламенты для фрагментов ценной средовой застройки



регламенты для рядовой застройки

49. Принцип установления регламентных полос (на примере традиционной малоэтажной застройки, г. Мариинский Посад)

Особенности территории исторического центра города:

- историческая купеческая малоэтажная застройка
- расположение зданий по красной линии улицы



Цель применения регламентных полос:
Формирование фронта застройки, сохранение незастроенной сердцевины квартала



Морфологические особенности существующей застройки:

Кварталы традиционной малоэтажной застройки
Расположение зданий по линии улицы
Система парцелляции (узкая нарезка земельных участков)
Система частных внутренних дворов

Задача регламента:

- сохранение сложившегося морфотипа застройки, обеспечение возможности бережного эволютивного развития

Актуальная версия регламента:

суммарность и неконтекстуальность регламентных показателей:

- минимальные отступы от границ земельного участка - 3 метра
- возможность строить 8-9 этажные жилые дома
- возможность застраивать сердцевину квартала
- отсутствие ограничений по проценту застройки земельного участка
- отсутствие предписаний по внешнему облику строений

Предлагаемые регламентные решения:

- введение возможности строить без отступа от передней границы участка
- ограничение высоты строений тремя этажами
- установление «регламентных полос»: варьированный процент застройки/высотности для сохранения сердцевины квартала
- введение предписаний по внешнему облику зданий и ограждений

Введение принципа регламентных полос:

Регламентная полоса А отсчитывается от передней границы земельного участка (пример- ширина регламентной полосы А - 20 метров)

Принцип регламентных полос: создание более выгодных условий для размещения строений по линии улицы

Вариант 1*: варьирование высотных показателей

Пример формулировки:

- В пределах регламентной полосы А высота застройки может достигать 3 этажей
- За пределами регламентной полосы высота застройки не может превышать 1 этажа

Вариант 2*: варьирование процента застройки

Пример формулировки:

- Процент застройки части земельного участка, расположенного в пределах регламентной полосы А может достигать 80%
- Процент застройки части земельного участка, расположенного вне регламентной полосы А не должен превышать 30%

Вариант 3*: варьирование принципов расположения на земельном участке

Пример формулировки:

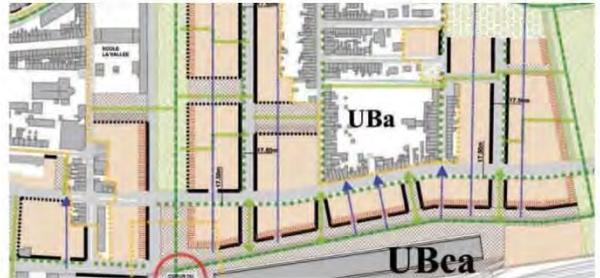
- В пределах регламентной полосы строения могут располагаться без отступа от смежных границ земельного участка
- За пределами регламентной полосы строения должны отступать от смежных границ земельного участка минимум на 3 метра

*Возможна комбинация нескольких вариантов

50. Текстовый/графический регламент

Зоны комплексного развития**Текстовый регламент****Статья 6: расположение зданий относительно красной линии**

Здания могут располагаться по красной линии или с отступом от нее. Минимальное значение отступа - 3 метра.

Графический регламент

Специфические требования для отдельных фасадов кварталов: дифференциация между сплошным и пористым фронтом в зависимости от **контекста**



Невозможность установления адресных ограничений



Возможность более адресных предписаний, в связке со спецификой территории

Застроенные территории/ историческая застройка**Текстовый регламент****Статья 10: высотные ограничения**

Максимальная высота зданий - 12 метров до карниза кровли, 15 метров до конька кровли

Графический регламент

Специфические требования для части зоны: выделенный сектор - предельная высота 12 метров максимум



Невозможность установления адресных ограничений

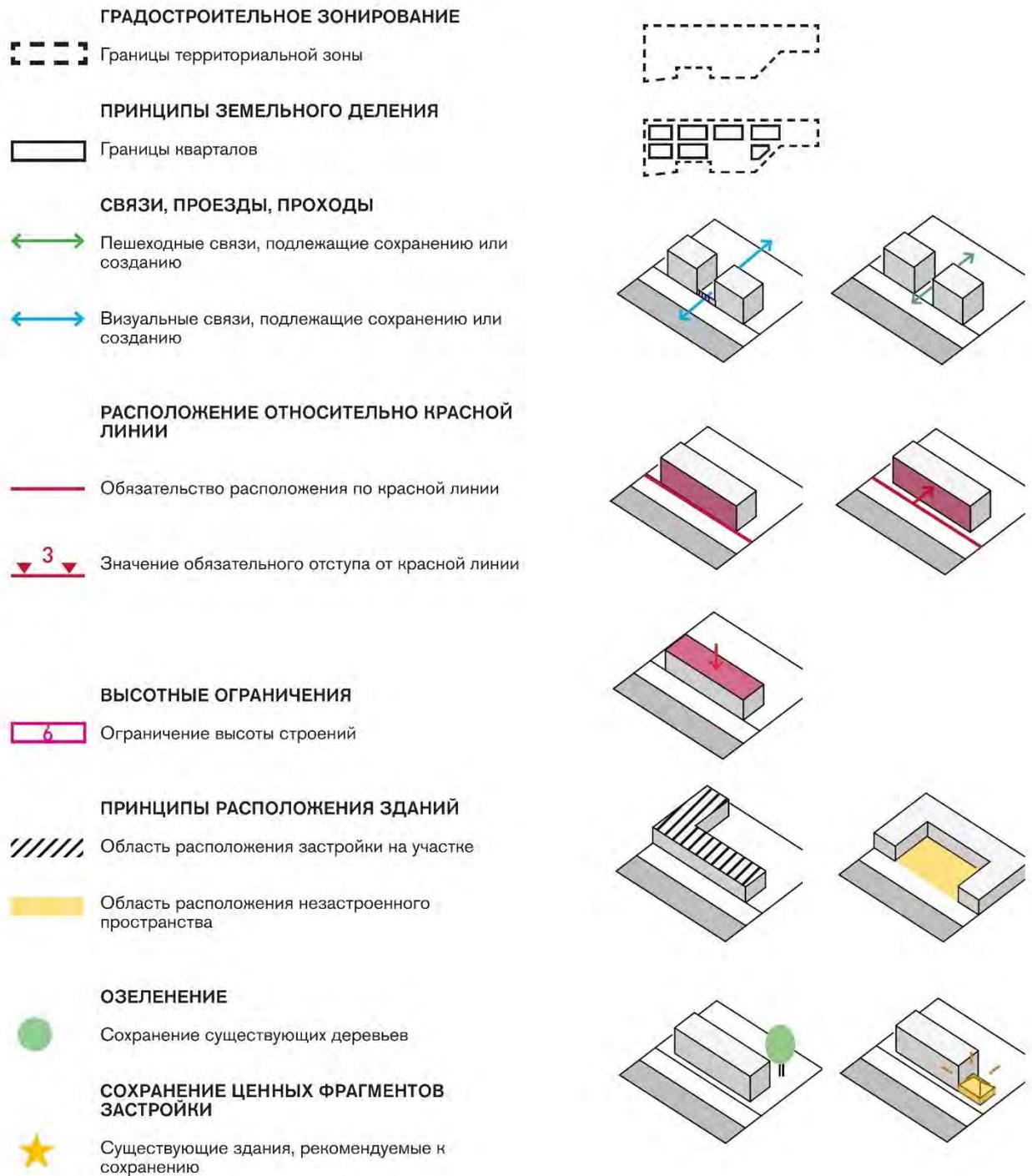


Возможность более адресных предписаний, в связке со спецификой территории



Дополнение текстового регламента графическим

51. Предложения по установлению универсальных условных обозначений для графического регламента



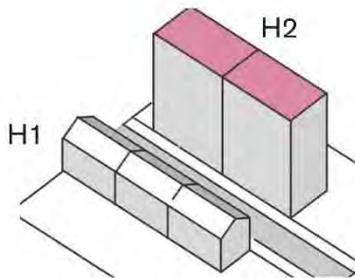
52. Предельные показатели: от абсолютных к относительным

Предельные показатели: существующая логика Предельные показатели: предложение

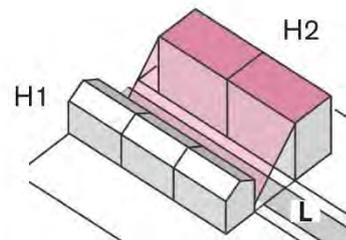
 Зоны смешанной застройки
Застройка на границе разных территориальных зон

 Предельные показатели, выраженные в виде числа

 Предельные показатели, выраженные в виде формулы и связывающие элементы застройки между собой



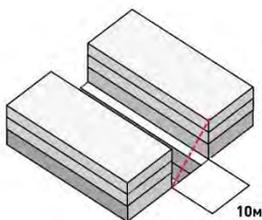
$H1=6$
 $H2=18$
...



$H2=L$
 $H2=L+3$
...

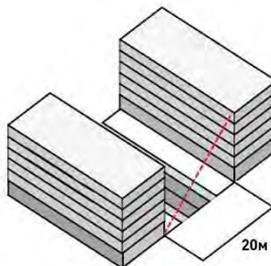
Ширина улицы определяет масштаб застройки

S
2-3 этажа



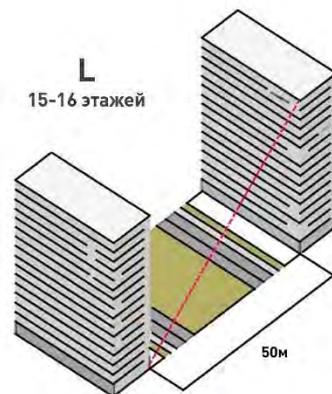
$H=L$

M
5-6 этажей



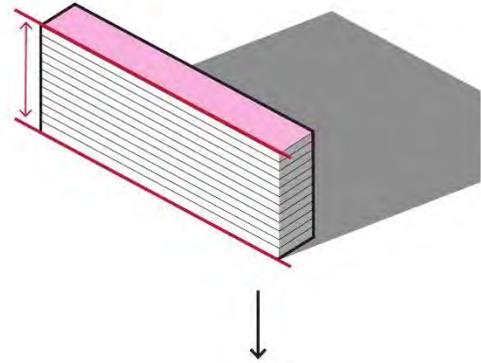
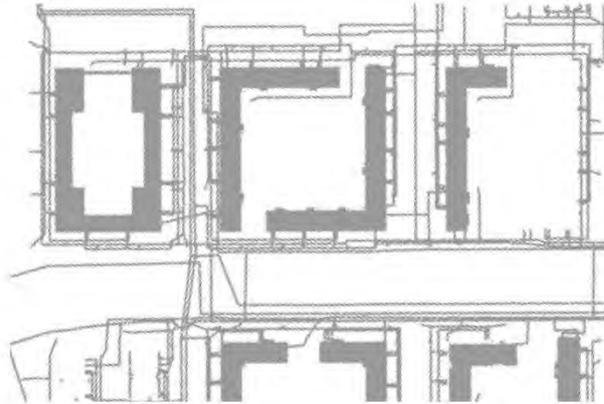
$H=L$

L
15-16 этажей



$H=L$

53. Принцип применения правила высотной модуляции (на примере крупномасштабных жилых комплексов)



Морфологические особенности:

Крупномасштабное жилищное строительство
Большая протяженность фасадов зданий

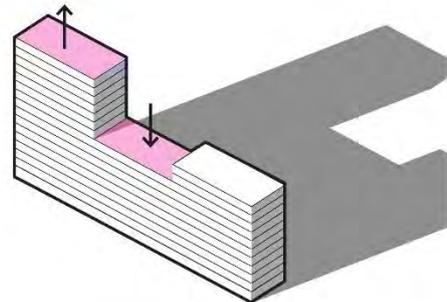
Установление высотной отметки при отсутствии других морфологических ограничений
Результат- полное заполнение пространственного конверта

Задача регламента:

- создание сомасштабной человеку и разнообразной городской среды

Регламент, послуживший основой для реализации проекта: суммарность показателей, отсутствие требований к объемно-пространственным решениям зданий:

- установление предельной высоты застройки
- установление предельной плотности застройки (в расчете на гектар)



Перспективные регламентные решения:

- введение правила высотной модуляции для достижения более разнообразного силуэта застройки

Введение правила высотной модуляции
Результат- вариация силуэта

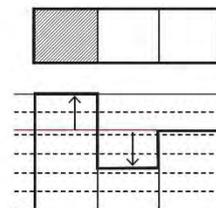
Цель применения правила высотной модуляции:

Перейти от декоративного разнообразия крупных жилых комплексов к объемно-пространственному разнообразию



Пример формулировки:

«Треть длины фасада здания может выходить за пределы установленной в регламенте высотной отметки при условии компенсационного понижения другой трети фасада следуя илл. 1:

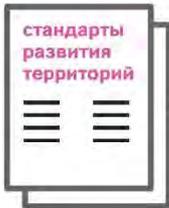


Предельная высота $A + x$
Предельная высота A , установленная в регламенте
Предельная высота $A - x$

54. Синхронизация документации

Существующее положение

документация,
не имеющая
юридической силы



раздел мастер-
плана, посвящен-
ный морфологии
застройки



исследования,
научные статьи



нормативно-
правовые акты

**Предложение**

дополнение
инструментария
морфологического
регулирования



СВОДНЫЕ ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

55. Исторический обзор регламентов Парижа

ДАТА	ОСНОВНЫЕ ОСОБЕННОСТИ	РЕГЛАМЕНТ	ЗЕМЕЛЬНОЕ ДЕЛЕНИЕ	АРХИТЕКТУРНОЕ РЕШЕНИЕ
1563 1607	КОРОЛЕВСКИЕ УКАЗЫ, ПЕРВЫЕ ПОПЫТКИ УПОРЯДОЧИТЬ ЗАСТРОЙКУ ПАРИЖА Преимущественно частная застройка Парижа Регламент как средство обеспечения гражданской безопасности			 Следование красной линии улицы Внутренний лоджеский эркерный отпосторонних глаз
1783 1784	ДЕКРЕТ, ВВЕДЕНИЕ ПРАВИЛА ГАБАРИТОВ, ВВЕДЕНИЕ РАЗРЕШЕНИЙ НА СТРОИТЕЛЬСТВО Классический период архитектуры: законные постановления			 Следование красной линии улицы
1859	ДЕКРЕТ, КОМПЛЕКСНАЯ РЕКОНСТРУКЦИЯ ПАРИЖА, ВВЕДЕНИЕ ЭСТЕТИЧЕСКИХ ПРЕДПИСАНИЙ Влияние элитарно-надзорителя классической формации			 Следование красной линии улицы Единая стилистика фасадов Единые линии карнизов
1902	ДЕКРЕТ, КОНЕЦ АРХИТЕКТУРНОЙ КОНВЕНЦИИ, ГИГИЕНИЗМ, БОЛЬШАЯ СВОБОДА АРХИТЕКТУРНЫХ РЕШЕНИЙ Упрощение позиций гигиенистов Влияние представителей архитектуры на либерализацию архитектурных регламентов			 Большая свобода пестрых решений фасадов Поиск большей плотности за счет ступенчатых фасадов Появление первых кварталов Следование красной линии улицы Увеличение площади внутренних дворов
1961	ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ПАРИЖА, УСЛОВИЯ ДЛЯ МОДЕРНИСТСКОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДА Возрастающая роль государства в процессах жилищного строительства Влияние Афиноской карты			 Конечная парцелляция Атомизация архитектурных объемов Расширение улиц Коэффициент строительного использования Посещение отступов от красных линий Функциональное зонирование
1975	ПЛАН ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ, ВОЗВРАЩЕНИЕ К ТРАДИЦИОННОМУ ГОРОДУ, СРЕДОВОЙ ПОДХОД К РАЗВИТИЮ ЗАСТРОЙКИ Вопрос сохранения исторического наследия становится более актуальным Распространение средовой подхода по Франции Влияние итальянской школы типоморфологии			 Введение графических регламентов Следование красной линией в ряде случаев становится обязательным Отмена планов по расширению улиц Адаптация габаритов новых строений к существующим Морфологическое зонирование каждого фрагмента застройки: отдельная Введение отдельных объемно-пространственных регламентов в зонах комплексного развития

Выводы по историческому анализу:

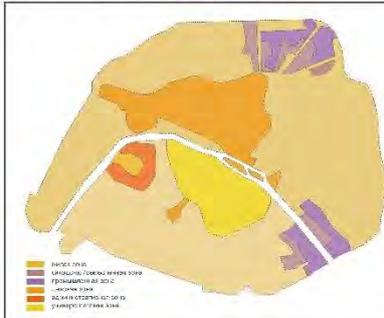
1. КОНВЕНЦИОНАЛЬНАЯ АРХИТЕКТУРА ЗАСТРОЙКИ В XVII-XIX ВЕКАХ ОБУСЛОВИЛА ОГРАНИЧЕННЫЙ НАБОР РЕГЛАМЕНТНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ
2. ДИВЕРСИФИКАЦИЯ АРХИТЕКТУРНОГО ЯЗЫКА СДЕЛАЛА НЕОБХОДИМЫМ ВВЕДЕНИЕ «ОБЩЕГО ЗНАМЕНАТЕЛЯ», КОТОРЫМ СТАЛ РЕГЛАМЕНТ
3. ЭВОЛЮЦИЯ РЕГЛАМЕНТОВ: ПЕРЕХОД ОТ ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ К ПРЕДПИСАТЕЛЬНЫМ
4. ЭВОЛЮЦИЯ РЕГЛАМЕНТОВ: ПЕРЕХОД ОТ «ПОЛИЦЕЙСКОГО РЕГЛАМЕНТА» К ДОКУМЕНТУ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩЕМУ АРХИТЕКТУРНОЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ КАЧЕСТВО
5. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И ПЛАН ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ: НАИБОЛЕЕ ЯРКОЕ ПРОТИВОСТОЯНИЕ ДВУХ ЛОГИК
6. ПЛАН ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ КАК ПЕРВАЯ ПОПЫТКА СУММИРОВАТЬ НАКОПЛЕННЫЙ ОПЫТ ГОРОДСКОЙ ЗАСТРОЙКИ
7. БОГАТЫЙ ИНСТРУМЕНТАРИЙ АРХИТЕКТУРНО-МОРФОЛОГИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ПЛАНА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ КАК ОСНОВА СОВРЕМЕННЫХ РЕГЛАМЕНТОВ

- Инструмент 1** **МОРФОЛОГИЧЕСКОЕ ЗОНИРОВАНИЕ**
- Инструмент 2** **ОТНОСИТЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ**
- Инструмент 3** **ГРАФИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ**

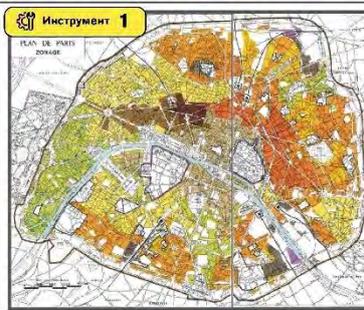
56. Морфологическое зонирование

ОТ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОМУ ПОЯВЛЕНИЕ МОРФОЛОГИЧЕСКОГО ЗОНИРОВАНИЯ

1961 ЗОНИРОВАНИЕ ПО
ФУНКЦИОНАЛЬНОМУ ПРИЗНАКУ



1975 ЗОНИРОВАНИЕ ПО
МОРФОЛОГИЧЕСКОМУ ПРИЗНАКУ



2000 ПАРИЖ, ОТМЕНА ЗОНИРОВАНИЯ
ВВЕДЕНИЕ ЕДИНОЙ ГОРОДСКОЙ ЗОНЫ



ЗОНИРОВАНИЕ ПО МОРФОЛОГИЧЕСКОМУ ПРИЗНАКУ ВЗЯТО ЗА ОСНОВУ В СОВРЕМЕННЫХ РЕГЛАМЕНТАХ ДРУГИХ ГОРОДОВ ФРАНЦИИ



ПРИМЕРЫ МОРФОТИПОВ ФРАНЦУЗСКОЙ ЗАСТРОЙКИ



ИСТОРИЧЕСКАЯ
СРЕДНЕЭТАЖНАЯ
ЗАСТРОЙКА С
ВЫРАЖЕННЫМ
УЛИЧНЫМ
ФРОНТОМ

ИСТОРИЧЕСКАЯ
ИНДИВИДУАЛЬ-
НАЯ И
МАЛОЭТАЖНАЯ
ЗАСТРОЙКА С
ВЫРАЖЕННЫМ
УЛИЧНЫМ
ФРОНТОМ

ИНДИВИДУАЛЬ-
НАЯ
НИЗКОПЛОТНАЯ
ЗАСТРОЙКА
КОМПАКТНЫЕ В
ПЛАНЕ ЗДАНИЯ

КВАРТАЛЬНАЯ
ЗАСТРОЙКА

СВОБОДНАЯ
ПЛАНИРОВКА
(МИКРОРАЙОН-
НАЯ ЗАСТРОЙКА)

КВАРТАЛЬНАЯ
ЗАСТРОЙКА
КОНЦА XX-
НАЧАЛА XXI ВЕКА

ЗОНИРОВАНИЕ ПО
МОРФОЛОГИЧЕСКОМУ
ПРИЗНАКУ:

- 1 ПОЗВОЛЯЕТ УЧИТЫВАТЬ
ХАРАКТЕР ЗАСТРОЙКИ И ЕЕ
СТРУКТУРУ
- 2 ПРЕДОТВРАЩАЕТ ДРОБНОСТЬ
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН
- 3 ПОЗВОЛЯЕТ СОХРАНИТЬ
ФРАГМЕНТЫ ЦЕННОЙ
АНСАМБЛЕВОЙ ЗАСТРОЙКИ
- 4 СПОСОБСТВУЕТ
ГАРМОНИЗАЦИИ СМЕШАННОЙ
ЗАСТРОЙКИ
- 5 ПОЗВОЛЯЕТ ПРИВЕСТИ ЛОГИКУ
РЕГЛАМЕНТА В СООТВЕТСТВИЕ
С ЛОГИКОЙ ЗАСТРОЙКИ

57. Инструменты архитектурно-морфологического регулирования

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

НЕ КОПИРОВАНИЕ ГОТОВЫХ МОДЕЛЕЙ → А ЗАИМСТВОВАНИЕ ИНСТРУМЕНТОВ РЕГУЛИРОВАНИЯ

АБСОЛЮТНЫЕ И ОТНОСИТЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

АБСОЛЮТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

ЧИСЛОВОЕ ЗНАЧЕНИЕ

- $H \leq 12m$
- $H \leq 6$ этажей
- $L \leq 3$ метров
- $L = 6$ метров
- ...

НЕВОЗМОЖНОСТЬ ДИНАМИЧЕСКОЙ УВЯЗКИ ОДНИХ ЭЛЕМЕНТОВ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ С ДРУГИМИ

Инструмент 2

ОТНОСИТЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

ФОРМУЛА, ПОВОЛЯЮЩАЯ СВЯЗАТЬ ОДИН ЭЛЕМЕНТ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ С ДРУГИМИ

- $H = L$
- $H = L + 3$
- $H = L + 4$
- $H \leq L + 3$
- $H \leq L/2$

ПРИМЕРЫ ОТНОСИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ:

- S** 2-3 этажа
- M** 5-6 этажей
- L** 15-16 этажей

45° $H=L$ 45° $H=L+3$ $H=L+4$ 60°

10м 20м 50м

1. СОВРЕМЕННЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ГОРОДОВ ФРАНЦИИ: ШИРОКИЙ ВЫБОР ИНСТРУМЕНТОВ АРХИТЕКТУРО-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

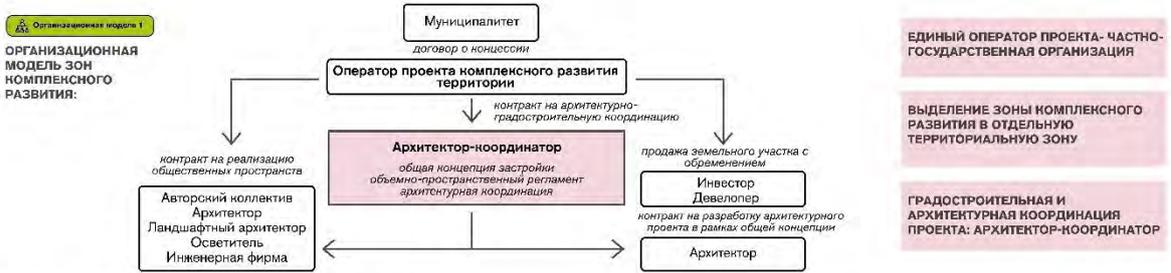
ИНСТРУМЕНТ ДЛЯ БОЛЕЕ АДРЕСНОГО И ДЕТАЛЬНОГО УСТАНОВЛЕНИЯ ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫХ ПРЕДПИСАНИЙ

Г. НЕЙИ СЮР СЕН Г. ПАРИЖ

H max =

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

58. Объемно-пространственные регламенты в зонах комплексного развития



ЗОНА КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ZAC BERCY

РЕГЛАМЕНТ

- Перпендикулярные перву пластины
- Обрамление
- Павильоны на первом плане
- Горизонтальные тяги

1 РЕГЛАМЕНТ ЗОНЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ КАК ИНСТРУМЕНТ ДЛЯ КОМПЛЕКСНОГО РЕШЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ

ЗОНА КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ZAC PARIS RIVE GAUCHE

РЕГЛАМЕНТ

- Ограничения по протяженности фасадов
- Правило высотной модуляции

Инструмент 4

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

РЕГЛАМЕНТ

- Правило высотной модуляции, инструмент для достижения варьированного силуэта застройки

Инструмент 4

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

ЗОНА КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ZAC GARE LA VALLEE

РЕГЛАМЕНТ

- три «высоты»: ступени повышения высоты застройки от авт. путей и долина реки
- два типа фасадов застройки: сплошной фронт вдоль главной улицы, пористый фронт вдоль парков

Инструмент 3

5 РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ ФОРМЫ ОБЪЕМОВ, ПАРАМЕТРОВ ВЗАИМОДЕВИЯ ОБЪЕМОВ ДРУГ С ДРУГОМ

6 ГРАФИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ КАК ОСНОВА ПРОЕКТА

59. Сравнение французских и российских регламентов

ПРЕДПОСЫЛКИ: ОТЕЧЕСТВЕННЫЙ ОПЫТ МОРФОЛОГИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

МОСКОВСКИЕ ГОРОДСКИЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ И ПРАВИЛА-99

- Садикозеленый микрорайон
- Подземный район
- Переходно-комплексный
- Коммерческо-жилая
- «Новостройки», 20-30 м.
- «Новостройки», 40-50 м.

ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ «ОСТОЖЕНКА»

- Староосновной микрорайон
- Традиционный район
- Первые районы-комплексы
- Многоэтажные разнотипные застройка

СРАВНЕНИЕ СОВРЕМЕННЫХ ФРАНЦУЗСКИХ И РОССИЙСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ

<p>ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ</p>	<p>РЕГЛАМЕНТ МЕСТНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА</p>
<p>ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ/ МОРФОЛОГИЧЕСКОЕ ЗОНИРОВАНИЕ</p>	
<p>ЗОНИРОВАНИЕ: ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ+ ЭТАЖНОСТЬ</p> <ul style="list-style-type: none"> Ж1 индивидуальное жилищное строительство Ж2 малоэтажная жилая застройка Ж3 среднеэтажная жилая застройка Ж4 многоэтажная жилая застройка 	<p>ЗОНИРОВАНИЕ: МОРФОТИП ЗАСТРОЙКИ</p> <ul style="list-style-type: none"> UA низкоплотная индивидуальная застройка UB плотная индивидуальная застройка в структуре парцелляций UC застройка по модели «город-сад» UD свободная планировка/ микрорайонная застройка
<p>АБСОЛЮТНЫЕ/ОТНОСИТЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ</p>	
<p>АБСОЛЮТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ</p> <ul style="list-style-type: none"> 6м установление предельных показателей с помощью числового значения 	<p>АБСОЛЮТНЫЕ+ОТНОСИТЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ</p> <ul style="list-style-type: none"> 6м установление предельных показателей с помощью числового значения H=L установление предельных показателей с помощью формулы
<p>ТЕКСТОВЫЙ/ ГРАФИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ</p>	
<p>ТЕКСТОВЫЙ РЕГЛАМЕНТ</p>	<p>ТЕКСТОВЫЙ+ ГРАФИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ</p>
<p>ПОЛНОТА РЕГЛАМЕНТНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ</p>	
<p>ОТСУТСТВИЕ ВАЖНЫХ ПАРАМЕТРОВ РЕГУЛИРОВАНИЯ</p>	<p>БОЛЕЕ ДЕТАЛЬНАЯ ПАРАМЕТРИКА ЗАСТРОЙКИ</p> <ul style="list-style-type: none"> расположение зданий, строений, сооружений относительно красной линии расположение зданий, строений, сооружений относительно друг друга в пределах одного земельного участка
<p>ХАРАКТЕР РЕГЛАМЕНТА</p>	
<p>НОРМАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ ПОДХОД</p>	<p>АРХИТЕКТУРНО-СРЕДОВОЙ ПОДХОД</p>

- 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

60. Практические рекомендации: введение морфологического зонирования в российскую практику

ПРИМЕРЫ МОРФОТИПОВ РОССИЙСКИХ ГОРОДОВ



ХАРАКТЕРНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЗАСТРОЙКИ РОССИЙСКИХ ГОРОДОВ



ИСТОКИ ПРОБЛЕМ

- 1 ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ-ОТСУТСТВИЕ СЛЕДОВАНИЯ ЛОГИКЕ ЗАСТРОЙКИ
- 2 НЕПОЛНЫЙ СПИСОК РЕГЛАМЕНТНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ
- 3 ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, НЕ УЧИТЫВАЮЩИЕ МОРФОЛОГИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ ЗАСТРОЙКИ

ВВЕДЕНИЕ МОРФОЛОГИЧЕСКОГО ЗОНИРОВАНИЯ



АНСАМБЛЬ ГОРОДКА НЕФТЯНИКОВ, ОМСК: ПРИМЕР ВНЕДРЕНИЯ МОРФОЛОГИЧЕСКОГО ЗОНИРОВАНИЯ



61. Практические рекомендации: внедрение инструментов архитектурно-морфологического регулирования в российскую практику

БОЛЕЕ КОНТЕКСТНЫЕ РЕГЛАМЕНТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

<p>Несоответствие логики регламента логики застройки</p> <p>↓</p> <p>Инструмент 1</p> <p>Инструмент 3</p>	<p>Отсутствие ограничений по застройке в зеленой сердцевине квартала</p>	<p>Несоответствие масштаба новой застройки существующей</p>	
	<p>Регламентные отступы от границ земельного участка при плотной существующей лепне строений</p>	<p>Регламентный отступ от красной линии при существующем сплошном уличном фронте</p>	

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

<p>РЕГЛАМЕНТНЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ ДЛЯ УСТРАНЕНИЯ «ЭФФЕКТА СТЕНЫ»</p> <p>«Эффект стены»: визуальная преграда</p>	<p>Регламентация высоты стилобата</p>	<p>Регулирование протяженности фасада строения</p>	<p>Инструмент 4</p> <p>ВВЕДЕНИЕ ПРАВИЛА ВЫСОТНОЙ МОДУЛЯЦИИ</p>
--	---------------------------------------	--	--

ОТНОСИТЕЛЬНЫЕ ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

<p>Зоны смешанной застройки: отсутствие увязки строений между собой</p>	<p>Инструмент 2</p> <p>ВВЕДЕНИЕ ОТНОСИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ДЛЯ УВЯЗКИ ПАРАМЕТРОВ</p>
--	---

ГРАФИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ

<p>Текстовый регламент: невозможность установления адресных ограничений</p>	<p>Инструмент 3</p> <p>ВВЕДЕНИЕ ГРАФИЧЕСКОГО РЕГЛАМЕНТА ДЛЯ УСТАНОВЛЕНИЯ АДРЕСНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ</p>
<p>ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ Границы территориальной зоны</p> <p>ПРИНЦИПЫ ЗЕМЕЛЬНОГО ДЕЛЕНИЯ Границы кварталов</p> <p>СВЯЗИ, ПРОЕЗДЫ, ПРОХОДЫ Пешеходные связи, подлежащие сохранению или созданию</p> <p>Визуальные связи, подлежащие сохранению или созданию</p> <p>РАСПОЛОЖЕНИЕ ОТНОСИТЕЛЬНО КРАСНОЙ ЛИНИИ Обязательство непрерывного расположения по красной линии</p> <p>Значение обязательного отступа от красной линии</p> <p>ВЫСОТНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ Ограничение высоты строений</p> <p>ПРИНЦИПЫ РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗДАНИЙ Область расположения застройки на участке</p> <p>Область расположения незастроенного пространства</p> <p>ОЗЕЛЕНЕНИЕ Сохранение существующих деревьев на участке</p> <p>СОХРАНЕНИЕ ЦЕННЫХ ФРАГМЕНТОВ ЗАСТРОЙКИ Существующие здания, рекомендуемые к сохранению</p>	

ПРИМЕР ПРИМЕНЕНИЯ

<p>ИСХОДНАЯ СИТУАЦИЯ</p> <p>ПРИМЕНЕНИЕ ОДНОГО ТЕКСТОВОГО РЕГЛАМЕНТА</p> <p>отсутствие диалога с существующим строением</p> <p>отступ от красной линии: потеря фронта застройки</p>
<p>ПРИМЕНЕНИЕ ТЕКСТОВОГО + ГРАФИЧЕСКОГО РЕГЛАМЕНТА</p> <p>высотная адаптация части здания</p> <p>сохранение существующего дерева</p> <p>обязательство расположения по красной линии</p>