Ю. В. Алексеев, Г. Ю. Сомов

ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

учебник

Тома I, II

Допущено УМО по образованию в области архитектуры
в качестве учебника для студентов вузов, обучающихся
по направлению «Градостроительство»

«ПРОСПЕКТ»

УДК 069(075.8)
ББК 79.1я73
А47

Электронные версии книг
на сайте www.prospekt.org

Авторы:
Алексеев Ю. В. — доктор архитектуры, профессор, член Союза архитекторов РФ, почетный строитель РФ;
Сомов Г. Ю. — кандидат архитектуры, старший научный сотрудник, член Союза архитекторов РФ.
Рецензенты:
Малоян Г. А. — доктор архитектуры, член-корреспондент РААСН;
Сапрыкина Н. А. — доктор архитектуры, профессор, зав. кафедрой основ архитектурного проектирования МАРХИ.

Алексеев Ю. В., Сомов Г. Ю.
А47 Объекты культурного наследия : учебник. Т. I, II. — Москва : Проспект, 2016. — 560 с.

ISBN 978-5-392-19649-4

В учебнике рассматриваются проблемы, организационные формы и методы градостроительства, связанные с охраной объектов культурного наследия. В томе I освещаются особенности отечественного и зарубежного законодательства в этой области, теоретические основы охраны объектов культурного наследия и регенерации исторических мест.

Раскрываются сложившиеся подходы в исследованиях и разработках исторической среды. Даются обоснования направлений исследования, разработки мероприятий по сохранению объектов культурного наследия. Рассматриваются особенности различных объектов: исторических поселений, архитектурных ансамблей, историко-культурных и природных комплексов.

В томе II освещаются основные задачи охраны объектов культурного наследия на уровнях территориального планирования, градостроительного зонирования, установления градостроительных регламентов, разработки проектов планировки. Раскрываются принципы установления зон охраны объектов культурного наследия, их границ, градостроительных регламентов. Даются обоснования эффективных средств регенерации. Рассматриваются направления разработки мероприятий по сохранению и регенерации исторических поселений, достопримечательных мест. Выявляются специфические особенности функционально-планировочной организации, использования принципов композиции в регенерации исторической среды в условиях применения действующего законодательства.

Издание адресовано обучающимся на бакалавров по направлению «Градостроительство».

УДК 069(075.8)
ББК 79.1я73

На обложке использован фрагмент гравюры М. И. Махаева «План столичного города Санкт-Петербурга с изображением знатнейших проспектов», 1753 г.

Учебное издание

Алексеев Юрий Владимирович,
Сомов Георгий Юрьевич

ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Учебник

Оригинал-макет подготовлен компанией ООО «Оригинал-макет»
www.o-maket.ru; тел.: (495) 726-18-84
Санитарно-эпидемиологическое заключение
№ 77.99.60.953.Д.004173.04.09 от 17.04.2009 г.
Подписано в печать 28.10.2015. Формат 60×90 $^{1}/_{16}$.
Печать цифровая. Печ. л. 35,0. Тираж 200 экз. Заказ №

ООО «Проспект»
111020, г. Москва, ул. Боровая, д. 7, стр. 4.

ISBN 978-5-392-19649-4

© Алексеев Ю. В., Сомов Г. Ю., 2015
© ООО «Проспект», 2015

СОДЕРЖАНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ 6

ВВЕДЕНИЕ 9

ТОМ I. ПРАВОВЫЕ И ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ

I. ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО 15

ГЛАВА 1. **Международное законодательство и объекты культурного наследия** 15

1.1. Международная хартия по консервации и реставрации памятников и достопримечательных мест 15
1.2. Конвенция по охране всемирного культурного и природного наследия 18
1.3. Решения об охране исторических мест 27

ГЛАВА 2. **Российское законодательство об объектах культурного наследия** 33

2.1. Общие положения 33
2.2. Учет объектов, представляющих историко-культурную ценность, охрана, экспертиза 43
2.3. Особенности владения, пользования и распоряжения объектом культурного наследия 57
2.4. Типы объектов культурного наследия, объекты культурного наследия в системе градостроительной деятельности 64

II. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ 69

ГЛАВА 3. **Историческая среда. Основные аспекты ее формирования в градостроительстве** 69

3.1. Представления о сохранении культурного наследия в урбанистике. Историческая среда. 71
3.2. Основные аспекты и уровни формирования исторической среды 79
3.3. Взаимоотношения уровней формирования исторической среды 90

ГЛАВА 4. **Информация и знаковые системы в организации исторической среды, композиции архитектурных произведений** 113

4.1. Формирование семиотических представлений об объектах культурного наследия, среде, архитектурной композиции 119
4.2. Представления о кодах: неоднородности, структуры и знаки 127
4.3. Люди, процессы, окружение. Прагматика исторической среды и композиция архитектурных объектов 152
4.4. Семантика исторической среды и композиция архитектурных объектов 185
4.5. Формирование исторической среды и синтактика композиции 195

ГЛАВА 5. **Фрагменты исторической среды, архитектурные ансамбли, уникальные историко-культурные и природные комплексы** 212

5.1. Место и его историко-культурные особенности. Фрагменты исторической среды 212
5.2. Архитектурный ансамбль и его композиция 224
5.3. Уникальные историко-культурные и природные комплексы 260
Список использованной литературы 311

ТОМ II. МЕРОПРИЯТИЯ И МЕТОДЫ ПЛАНИРОВАНИЯ

ГЛАВА 6. **Градостроительные мероприятия по охране объектов культурного наследия** 337

6.1. Сохранение историко-культурного наследия при разработке документов территориального планирования на региональном и муниципальном уровнях 337
6.2. Особенности охраны наследия исторических городов . . . 342
6.3. Формирование зон охраны объектов культурного наследия, достопримечательных мест в генеральных планах 346
6.4. Разработка градостроительных регламентов в правилах землепользования и застройки 351

ГЛАВА 7. **Разработка и реализация генеральных планов исторических поселений** 366

7.1. Методы анализа градостроительной ситуации 367
7.2. Разработка вариантов генеральных планов 377
7.3. Оценка вариантов 379

7.4. Формы отображения информации 384
7.5. Управление инвестиционными проектами развития городских исторических территорий. 388
7.6. Взаимосвязи градостроителей и других субъектов градостроительной деятельности (на примере регенерации исторической среды центра города Сальвадора) 396

ГЛАВА 8. **Разработка проектов планировки по сохранению и регенерации достопримечательных мест** 414

8.1. Исходные данные градостроительной ситуации. 414
8.2. Анализ градостроительной ситуации достопримечательного места. Опорный план 417
8.3. Исторические границы территорий и установление возможных границ достопримечательных мест 423
8.4. Градостроительные проблемы и факторы развития территории. Выбор мероприятий по сохранению и развитию территории достопримечательного места. 426
8.5. Разработка проектов планировки достопримечательных мест 435
8.6. Разработка проектов регенерации исторических улиц городов. 460

ГЛАВА 9. **Формирование городских ландшафтов в исторической среде** 499

9.1. Городские ландшафты и композиция 499
9.2. Панорамы, фронт застройки 502
9.3. Композиционные взаимосвязи новых объектов с историческим архитектурным окружением 506
Список использованной литературы. 551

ТОМ II.
МЕРОПРИЯТИЯ И МЕТОДЫ ПЛАНИРОВАНИЯ

ГЛАВА 6.
Градостроительные мероприятия по охране объектов культурного наследия

Градостроительные мероприятия по охране объектов культурного наследия (ОКН), в соответствии с Градостроительным кодексом РФ и Федеральным законом № 73-ФЗ «Об охране объектов культурного наследия», предпринимаются на нескольких уровнях. Эта система мероприятий может быть представлена на схеме (см. таблицу 6.1).

Таблица 6.1

Уровни градостроительных мероприятий и задачи охраны объектов культурного наследия

Уровни и объекты градостроительного планирования, основные мероприятия	Задачи, градостроительные мероприятия по охране и регенерации ОКН
Территориальное планирование. Разработка генеральных планов поселений	Выявление памятников на проектируемой территории Установление границ зон охраны ОКН
Правила землепользования и застройки, градостроительное зонирование	Разработка градостроительных регламентов градостроительных зон, включающих зоны охраны ОКН
Исторические поселения	Разработка генеральных планов
Историко-культурные заповедники, достопримечательные места	Разработка проектов планировки заповедников, достопримечательных мест

6.1. Сохранение историко-культурного наследия при разработке документов территориального планирования на региональном и муниципальном уровнях

Согласно Градостроительному кодексу РФ, охрана ОКН начинается уже на уровне территориального планирования. До начала разработки схем территориального планирования не существовало комплексного подхода к решению данной проблемы. Специалисты занимались отдельно городами, отдельно – историческими селами, отдельно – усадьбами без учета взаимосвязи между ними. В конце 1980-х гг. в работах Центрального научно-исследовательского и проектного института по градостроительству был поставлен вопрос о необходимости разработки учета особенностей региона при развитии исторических городов.

На территории краев и областей за пределами населенных пунктов или в селах находится большое количество памятников истории, архитектуры, природы, множество памятников археологии, во многих случаях бесценных. Статус территории многих памятников археологии не урегулирован, они не занесены в кадастр недвижимости. Не разработаны и не привязаны к местности охранные зоны этих территорий. Значительное число памятников археологии находится в аварийном состоянии вследствие применения недопустимых методов землепользования. Даже в тех случаях, когда превалирует стремление сохранить наследие, памятники часто рассматривают как единичные объекты, состояние и использование которых зависит от множества причин, в первую очередь финансовых и кадровых возможностей муниципального образования. Если же привести в систему все богатейшее историко-культурное наследие регионов и рассматривать его в комплексе, можно обеспечить его охрану, использовать культурно-исторический потенциал, положить его в основу активного развития туризма как отрасли хозяйства, обеспечить приток финансов в край или область.

Систематическая работа над этой проблемой в территориальном планировании как условие осуществления любых градостроительных мероприятий началась после того, как в Градостроительном кодексе РФ 2005 г. было утверждено требование о разработке схем территориального планирования (СТП).

Соответственно, встал вопрос и о мероприятиях по сохранению и использованию историко-культурного наследия на региональном уровне и о методике разработки СТП.

Схемы территориального планирования являются основанием для принятия соответствующими органами власти решений о необходимых

мероприятиях по социально-экономическому развитию субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, в том числе решений о резервировании земель, об изъятии земельных участков для государственных нужд и о переводе земель из одной категории в другую, об отводе территорий под строительство, о создании национальных парков, особо охраняемых историко-культурных территорий, музеев-заповедников, о развитии туризма как фактора экономического развития республик, краев, областей и т. д.

В п. 4 ст. 9 Градостроительного кодекса РФ указано: «Не допускается принятие органами государственной власти, органами местного самоуправления решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд, о переводе земель из одной категории в другую при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами».

Важное место в составе схем территориального планирования занимают разделы, посвященные сохранению и использованию культурного наследия на региональном уровне. С одной стороны, это важно, потому что наличие наследия определяет ряд требований и ограничений в использовании территории, с другой – потому что наследие при правильном подходе к его использованию может во многих случаях стать экономической основой развития ряда городов или региона в целом. Процветающие города и целые районы живут за счет своих памятников, музеев, природных достопримечательностей, определяющих активное развитие туризма. Разработка в схемах территориального планирования разделов, посвященных охране и использованию культурного наследия, направлена на определение стратегии сохранения и использования культурного наследия региона. Результатом разработки этих разделов СТП является *историко-культурный каркас региона,* формируемый с целью сохранения основных пространственно-функциональных характеристик культурного наследия, установления приоритетов в очередности осуществления, концентрации соответствующих финансовых, правовых и организационных возможностей. Территориально-пространственный потенциал наследия – понятие, характеризующее наследие, находящееся на межселенных территориях и аналогичное понятию градоформирующего потенциала наследия, характеризующего города.

Территориально-пространственный потенциал наследия зависит как от особенностей самого наследия, так и от градостроительной ситуации. «На основе комплексного анализа факторов в СТП необходимо ранжировать узлы культурного каркаса исходя из характера наследия, его территориально-пространственного, градоформирующего и экономического потенциала, а также определения комплекса требований и мероприятий по его сохранению в увязке с направленностью социально-экономического развития региона» [Регамэ, 2012. С. 39].

Ситуации классифицируют по сочетанию ряда факторов.

Основные группы факторов классификации территорий с объектами наследия и выделения узлов историко-культурного каркаса региона следующие [Там же].

Классификация территорий по видам наследия:

а) наличие наследия всех видов с подразделением на памятники культовой и гражданской архитектуры, памятники археологии, памятники воинской славы, памятники истории – здания или достопримечательные места, памятники искусства;

б) наличие преимущественных видов наследия.

Классификация территорий по ценности наследия:

а) на территории располагаются памятники федерального значения, а также памятники, находящиеся под охраной ЮНЕСКО;

б) памятники, не относящиеся к федеральным, подразделяются на три класса (методика классификации предложена авторами НИИП градостроительства под руководством С. К. Регамэ: класс А – неординарное композиционное построение, изысканные пропорции, изысканная пластика фасадов и прорисовка деталей; класс Б – ординарное композиционное построение в рамках стиля, хорошие пропорции в рамках стиля, хорошая прорисовка деталей; класс В – примитивное композиционное построение, нарушенные пропорции в рамках стиля, грубая прорисовка деталей.

Классификация наследия по времени возведения. Условия

размещения наследия на территории:

а) в городах;

б) на межселенных территориях в сочетании с ценными природными ландшафтами;

в) на межселенных территориях вне ценных природных ландшафтов;

г) усадьбы;

д) монастыри.

Классификация наследия по фактору размещения объектов наследия в исторической среде:

а) размещенные в целостной исторической среде;

б) размещенные в частично нарушенной исторической среде;

в) размещенные в нарушенной исторической среде.

Зонирование территории по плотности объектов наследия (количество объектов на территории – фактор вспомогательный, его применение возможно только в сочетании с другими факторами)

Физическое состояние объектов наследия:

а) удовлетворительное;

б) неудовлетворительное;

в) аварийное.

Современное использование наследия:

а) по первоначальному назначению;

б) использование наследия по назначению, не соответствующему первоначальному, но без ущерба для объектов наследия;

в) недопустимое использование, наносящее вред памятникам;

г) отсутствие использования.

Положение объектов наследия в ландшафте:

а) ведущее – территориально-пространственный потенциал играет активную роль;

б) нейтральное – территориально-пространственный потенциал играет пассивную роль;

в) подчиненное – территориально-пространственный потенциал играет пассивную роль;

г) объекты наследия образуют систему;

д) объекты наследия находятся вне системы.

Различные сочетания этих факторов позволяют выделить разные типы узлов историко-культурного каркаса и определить подход к сохранению и использованию наследия и к использованию рассматриваемой территории в целом.

Если на территории находится большое количество объектов наследия всех видов, преимущественно высших классов ценности, в целостной исторической среде, в хорошем или удовлетворительном состоянии, в сочетании с ценными природными ландшафтами, потенциал этой территории является очень высоким и она может рассматриваться как узел историко-культурного каркаса первого, или высшего, ранга. Строительная и хозяйственная деятельность на территории в этой ситуации должна полностью подчиняться интересам сохранения наследия. Такие территории следует сохранять как историко-культурные музеи-заповедники или как историко-культурные заповедники и использовать их в основном для развития туризма [Регамэ, 2013].

Напротив, если на территории находятся преимущественно объекты культурного наследия одного вида, в основной массе класса В, в нарушенной исторической среде, играющие пассивную роль в ландшафте, такие территории могут стать узлами историко-культурного каркаса самого низкого ранга только в том случае, если очень высока плотность

размещения объектов наследия. В противном случае следует сохранять каждый из объектов наследия, но узла каркаса такие территории не образуют.

Существуют многочисленные варианты возможных сочетаний указанных факторов в различных ситуациях. При анализе и поиске компромиссного решения важно знать, какой фактор в конкретной ситуации должен играть ведущую роль. При этом основное внимание должно уделяться возрасту памятников, их художественной ценности и композиционной роли в городе, поселении или природном ландшафте. Остальные факторы при всей своей значимости все же играют второстепенную роль.

При формировании культурного каркаса региона возникают следующие основные задачи:

– сохранение наследия, максимальное использование его территориально-пространственного и градоформирующего потенциала; функциональное использование наследия без ущерба для его сохранности;

– максимальное включение наследия без ущерба для него как активно действующего элемента в экономическое развитие.

6.2. Особенности охраны наследия исторических городов

Что представляет собой исторический город? Ответ на этот вопрос дает широкое определение исторического городского поселения в действующем законе № 73-ФЗ (ч. 1 ст. 59), согласно которому историческим является любое поселение (городское или сельское), имеющее в своих границах объекты культурного наследия. В соответствии с утвержденным министерством культуры России и министерством регионального развития России в 2010 г. перечнем исторических поселений, их на территории России 41. Градостроительная документация территориального планирования, генеральные планы, проекты планировки и другие градостроительные документы этих поселений требуют согласования с федеральной Службой государственной охраны объектов культурного наследия. Но есть большое число уникальных городов, не вошедших в список. Чем же все-таки является такой реальный феномен культурного наследия, как исторический город? К ответу на этот вопрос, как отмечает В. Р. Крогиус, можно подойти двояко. Во-первых, дать ответ на вопрос: что это? Здесь возможен один из двух ответов: либо *профессиональный*, касающийся степени относительной культурной ценности объекта в соответствии с широко известной констатацией профессора Дж. Личчинато из Италии, что «все города исторические, но некоторые – более, чем другие»; либо *социально-культурный* касающийся осознания, сохранения и использования культурного наследия наследниками: например определения, принятому в Лиге исторических городов, – такими городами признаются те, которые «лелеют свое культурное наследие и готовы сделать его основой своего дальнейшего развития». Следует обратить внимание на то, что здесь нет ни «древности», ни «ценности». Важны только любовь и гордость! [Крогиус, 2012].

Во-вторых, можно пытаться ответить на вопрос: как сохранять? Здесь также возможны разные подходы к историческому городу.

Во-первых, можно развивать концепцию восприятия и сохранения исторического города как олицетворения целостности архитектурно-градостроительного ансамбля с расширением понятия «памятник» до масштабов целого города. Такой подход более свойственен использованию тоталитарных механизмов градостроительного регулирования и охраны наследия.

Во-вторых, можно воспринимать исторический город прежде всего в аспекте реализации свободного, демократического развития городского сообщества, более или менее спонтанно генерирующего свою историческую городскую среду, которая становится культурной ценностью в своей совокупности как сложный комплекс культурного наследия [Крогиус, 2009, 2013].

В реальности всегда осуществляется сочетание этих подходов. Представляется важным при анализе культурного наследия исторического города и выработке решений по его сохранению и использованию учитывать сами эти различия.

Важно представлять, что такое *российский исторический город и то, какие российские города необходимо относить к историческим.* Ответы на эти вопросы не могут быть окончательными, неизменными, в каждый момент их они зависят от стоящей перед специалистами задачи и сложившегося на данный момент времени положения во взглядах и возможностях.

В настоящее время это 41 город. Это поставило перед органами охраны памятников истории и культуры и всем консервационным сообществом страны чрезвычайно сложную проблему. Утверждение «малого перечня» оставляет за бортом и тем самым лишает и так не очень эффективной, но хотя бы провозглашаемой защиты культурного наследия, включающего исторически ценные градоформирующие объекты, и огромное число признаваемых, пусть и формально, историческими поселениями страны.

Однако при этом была сформулирована установка на рассмотрение этого перечня в качестве в какой-то мере экспериментального и на дополнение состава исторических городов и поселений, для которых должен также быть введен порядок согласования генеральных планов градостроительной документации с органами охраны объектов культурного наследия [Крогиус, 2012. С. 60]. Проводилась большая работа по подготовке этих предложений. Вместе с тем возникли вопросы объективизации такого дополнения и возможных дальнейших дополнений. То есть имеется *проблема систематизации исторических поселений России*, в том числе систематизации по уровням значимости таких поселений. По мнению большинства специалистов, в данной области деятельности эта работа возможна только на основе исследований ситуации в конкретных поселениях, выполняемых с использованием некоторых методических и организационных установок. Ниже нами сделана попытка формулирования таких установок с привлечением данных отечественных исследований и изучения международного опыта.

Как отмечают специалисты, оценка ситуации в каждом из рассматриваемых в названной выше цели исторических поселений (т. е. для дополнения ими перечня поселений, градостроительная документация которых подлежит особому согласованию на федеральном уровне вследствие их особой значимости) должна быть комплексной и разносторонней и не должна ограничиваться каким-либо одним аспектом.

Комплексная оценка может производиться по следующим основным позициям.

Ценность архитектурно-градостроительного наследия поселения. Это понятие применяется в международной практике в отношении объектов всемирного наследия как «универсальная ценность». «Универсальность» может пониматься как общепризнанность выдающейся общественной ценности наследия в рамках региона – страны в целом или ее части. При проведении данной оценки необходимо брать за основу состояние наследия, «накопленное», как правило, к началу XX в., хотя в определенной мере учитывается и наследие этого века в случае его особой значимости. Как исходную посылку можно принять, что городскими поселениями – претендентами по этому признаку могут быть исторические относимые в целом ряде комплексных исследований таких городов России к категориям объектов международной и общенациональной значимости. Количество таких городов, по прогнозным оценкам, – от 80 до 100. Вопрос о сравнительной оценке в данном отношении сельских исторических поселений комплексно до настоящего времени не рассматривался, но он также подлежит исследованию и решению.

Сохранность или целостность архитектурно-градостроительного наследия исторического поселения и формируемой им историко-градостроительной среды – то, что в упомянутой выше международной практике обозначается понятием «сохранение достаточной полноты представления». Это может устанавливаться по состоянию на начало 1990-х гг., – время резкого перелома между двумя периодами развития российских исторических поселений в новейшее время. Некоторые города, физически утратившие к этому времени большую часть своего архитектурно-градостроительного наследия или значительную долю своих исторических функций, очевидно, не очень нуждаются в особом порядке согласования градостроительной документации. С сельскими историческими поселениями также необходимо рассматривать вопрос особо.

Наличие в историческом поселении конкретных угроз сохранению его архитектурно-градостроительного наследия вследствие активно проходящей современной градостроительной и иной хозяйственной деятельности, направленной, как правило, на повышение капитализации фондов недвижимости – зданий и земельных участков, в значительной мере в их исторической части. Это определяет необходимость осуществления в том или ином поселении особого контроля над обеспечением дальнейшей сохранности наследия, в том числе путем введения порядка согласования их генеральных планов и иной градостроительной документации с органами государственной охраны объектов культурного наследия. Если обратиться к международным

аналогам, эта ситуация сходна с введением для оказавшихся под угрозой объектов всемирного наследия «усиленного механизма мониторинга».

Оценка моральной и организационной готовности властей исторического поселения и местного сообщества сохранять его архитектурно-градостроительное наследие, нести при этом определенные затраты, мириться с некоторыми ограничениями своей градостроительной деятельности. Это касается наличия в поселении программ, планов и проектов управления сохранением наследия, его менеджмента.

Что представляет собой сохранение исторического архитектурного облика поселения?

Например, для Москвы несвойственно то, что можно было бы назвать единым обликом, но она отличается градостроительной целостностью. Облик города вобрал в себя архитектуру разных периодов – в этом уникальность столицы. Этот облик складывался эволюционно. То, что имеется сейчас, представляет собой результат формирования города на многих исторических этапах. Архитектура Москвы представлена несколькими стилистическими направлениями, зданиями контрастного масштаба: например, маленький особняк соседствует со «сталинской» высоткой, но при этом каждый дом отражает конкретную эпоху. Задача проектировщиков – органично вписаться в исторический градостроительный контекст центра, сохранив его многоплановость.

Безусловно, цель сохранения культурного наследия, если она будет оставаться узкой задачей специалистов, никогда не будет достойно реализована. Только осознание этой цели широкими массами населения приведет к необходимому результату. Вот почему столь важной является популяризация культурного наследия города, в том числе посредством развития исторического туризма. В частности, за последние годы в Москве был разработан ряд концепций развития туристско-рекреационных зон административных округов города. Эта работа еще раз наглядно продемонстрировала, как велик историко-культурный потенциал города, который не только является залогом воспитания любви и интереса к городу, но и служит реальным градоформирующим фактором, обеспечивающим развитие инфраструктуры обслуживания, транспорта, объектов культуры, создания новых рабочих мест и т. д.

6.3. Формирование зон охраны объектов культурного наследия, достопримечательных мест в генеральных планах

Специалисты рекомендуют следующие *мероприятия, направленные на совершенствование охраны объектов культурного наследия* [Соловьева, 2012].

Дальнейшее развитие законодательной базы в области охраны культурного наследия, а именно:

– разработка и утверждение положения о достопримечательном месте;

– возвращение законодательной нормы об опережающем порядке разработки проектов зон охраны объектов культурного наследия по отношению к генеральному плану города и правилам землепользования и застройки.

Создание высшей национальной школы проектирования в историческом городе, подготовка специалистов в этой области.

Популяризация объектов культурного наследия всеми доступными средствами, в том числе развитие туризма, создание в городе информационных историко-культурных центров.

Основные градостроительные мероприятия сохранения объектов культурного наследия в их исторической и природной среде следующие:

– формирование перечня объектов, являющихся объектами особого регулирования градостроительной деятельности, в том числе перечня объектов культурного наследия и их территорий, определение предмета охраны;

– формирование зон охраны объектов культурного наследия, в том числе достопримечательных мест в качестве зон с особыми условиями застройки;

– установление режимов использования земель и градостроительных регламентов на территориях указанных зон, описывающих разрешенные и запрещенные виды градостроительной деятельности на каждом земельном участке, а также параметры и показатели разрешенных видов градостроительной деятельности.

Последнее лежит в основе обеспечения и преемственного развития исторических городов, для которых развитие является непременным условием их существования.

Зоны охраны достопримечательных мест. Система охраны объектов культурного наследия и законодательство в этой области ориентированы, как правило, на сохранение локальных памятников (зданий, сооружений, ансамблей) в их конкретном историческом и природном окружении. Как отмечает Е. Е. Соловьева, анализируя практику охраны ОКН в Москве, существующая в мире практика сохранения культурных городских ландшафтов как целостного историко-культурологического феномена с широким спектром как материальных, так и нематериальных характеристик в России пока не прижилась. В соответствии с ФЗ-73 она может реализовываться законодательно через охрану такого вида объекта культурного наследия, как *достопримечательное место*.

В московской практике охраны объектов культурного наследия не получил однозначный ответ на вопрос о том, как сохранить уникальные характеристики, а также элементы историко-градостроительной среды, такие как историческая планировочная, функциональная, ландшафтная структура территории, ее рельеф, озеленение и гидрографическая сеть, своеобразие объемно-пространственной структуры отдельных городских частей (например, в Замоскворечье, на Сретенке), особенности городского силуэта и визуально-пространственных образов городского ландшафта. Эти характеристики и ценные элементы городской структуры могут быть сохранены в качестве предмета охраны достопримечательного места.

Принцип комплексной защиты историко-культурного потенциала города Москвы был заложен в системе разработанных – в 1997–1999 гг. – зон охраны памятников истории и культуры. В тот период действовал ряд нормативно-правовых актов (в том числе Инструкция по организации зон охраны недвижимых памятников истории и культуры СССР), которые позволяли проектировать *объединенные зоны охраны объектов культурного наследия*, трактуя их как *целостные фрагменты городской среды, имеющие общность исторического и социального развития*. Спроектированные таким образом и утвержденные правительством Москвы зоны охраны объектов культурного наследия занимают более 30% площади города.

Как отмечает Е. Е. Соловьева, крупнейшим недостатком этого документа являлся обобщенный характер режимов содержания и использования территорий, которые не устанавливали конкретных требований и ограничений градостроительной деятельности, не прописывали конкретных подлежащих сохранению параметров и характеристик застройки, планировки, озеленения и пр.

Ныне действующие нормы законодательства об охране объектов культурного наследия не предусматривают объединенных зон охраны и требуют установления локальных зон для каждого отдельного памятника. Поэтому в первоочередные мероприятия реализации генерального плана развития города Москвы и других российских городов стала все более широко внедряться разработка проектов достопримечательных мест в границах города, в том числе проектов, касающихся определения предмета охраны, границ, режимов использования земель и градостроительных регламентов. В частности, при решении проблемы охраны ОКН в Москве центральной части города был присвоен статус достопримечательного места, были разработаны конкретные режимы использования земель и градостроительных регламентов для каждого земельного участка, что позволяет:

– снизить активность градостроительной деятельности, направленную на увеличение нагрузки на территории, не исключив ее совсем, а лишь перенаправив в сторону реставрации памятников, капитального ремонта фасадов исторически ценных градоформирующих объектов, ограниченной реконструкции объектов историко-градостроительной среды, устранения негативного влияния диссонирующих объектов, регенерации исторической среды объектов культурного наследия;

– исключить принятие субъективных решений по объектам капитального строительства в центрах города (снос, реконструкция, новое строительство);

– определить перечень подлежащих сохранению характеристик особенностей объемно-пространственной, планировочной, ландшафтной, композиционной структуры исторического центра и т. д. [Соловьева, 2012].

На территории города также существуют предпосылки формирования достопримечательных мест, которыми могут стать фрагменты ценной застройки периода советского авангарда 1920–1930-х гг. или периода

«освоения классического наследия» 1940–1950-х гг. Это жилые поселки для рабочих и комплексы жилых домов, связанные с реализацией социальной утопии довоенного и послевоенного периода – «создания идеальной коллективной жилой единицы». Правовой статус достопримечательного места для этих объектов дает возможность не только сохранить их в режиме реставрации, но и допустить переоборудование и перепланировку внутри зданий, освоение подземного пространства, дополнительное оборудование жилого комплекса необходимыми объектами инфраструктуры обслуживания населения.

В соответствии с действующим законодательством, *достопримечательное место – наиболее универсальная форма сохранения исторического градостроительного наследия, которая дает возможность предусмотреть не только его консервацию, но и приспособить к изменяющимся условиям социального, технического, функционального и иного развития, а также обеспечить преемственное развитие связанного с ним окружения* [Соловьева, 2012].

Попытки определения подлежащих обязательному сохранению уникальных характеристик и элементов историко-градостроительной среды, являющиеся аналогом определения предмета охраны достопримечательного места, были сделаны в работах Института генерального плана Москвы в 2005–2007 гг.

Эти работы назывались *Градостроительный регламент для исторических территорий и территорий зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в границах Центрального административного округа Москвы, Генеральная схема особого регулирования градостроительной деятельности на исторических территориях и на территориях зон охраны объектов культурного наследия в городе Москве.*

Они выполнялись в соответствии с Законом города Москвы от 9 июня 2004 г. № 40 «Об особом порядке регулирования градостроительной деятельности на исторических территориях города Москвы и на территориях зон охраны объектов культурного наследия в городе Москве».

В первом случае для территории Центрального административного округа, а во втором случае для всей территории Москвы были определены исторически ценные подлежащие сохранению и восстановлению (регенерации) характеристики и элементы ландшафтной, планировочной, типологической, функциональной структуры территории, характеристики визуально-пространственных образов городского ландшафта.

Предусмотренные данными схемами мероприятия по восстановлению (регенерации) исторически ценных элементов городской структуры служат основой для ее восполнения и обеспечивают условия преемственного развития.

Как уже подчеркивалось выше, цель сохранения историко-культурного наследия не является единственной в историческом городе. Не менее важно обеспечение условий преемственного развития традиционных устойчивых характеристик исторического поселения в целях сохранения его культурного своеобразия. *Основным инструментом, применяемым в целях решения этих задач, является установление режимов использования земель и градостроительных регламентов в зонах охраны объектов культурного наследия.*

В Москве при разработке режимов использования земель был накоплен опыт разработки градостроительного регламента в указанных зонах.

Начало этого процесса относится к концу 1990-х – началу 2000-х гг., когда разрабатывался упомянутый выше Градостроительный регламент для исторических территорий и территорий зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в границах Центрального административного округа Москвы.

Были определены *два основных критерия формирования режимных требований и регламентных ограничений:*

– режимы использования земель, описывающие разрешенные и запрещенные виды градостроительной деятельности на каждом земельном участке, определяются в зависимости от историко-культурной ценности и сохранности характеристик и элементов историко-градостроительной среды на рассматриваемом участке;

– утверждение градостроительных регламентов (определяющих условия осуществления разрешенных видов градостроительной деятельности и включающих описание допустимых к применению характеристик и параметров застройки: размеров, конфигурации зданий и сооружений,

строительных материалов, цветовых решений, ограничений использования застройки, приемов благоустройства и озеленения, размещения рекламы, движения транспорта и пешеходов, размещение автостоянок и пр.) базируется на сохранении параметров и характеристик традиционно устойчивых типов застройки исторических владений.

Сложился подход, при котором *регулируемые регламентом параметры историко-градостроительной среды делятся на количественные* (высотность, процент площади застройки на территории, планировочный модуль участка, процент интервалов во фронте застройки) *и качественные* (характер планировочной структуры (регулярный или сложный), характеристики пространственной композиции, силуэта, стилистические особенности, материалы и т. д.).

Проект правил землепользования и застройки города (документ градостроительного зонирования) зачастую не содержит режимов использования земель и градостроительных регламентов, устанавливаемых для зон охраны объектов культурного наследия. Однако без требований и ограничений последних правила землепользования и застройки не могут считаться полноценным документом, однозначно отвечающим на вопрос о допустимых показателях застройки на участке. Это во многом связано с тем, что в нормативно-правовых актах должна соблюдаться более фундаментальная – законодательная норма. В частности, по отношению к градостроительной документации требуется предусматривать разработку режимов использования земель и градостроительных регламентов.

Разумеется, разработка регламентов, обязательных для всех участников градостроительной деятельности, не может полностью обеспечить градостроительное и архитектурное качество построек. Во многом поддержание традиционных характеристик исторической среды зависит от мастерства проектировщиков. Ориентируясь на одни и те же регламентные требования и ограничения, можно создать полноценную историческую среду, произведение, которое или впишется в историко-градостроительный контекст, или станет диссонирующим по отношению к нему. В этой связи насущной проблемой как специалистов градостроителей - разработчиков режимов и регламентов в зонах охраны объектов культурного наследия, так и архитекторов – мастеров ретроспективных стилей и приемов, является осмысленный композиционный поиск.

Разработка градостроительных регламентов, в том числе в зонах охраны объектов культурного наследия, является проектным процессом, она должна балансировать интересы всех участников градостроительной деятельности и учесть потребности всех отраслевых направлений в городе. Исторический город наряду с вопросами сохранения не может не решать задач развития. Именно по этой причине определение требований и ограничений градостроительных регламентов – это совместная работа, в которой должны участвовать как специалисты по охране памятников, так и градостроители, практикующие архитекторы, специалисты по реставрации.

6.4. Разработка градостроительных регламентов в правилах землепользования и застройки

Определение территорий достопримечательных мест. Существующие территории исторической среды российских поселений, в частности в Москве и Подмосковье, во многих случаях не являются территориями на которых находятся только архитектурные ансамбли, памятники архитектуры. Такие территории зачастую включают в себя различные объекты массового строительства XX в., учреждения хозяйственной (в том числе производственной) деятельности. Развитие таких территорий объектов исторической среды связано с целым рядом трудностей социально-экономического характера (вывод непрофильных учреждений и необходимость реставрации и реконструкции ряда существующих объектов, строительство новых объектов, обеспечивающих сохранение и развитие определенных видов хозяйственной деятельности, изменение границ земельных участков, объектов собственности и т. п.). Это приводит к необходимости решения следующих задач:

– проведение исследований, определение границ ДМ;

– разработка градостроительных регламентов;

– разработка проектов планировки территории достопримечательных мест.

В частности, возникает необходимость рассматривать территории достопримечательных мест (ДМ), фрагментов исторической среды, их границы и планировочное развитие во взаимосвязи со структурой города и пригородных территорий в территориальном планировании – при

разработке генеральных планов и правил землепользования и застройки поселений. В противном случае разработка проектов планировки, включающих регенерацию, реставрацию, благоустройство территорий ДМ, практически затруднены и даже невыполнимы.

При определении границ ДМ и разработке проектов планировки ДМ необходимо учитывать необходимость анализа и отображения в принимаемых градостроительных решениях многих факторов. Основная проблема при формировании ДМ заключается во взаимосвязи различных уровней градостроительства – уровней землепользования и правового регулирования территорий земельных участков и охраны ОКН; уровней формирования исторической среды, градостроительной композиции и др.

Но прежде всего проводятся историко-архитектурные исследования, на основе которых может быть получена картина исторической эволюции места.

Для иллюстрации того, как проводятся такие историко-архитектурные исследования, приведем пример. Целесообразно рассмотреть в качестве примера одну из характерных территорий Москвы, имеющую самостоятельную эволюцию и особую значимость в истории города, – архитектурный ансамбль и примыкающие к нему территории бывшего села Преображенское[4] (рис. 8.1–8.23).

История формирования села Преображенское и его сохранившегося центрального ансамбля. *Первый необходимый этап любой градостроительной разработки* проекта зон охраны ОКН в генеральном плане и плане землепользования и застройки – *анализ исторических процессов* формирования этого места (территории), установление основных событий, времени появления значимых объектов, изменений в различные годы.

Ансамбль Преображенского старообрядческого кладбища, Преображенского богаделенного дома и Никольского единоверческого монастыря (ул. Преображенский Вал, д. 17, 19, 21, 25) находится в Восточном административном округе Москвы, в муниципальном районе «Преображенское». Территория ансамбля примыкает с внешней восточной стороны к Камер-коллежскому Валу – исторической границе города XVIII в. С севера она ограничена 3-й Черкизовской улицей, с юга – долиной реки Хапиловки, с востока – 2-й Пугачевской улицей, с запада – улицей Преображенский Вал.

История возникновения здесь старообрядческих общин и Преображенского кладбища с двумя монастырями (Женским и Мужским дворами) прослеживается с середины XVIII в. В то же время историю формирования пространственно-планировочной структуры ансамбля Преображенского старообрядческого кладбища, Преображенского богаделенного дома и Никольского единоверческого монастыря необходимо рассматривать как один из этапов градостроительного развития Преображенского в целом, района Москвы, который занимает особое место в российской истории. «Историческое Преображенское» охватывает территорию крупных пригородных слобод XVII–XVIII вв. на северо-востоке Москвы и южную часть подмосковного села Черкизово, первые упоминания о котором относятся к 1370 г. В это время на дороге Стромынке, идущей к Суздалю, появилось имение татарского царевича Серкиза, пожалованное великим князем Дмитрием Ивановичем. Вторым владельцем Черкизова был соотечественник Серкиза, крещеный татарин И. Азаков, поставивший здесь, на возвышенном месте над рекой Сосенкой, впадавшей в Яузу, первую церковь Ильи Пророка. Строительство церкви, подчеркнувшей особенности природного ландшафта, говорит о том, что уже в XIV в. эта местность была включена в единую градостроительную композицию средневековой Москвы. Ее характерной особенностью являлась «открытость» города во внешнее пространство, организованная непрерывной цепью сел, погостов и монастырей.

Вскоре село было куплено митрополитом Алексием, а от него в 1377 г. перешло по завещанию во владение Чудова монастыря, служившего резиденцией московских архиереев. Село граничило с дворцовыми землями, принадлежавшими сначала великокняжеской, а затем царской семье – с Лосиным островом, селами Покровское, Семеновское, Красное. В XIV в. река Яуза была судоходной. Волоком в ее верховьях суда попадали в верховья реки Клязьмы. Позднее волок был перенесен южнее для связи Москвы-реки с бассейном реки Оки, и судоходство на Яузе постепенно прекратилось. В общей пространственно-планировочной системе рассматриваемая территория занимала одно из ключевых мест. Здесь Яуза пересекалась с Хомутовской дорогой, ведущей в Суздаль, известной по архивным источникам с 1380 г. Позднее появилась еще одна дорога,

получившая название Стромынской, которая также соединяла Москву с Суздалем. С севера к этому месту примыкал большой лесной массив, получивший название Лосиный остров.

В середине XVII в., при царе Алексее Михайловиче, восточные и северо-восточные окрестности Москвы стали излюбленным местом царской соколиной охоты. Здесь возникли дворцовые села, каждое из которых сыграло свою роль в российской истории. Наиболее значительное место в ней занимает Преображенское. Расположившееся на обоих берегах Яузы село Преображенское впервые упоминается в документах 1661 г. Место, отличающееся особой живописностью, было выбрано Алексеем Михайловичем для основания новой усадьбы и строительства деревянного царского дворца. В первое время дворец был небольшим сооружением, служившим для отдыха царя во время охоты, но постепенно это место все больше привлекает Алексея Михайловича. По воспоминаниям современников, Преображенское в это время приобретает увеселительное назначение. Сооружения были временными и представляли собой полотняные палатки и шатры, сшитые из дорогих материй. Полотняной была и церковь Спаса Преображения, стоявшая в центре усадьбы. К сентябрю 1669 г. вместо полотняной возвели деревянную церковь Воскресения Христова. Она была пятиглавой с отдельно стоящей колокольней и крытым переходом, соединяющим ее с дворцом. Тогда же был перестроен и весь усадебный комплекс царской резиденции. Внешний облик дворца и его внутреннее убранство были схожи с дворцами в Коломенском и Измайлове. Наиболее примечательными были виды из покоев царя на Яузу, запруженные декоративные пруды и живописные рощи. На противоположной стороне дворцового комплекса, в окружении сохранившейся сосновой рощи находились конюшни и другие постройки хозяйственного назначения.

На плане Москвы 1739 г., составленном И. Ф. Мичуриным, показана значительная часть усадьбы. Согласно описи 1735 г. дворцовый комплекс группировался вокруг хором и церкви. Г-образные хоромы были обращены главным фасадом к реке и соединены переходом с придворной церковью. К дворцу вплотную подходил сад. За ним в сторону Сокольников простирались липовая и сосновая рощи. На склоне горы находился святой колодец с лестничным спуском к Яузе. Парадный подъезд в усадьбу был устроен по берегу реки по деревянной мостовой. Западнее дворца находился рыбный пруд, из которого к Яузе вытекал запруженный во многих местах ручей. На левом берегу реки находился еще один пруд, получивший название Лебяжьего, – в нем разводили лебедей и нутрий. Органично вписанный в окружающую природу комплекс Старо-Преображенского дворца удостоился высоких отзывов современников.

После смерти Алексея Михайловича новый владелец Преображенского царь Федор Алексеевич продолжал заниматься обустройством усадьбы. Впоследствии оно стало местом неофициальной ссылки малолетнего Петра I и его матери Натальи Кирилловны.

Новый этап истории Преображенского был связан с деятельностью Петра I. Увлеченный военной деятельностью, он выстроил в 1684 г. напротив дворца потешную военную крепость Прешбург, окруженную рвом и соединенную со Старо-Преображенским дворцом деревянной мостовой и подъемным мостом. Гражданское население дворцового села – плотников, ремесленников и людей других профессий – сменили военные. На левом берегу Яузы к югу и северу от Стромынской дороги появились разделенные прямыми улицами кварталы Преображенской солдатской слободы. Центральную часть территории напротив наплавного моста занимал полковой двор. Двухэтажная полковая изба имела высокие крыльца с шатрами. Над ней возвышалась высокая деревянная башня. Эта башня стала композиционной доминантой Преображенского. Первоначально изба предназначалась для решения полковых дел. К концу XVII в. она стала управлением Преображенского приказа, где рассматривались государственные преступления и допрашивались обвиняемые. Само здание приказа находилось на другом берегу Яузы, возле Потешного дворца. Наиболее известный эпизод деятельности Преображенского приказа – расследование стрелецкого бунта 1698 г. Здесь же состоялись первые казни стрельцов. После этих событий Преображенское стало символом российской государственной власти. Большое значение имела близость Преображенского к Немецкой слободе – аристократическому району петровской Москвы. В это время между Преображенским и Немецкой слободой по берегам Яузы были созданы усадебные ансамбли, выстроенные первыми лицами государства: Головиным, Салтыковым и др. Южнее реки Хапиловки разместилась Семеновская солдатская слобода. В слободах жили в основном низшие чины двух полков. Во дворах Преображенской слободы в большинстве случаев располагалось три-четыре постройки – изба,

светлица, иногда баня. Существовали дворы с одной избой. При некоторых дворах были огороды.

В 1690 г. на левом берегу Яузы на горе южнее полкового двора Петр выстроил Нагорный дворец. Это была обычная изба с тремя светлицами, окруженная погребами, конюшнями и другими хозяйственными постройками. Здесь принимались важнейшие государственные решения. В 1698–1699 гг. в Преображенском на Генеральном дворе проходили заседания Боярской думы. Вокруг Нагорного дворца по Генеральной улице располагались дворы знати, где жили наиболее известные преображенцы. В нескольких дворах находились торговые лавки. В 1723 г., после победы над шведами, Петр торжественно сжег Нагорный дворец. За год до этого по его указу началось строительство нового царского подворья на каменных фундаментах с каменными погребами. Новый дом Петра I был также невелик и скромен, по описаниям он походил на сохранившийся до настоящего времени первый жилой дом царя в Петербурге.

Преображенское было связано с историей создания русского флота. В 1696 г. на Яузе срубили лесопильную мельницу и корабельную верфь, где изготовили части большинства судов флотилии, принесшей Петру победу под Азовом.

Постепенно жизнь в Преображенском теряла военный уклад. В 1714 г. было дано разрешение селиться в Преображенском купцам и ремесленникам. В 1720-х гг. Петр I предполагал построить здесь новый каменный дворец с планировкой по образцу европейских дворцово-парковых ансамблей. Чертежи этого ансамбля с пояснительной запиской были представлены ему архитектором П. М. Еропкиным. Однако смерть царя в 1725 г. положила конец этим планам.

После смерти Петра I Преображенская слобода утратила вид военного поселения и превратилась в торгово-промышленную окраину Москвы. Среди населения преобладали ремесленники, крестьяне и небогатые торговцы. На берегах Яузы начали появляться небольшие фабрики, занимающиеся в основном текстильным производством. В 1740 г. был разобран Старо-Преображенский дворец. Остальные постройки петровского времени также ветшали и были разобраны; остались регулярно распланированные кварталы солдатской слободы со скромной деревянной застройкой. В 1742 г. по восточной границе Преображенской слободы был проведен Камер-коллежский Вал, а на пересечении его со Стромынской дорогой выстроена каменная Преображенская застава, возле которой возникли рынок и кабак. В 1768 г. на площади бывшего Преображенского двора вместо разобранной деревянной начали строить каменную церковь Спаса Преображения. Впоследствии, в 1896 г., храм был обновлен.

В 1771 г. Москва переживала эпидемию чумы. Один из карантинов был устроен за Преображенской заставой Камер-коллежского Вала по просьбе старообрядцев-беспоповцев феодосеевского согласия. Так было положено начало ансамблю Преображенского кладбища, Преображенского богаделенного дома и Никольского единоверческого монастыря. С их основанием начался новый этап в истории Преображенского. Старообрядцы, появившиеся на его территории еще в 1740-х гг., имели сильное влияние в среде купечества. Инициаторами устройства карантина и кладбища были московские купцы Ф. И. Зенков и И. А. Кавылин.

Территория кладбища простиралась к востоку за Камер-коллежский Вал и была ограничена с юга прудом на реке Хапиловке, впадающей в Яузу, с севера – землями, примыкавшими к древней Стромынской дороге (ныне – Большая Черкизовская улица). Восточная граница кладбища сформировалась дорогой, шедшей от Стромынки на юго-восток к Измайловскому зверинцу.

На запруженной реке Хапиловке были устроены мостки с крещальней, где старообрядцы перекрещивали крестьян, переходивших в их общину из синодальной Православной церкви. Старообрядческое феодосеевское кладбище в это время находилось за Тверской заставой Москвы. В 1771 г. группа старообрядцев обратилась с просьбой выделить под кладбище землю и построить напротив Преображенского в Земляном Валу на месте содержания больных больницу. Отвод земли под кладбище и богадельню был произведен 14 сентября 1771 г.

В этот период территория кладбища была ограничена с юга Хапиловским прудом, возникшим на запруженной здесь в XVII в. реке Хапиловке, с севера – дорогой Стромынкой, идущей от Преображенской заставы и получившей свое название по расположенному в 50 км от Москвы Стромынскому монастырю, а с запада – Камер-коллежским Валом. Большую часть выделенной территории, обнесенной валом со рвом, занимало собственно кладбище, а в ее западной трети вдоль Камер-

коллежского Вала в деревянных избах разместились противочумный карантин и богадельня.

Пользуясь лояльным отношением Екатерины II к старообрядцам, И. А. Кавылин построил на территории карантина в 1784 г. соборную Успенскую моленную – первое каменное сооружение на Преображенском кладбище. Из многочисленных каменных построек впоследствии сохранился только двухэтажный корпус больницы с трапезной, поставленный к востоку от Успенской моленной в 1798 г. Кирпич для этих построек изготавливался на заводе И. А. Кавылина, находившегося к югу от Хапиловского пруда. Оба сооружения были выстроены в формах псевдоготики. Формы Успенской часовни с выразительным белокаменным декором и традиционной композицией объемов, напоминающих небольшой провинциальный храм с трапезной, определили стилистическую направленность в формировании будущего ансамбля. К разработке его проекта был привлечен главный архитектор управы благочиния города Москвы Ф. К. Соколов (1753–1824), прошедший подготовку в Каменном приказе. Именной указ Синоду 27 октября 1800 г., позволявший строительство старообрядческих церквей в Москве и в особенности манифест Александра I от 15 октября 1801 г., предоставивший некоторые свободы различным вероисповеданиям, оживили строительную деятельность на Преображенском кладбище. По просьбе попечителя Преображенского кладбища И. А. Кавылина в начале декабря 1804 г. было разрешено сломать стоявшую в глубине кладбища старую деревянную часовню для отпевания умерших и построить на ее месте новую – каменную. В результате возникло лучшее сооружение ансамбля – кладбищенская готическая часовня Николая Чудотворца. Автором ее, как и первых каменных построек, скорее всего, является Ф. К. Соколов-Русакомский. Следующим сооружением в той же стилистике стал Надвратный корпус с Крестовоздвиженской моленной (1805–1808) к западу от соборной Успенской моленной.

В период с 1805 по 1808 г. ансамбль Преображенского кладбища был почти полностью сформирован. Его композиция была продиктована И. А. Кавылиным, взявшим за основу ансамбль Выговской поморской пустыни (наиболее авторитетного в России центра старообрядцев-беспоповцев). Как известно, в Выговскую пустынь для знакомства с ее уставом И. А. Кавылин ездил еще в 1773–1774 гг. Строительство велось на собранные общиной феодосеевцев пожертвования, большую часть из которых составляли средства сподвижника И. А. Кавылина фабриканта Е. И. Грачева (1743–1814). Ансамбль был задуман в виде двух комплексов, получивших названия Мужской (южный) и Женский (северный) дворы. При этом первые каменные сооружения (соборная Успенская моленная, больница с трапезной и Надвратный корпус с Крестовоздвиженской церковью) вошли в состав Мужского двора.

В 1808 г. И. А. Кавылин подал на утверждение Александру I «План, или изъяснительное начертание местного положения и внутреннего распорядка богадельного дома» с больницами. Существовавшее 37 лет Преображенское кладбище занимало место по обе стороны Камер-коллежского Вала за чертою города между Преображенской и Семеновской заставами, имело богадельни и больницы, в которых помещалось более 800 человек обоих полов. Вместо прежних ветхих сооружений общество выстроило новые в двух отделениях.

В центре первого отделения «для мужского пола» упомянуто «здание для повседневного приношения молитв» (Успенская молельня) и двухэтажный корпус больницы (богадельни) с трапезной и двумя двухэтажными «приспешнями» (кухнями). Кроме того, в том же отделении упомянуто шесть деревянных корпусов, каменная стена длинною 100 сажен и шириною 56 сажен в 7,5 аршин высотой с четырьмя башнями по углам. Второе отделение, предназначавшееся для женщин и малолетних сирот обоих полов, имело к этому времени пять каменных двухэтажных корпусов. «При каждом корпусе особый покой для повседневного приношения молитвы, а на помещение годового запаса выстроены кладовые, амбары, погреба, кухни и все нужное». Эта часть ансамбля была обнесена отдельной каменной стеной длиной 113 сажен и шириной 65 сажен, достигавшей в высоту 7 аршин и имевшей по углам также четыре башни. Старообрядцы просили в своем «изъяснении» дать всему ансамблю статус богаделенного дома, подчиняющегося не церковной, а светской власти, и разрешить пускать в «торговую коммерцию» приобретаемый от пожертвований капитал. Просьба была удовлетворена.

Последним из сооружений этого периода на Женском дворе является соборная Крестовоздвиженская молельня в 1811г., поставленная в центре двора.

Вторжение наполеоновских войск в Москву не затронуло

Преображенского кладбища. К началу XIX в. Преображенское кладбище стало духовно-административным центром всего феодосеевского согласия, имевшего широкое распространение среди сельского населения многих губерний России. Здесь проходили феодосеевские соборы. К 1825 г. число призреваемых в стенах Преображенского богаделенного дома возросло до 2000 человек. На территории Мужского двора находились кирпичные здания: Надвратная Крестовоздвиженская моленная (1805 г.), соборная Успенская молельня (1784 г.), больница с трапезной (1798 г.), а также контора (1805–1808 гг.) – главное административное здание феодосеевцев – и несколько деревянных келий. На Женском дворе помимо соборной Крестовоздвиженской моленной (1811 г.) стояли построенные в период с 1805 по 1808 г. кирпичные двухэтажные келейные корпуса, названные по находящимся в них моленным. Среди них – Надвратный Преображенский корпус (в центре западной ограды), Богоявленский и преподобного Зотика корпус, или Палата Грачева (у юго-западной башни), Покровский корпус (перед южным фасадом Крестовоздвиженской молельни), Успенский корпус с молельнями Иоанна Богослова и Николая Чудотворца при нем (к востоку от Крестовоздвиженской моленной), Ильинский корпус (у северо-западной башни) и корпус Всемилостивого Спаса (перед северным фасадом Крестовоздвиженской часовни). Помимо указанных корпусов восточную половину Женского двора занимали деревянные одноэтажные кельи, стоящие рядами по периметру этой части двора. Со стороны Преображенского Вала перед Женским двором был поставлен низкий и протяженный кирпичный сарай, в котором хранились запасы дров и капусты. Под жилье в Преображенском старообрядческом богаделенном доме использовались не только кирпичные корпуса и деревянные кельи, но и башни, ограды, где в двух этажах жили торговые агенты богаделенного дома. Кроме западных главных ворот, надвратных корпусов имелись дополнительные ворота в центре северной ограды Мужского двора и в центре северной и южной оград Женского двора. Эти дополнительные ворота были завершены высокими тройными белокаменными обелисками. Наиболее выразительно был оформлен портал ворот на Надвратном Преображенском корпусе Женского двора. Он был смонтирован из белокаменных блоков с резьбой XVII в. Блоки эти были вывезены И. А. Кавылиным из Московского Кремля при разборке в 1804 г. Львиных ворот Потешного дворца и смонтированы с добавлением псевдоготических деталей на фасаде Преображенского корпуса.

Территория ансамбля Преображенского кладбища по его внешним границам была окружена деревянным глухим забором и обнесена валом со рвом. К юго-западу от Мужского двора у берега Хапиловского пруда размещалось каре деревянных строений Скотного двора, а выше от него перед южной стеной Мужского двора на берегу пруда была устроена иордань для крещения. У Преображенского Вала перед входом на территорию ансамбля кладбища в первой половине XIX в. было поставлено одноэтажное деревянное здание сторожки.

Расцвет Преображенского кладбища приходится на 20–30 гг. XIX в. Вид его в эти годы запечатлен на старообрядческих акварелях (рис. 2.8).

После смерти И. А. Кавылина борьба за власть и крупные капиталы Преображенского кладбища привела к раздорам внутри общины. Поводом для преследования феодосеецев явился донос о том, что старообрядцы не молятся за царя и хранят на Преображенском кладбище изображение императора в виде антихриста. По результатам расследования Николай I подчинил в 1853 г. Преображенский богаделенный дом Императорскому человеколюбивому обществу. Тогда же разрушили часть деревянных келий как в стенах Мужского и Женского дворов, так и на территории самого кладбища и уничтожили иордань на Хапиловском пруду. Одновременно было принято решение о переводе части старообрядцев в единоверие. В марте 1854 г. соборная Успенская моленная Мужского двора была передана единоверцам. 16 мая 1865 г. Мужской двор Преображенского богаделенного дома был передан вновь открытому Никольскому единоверческому монастырю.

В дальнейшем мужскую половину феодосеевской общины перевели на территорию Женского двора, который с тех пор получил общее название Преображенского богаделенного старообрядческого дома.

Закон 1883 г. значительно ослабил преследование старообрядцев и позволил распечатать моленные Преображенского кладбища. В открытых к этому времени семи старообрядческих моленных Преображенского кладбища было более 200 певчих обоих полов. В соборной Крестовоздвиженской моленной службы шли ежедневно. Мужская половина общины была помещена в Успенском корпусе, который с этого времени стал именоваться Мужской палатой. В это же время Ильинский корпус получает второе название – Детская палата, а Спасский корпус стал

называться Женской палатой.

С 1907 г. феодосеевцы Преображенского богаделенного дома стали именоваться Московской общиной христиан древлеправославно-кафолического вероисповедания и благочестия старопоморского согласия. В 1912–1914 гг. по проекту архитектора Л. Н. Кекушева – известного мастера московского модерна – перед Преображенским старообрядческим богаделенным домом (у южного торца складов) была выстроена новая трехэтажная больница.

Никольский единоверческий монастырь был основан 16 мая 1866 г. по настоянию московского митрополита Филарета. До открытия монастыря уже в 1854 г. в старообрядческой Успенской молельне освятили придел Николая Чудотворца. В том же году была освящена и Крестовоздвиженская церковь Надвратного корпуса, бывшая прежде Крестовоздвиженской моленной. В северной пристройке к этому корпусу поместили в 1883 г. знаменитую библиотеку А. И. Хлудова, завещанную ее владельцем Никольскому единоверческому монастырю. В 1857 г. соборную моленную освятили как соборную Успенскую церковь, пристроив к ней трехапсидный алтарь и завершив новой главой на световом барабане по проекту архитектора А. О. Вивьена (1824–1884). В алтаре этой церкви хранилась древняя икона Богородицы, называемая «Голубицею», а в Никольском приделе трапезной – древние иконы из домашней моленной Гучковых. Очевидно, тогда же были разрушены кухни («приспешни») по сторонам корпуса больницы с трапезной и переложены стрельчатые проемы окон ее второго этажа. С этого времени больница стала называться Братским корпусом. Нижний этаж Надвратного корпуса с Крестовоздвиженской церковью, как и при старообрядцах, заняла церковно-приходская школа. Одноэтажный кирпичный корпус, где раньше размещалась старообрядческая контора, получил название корпуса настоятеля монастыря.

В 1870 г. на территории Никольского единоверческого монастыря находились следующие строения: 1) Надвратный корпус с церковью Крестовоздвижения и пристроенной библиотекой А. И. Хлудова; 2) корпус настоятеля; 3) церковь Успения; 4) колокольня; 5) Братский корпус с трапезной; 6) Больничный корпус; 7) баня с прудом в монастырском саду. Кроме того, в монастыре располагались сараи у северной стены перед Братским и Больничным корпусами и у его юго-западной башни.

Помимо существующей при Успенской церкви небольшой колокольни к западу от нее в 1876–1879 гг. по проекту архитектора М. В. Гиппенера (1848–1924) на средства А. И. Хлудова и И. В. Носова была выстроена высокая шатровая колокольня, ставшая главной доминантой ансамбля Преображенского кладбища.

В начале 1920-х гг. Никольский единоверческий монастырь прекратил свое существование и его здания перешли к обновленческой церкви.

Пространство между Преображенским богаделенным домом и Никольским единоверческим монастырем называлось «моровыми могилками» в память об общих захоронениях здесь во время чумы 1771 г. В конце XIX в. здесь была пашня, на которой сеяли хлеб. После 1920-х гг. на этой территории разместилась часть рынка.

К началу XXI в. на территории Преображенского кладбища сохранился *комплекс Преображенского старообрядческого богаделенного дома,* в который входят следующие сооружения: 1) соборная Крестовоздвиженская часовня; 2) Надвратный Преображенский Корпус; 3) Богоявленский и преподобного Зотика корпус; 4) Покровский корпус; 5) Успенский корпус; 6) Ильинский корпус; 7) корпус Всемилостивого Спаса; 8) башня ограды северо-западная; 9) башня ограды северо-восточная; 10) башня ограды юго-восточная; 11) башня ограды юго-западная; 12) дом деревянный с резными наличниками; 13) дом деревянный на восточной половине территории; 14) сараи кирпичные по западной границе; 15) больница; 16) сторожка. Кроме того, в ансамбле Преображенского кладбища сохранился *комплекс Никольского единоверческого монастыря,* в который входят следующие сооружения: 1) соборная Успенская церковь; 2) Надвратный корпус с церковью Крестовоздвижения и пристроенной библиотекой А. И. Хлудова; 3) Братский корпус с трапезной; 4) Больничный корпус; 5) колокольня; 6) корпус настоятеля; 7) хозяйственный корпус. Помимо этого, на *Преображенском кладбище* находятся: кладбищенская часовня Николая Чудотворца (готическая); надгробие И. А. Кавылина с часовней Креста Господня; другие часовни и надгробия XIX – начала XX вв.; обелиск над братской могилой красноармейцев 1940 г.; мемориал с Вечным Огнем; Памятник на братском кладбище Великой Отечественной войны 1941–1945 гг.; Памятный камень к 40-летию Победы в Великой Отечественной войне в Аллее воинской славы.

Во время Советско-финской войны 1940 г. в юго-восточной части кладбища было устроено братское захоронение красноармейцев.

Во время Великой Отечественной войны значительная часть Преображенского кладбища к югу от Никольского единоверческого монастыря была отведена под общую братскую могилу, в которой хоронили как погибших в битве под Москвой, так и умерших от ран в госпиталях поблизости от Преображенского. В начале 60-х гг. XX в. здесь был устроен воинский мемориал с отдельно стоящими стелами на могильных цветниках. Это самое крупное воинское захоронение периода Великой Отечественной войны на территории Москвы, в котором погребено более 12 тыс. солдат и офицеров. В послевоенные годы были разобраны южная и западная стены Никольского единоверческого монастыря. Вдоль южной и западной границ на территории монастыря разместили новые захоронения, отделив их от остальной монастырской территории бетонной стеной колумбария. В начале 60-х годов на Аллее славы воинского мемориала был зажжен первый в Москве Вечный Огонь, доставленный в столицу с Марсова поля из Ленинграда.

Таким образом, изучение имеющихся архивных материалов позволяет восстановить облик всех объектов, представляющих историко-архитектурную ценность, на территории Преображенского кладбища, Преображенского богадельного дома и Никольского единоверческого монастыря.

Проводившиеся в 1970–1980-е гг. исследования и проектные работы по восстановлению и реставрации Преображенского кладбища позволили определить основную концепцию развития территории ансамбля. Сопоставление проектных предложений с архивными материалами свидетельствует о том, что эти предложения основаны на достоверном историко-архитектурном материале. Кроме того, в проектных предложениях получила развитие идея создания традиционной среды и быта села Преображенское, что привело авторов данных предложений к идее формирования историко-архитектурного музея – идейно-культурного и просветительского центра данного района Москвы.

Следует обратить на внимание на то, что уцелевшие на территории села Преображенское постройки конца XIX – начала XX вв., не включенные в реестр памятников архитектуры, также как и памятники, представляют собой объекты историко-архитектурного интереса, являясь ценными элементами исторической среды, и придают всей территории города мемориальный характер.

Река Хапиловка в XIV–XX вв. была перегорожена плотиной и образовывала обширный вытянутый вдоль русла пруд.

В советский период в облике Преображенского произошли коренные изменения. Активные действия советской власти по борьбе с религией привели к тому, что с 1919 г. корпуса Богаделенного старообрядческого дома и Никольского единоверческого монастыря стали использовать под коммунальные квартиры и различные учреждения. В начале 1920-х гг. Никольский единоверческий монастырь прекратил свое существование, все молельни и церкви Преображенского кладбища, за исключением Успенской церкви Никольского единоверческого монастыря и Крестовоздвиженской молельни Преображенского старообрядческого богадельного дома, были закрыты, а старообрядцы выселены. В 1934–1935 гг. восточную часть Преображенского богаделенного старообрядческого дома за Успенским корпусом занял колхозный рынок. В конце 1930-х гг. стены и башни Никольского единоверческого монастыря и Преображенского старообрядческого богаделенного дома были разобраны на кирпич. Корпус больницы перед Преображенским старообрядческим богадельным домом занял противотуберкулезный диспансер. Пространство между Преображенским богаделенным домом и Никольским единоверческим монастырем заняли постройки противотуберкулезного профилактория и Преображенского рынка.

Следующий этап коренного изменения облика исследуемого района начинается с конца 1950-х гг., в эпоху массового индустриального строительства. Облик северной части солдатской слободы и территории села Черкизова, полукольцом охватывающих ансамбль Преображенского старообрядческого кладбища с Преображенским богадельным домом и Никольским единоверческим монастырем, изменился до неузнаваемости. На месте небольших кварталов регулярной деревянной застройки возникли объекты крупнопанельного домостроения. В 1964 г. в был уничтожен стоявший с XVIII в. на Преображенской площади храм Спаса Преображения, который после 1920 г. был кафедральным храмом московских митрополитов.

В 1970-е гг. была заключена в трубу река Хапиловка и засыпан Хапиловский пруд. Часть его территории заняли квартал жилых домов, часть – гаражи и коммунально-складские постройки, часть – расширившееся Преображенское кладбище. Часть территории Преображенского богаделенного дома площадью около 2 га занял Преображенский рынок. В последние десятилетия на месте снесенных построек XIX в. на территории муниципального округа «Преображенское» возвели и продолжают возводить крупномасштабные комплексы.

Анализ периодов развития в городе Москве показывает, что село Преображенское занимает значительную территорию города. В то же время *данная территория характеризуется четкими границами в структуре улично-дорожной сети и выделена в этих исторических границах как особо охраняемая зона* города Москвы, а с учетом границ села Преображенское по периодам его формирования может быть выделена как достопримечательное место более крупная территория. Границы достопримечательного места могут быть обоснованы границами территорий этого места по периодам (см. рисунок).

Анализ истории Преображенского с момента его основания до настоящего времени свидетельствует о том, что на его территории не сохранилось материальных свидетельств эпохи царя Алексея Михайловича или Петра I. Уже к началу XIX в. не осталось следов от Старо-Преображенского дворца, от крепости Прешбург, от застенков Преображенского приказа и Тайной канцелярии. Планировочная структура Преображенской солдатской слободы была изменена новой застройкой. Памятники эпохи расцвета старообрядчества также сохранились частично. В то же время очевидно, что память о месте, где в конце XVII – начале XVIII столетий сосредоточились основные органы государственного управления России, не может и не должна быть уничтожена. Здесь все – от ландшафта до названий улиц – носит мемориальный характер. Поэтому при градостроительной деятельности требуется возрождать и поддерживать мемориальный характер этого района Москвы, придать территории правового статуса «достопримечательное место».

Все территории в зоне села Преображенское разделяются на следующие типы:

– территории Преображенской слободы, имеющие мемориальный характер;

– территории Преображенской слободы, мемориальный характер которых был утрачен к концу XVIII в.;

– территории, вошедшие в городскую черту в конце XIX – начале XX вв., не имеющие мемориального характера.

Распоряжением мэра города Москвы 1992 г. «О создании историко-культурной заповедной территории "Историческое Преображенское"» была определена территория историко-культурного заповедника в границах муниципального округа «Преображенское». В него вошли земли бывшего села Преображенского. Установление границ этой территории как достопримечательного места обосновывалось в соответствии с зонированием по принципу исторически складывавшихся территорий. На этой основе проводился «Анализ исторической градостроительной среды с обозначением характера и степени ее трансформации». В целях создания условий для воссоздания облика района, проведения реставрационных работ и формирования важного культурного центра Москвы в 2005 г. было разработано и утверждено постановление Правительства Москвы о формировании центральной части «Исторического Преображенского» – территории квартала, включающего в себя Преображенское кладбище и монастыри. Далее на этом примере рассматриваются особенности разработки проекта планировки по регенерации достопримечательного места (см. гл. 8).

ГЛАВА 7.
Разработка и реализация генеральных планов исторических поселений

Генеральные планы развития поселений разрабатывают в разных странах. Особенности отображения в них историко-культурного наследия различны. Не везде имеющийся опыт анализируется. Однако имеются и его обобщения. В частности, в Западной Европе обобщение опыта планирования и реализации проектных решений по развитию исторической среды городов отображается в исследованиях и разработках теоретического характера. Научно-теоретическая деятельность в этом направлении достаточно полно представлена в Великобритании, где она опирается на теоретико-градостроительные традиции П. Геддеса, Э. Говарда, П. Аберкромби, ряда исследователей и градостроителей-практиков 60–70-х гг. XX в. Характерной особенностью исследований и разработок этого направления является комплексный подход к проблеме, включающий анализ социальных, социально-экономических, историко-культурных, градостроительно-архитектурных, организационно-финансовых, правовых и других вопросов градостроительной деятельности. По этой причине, а также учитывая значительную разработанность проблемы в британской градостроительной традиции, в данном разделе целесообразно кратко изложить результаты обобщения опыта градостроительной теории рубежа XX и XXI столетий путей эффективного решения рассматриваемой проблемы в градостроительной практике. Основные источники составляют исследования и разработки П. Фоссета, Дж. Моутона, Т. Маркуса, П. Насса, П. Морриса и др.

Следует подчеркнуть, что исследователи проблемы регенерации исторической среды городов в Великобритании, США, странах ЕС пришли к целому ряду общих положений теоретико-методологического характера. Среди них выделяется следующие общие положения:

– в качестве объекта исследований и разработок рассматриваются в том числе процессы деятельности и поведения людей в среде;

– проблема устойчивого развития городских территорий рассматривается как интеграция интересов и требований всех основных субъектов градостроительной деятельности, интеграция в проектных решениях многих факторов;

– средства и методы решения проблемы опираются на научно-технические разработки в градостроительном планировании, теории и методах проектного менеджмента, информационных технологиях.

7.1. Методы анализа градостроительной ситуации

Процессы градостроительного планирования базируются на исследованиях, накоплении и обработке многообразной информации. Это в особой степени характеризует развитие методов планирования и проектирования исторических центров. Повышение значимости информационной составляющей в современной градостроительной деятельности является следствием изменений теоретических и практических подходов, перехода к системному описанию процессов градостроительства и использованию количественных характеристик в анализе градостроительных явлений.

Специфика градостроительной деятельности требует постоянного совершенствования ее методов. В качестве одного из аспектов этого процесса исследователями рассматривается информационное обеспечение градостроительства. Использование информации на разных этапах градостроительного планирования и проектирования значительно повышает обоснованность принимаемых решений. В результате они получают детальные количественные показатели. Поэтому в самостоятельное направление выделились разработки информационных систем в градостроительной деятельности [Fawcett, 1996]. Усложнение и изменение информационной составляющей рассматривается как процесс преобразований исходной информации в модель развития территории. На первом этапе осуществляются изучение и оценка проектируемой территории, ее особенностей, уровня и потенциала развития элементов хозяйственного комплекса. На втором этапе осуществляется разработка проектной модели организации территории на основе преобразования исходной информации. Результаты каждой стадии фиксируются с помощью графических документов, иллюстрирующих землепользование, результаты комплексной оценки территории для целей градостроительного и экономического развития, проектные предложения с необходимой очередностью мероприятий.

Согласно теоретическим представлениям, завершение первого этапа предпроектных разработок представляет собой комплексную оценку территории. На этом этапе можно получить аргументы, необходимые для обоснования проектного решения или вариантов решений. Основной смысл комплексной оценки сводится к определению параметров планировочных ограничений, например планировочных ограничений при совмещенной схеме охраны природы и инженерной подготовки территории. На этом этапе устанавливаются участки, свободные от ограничений в застройке, а также зоны, в пределах которых так или иначе ограничивается градостроительная деятельность.

Взаимосвязь предпроектного и проектного этапов разработки градостроительного решения основывается на всесторонней комплексной оценке.

От комплексной оценки перспектив развития городской территории переходят

к вариантам проектных решений, в которых оптимизируются социальные, экономические, пространственно-планировочные и другие характеристики. В соответствии с этим эффективность градостроительного решения зависит от качества и глубины предпроектного анализа. Важнейшим направлением повышения эффективности градостроительной деятельности на исторических городских территориях является совершенствование предпроектного анализа, развитие методов сбора и обработки исходных данных, определение действующих природных и социально-экономических факторов, обусловливающих возможности преобразования исторической среды. Это взаимосвязано с расхождениями проектов и реальных процессов. Их несоответствия наблюдаются по функциональным планировочным (количественным и качественным) показателям. На этом расхождении сказываются следующие факторы:

– недооценка роли объективных экономических, экологических, социальных, демографических и других процессов, а также тенденций научных разработок в градостроительстве;

– слабый учет взаимодействий направлений социально-экономического и градостроительного развития территории;

– недостаточный учет реальной динамики и структуры инвестиционных и территориальных ресурсов [Markus, 1970].

Как подчеркивают исследователи, в градостроительной практике проектирования исторических мест получили широкое распространение и показали свою эффективность информационные системы.

Согласно ряду исследований, информационная система «градостроительный объект» включает в себя следующие основные блоки:

– типы деятельности – материальное производство, производство информации, производство услуг и обслуживание, управление, связь и инфраструктура;

– население – демографическая структура, социальная структура, миграции, формы передвижения населения;

– элементы пространственной организации территории – объемные сооружения, плоскостные сооружения, линейные сооружения, структура и интенсивность использования территории.

Специфическая информация основана на использовании анализа фактов. Это предполагает, что информационные данные непосредственного использования должны выделяться как исходные для анализа. В проекте необходимо учитывать результаты анализа, по крайней мере первоначально. Всегда возможно расширить поиск, поскольку анализ освещает ограниченный круг данных. Анализ факторов начинается со схемы их вовлечения в создание прогноза будущего и использования такого прогноза как средства проектирования и сосредоточен на анализе возможностей развития и препятствий, которые могут осложнить реализацию планов и проектов.

Исследования и прогнозирование. В Великобритании после принятия в 1947 г. Закона о планировании развития городов и регионов изменились методы анализа градостроительных тенденций. Планирование стало основываться на прогнозах. Очевидные тенденции в изменяющемся образе жизни являются признаком того что может происходить в будущем.

Изменения факторов, воздействующих на проектную градостроительную деятельность и текущий образ жизни, могут критически затронуть развитие или взгляды проектировщиков. Поэтому экономические, социальные и культурные факторы анализируются в их изменении. Для большинства проектов понимание динамики популяционного изменения – стандартная процедура. Знание того, что может происходить в изменениях населения, фундаментально для различных градостроительных проектов. Это исследование может быть попыткой измерить норму роста или снижения численности населения. Оно может обнаруживать, какие категории населения с точки зрения возраста, пола, принадлежности к социально-экономическим группам возрастают или убывают и в какой форме. Популяционные исследования – отправная точка для того, чтобы определить требования к использованию территории и распределению конкурирующих действий землепользователей. Это знание необходимо для главного прогноза на будущее. Наиболее важная информация – численность существующего населения. Постоянное население дополняется туристами и ежедневными «маятниковыми» мигрантами. Для некоторых проектов исторических центров это чрезвычайно важно. Исходя из этой информации определяются потребности в услугах. Если проектируемая территория является достаточно большой, необходимо исследовать также физическое распределение различных групп населения, что определяет характеристики мест оказания услуг. Информационные данные о населении основаны на анализе существующих тенденций. Важно знать, существуют ли какие-либо признаки изменения в главных факторах (уровень рождаемости, смертности, количество браков, связь коэффициентов рождаемости с уровнями миграции). Основные тенденции изменения населения требуют исследования в первую очередь, чтобы понять, имеются ли тенденции населения к старению, к увеличению числа работающих женщин и т. п. Проектировщикам

важно знать тенденции физического распределения изменений. Знание существующего населения вместе с данными о различных тенденциях, которые могут быть обнаружены, создают основу для прогноза будущего населения и обеспечивают направленность к устойчивому развитию территории.

Имеются и другие данные, существенные для прогноза. Например, дополнительная информация о населении и изменениях, касающихся его занятости, уровня доходов и расходов, может пролить свет на требования к жилью или другим объектам. Нормы, по которым жилой фонд уменьшается, изменения объектов обслуживания или изменения в формах собственности, изменения в формах землепользования, могут иметь значение для проекта. Необходимость анализа тех или иных тенденций зависит от специфики проекта. Местные тенденции могут выходить на первый план. Сравнительный анализ тенденции применяется в равной степени к занятости, условиям жилья, численности личных автомобилей. Все исследования тенденций должны содержать сравнения.

Кардинальные изменения в политико-экономических отношениях (нефтяной кризис, крах фондовой биржи, присоединение или неприсоединение к Евросоюзу, многие другие возможные события) определяют различные сценарии. Эти сценарии могут быть превращены в прогнозы, которые в свою очередь приводят к выявлению ряда различных тенденций для любой проанализированной темы. Тенденции могут быть представлены графически. Обычно представляют три тенденции и получающийся прогноз на каждую из них – где предположения благоприятны и где они являются неблагоприятными.

Картография представляет аналитические инструменты выявления ограничений и возможностей. Ограничения и возможности наносятся на карту как физические факторы, которые направляют развитие. Карта ограничений содержит информацию, например, о местоположении объектов, о намеченных преобразованиях, таких как расширение улиц и проездов, о конфигурации участков с изменением форм землепользования или ограничениями высоты застройки, определяемых как исторически ценные объекты вместе с земельными участками и их обслуживанием. Карта ограничений является эффективной, если эти ограничения не подвергаются изменениям. Карта возможностей включает участки, предназначенные для развития и возможных корректировок под влиянием других территорий города, особенности, которые являются важными для области, смежных областей в городе, а также особенности, которые являются существенными для территории, групп зданий, имеющих культурно-историческую или архитектурную ценность с изменением функционального использования среды, где было бы выгодно изменение существующих городских пейзажей и видовых картин [Markus, 1970; Fawcett 1996].

Ограничения и возможности представляют графически в виде нескольких карт рассматриваемых территории. Картография многих ограничений устраняет те области, которые создают трудности для развития. Технология синтеза информационных систем позволяет объединять множество различных слоев физических и социально-экономических данных, таким образом представляя результаты сложных исследований во взаимосвязи их между собой и с окружающей средой. Используются также крупномасштабные трехмерные компьютерные модели. Это образует ядро городских информационных систем. Системы развиваются для того, чтобы связать объекты в трехмерной модели с другими видами информации, включая текст и фотографии, знания об истории зданий, данные социальной статистики, визуальных исследований и др. Картографическая информация и аналитическая область географической информационной системы связываются между собой, чтобы обеспечить новые средства проекта.

Силы, слабости, возможности и угрозы – основные результаты исследований регенерации исторических территорий. Их анализ является действенным методом синтеза и структурирования данных. Анализ возникает в управлении, где силы и слабости обращаются к внутренним характеристикам, в то время как возможности и угрозы являются внешними. Различие между внутренними и внешними условиями более затруднено при оценке потенциала физического уровня городской территории. Многие из угроз устойчивому развитию исторического района города или возможностям сохранения его объектов, являются внутренними для его структуры. В частности, длительное снижение численности населения в историческом районе города может рассматриваться как угроза регенерации. Все четыре категории пересекаются. Слабость, например, может рассматриваться как позитивная возможность, в то время как сила в некоторых случаях на определенной территории – как источник слабости. Однако структура аспектов и качеств территории по четырем указанным категориям, как стремятся показать исследователи проектирования, существенно помогает в формулировании стратегий – принципиальных направлений регенерации. Завершение анализа может также служить тому, чтобы подвергнуть сомнению цели проектирования. Анализ способствует более ясному определению проекта. Анализ, представляемый в матричной форме, является инструментом анализа свойств и потенциала городской территории. Если экспертиза данных структурирована (рис. 2.2), то силы и слабости главных аспектов могут быть описаны и проанализированы. Свойства и потенциал района или участка города могут быть исследованы с точки зрения многих факторов. Факторами являются физические свойства искусственной среды, ее эстетические качества, экологические характеристики, включающие загрязнение и, наконец, социально-экономические характеристики. Использование такого рода матриц позволяет

выявить силу или слабость исторической городской территории в соответствии с факторами, указанными в матрице. Это также возможно при работе вдоль линии матрицы, чтобы исследовать любой специфический фактор с точки зрения его силы, слабости, возможности развития территории и потенциальной угрозы [Markus, 1970]. Результатом использования матрицы будет решение, интегрирующее потенциал территории для достижения устойчивого развития с обозначением в общих чертах вмешательства или действия, необходимых для достижения результата.

Социологическое исследование показало значимость этой составляющей в планировании развития территории исторического центра города Ноттингема. Этот опыт наглядно показывает, что анализ территории вообще невозможен без понимания ее истории, знания изменений функций в городе, его планировочных элементов – улиц и площадей. В частности, планы регенерации исторической территории рыночной площади в Ноттингеме обозначают историю города и специфические черты его образа. Это участок средневекового английского города, который складывался в эпоху саксонского владычества в XI–XII вв. Более обширная территория города стала центром процветающей промышленности XIX в. Большие склады и фабрики были построены на живописно изгибающихся улицах. Это делает центр Ноттингема одним из самых живописных городских центров коммерческой архитектуры (в частности, европейских доходных жилых домов) XIX в. В XX в. развитие промышленности Ноттингема приостановилось. Многие старые здания стали производственными объектами текстильных фирм. Арендная плата усугубляла проблемы их эксплуатации и ремонта. После разрушения отдельных зданий во время Второй мировой войны некоторые другие здания XIX в. были уничтожены в 1960-х гг. Поступление предложений схем регенерации района, в том числе предложений по его комплексной перестройке в 1960-е гг., не прекратилось. Историческое место было спасено от разрушения только в 1969 г. В 1974 г. муниципалитет принял стратегию регенерации, выделив территорию с 30 земельными участками. Эта стратегия, принятая совместно муниципалитетом, отделом окружающей среды и Организацией по охране английского исторического наследия, была весьма успешной. Предусматривалось благоустройство более чем 150 зданий, благоустройство оставленных участков, перестройка других участков под жилые дома, преобразование унитарной церкви исторического центра и его функционально-планировочная организация как центра туризма [Moughtin, 1992; Nottingem City Planning Department, 1989].

В 1988 г. муниципалитет и отдел развития окружающей среды Ноттингема организовали предпроектные исследования для разработки проекта регенерации исторической территории города. Эти исследования привели к принятию муниципалитетом нового подхода к развитию исторической территории. Уникальная история участка, формирование его пространственно-планировочной структуры в саксонские времена и в эпоху короля Ричарда Плантагенета по прозвищу Львиное Сердце, богатство прекрасной средневековой архитектуры и архитектуры нового времени стали объектом историко-архитектурного исследования. Особым объектом изучения стала также длительная история развития промышленности Ноттингема. Эти исследования привели к внесению основного предложения по стратегии планирования – развить историческую территорию как центр моды, одежды и текстильной промышленности, особенно маленьких и средних компаний, которые зависят от местоположения центра города.

Текстильная промышленность сокращалась, находясь в состоянии упадка. В 1989 г. 5,5 тыс. человек работали в 250 фирмах на территории. Там размещались также предприятия легкой обрабатывающей промышленности с офисами и складами. Незначительная часть населения (500 человек) проживала в городских квартирах. На территории находились также учреждения досуга – маленький театр, кинотеатры и многочисленные рестораны. На основе исследований градостроительной ситуации были предложены шесть принципов регенерации производственной территории [Fawcett, 1996].

Первый принцип стратегии регенерации должен был гарантировать выживание маленьких текстильных компаний с их местонахождением в пределах исторической территории Ноттингема. С этой целью было предложено сделать промышленный квартал и его улицу центром реализации программы собственности и регенерации. Нужно было позволить собственникам сдавать площади в аренду. Кроме того, было предложено, чтобы комплекс учебного центра был развит как центр текстильного производства. Второй принцип стратегии предполагал восстановить здание «Адамс» и создать новый рынок. Здание «Адамс» является самым крупным из индустриальных зданий на исторической территории. Оно было разработано в стилистике «неовозрождения» и построено в 1885 г. Это здание должно было быть восстановлено и преобразовано в целях организации розничной торговли на первом этаже. В здании планировалась также гостиница со 120 номерами на верхних этажах. Небольшой общественный центр размещался рядом с комплексом «Адамс» на реконструируемой автостоянке. Этот общественный центр должен был быть пристроен к западной части нового четырехэтажного корпуса. Третий принцип стратегии регенерации предусматривал основное расширение центра по прямым связям с новым рынком пешеходными маршрутами и торговыми улицами. Другие принципы стратегии способствовали интеграции землепользования; отвечали требованию количества машино-мест при организации автостоянок в границах каждого участка и при организации многоэтажных автостоянок, смежных с Ring

Road. И наконец, *главный принцип* – способствовать превращению территории в ансамбль исторического центра города.

Программа развития территории исторической среды города координировалась с программой по развитию туризма муниципалитета Ноттингема [Tibbalds и др., 1991].

Туризм в Ноттингеме, конечно же, связан с именем Робина Гуда. Историки продолжают спорить о том в каком веке жил легендарный разбойник и каковы были на самом деле его подвиги. Но все его легендарные дела образуют главный миф истории города. Этот миф принят как основа развития памятных мест и туристических маршрутов, присутствует в походе к воссозданию средневековых черт Ноттингема. Герою не только установлен памятник, воссозданы памятные места Шервудского леса, сооружения связанные с пребыванием в этих краях короля Ричарда Плантагенета по прозвищу «Львиное сердце», Ноттингемского шерифа. Все это подчинено главной цели – привлечению туристов.

Ориентация на развитие туризма способствовала регенерации всех исторических мест города, разработке и реализации генерального плана его исторической территории. Регенерация этой исторической территории основывалась, в свою очередь на комплексном градостроительном подходе, включавшем разработку экономических, социальных, экологических, транспортных, инженерно-технических и других аспектов.

В резюме анализа развития исторической территории Ноттингема были выделены двадцать шесть сил, тридцать две слабости, тридцать одна возможность и семь угроз. Такие перечни, возникшие в результате «мозговой атаки» и в результате дискуссий с членами общественности, стали отправной точкой исследования. Анализ этих длинных списков имеет большее значение, если они структурированы в некоторой иерархической структуре значимости. Начало экономического спада в конце 1980-х гг. мешало достижению результатов, основанных на собственности. Было особенно трудно следовать стратегии управления развитием территории, которая предотвратила бы снижение производства одежды, ткани и другой продукции на производственных площадях предприятий и на территории офисов. Доверие к проекту развития исторической территории основывалось в 1990-е гг. на взаимном учете общественных и частных интересов. Это позволяло отразить общественные потребности в развитии, а не только основываться на регенерации собственности. С тех пор были существенно усовершенствованы условия развития территории центра Ноттингема. Для улучшения организации туризма территория была связана с центром графства и старой тюрьмой графства, которая начала функционировать как музей. Кроме того, стали доступны и были открыты для туристов древние пещеры, игравшие важную роль в истории Ноттингема. Центр расширил свою деятельность в сфере обучения, была реализована новая программа учебных курсов, вовлекающих местных служащих. Была развита сеть колледжей «Кларендон». Им были отведены несколько зданий, которые теперь реставрируются. Дальнейшее развитие, которое затронет историческую территорию рынка, связано с предложением по формированию легкой системы скоростного транспорта (супертрамваев). Этот проект для Ноттингема к настоящему времени согласован, и, таким образом, реконструкция центра Ноттингема проводится вблизи места реализации маршрута первого этапа этого проекта.

При разработке проекта экспресса, который связывает центр Ноттингема и его северную часть, проводились социологические исследования. Цель проекта состояла в том, чтобы удовлетворить транспортные потребности городских и пригородных территорий, не подвергая опасности равновесие между окружающей средой и экономическим развитием. Проект был предложен для согласования в 1988 г. при оценке экологических эффектов. Однако полная оценка воздействия на окружающую среду была выполнена впоследствии при детализации проекта в 1994 г. Это включало в себя подготовку технико-экономических обоснований, в которых исследовались такие особенности, как техническая выполнимость, стоимость, интенсивность перевозок и дорожного движения, потенциальное воздействие на окружающую среду, в том числе воздействие на историко-культурную среду Ноттингема. Участие общественности позволяло точнее определить ноттингемский маршрут экспресса. Техника контрольного списка использовалась, чтобы проводить оценку. Проектные воздействия, которые были оценены при постройке и на стадии эксплуатации, – транспорт и движение, шум и вибрация, землепользование и планирование, загрязнение земли, выгоды и затраты, качество воздуха, визуальные изменения городских пейзажей, проблемы сообщества, качество воды и другие экологические характеристики. Исследование позволило идентифицировать ряд проблем, определило ряд мероприятий и методов. В частности, рассмотрение позволило определить значения использования открытого пространства, визуального воздействия на территориях города высокой архитектурно-исторической ценности, определить уровень шума и вибрации в жилых кварталах и др. Исследование выявило области смягчения неблагоприятных воздействий за счет технических решений, расположения объектов, модификаций, преобразований и строгого контроля определенных показателей при детализации проекта. Исследование позволило сделать вывод о том, что положительные благоприятные воздействия «перевешивают» негативные воздействия благодаря мерам по их уменьшению. Исследование воздействия на окружающую среду не затрагивало вторичных воздействий, так как их рассмотрение выходило далеко за пределы экологической экспертизы. Ноттингемский проект транзитного

экспресса прошел несколько стадий оценки воздействий на окружающую среду. Эта оценка была правильной в предсказании проектных воздействий и в предотвращении необратимых негативных влияний на окружающую среду [Nottingham City Planning Department, 1989].

Местоположение исторической территории рыночной площади в центре города делает эту территорию весьма привлекательной для собственников недвижимости. Предусмотренная проектом перспектива связи площади супертрамваем с железнодорожной станцией, автобусными станциями и с другими частями центра города должна улучшить связи исторической территории как центральной части города. Главным недостатком остается внешний характер области, в некоторых местах – возможность упадка и изоляции. Небольшое движение людей на части территории может производить впечатление брошенных мест. Эта изоляция создает для городской территории плохую репутацию, отталкивая потенциальных посетителей, особенно по вечерам. Между тем землепользование исторической территории рынка может привлекать значительные потоки пешеходного движения, что помогает сделать центр города более безопасным местом, пока еще есть немного собственников на первых этажах, в учреждениях, открывающихся на улицы. Несмотря на проводимые преобразования исторической среды, остается немало малопосещаемых достопримечательностей на привлекательных общественных пространствах улиц и площадей. В то же время есть возможность положиться на успехи прошлых 20 лет. Имеются значительные возможности развития в дальнейшем туристического потенциала Ноттингема как исторической территории многих национальных значимых ценностей – археологических, историко-культурных, ценных элементов городского ландшафта. Эти элементы должны быть сохранены, развиты и связаны, тем более если есть желание, чтобы историческая территория привлекала значительное количество посетителей и туристов.

7.2. Разработка вариантов генеральных планов

Формирование альтернатив. В дополнение к ее длительной эволюции историческая территория могла быть также развита как медиацентр, формируемый из двух существующих театров. У этого центра уже есть улица, которая привлекает фешенебельную клиентуру специализированным характером этнических магазинов, роскошных магазинов и ресторанов. Эти места притяжения нуждаются в том, чтобы синтезировать их в жизнеспособное круглогодичное средоточие мест для посещения посетителями. Последнее ведет к необходимости установления критической массы плотности и количества услуг, связанных с туризмом. Как отмечают теоретики градостроительного проектирования, столкновение угроз не должно использоваться для оправдания запрета развития. Они также могут рассматриваться как возможность принять меры и развить стратегии, которые позволяют избежать воздействий экономического характера вредных для комплексного развития территории. При реконструкции территории существовала опасность, что сам успех схемы и увеличение цен на собственность и арендной платы могли повредить развитию текстильной промышленности. Усовершенствование окружающей среды и восстановление многих ценных зданий исторической территории рынка увеличивает потребность в площадях для офисов, ресторанов, клубов и, возможно, потребности аренды жилой площади. Новые пользователи, продвигающиеся на территорию, будут повышать стоимость аренды, которая в свою очередь усилит влияние на текстильные компании, которые в настоящее время имеют низкие арендные тарифы. Эти компании не смогут найти альтернативные договоренности. Из-за потери рабочих мест городская территория потеряла бы свой характер. Другие угрозы представляют собой застой, вызванный неспособностью территории конкурировать с крупномасштабными преобразованиями в городе в его северной и южной частях. Престижные мероприятия осуществляются на участках старых складов вдоль канала в юго-восточной части центра города. Эти участки представляют собой сложившуюся застройку. Они в значительно большей степени подготовлены к потребностям и преобразованиям XXI в., чем исторические территории рынка, складывавшиеся начиная с эпохи Средневековья до XIX в. (см. рисунки).

Целый ряд проблем развития исторической территории в проекте может быть описан как острые проблемы в том смысле, что они являются трудновыполнимыми без ясного и согласованного со многими субъектами решения. Поэтому процесс проектирования приобретает форму диалога. Теоретики характеризуют его как диалог между проблемой и ее решением. Проектировщики неизбежно расходуют значительную энергию на понимание проблемы, которая противостоит возможным решениям. Участвуя в снятии противоречия между проблемой и решением, они должны прояснять и определять проблему и направление исследований, необходимых для поиска решения, поскольку сам этот процесс развивается. Формирование идеи проекта для решения проблемы городской структуры фундаментально для градостроительных проектов исторических территорий. Без этого процесс градостроительного проектирования сводится к бесплодной деятельности.

Идеи, которые являются альтернативными способами решения проблемы, могут формироваться различными методами. Эти идеи могут быть основаны на анализе особенностей участка, на исследовании исторического прецедента, на теоретических суждениях при использовании интегративных методов или искусства аналогии, на метафорических аналогиях, а также на представлениях, идущих от общественности.

Согласно теоретическим представлениям имеются три главные метафоры, которые пытаются объяснить, как должен формироваться город. Волшебная метафора древних центров и ритуалов стремится связать город с космосом и окружающей средой. Вторая метафора использует машину как аналогию города. В XX столетии эта идея была развита в различных рационалистических концепциях. Напротив, последователи П. Геддеса и Л. Мамфорда описывают город в органических категориях. Для них город – это организм, который рождается, растет и умирает; он может быть здоровым или больным, способным к изменениям или малоприспособленным к ним.

Умеренные по отношению к крупномасштабным преобразованиям проекты нацелены на улучшение социальных, экономических условий, а также инфраструктуры вместо того, чтобы сосредоточиться – как на единственной цели – на цели физического восстановления застройки и зданий. Для градостроительных проектов, нацеленных на регенерацию исторических районов города, запланированы взаимосвязанные действия, в которых увеличение уровней занятости населения связано с процессами совершенствования жизнедеятельности в целом. Для этого типа градостроительного проектирования проблема методов требует рассмотрения экономической и социально-экономической перспектив. В связи с этим, как отмечают исследователи, возникает потребность объединить традиционные методы оценки проекта с методами, которые могут дать понимание социальных, экономических и социально-экономических воздействий на окружающую среду, в целом на изменения, которыми управляет проект.

7.3. Оценка вариантов

Оценка экономической эффективности градостроительных проектов. Наиболее важными при экономической оценке градостроительных проектов являются методы анализа стоимости и эффективности. Необходима их оценка в целом. В такой оценке выявляется несколько альтернативных предложений, среди которых должен быть сделан выбор.

Общие цели проекта являются отправной точкой этой оценки. Цели градостроительного проекта являются тройственными: проектировать и организовать городское развитие, которое реализуется структурно и функционально, в то же время инициируя развитие. Три указанные цели направляются главной целью – необходимостью устойчивого развития. Эти общие принципы конкретизируются местной градостроительной ситуацией. Для успешного достижения проектных целей эти цели должны быть определены в измеримых показателях. Сложности возникают, когда цели представлены в неопределенной форме. Когда цели сформированы в ясной и измеримой форме, оценка и анализ стоимости и эффективности могут быть выполнены с меньшими трудностями.

Анализ стоимости и эффективности – метод оценки, основанный на оценке затрат и извлечении выгоды, его применение позволяет конкретизировать проект относительно установленных целей [Roche, 1989]. Отношения затрат и выгод нескольких проектов (вариантов) сравнимы, что позволяет выбрать наиболее экономически эффективный проект.

Типы затрат и льгот изменяются согласно типу или аспекту проекта. Например, затраты и льготы, вовлеченные в проекты организации, отличаются от схем восстановления жилья. Согласно исследованиям, льготы городского возобновления включают в себя увеличение производительности участка и уменьшение социальных издержек в то время как затраты включают в себя стоимость приобретения участка и расходы на перестройку [Fawcett, 1996].

В соответствии с концепцией развития территории исторического центра города новые здания продолжают сложившуюся историческую застройку по этажности, использованию первых этажей, пропорциям объемов.

В разработку градостроительного проекта включалось социологическое исследование. Одна из целей проекта развития исторического центра состояла в том, чтобы сформировать комфортную жилую среду для существующего населения исторической территории. Это означало переселение 2200 человек, проживающих на 21 акре земли в двух-трехэтажное террасное жилье. Другие цели заключались в восстановлении части жилья высококомфортного уровня, чтобы переместить мелкие предприятия и офисы, минимизировать пешеходные перегрузки и, создавая физическое разделение более высоких и более низких участков, предоставить торговой зоне роль центра территории. Например, понижение по рельефу одной из улиц было более полезным, чем простое расширение улицы на уровне земли.

Группа специалистов выполнила анализ стоимости и эффективности основного варианта проекта с учетом затрат на землю, на развитие, а также затрат правительства, которые называют проектными затратами ресурса, переменных издержек, которые необходимы для обслуживания на время жизни инвестиционных проектов. Льготы проекта вычислялись как внутрисекторные и межотраслевые льготы. Среди внутрисекторных льгот учитывались уменьшение эксплуатационных расходов на транспортные средства, уменьшение числа несчастных случаев, уменьшение затрат на транспортировку товаров и пассажиров. Часть показателей характеризует пользовательские льготы, в то время как увеличение регионального дохода означает межотраслевую выгоду.

Проект экономически эффективен, если различие между чистой прибылью и фиксированными расходами положительно. С учетом ставки, равной или большей 6%, проект экономически нежизнеспособен. Другая важная проблема при анализе стоимости и эффективности – оценка нематериальных активов, т. е. учет тех элементов, для которых трудно определить количественно их ценности (например, комфортность жилой среды). В целом анализ стоимости и эффективности представляет собой важный инструмент при оценке экономической жизнеспособности градостроительного проекта.

Оценка различных воздействий на окружающую среду. Центральной с точки зрения устойчивого развития является оценка градостроительных проектов с точки зрения их экологических и социальных воздействий. Термин «окружающая среда», согласно теоретическим представлениям западного градостроительства, должен трактоваться с учетом физических и социально-экономических измерений. Согласно анализу, рассмотрение физических элементов ограничено стандартом – частности, в Великобритании – контрольным списком министерства по вопросам охраны окружающей среды экологических компонентов – и поэтому является весьма ограниченным [Moughtin, 1992]. В проектах регенерации исторических центров городов могут возникать потенциальные отрицательные эффекты (увеличение степени загрязнения воздуха при выгодных социально-экономических эффектах местной занятости, и наоборот). Это требует использования методов, которые имеют дело с оценкой обоих типов воздействий. Инструмент для определения потенциально отрицательных экологических эффектов является оценкой воздействия на окружающую среду. Эта оценка подразумевает набор методов, идентифицирующих различные воздействия (политики, программ, планов, проектов) и оценивающих эффекты этих воздействий на окружающую среду, а также оценку воздействия на окружающую среду как среду здорового образа жизни. Иначе говоря, оценка представляет собой процесс, через который существенные воздействия на окружающую среду оцениваются и принимаются во внимание в планировании, проектировании, разрешении всех соответствующих типов действий. Цель этой оценки состоит в том, чтобы принять во внимание комплекс воздействий на уровне принятия решения. Такая оценка гарантирует, что альтернативные подходы могут быть учтены прежде, чем будут разработаны варианты проекта.

Оценка воздействия на окружающую среду осуществляется относительно трех особенностей развития: типа развития, масштаба развития и территории развития, что предусмотрено Директивой 1985а по оценке воздействий на окружающую среду [Roche, 1989]:

– более формализованная процедура экранирования необходима по критериям, которые основаны на особенностях проекта, его местоположении относительно областей и природы любого воздействия;

– органы градостроительного планирования по требованию разработчика высказывают мнение об информации, которая включается в экологическое утверждение проекта;

– экологическое утверждение проекта должно содержать описание схемы изученных альтернатив и главных обоснований для предлагаемых вариантов;

– решения должны принимать во внимание результаты общественных обсуждений, а причины принятия или отклонения решений должны быть обнародованы.

Типы оценок и идентификация воздействий. Согласно теоретическим разработкам градостроительного проектирования в Великобритании, классификация методов оценки воздействий на окружающую среду может коснуться организационных особенностей или различий между величиной и значением воздействий. Величина соотносится с размером воздействий, в то время как значение связано с важностью воздействий для принятия решения. Выделяются пять главных методов оценки: контрольный список, матрица, карты, сеть, количественные методы. Эти методы обычно используются для оценки воздействия различных проектов на окружающую среду.

Техника контрольного перечня, или списка, заключается в разработке нескольких списков, которые указывают на ожидаемые воздействия проекта. Эти воздействия могут быть качественными или количественными. В соответствии с этим различаются списки. Качественные контрольные списки показывают ожидаемые воздействия относительно нескольких экологических аспектов. Количественные контрольные списки включают в себя коэффициенты и формулы для оценки влияний, оказываемых на окружающую среду. Различные типы контрольных списков могут отличаться по уровню формализации от чисто описательных до более формализованных, в том числе количественных для идентификации ожидаемых воздействий. Типами градостроительных проектов, которые могут быть оценены с помощью техники контрольного списка, являются, например, такие, которые включают в себя использование водных ресурсов (например, объекты жилищного строительства, изменяющие естественные водоемы). Некоторые специалисты рекомендуют использовать индексы описания ситуации экосистемы до и после реализации градостроительного проекта.

Матричная техника позволяет проводить сравнительный анализ воздействий проектов и экологических особенностей территории как объекта проектирования и включает в себя рассмотрение каузальных связей – отношений причин и

следствий. Различия между матрицами характеризуются количественными и качественными характеристиками переменных, включенных в матрицы. Экологические особенности оценки градостроительного проекта обычно классифицируются на три категории: 1) физические и химические; 2) биологические; 3) социальные характеристики. Матрицы такого типа обычно используются, чтобы оценить воздействия на окружающую среду крупномасштабных проектов, таких как проекты аэропортов, главные схемы реконструкции исторических городов, транспортных магистралей городов и т. п.

В качестве весьма эффективного средства в теоретических работах рассматривается картографический метод. Несколько тематических карт накладываются, чтобы описать экологическое качество территории и проверить, совместим ли проект с ее особенностями. Основная процедура основана на подготовке нескольких карт. Они показывают экологические компоненты, которые, как ожидается, будут затронуты проектом. Каждая карта может быть заштрихована согласно степени воздействия проекта на экологические характеристики, которые рассматриваются. Тень имеет градации от наиболее легкого к самому темному тону для обозначения существенных негативных воздействий. На эти карты добавляются области, которые выделяются наиболее темным тоном – как неподходящие участки развития территории. Эта техника была наиболее детально разработана в рамках развития географических информационных систем, которые позволили обрабатывать большие массивы данных. Кроме того, использование данного метода позволяет быстро создавать несколько гипотетических сценариев развития территории. Несмотря на некоторые ограничения, данная техника является эффективной в градостроительном проектировании ряда территорий (жилых, рекреационных и др.), и дает информацию относительно естественных сред обитания, затрагиваемых развитием.

Методы сетей оценивают проектное использование воздействий. Отправные точки обозначают единичные воздействия, которые формируют проект. Каждое единичное воздействие производит прямые, косвенные, первичные и вторичные воздействия, которые отображает эта техника. Согласно ряду исследователей, эта техника может использоваться для того, чтобы идентифицировать воздействия, а также дает представление о величине или значении этих воздействий.

Количественные методы, основанные на индексации, необходимы, чтобы измерить изменения, которые могут быть вызваны проектом. Техника, развитая рядом научных лабораторий Великобритании, предполагает идентификацию для каждого из четырех основных компонентов воздействий на окружающую среду, которые оцениваются: экология, экологическое загрязнение, эстетика и интересы различных субъектов. Приоритеты этих компонентов связаны со спецификой проекта. Новое жилищное строительство, схема восстановления исторической застройки или связанный с транспортом проект оцениваются с использованием различных методов данной техники.

Предсказание воздействий на экономику. Чтобы предсказать влияния на экономику, используются математические модели. Например, используя методы, основанные на показателях экономического развития, могут быть предсказаны влияния, которые оказывает на экономику новая порция инвестиций. В градостроительном проектировании выполняются три типа анализа: анализ экономической базы, региональный анализ и анализ ввода и вывода. Данные исследования связаны с тремя теориями. Эти три главных теории, а именно теория экономической базы, теория региональных торговых показателей и модели ввода и вывода, обычно используются для описания и объяснения доходов и эффектов занятости в экономике вследствие внешних изменений, таких как прямые инвестиции. В частности, проект реконструкции городской территории производит прямые, косвенные и вторичные влияния на экономику, которые оцениваются по трем теориям.

Региональная теория исходит из того, что инвестиции определенных масштабов в экономику увеличивают доходы в экономике региона, определяя увеличение потребления. В свою очередь увеличение потребления преобразуется в чей-либо доход, который будет снова потрачен. Эта цепь эффектов осуществляется циклически – несколько раз перед завершением инъекции. Завершение данных эффектов происходит по причине трех главных утечек, которые принимает во внимание теория. Это сбережения, налогообложение и импорт. При этом начальные инвестиции в строительном секторе распространяются на другие секторы экономики: промышленность, сферу услуг и др.

Модели ввода и вывода прослеживают воздействие инвестиций в одном из секторов экономики через доход и последствия занятости в других секторах экономики. Анализ ввода и вывода может использоваться как описательный инструмент. Это разделяет экономику на ее секторные компоненты и дает информацию относительно сделок, имеющих место между ними. Главной задачей, связанной с использованием анализа ввода и вывода, является ограничение данных.

7.4. Формы отображения информации

В центре проектирования исторических центров городов, как подчеркивают исследователи, находится коммуникация идей. Хорошие идеи могут оказаться мертворожденными, пока они не выражены информационно и не затрагивают

участие и поддержку различных субъектов в процессе развития проекта. С этой целью идеи, которые формируются в градостроительном проекте, вместе с аргументами их поддержки, должны быть выражены ясно, экономно и с энтузиазмом [Moughtin, 1992]. Представление проектных предложений часто опирается на информацию и наборы документов, подобные по форме и содержанию подготовленным к согласованию органами планирования проектов. В частности, информация о проекте может включать в себя обзоры, результаты анализа, оцененные заключительные предложения по его стоимости. Этот материал сопровождается картами, рисунками, фотографиями и моделями. В этом случае предложение может быть представлено на многих обсуждениях, в том числе на различных общественных обсуждениях. Поэтому стиль, принятый в отображении проектной информации, имеет важное значение. Можно весьма эффективно использовать это отображение как возможность убедить в идее клиента и общественность.

Детальная структура проекта может принимать множество форм в зависимости от специфики территории. Однако обычно в нем представляется информация относительно трех областей. Первая область – обзор или исследование, вторая область отображает анализ материала обзора, заключительная область – синтез идей, приводящих к предложенному решению. Работа с городским проектом – повторяющийся процесс, т. е. проектировщик не следует за стадиями процесса линейным образом, заканчивая обзор, затем двигаясь к его анализу, сопровождаемому синтезом в проектном решении. Проблема может быть сначала неясной. Ее определение может быть обнаружено в сравнительном анализе многих частичных решений. Поэтому и определение проблемы и поиск ее решения формируются совместно в циклических процессах уточнения проекта. Стадии процесса проектирования требуют поэтому отчетливого отображения в информации.

Резюме. Сообщение начинается с резюме, которое иногда называют эмоциональное резюме. Эту часть сообщения читает большинство участников обсуждений. Резюме должно быть написано для занятого ответственного работника, который хочет знать ключевую информацию и не будет отводить время для чтения всего документа. Кроме того, резюме является ключом к основному содержанию. Другие разделы имеют специфические значения – значения для градостроительной политики, для поддержки идеи-проекта другими чиновниками по результатам консультаций; предложения по решению специфических проблем, которые требуют равных возможностей (места досуга, автостоянки, езда на велосипедах, окружающая среда, благоустройство и т. д.). Наконец, выделяются финансовые показатели проектного предложения, которые должны быть ясно определены. Цель состоит в том, чтобы подготовить эффективные качественные сообщения, в том числе в количественных показателях, необходимых для эффективной коммуникации между чиновниками, бизнесменами, представителями общественности.

Визуальное отображение информации. Проектная информация обычно сопровождается и поддерживается визуальным материалом. В проектах развития территории исторической застройки визуальный материал этих проектов столь же важен, как написанный отчет, а во многих случаях более важен. Есть много способов, которыми может иллюстрироваться градостроительный проект с использованием визуального материала. Самым обычным методом иллюстрирования идей в градостроительном проекте является рисунок во многих различных формах, имеющий давнюю традицию как средство иллюстрирования городского ландшафта и городских событий. Рисунки могут сопровождаться моделями, фотографиями, цветными слайдами, видеозаписями. Выбор техники отображения информации во многом зависит от аудитории, на которую ориентирован проект, а также от места собрания для его обсуждения.

Имеется четыре основных типа рисунков, используемых в отображении информации: рисунки, сопровождающие текстовую информацию; рисунки, используемые при анализе; рисунки, используемые для отображения идей; наконец, рисунки эмоционально-эстетического воздействия. Выбор стиля и техники рисунка зависит частично от его функции в процессе проектирования, а также от способа восприятия рисунка (расстояния до наблюдателя, ситуации, в которой будет восприниматься рисунок, и т. п.).

Фотография – вероятно, самый быстрый и самый эффективный способ отображения уличных сцен и архитектуры города. В то же время эскиз от руки дает возможность акцентировать те элементы городского пейзажа, которые важны для выявления своеобразия места. При этом важно иллюстрировать видовые картины, воспринимаемые при движении по основным путям и с основных точек движения. Город, как говорят теоретики, является своего рода художественным оформлением спектакля, в котором движется наблюдатель, оценивая окружающую среду в последовательном восприятии видовых фрагментов [Tibbalds и др., 1991].

В исследованиях выделяются три метода отображения информации, которые требуют использования различных художественных подходов. Рисунок для выставки в большом размере и масштабе требует использования смелых методов (с грубыми линиями, активными тонами, группами больших надписей, использованием цвета и т. п.). Для включения в текст разрабатываются мелкие по размеру изображения. Текстовая информация, включенная в такие рисунки для пояснений, не может быть прочитана на расстоянии восприятия рисунков.

Крупномасштабные рисунки для выставки могут быть преобразованы в эффективные мелкие изображения, если они содержат немного текстовой информации. Перед выбором методов, которые эффективно использовать в подготовке заключительных чертежей градостроительного проекта, должен быть определен способ представления проекта. Если его представление предполагает общественную выставку и диалог с общественностью, требуется три набора рисунков [Moughtin, 1992]. Ряд чертежей обычно включает в себя карту с местоположением территории, показывая ее относительно города или его фрагмента, расположение участка, центры и пункты доступности, внутреннее транспортное и пешеходное движение, главные земельные участки, здания и озеленение. Кроме того, главные рисунки должны сопровождаться аксонометрическими рисунками, перспективами и перспективами уровня земли, чтобы показать трехмерное развитие территории. Чертежи могут сопровождаться также объемными моделями, которые являются наиболее эффектной техникой представления проекта общественности.

Развиваемые в настоящее время информационные технологии позволяют осуществлять трехмерное моделирование города, используя компьютерную графику. Наблюдатель, находящийся в компьютерном терминале, может создать движущиеся изображения городских ландшафтов на основе существующих и планируемых путей движения и точек восприятия. Таким образом возможно моделировать движение исторической территории города, где люди могут видеть отдельные здания, их фрагменты, взаимоотношения друг с другом.

Градостроительная компьютерная модель представляет собой способ анализа существующей формы развития, воздействия предполагаемых событий и оценки будущих возможностей. Она также представляет собой потенциальную технику, посредством которой группы субъектов и целые сообщества могут ясно представлять, как будут осуществляться процессы развития исторической среды города.

Если общественность подключается ко всем обсуждениям на ранних стадиях проектирования и таким образом участвует в проекте, это способствует убежденности в законности и сильной политической поддержке проектных предложений. Достижение полного согласия маловероятно. Всегда найдутся люди и группы, интересам которых угрожают. На первом этапе им будут, без сомнения, советовать организовать представительство в надежде на отклонение проекта или по крайней мере в надежде на его исправление в благоприятном направлении. Такие группы в зависимости от типа и масштаба градостроительного проекта могут формально возражать при обращении в органы планирования. Группы возражающих могут нанять профессиональных советников. Это важно для тех, кто разрабатывает проект для рассмотрения главных альтернативных предложений и должен иметь в своем распоряжении подходящие аргументы для отклонения любой альтернативы. Отказ от анализа таких аргументов может привести к утрате основных градостроительных решений или к развитию неудовлетворительного компромисса. Поэтому содержание рисунков требует связи с общим проектным предложением таким образом, чтобы можно было определить точки возможного конфликта. Проектировщикам необходимо время от времени представлять движение проекта широкой общественности, коллегам и клиенту. Это весьма существенно для поиска поддержки проекта, а также для выявления информации от общественности и поиска идеи.

В целом информационное отображение идей проекта принимает различные формы в зависимости от назначения информации. Учитывая обсуждения с участием общественности, такая информация (текстовая или визуальная) должна быть простой и ясной.

7.5. Управление инвестиционными проектами развития городских исторических территорий

Принципы и методы управления проектами в их современных формах сложились 30–40 лет назад. Развитие этой научно-практической области, использование ее принципов и методов позволяют достигнуть благоприятных результатов при реализации крупных градостроительных проектов регенерации исторической среды. Свод правил по управлению проектом определяют как полное планирование, координация и контроль проекта от начала до завершения, отвечающие требованиям функционально и материально жизнеспособного проекта, который будет закончен вовремя в пределах утвержденной стоимости и в соответствии с необходимыми стандартами качества. В одном градостроительном проекте могут объединяться несколько инвестиционных проектов. Управление таким проектом включает в себя координацию и интеграцию проектных процессов. Инвестиционный градостроительный проект представляет собой своего рода обязательство, которое характеризуется временем, стоимостью, качественными ограничениями и целью. В градостроительном проекте требуется синтезировать многочисленные операции в сложных действиях, имеющих определенные сроки начала и окончания. Это предполагает большие риски, чем инвестиционные риски отдельных операций, с которыми имеют дело при ведении обычного бизнеса и которые могут становиться причинами незначительных изменений. Управление проектом подразделяется на четыре основные стадии: 1) определение (задание на проектирование); 2) перспективное проектирование; 3) разработка; 4) завершение. Эти стадии и осуществляемые на них действия имеют место в каждом цикле процесса развития градостроительного проекта и в каждом цикле инвестиционного проекта.

Стадия определения. Большинство инвестиционных градостроительных проектов появляется в результате уточнения стратегической или инвестиционной цели, устанавливаемой субъектом или организацией (муниципалитетом, организацией инвесторов и т. д.). В терминах управления проектом субъект или организация, ответственные за формулировку исходных понятий, характеризуются как клиент (заказчик) или спонсор проекта. Клиент отвечает за определение деловых требований, обоснование финансирования, определение критериев успеха, обеспечение продвижения проекта и выполнение льгот. На ранних стадиях инвестиционного проекта клиент принимает на себя ответственность по следующим вопросам:

– определение объекта проектирования;

– установление льгот для бизнеса;

– минимальные результаты, которые должны быть достигнуты при реализации проекта;

– установление ограничений;

– определение критериев успеха;

– уточнение иерархии приоритетов в аспектах времени, стоимости и качества работ.

Как только сформулированы стратегические или инвестиционные цели градостроительного проекта, определяются действия, которые необходимы, чтобы обеспечить его выполнение. В соответствии с этим первый шаг, который важен для клиента, – ясное формулирование цели. В терминах управления проектом этот документ стратегии известен как определение требований клиента или задание на проектирование. Определение требований клиента представляет собой формальное утверждение им целей специфического предприятия и проектных целей. Это обеспечивает формирование схемы проектной деятельности и позволяет ясно определить существенные требования. Определение требований клиента, в свою очередь, позволяет определить главные факторы, требующие учета при разработке проекта.

В зависимости от масштаба предприятия на данном этапе менеджер инвестиционного проекта определяет подход, который лучше всего учитывает интересы клиентов в пределах установленных ограничений. Менеджер проекта обсуждает с клиентом доступные варианты и приступает к технико-экономическим обоснованиям для определения выбора лучшего организационно-финансового механизма. Менеджер проекта, действующий от имени и по представлению клиента, обязан оказывать услуги отбора, корреляции в организации действий и управлении различными специалистами, чтобы выполнить задачи и условия, намеченные в начальной фазе. Оказанные услуги должны соблюдать интересы клиента и, насколько это возможно, рассматривать потребности потенциального пользователя реализованного проекта. У менеджера проекта имеется обязанность постоянного осуществления контроля за временем, стоимостью и качеством работы. Для осуществления такого контроля важно иметь подготовленное резюме проектирования. Задание обеспечивает возможность заключения контракта между клиентом и менеджером проекта и создает основу для его корректировок на последующих стадиях. Обеспечивается в определенном смысле отправная точка для развития градостроительного проекта, его детализации и возможных изменений на более поздних стадиях. Четкость задания обеспечивается введением измеримых критериев для определения эффективного результата.

Стадия планирования инвестиционного проекта. На данной стадии производится полный анализ проектных рисков, которые могут вести к потерям. Риски могут быть определены как недопустимые. Они возникают в различных аспектах проекта. Обычно риски могут быть физического и финансового характера. Большинство проектов являются деловыми предприятиями, поэтому риски касаются прежде всего финансовых потерь. Анализ рисков дает более полное понимание проекта и позволяет формулировать более реальные планы с точки зрения оценки издержек производства и времени проведения работ.

Риск может быть внутренним или внешним по отношению к градостроительному проекту. Внутренние и внешние риски оказывают потенциальное воздействие на проектные цели. Внешние риски всегда оказываются намного более сильными, чем внутренние. Внутренними рисками менеджер проекта может управлять; на внешние он может только реагировать. Менеджер проекта может принять меры, чтобы уменьшить их воздействие на проект. Это можно осуществлять, идентифицируя риски и оценивая степень рисков, управляя рисками и минимизируя их отрицательные воздействия. Оценка степени риска помогает при определении количества или ранжировании рисков в соответствии с их вероятностью в предсказании. Эта оценка идентифицирует риски как наиболее и наименее вероятные и позволяет выявить необходимые управляемые воздействия, которые способны нивелировать или устранять эти риски.

Поскольку большинство рисков в конечном счете измеряется в финансовых показателях, методы проектного менеджмента, оценивающие риски, имеют денежно-кредитный характер. Они включают в себя следующее: сбалансированный анализ; анализ стоимости и эффективности;

многокритериальный анализ. Проанализировав риски, разрабатывают стратегии, которые минимизируют отрицательные воздействия на градостроительный проект в случае, если риски осуществляются.

Анализ рисков в градостроительном менеджменте представляет собой повторяющийся процесс. Риски переоцениваются по крайней мере один раз за время одного из жизненных циклов проекта, когда изменения вероятности или серьезности рисков могли бы потребовать поправок к анализу риска и планирования непредвиденных обстоятельств.

Данная стадия в целом служит основой эффективного выполнения проекта. Цель перспективного проектирования заключается в том, чтобы перевести проектные цели в ясные действия, которые могут быть представлены логическим способом от начала до желаемого завершения. Требования, сроки, ресурсы так же, как бюджет и ограничения стоимости, четко определяются. Конечная цель перспективного проектирования состоит в том, чтобы сформулировать полный проектный план (бизнес-план в общепринятой терминологии, который включает в себя прежде всего дифференциацию работ по проекту.

Дифференциация работ по проекту включает в себя список главных действий и отдельных операций, которые образуют проект. Каждая главная деятельность разделяется на действия и субдействия, помогающие полному представлению проектной области. Дифференциация элементов проекта помогает связи всех участков работы друг с другом, должна определить ясные задачи, границы и области ответственности для каждого участвующего в проекте вида деятельности.

Как только идентифицированы все детальные действия, создается сеть, которая показывает зависимости объемов работ и действий. Последовательность действий известна как выбор критического пути – один из распространенных методов в построении сети. Этот метод позволяет установить эффективную последовательность проектных действий и их зависимости друг от друга. Он показывает также действия, которые важны для своевременного завершения градостроительного проекта, определяет время разработки и реализации проекта.

План стоимости дополняет анализ. Цель плана стоимости состоит в том, чтобы обеспечить наилучшую оценку общей стоимости проекта, планировать затраты и окупаемость проекта. Это является основой формирования организационно-финансового механизма, итогового бюджета и предельных расходов, а также помогает в организации детальных процедур контроля за уровнем издержек для всех стадий разработки и реализации проекта.

Стадия разработки. Успешное управление градостроительным проектом должно следовать проектному плану и отслеживать, как прогрессирует проект. Это требует учета различных сил. Чтобы помочь реализации проекта, необходимо рассматривать различные силы, которые могут затронуть его выполнение. Они могут быть дифференцированы на движущие силы, которые ведут к завершению проекта и силы, которые могут ограничивать или препятствовать его продвижению.Когда такой анализ закончен, идентифицируются действия по уменьшению влияния сил ограничения и увеличению влияния движущих сил проекта.

Как известно, градостроительные проекты редко реализуются в точном соответствии с планами, и важная часть проектного контроля заключается в уточнении проектного плана. Проектный план обновляется так, чтобы могли быть оценены эффекты критического пути изменений и задержек. Градостроительные проекты претерпевают изменения под воздействием следующих факторов: неточная начальная оценка; непредвиденное повышение цен на материалы, трудозатраты или услуги; изменение спецификаций; перерасход времени и его влияние на стоимость.

Чтобы удостовериться, что проект продвигается и реализуется как намечено, необходимо контролировать и оценивать эти процессы с тем, чтобы гарантировать завершение работы, как запланировано. Исследователи выделяют два основных уровня контроля и оценки: общий анализ и планирование его продвижения.

Цель общего анализа продвижения проекта состоит в том, чтобы оценить, прогрессирует ли проект, и сравнить этот процесс с планом. Должны быть оценены изменения плана, корректирующие действия. Действия, следующие из анализа продвижения, должны быть направлены на исправление любых изменений вместо того, чтобы пытаться управлять их последствиями.

Чтобы способствовать контролю на стадии выполнения, требуется планировать основные встречи, способствующие продвижению, соответствующие интервалы времени, позволяющие рассмотреть достижения с точки зрения целей во всех аспектах проекта и начать действие соответствующими сторонами, чтобы гарантировать соблюдение проектного плана. Это необходимо для того, чтобы гарантировать последующие действия.

Стадия завершения. Как было указано выше, окончательная цель управления инвестиционным градостроительным проектом состоит в том, чтобы достигнуть скоординированного и удовлетворительного завершения всех работ в пределах времени, стоимости и качественных требований. Стадия закрытия проекта включает в себя такие действия, как завершение контрактов с внешними поставщиками и подрядчиками, производство заключительного финансового

отчета проекта и завершение управления проектом.

Практическое завершение и сдача в эксплуатацию отдельных объектов должны быть детализированы менеджером в плане закрытия, учитывающем аспекты принятия работ, завершения незаконченных или несовершенных работ.

На стадии завершения план оценки проекта после его завершения позволит организовать обратную связь от тех, кто принимал в нем участие. Рассмотрение после выполнения проводится с целью извлечь уроки управления и установить, насколько удалось ответить исходным требованиям. Сильные и слабые стороны ключевых элементов проекта оцениваются так, чтобы они могли быть учтены при разработке и реализации других проектов.

Управление проектами как модель градостроительной деятельности. Как подчеркивается во многих зарубежных исследованиях, развитие методов управления проектами было тесно связано с техническими задачами и средствами управления. Качественные изменения в информационных технологиях и упрощение их использования в компьютерной технике также внесли изменения в общие процессы управления проектами.

Успешное выполнение градостроительных проектов требует детализированного внимания к специфическим факторам, на которые не обращается внимания при традиционном подходе. Новые модели, формирующиеся в настоящее время для успешного управления проектами развития исторической среды, основываются на более детальных методах.

Рассмотрение процессов разработки и реализации устойчивого развития позволило выявить методы, используемые в этих проектах.

В целом методы, следующие системному подходу к территориальному планированию и градостроительному проектированию, предполагают рационалистическое решение проблем, где альтернативные решения оцениваются по ряду критериев, полученных при уточнении проектных целей. Метод, очерченный в общих чертах в зарубежных исследованиях, возникает в русле традиционного рационализма. Однако процесс строился таким образом, чтобы принять во внимание трудность поиска решений неявных проблем, возникающих при проектировании. Решение таких проблем предполагает необходимость сопоставления проблем и решений. В этом повторяющемся – циклическом – процессе определение проблемы совершенствуется, уточняются ее аспекты и возможные решения. Процесс включает в себя следующее: определение целей; обзор и его анализ; интеграция или дифференциация альтернативных решений; оценка альтернатив; процесс выполнения и реализации проекта. Как отмечают исследователи, следует признать, что процессы нелинейны, цикличны, зачастую они требуют неоднократного возвращения к ранним стадиям для уточнения целей проекта, сбора дополнительной информации, выполнения дальнейших исследований и определения путей поиска эффективных решений.

Как подчеркивают зарубежные исследователи, градостроительное планирование и проектирование представляют собой нисходящие процессы, где цели формируются на основе более общих, формируемых органами власти (правительством, органом местной власти или муниципалитетом). Проект или план развития городской территории организованы в соответствии с требованиями большего масштаба. Общественное участие является центральным для обеспечения устойчивого развития, оно представляет собой одну из функций градостроительного проекта. Общественное участие, особенно в случае если часть функций управления делегирована общественности, подразумевают децентрализованное управление и «восходящее» планирование и проектирование. Дилемма возникает, когда реализуются централизованное рациональное градостроительное планирование в русле планирования города и проекта развития городской территории. Обычно не существует легких решений конфликта, возникающего между централизованным планированием и процессом общественного обсуждения градостроительного проекта. Градостроительный проекты остаются областью потенциального конфликта, который лучше всего решается на практике разработки проектов развития отдельных городских территорий.

Процессы вовлечения в переговоры, о которых говорилось выше, являются отправными точками при проектировании для многих специалистов – участников проектов. Посещение местных властей в целях оценивания потенциала развития территории и требований, генерального плана должно предшествовать исследованиям и разработкам. Поэтому для органов местной власти и для команды проекта подготовка задания может быть результатом длительного процесса градостроительного планирования и исследования. Резюме проекта разъясняет общие и специфические цели развития, показывая использование территории в проекте. Согласованное резюме проекта на ранней стадии планирования проекта может устранить некоторые трудности, связанные с контролем за продвижением проекта. Согласованная стратегия развития городской территории между разработчиком и местными властями создает перспективу сглаживания конфликта и выработки более эффектных проектных решений.

В целях эффективной разработки и реализации проектов в особенности необходимы процедуры и методы, используемые в сборе и анализе информации. Природа проекта определяет область анализа по отдельным аспектам исследования. Необходимость следовать принципу устойчивого развития при

сохранении исторической среды и создании качества окружения в значительной степени самостоятельны. Исследования позволяют определить возможность сохранения существующих структур и тех структур, которые стремятся к сохранению и развитию культурного наследия местных сообществ и субкультур. Также важными являются вопросы восприятия окружающей среды жителями города. Необходимость получить представление о месте и его границах является самостоятельным фундаментальным исследованием во многих проектах городского развития. Соответствующее развитие следует из понимания условий, будущих возможностей вместе со знанием факторов, которые ограничивают природу и степень развития территории. Анализ проблемы развития территории конкретизируется исследованием сил, слабостей, угроз и возможностей, которые могут обнаруживаться для обеспечения ее устойчивого развития [Nottingham City Planning Departinent 1989].

Важное место занимают методы, используемые для формирования идеи и альтернативных проектных решений. К ним относится прежде всего искусство развития аналогий. Органическая метафора является полезной моделью обеспечения устойчивого развития. Экосистема – идея, которая позволяет производить практические предложения проекта и городского планирования. Социологические исследования представляют собой продолжение использования органической аналогии в городском проекте. Их участие фундаментально для обеспечения устойчивого развития. Социологическое исследование проекта развития Ноттингема иллюстрирует, в частности, пути вовлечения общественности в проекты [Fawcett, 1996].

Некоторые из методов, используемых для оценки планов и проектов, связаны с общественными науками, такими как анализ стоимости и эффективности, бухгалтерский баланс планирования, исследования воздействия на окружающую среду, экономический анализ ввода и вывода. Технические оценки проекта, обычно связанные с его архитектурными и техническими сторонами, такими как свет, шум, исследования ветрового режима, анализ состояния и мероприятий по реконструкции инженерных сетей, не рассмотренные выше, также включаются в процессы градостроительного планирования и проектирования при разработке проектов развития территорий исторической среды.

Физические и социально-экономические изменения, сопутствующие градостроительным проектам, приносят пользу некоторым группам в сообществе, в то время как затраты развития могут ложиться тяжелым грузом на другие группы. Затраты развития, часто не учитывающиеся и не признающиеся, иногда распространяются на окружающую среду в виде загрязнения, неправильного использования невозобновляемых ресурсов, разрушения ценной флоры и фауны и т. п. Справедливое распределение затрат развития и льгот между поколениями и по разным группам населения в пределах одного поколения является фундаментальным для тех, кто работает по принципу устойчивого развития.

Выполнение градостроительных проектов, их продвижение и реализация, достижения компромисса интересов населения и схем развития централизованного планирования остаются пока трудноосуществимыми. Фундаментальными для будущего являются способности проектировщиков с большой ясностью, с привлечением воображениея и с энтузиазмом представлять свои идеи – так, чтобы получить поддержку других субъектов градостроительной деятельности. Инструменты, доступные для того, чтобы выразить градостроительные идеи проекта, в частности для совершенствования эффективного общественного диалога, связаны с использованием рисунков и трехмерных моделей, других форм отображения проектной информации.

Управление проектом направлено на достижение его главной цели и реализуется целеустремленными действиями менеджера проекта, которые контрастируют с более мягким разнонаправленным подходом к исследованию и формированию различных идей. Агрессивное продвижение проекта к завершению также контрастирует с гармоничными соотношениями этих идей, более соответствующих другим фазам процесса проектирования. Имеются отдельные периоды, когда для успешного продвижения проекта в значительной степени необходимы обсуждения, консультации и переговоры.

По результатам обобщения британского опыта развития городских территорий исторической среды можно указать на две особенности, принципиально отличающие этот опыт от отечественного:

– историческое место не ограничивается;

– эффективное устойчивое развитие городских территорий осуществляется благодаря развитой технологии управления градостроительным развитием; регламентация градостроительного проекта является составной частью градостроительного проектирования и конкретизируется в циклических процессах конкретизации проекта.

7.6. Взаимосвязи градостроителей и других субъектов градостроительной деятельности (на примере регенерации исторической среды центра города Сальвадора)

Бразилия имеет небольшой опыт городской регенерации и разработки исторических проектов сохранения среды в сравнении со странами ЕС. Однако недавний опыт стоит привести в пример. Регенерация исторической среды комплексно реализована в городе Сальвадор-да-Байя, одном из наиболее важных

бразильских городов. Его исторический район Пелуриньо представляет собой выдающийся пример развития португальской урбанистики. Городское развитие осуществлялось под влиянием принципов градостроительства и колониальной архитектуры XVI–XVIII столетий. Начиная с XIX в. городская территория деградировала. Однако после того как в 1985 г. ее стали рассматривать в качестве объекта мирового наследия ЮНЕСКО, муниципальное и государственное правительства приняли меры для регенерации.

В экономические мероприятия активно вовлекали население района. Проблемы городской регенерации охватывали пространственный, социальный и экономические аспекты и включали в себя работу планировщиков, урбанистов, архитекторов. Хотя развитие их концепций потребовало определенного времени, городская регенерация предполагала постоянный процесс изменения плотности городских территорий. Это предполагало прежде всего перестройку и изменение их физических параметров. С другой стороны, восстановление подразумевало совершенствование окружающей среды, поддержание нарушенной физической и социальной характеристик на основе градостроительного планирования. Ранее термин «городская регенерация» использовали, чтобы определить набор методов вмешательства для улучшения окружающей среды, образа города и безопасности городских кварталов, поощряющих некоторые функции: размещение жилья, развитие транспорта, экономическое развитие или рекреационное использование территории.

На основе опыта Сальвадора объект и цели регенерации приобрели более широкое содержание – рассмотрение различных факторов, действующих на изменение городской структуры в проекте, анализ морфологии территории, ее деградации, действий муниципальных и государственные властей по продвижению регенерации, а также ее пространственные, социальные и экономические измерения [Fernandes и др., 1999].

Морфология латиноамериканских городов являлась результатом колониальной градостроительной политики регулирования поселений. Однако в то время, как испанские города Америки планировались как резиденции испанской власти, места проживания населения, португальские поселения функционировали главным образом как посты, укрепления для защиты побережья [Butterworth, 1981; Hardoy, 1982]. Испанские регулярные поселения создавались согласно ясным образцам как регулярные прямоуголные кварталы, организованные вокруг площадей. Португальцы, напротив, не следовали определенным образцам и постепенно трансформировали регулярные образцы в соответствии с топографией местности и рельефом, которые позволяли это сделать.

В отличие от большинства португальских колониальных городов Бразилии строительство города Сальвадор-да-Байя было запланировано государством и входило в расходы португальской монархии. Основанный в 1549 г. как первая бразильская столица, Сальвадор стал главным примером португальского колониального города [Teixeira, Valla, 1999]. Его участок был тщательно выбран на вершине горы возвышавшейся на 60 м над уровнем моря. Отсюда защищались и визуально контролировались залив и подходы к городу с побережья. Сальвадор представлял собой образцовый пример планировки города Ренессанса. Города и поселения такого типа создавались в самой Португалии. На вершине создавался комплекс храмов, урбанизация осуществлялась по склонам гор, где росли административный и жилой центры города. В данном случае морфология города следовала принципу слегка искаженной ортогональной решетки, которая, в свою очередь, диктовалась конфигурацией плато, крошечной полосой берега и территорией порта. Торговые зоны и жилые кварталы получили развитие в виде линейного центра города (рис. 7.11–7.13).

На небольшой треугольной площади городского центра колонизаторы поместили позорный столб, явившийся символом рабовладельческой системы. Позднее это и дало название Пелуриньо (pelourinho (порт.) – позорный столб) историческому району. Поскольку Сальвадор являлся развитым преуспевающим коммерческим и административным городом, Пелуриньо в XVI–XVIII столетиях стал местом жизни бразильской аристократии, где были сконцентрированы выдающиеся здания жилой, религиозной и военной архитектуры. Структура застройки следовала традиционной структуре поселений португальского Ренессанса, в которых городская жилая застройка развивалась на ровных участках. Такая застройка характеризовалась некоторой однородностью. Блоки периметра разграничивались террасными зданиями. Открытые участки развивались из входных площадок церквей. Первый этаж зданий использовался под склады магазинов и цеха, размещавшиеся по фронту улиц, в то время как животные и рабы размещались на задних дворах. Верхние этажи зданий занимали жилые помещения торговцев, государственных служащих и ремесленников.

В Сальвадоре в XVI–XVII столетиях получили развитие военная архитектура, религиозные заказы и конгрегации. Было завершено строительство каменных крепостей – защитная система резиденций иезуитов, кармелитов, бенедиктинцев, францисканцев. По этой причине в городе также формировалось значительное количество церквей. Некоторые из них, построенные в XVIII в., отличает богатая и причудливая стилистика рококо.

С переносом столицы в Рио-де-Жанейро в 1763 г. Сальвадор утратил роль наиболее важного национального города, но продолжал расти как региональный сельскохозяйственный и промышленный центр развития торговли какао,

табаком, рогатым скотом, нефтью, а также химических отраслей промышленности. К 2000 г. население области составило 3 млн человек, из которых 2,4 млн проживали в городе.

Процесс развития Пелуриньо можно разделить на следующие этапы.

С конца XIX столетия изменения Пелуриньо были во многом связаны с недвижимостью.

С 1900-х до середины 1930-х гг. усовершенствования и разработка проектов в основном были направлены на решение инженерно-технических проблем города. Вместе с модернизацией порта с 1906 по 1921 гг. сложились новый деловой район и дорога Усовершенствования позволили осуществлять расширение городских территорий к северу от залива. Возникла ось расширения к южному берегу.

К тому времени дорожные усовершенствования стали важной проблемой, что привело к разрушению в 1932 г. собора XV в. Его разрушение открыло место для новой большой площади и устройству линии трамвая [Fernandes et al., 1999].

Общественный симпозиум 1935 г. принял для разработки городской план, объединявший методы комплексного планирования и методы Э. Говарда [Wipfli, 2001].

С 1942 по 1949 г. был разработан план города, основанный на петле и дороге; сформировалась система дорог ведущих от центра к периферии. Эта модель не была осуществлена полностью. Дорожная схема была установлена, когда возникли проблемы с использованием земли.

В 1960-х гг. ряд общественных работ, основанных на моделях планирования, обеспечил городу создание более эффективной дорожной инфраструктуры из скоростных автомагистралей в долинах, позволив городу растянуться вдоль побережья.

В 1970-х гг. децентрализация политики открыла возможности продажи земельных участков, возникновению спроса на землю в новых районах роста. Правительство вкладывало капитал в создание нового государственного административного центра Centro Administrativo da Bahia, связывая его с международным аэропортом в пригородной зоне. Центр был спланирован известным градостроителем Л. да Коста. Предусматривалось строительство ряда монументальных административных зданий по городскому международному проекту.

Крупные строительные преобразования в 1970–1980-х гг. не позволяли уделять внимания сохранению исторического наследия. Это привело к деградации ряда террасных кварталов зданий, опускающихся по рельефу. Единственными зданиями, которые остались в хорошем состоянии, были некоторые церкви, которые продолжали привлекать туристов. Пелуриньо, однако, воспринималось как грязное и опасное место, где процветали проституция и наркоторговля.

Согласно «Списку всемирного культурного наследия» ЮНЕСКО этот район рассматривался как историческое место.

Интеллектуальные группы, политические деятели и местные власти стремились остановить процессы деградации. Муниципальная администрация в лице Л. Бобарди, а также известный итальянский архитектор П. М. Барди, который когда-то жил в Сальвадоре, разработали проект регенерации этой территории – во многом под влиянием бразильской народной архитектуры. Идея заключалась в укреплении социальных корней, культурных аспектов Сальвадора и его сильных связей с Африкой.

Проекты включали в себя регенерацию маленькой площади с видом на залив с комплексом маленьких кинозалов, театром, кафе и церковью, социальным жилищем, «Домом Бенина» (музей Бенина (Африка) и традиционный ресторан).

Существующие жилые дома использовались населением с низкими доходами. Здания были законсервированы, отреставрированы стены и крыши; восстановлены окна, двери, деревянные ставни и другие элементы зданий. Восстанавливался облик торцевых стен. В проектах предусматривалось разнообразие функционального использования. Продвигая гармоничное сочетание социальных интересов при размещении жилье неофициальной торговли и культурных функций стремились избегать переселения жителей с более низкими доходами, сохраняя столь важные для них социальные и культурные связи.

Рассчитывая на высокий потенциал туризма, правительство инициировало принятие ряда документов, ориентированных на максимальное сохранение исторически ценных планировочных особенностей кварталов и отдельных зданий Пелуриньо. Это было закреплено в постановлении Правительства 1995 г.

Продвижение физического восстановления рассматривалось в экономическом аспекте как потенциал, обеспечивающий для города и региона условия жизнеспособного сохранения через развитие экономических действий. Общественные работы выполнялись для улучшения инфраструктуры (энергия, очистка и поставка воды, пожаротушение). Здания были восстановлены, окрашены фасады, восстановлены задние дворы, отреставрированы крыши и

деревянные детали. Церкви, монастыри и другие культовые здания были отреставрированы.

Исторические здания, которые сохранили первоначальные черты, были восстановлены с реставрацией их внутреннего пространства. Важные с исторической точки зрения объекты подверглись пространственному реструктурированию при сохранении важных архитектурных деталей. Разрушенные здания были восстановлены с новыми функциями и планировкой. Пространственное местоположение некоторых зданий стало новым, но фасады следовали оригиналам. Детали, зафиксированные в рисунках, также восстанавливались.

В проекте рассматривался новый статус собственности. Владельцам предлагались варианты продажи или обмена жилой площади.

Работы по проекту проводились в 1992 г. К 1999 г. были восстановлены и реставрированы 1350 зданий, церквей, памятников и музеев.

* * *

Анализ зарубежного опыта развития городских территорий исторической среды (в первую очередь градостроительных теоретических источников), показывает, что решение проблемы требует развития форм и методов градостроительной деятельности, основанных на принципе устойчивого развития, использовании инструментов проектного менеджмента, современных информационных технологий.

Для эффективной реализации градостроительных преобразований исторической среды городов осуществляется сочетание нескольких основных компонентов управления градостроительным развитием:

– исследование, сбор и обработка информации, формирование информационных систем;

– комплексная оценка ситуации;

– формирование вариантов проектных решений;

– управление проектами.

Особое место в обеспечении устойчивого развития городских территорий исторической среды занимают вопросы взаимосвязи планов и проектов с различными субъектами градостроительной деятельности и в первую очередь с общественностью, вопросы развития детальных форм и методов отображения проектной информации, формирования информационных систем.

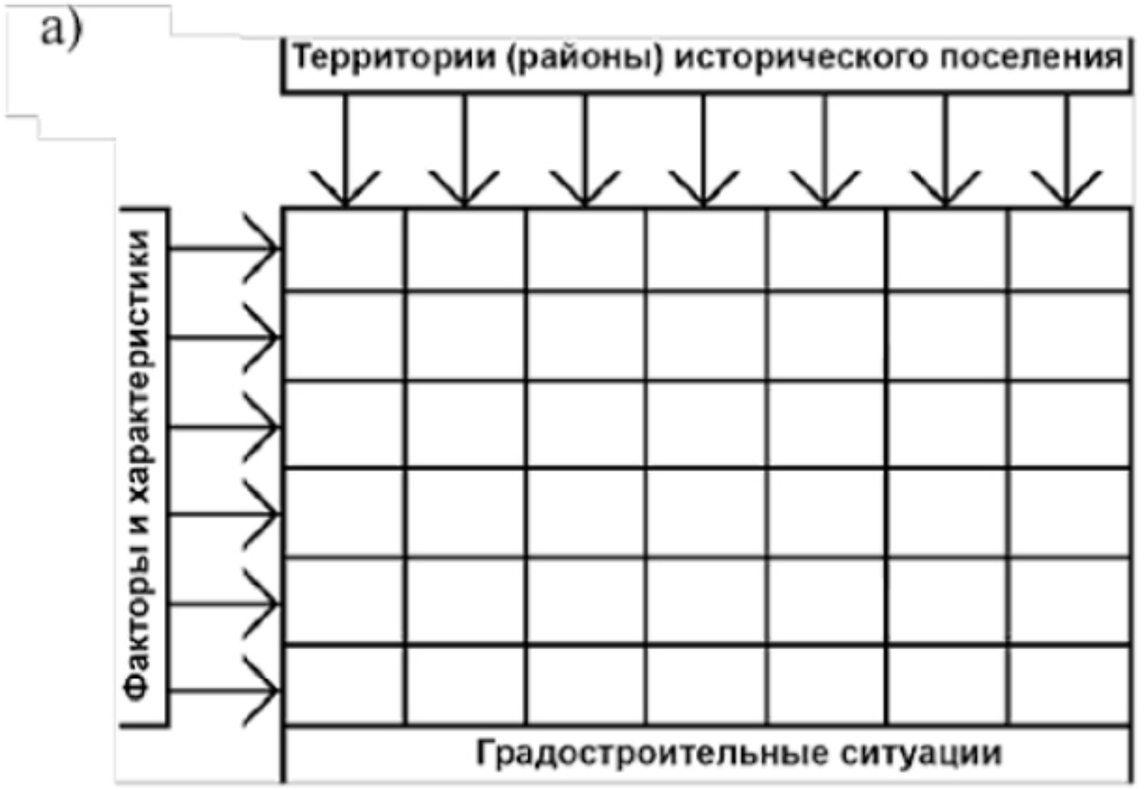


Рис. 7.1а. **Принципы формирования данных для анализа факторов и ситуаций при разработке генерального плана исторического поселения**

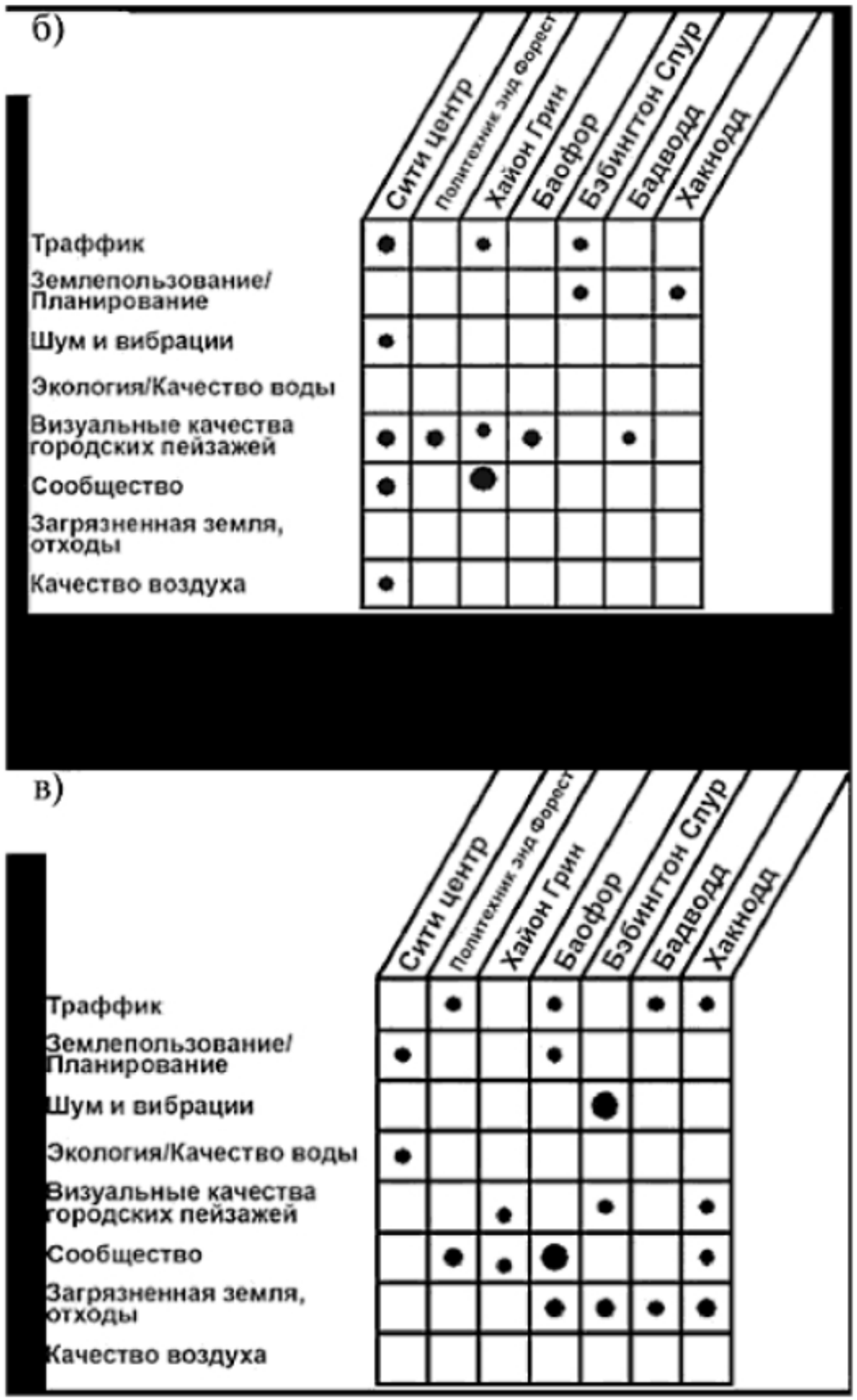


Рис. 7.1в. **Матрица анализа факторов ситуации в градостроительном планировании центра Ноттингема. Вариант 2.**
Источник: Nottingham City Planning Department, 1989

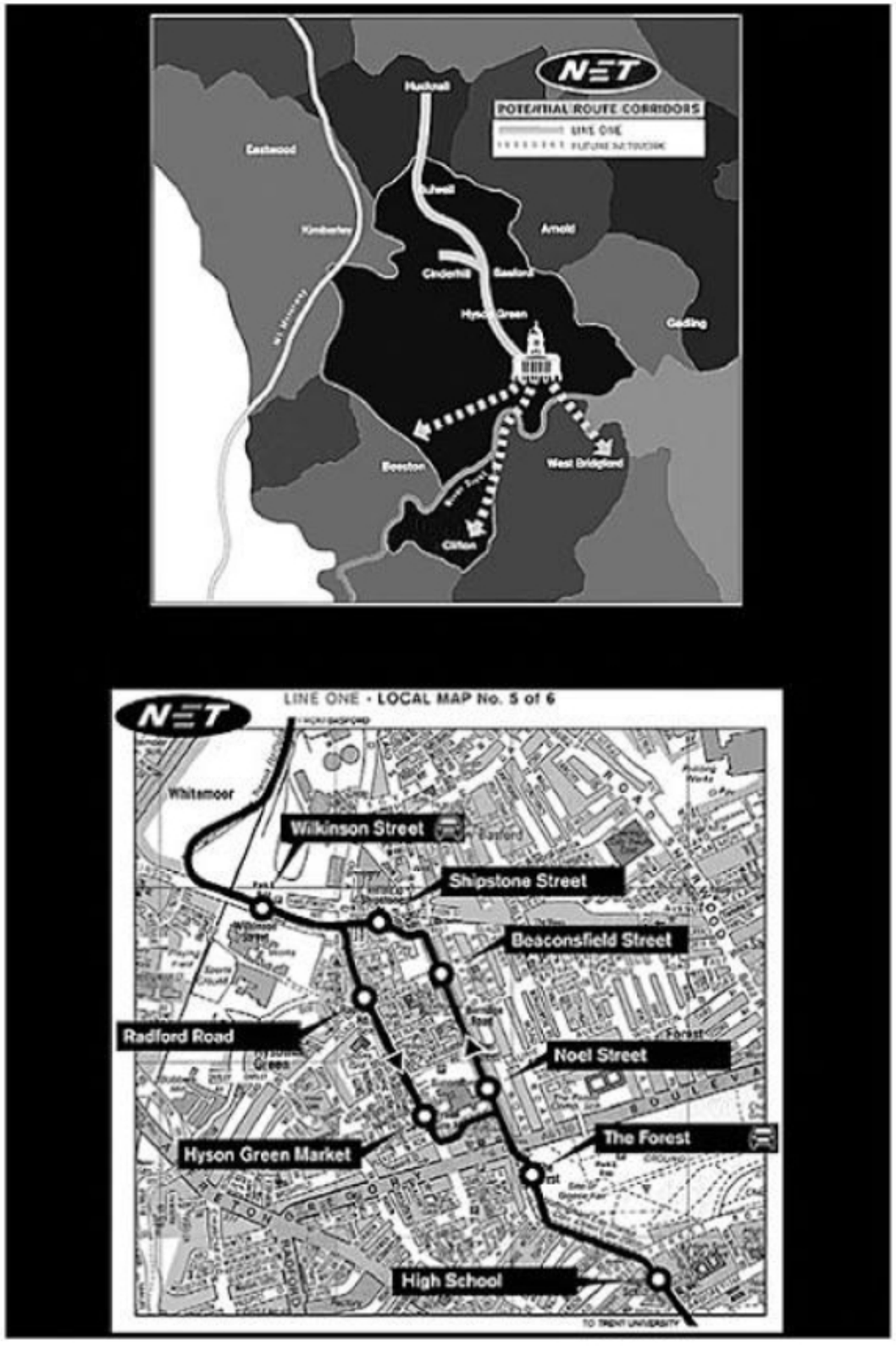


Рис. 7.3. **Схема организации транспорта. Скоростная монорельсовая трасса центра Ноттингема.**
Источник: Nottingham City Planning Department, 1989

Внутри кварталов организуются пешеходные улицы в соответствии с туристическими маршрутами.



Рис. 7.4. **Ноттингем. Рыночная площадь**

Сохранившиеся здания XIX – начала XX в. консервируются. Это позволяет сохранить сложный случайно сложившийся силуэт фронта застройки, создающий запоминающийся облик площади исторического центра. Фото авторов.



Рис. 7.5. **Ноттингем. Рыночная площадь**

Часть новых зданий встраивается в исторически сложившуюся застройку. При этом сохраняются основные пространственно-визуальные элементы и признаки: высотность зданий, пропорции вертикальных жилых домов, образующих фасадный фронт площади и выходящих на нее улиц, эркеры, скатные крыши и др. Первые этажи организуются как единая зона магазинов со стеклянными витринами. В целях организации нижнего яруса и его отделения от верхних частей зданий весь нижний ярус организуется активным горизонтальным поясом с включенными в него вывесками и другой информацией.



Рис. 7.6. **Ноттингем. Регенерация набережной и моста канала**

Реализуется принцип сохранения и развития основных объемно-пространственных характеристик исторической среды. Элементы благоустройства

(ограждения и поручни пешеходного моста, ограждения балконов, рисунок стен, вывески, фонари) выполняются в новых формах и материалах. Но при этом восстанавливаются основные пространственно-визуальные элементы данной исторической среды – линии переходов, ограждений, поручней, разметки пешеходных дорожек и т. п. В частичной реставрации фасадов зданий активизированы горизонтальные пояса, горизонтали карнизов и оконных переплетов. Эта активация линейных элементов в проекте регенерации набережной канала способствует формированию знаков своеобразия места.



Рис. 7.7. **Ноттингем. Реконструкция здания тюрьмы с изменением функции и перепланировкой под музей**

Сохраняется и частично восстанавливается объемно-пространственная композиция места. Восстанавливается мост. Фасады здания музея консервируются. Верхняя часть здания организуется широким поясом, подчеркивающим доминирующий мотив стены. В целом организуется пространственно-визуальная основа пространства исторического места. Фото авторов.



Рис. 7.8. **Ноттингем. Улица Смит**

В соответствии с основной концепцией сохранения и регенерации исторической среды города новые здания продолжают этажность и организацию первых этажей существующих жилых домов. Фасады исторически сложившейся застройки консервируются. Первые этажи используются под магазины. Организуется заглубленная пешеходная зона. Благодаря этому формируется удобный пешеходный маршрут. Весь первый этаж формируется как единый организующий фасадную поверхность пространственно-визуальный элемент застройки. Вдоль пешеходного пути организуются витрины. Этот принцип подчеркнут широким поясом, отделяющим вторые этажи от нижнего яруса.



Рис. 7.9. **Ноттингем. Парламент-стрит**

Новые здания повторяют планировочные системы исторических кварталов. Сохраняются основные объемно-пространственные характеристики исторической застройки. Фасады зданий исторической застройки консервируются. Фасад нового здания, встроенного на месте утраченного (в центре), сохраняет характерные плоскостность, простоту, пропорции окон. Для активации этого центрального на данном участке улицы здания – активный цветовой контраст прямоугольников и пирамиды фонаря, контраст прямоугольников и круглых окон, организующие признаки темных и белых элементов фасадов. Фото авторов.

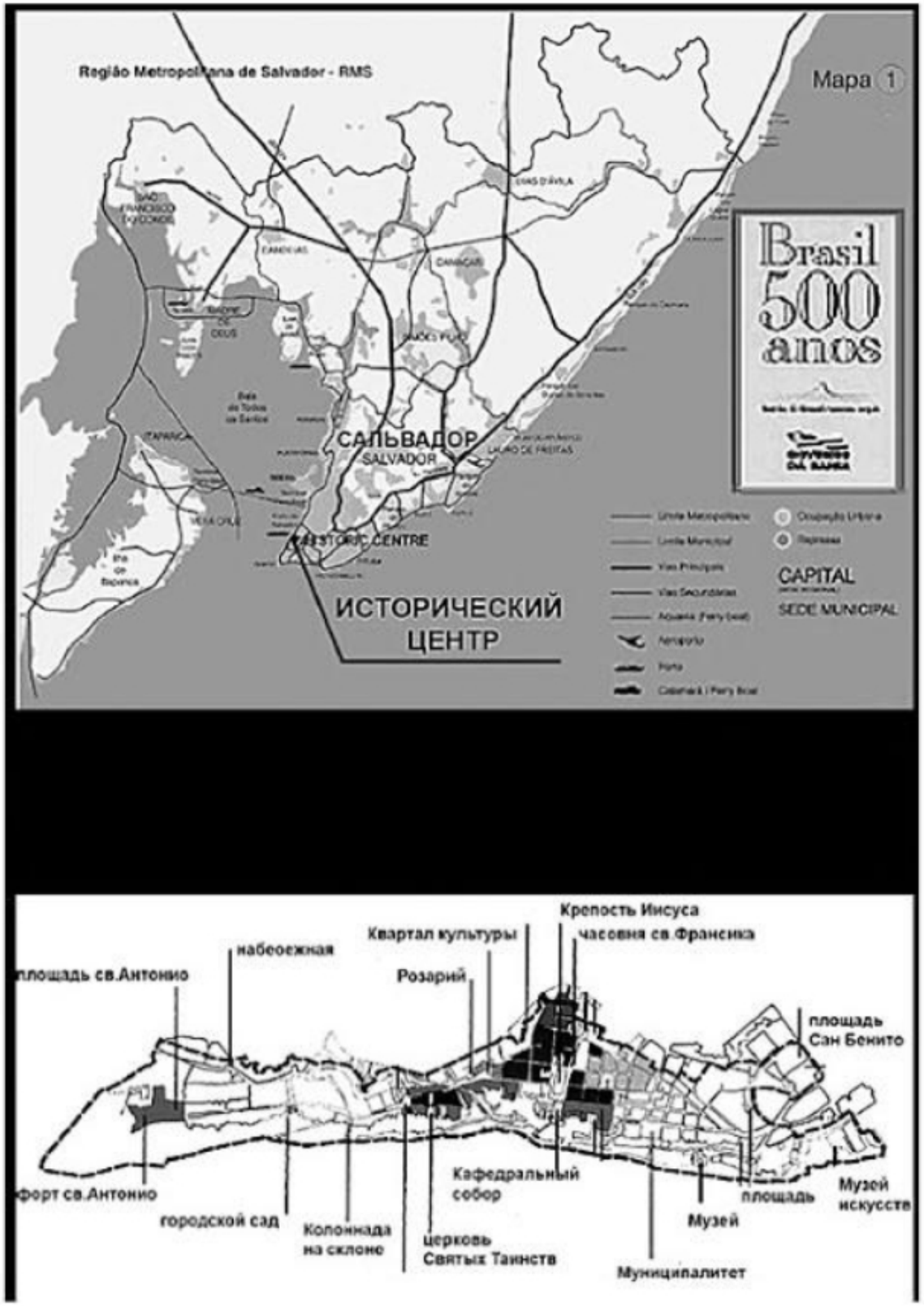


Рис. 7.11. **Схема исторического центра Сальвадора.**
Источник: Nobre E. A. C. Urban regeneration experiences in Brazil: Historical preservation, tourism development and gentrifi cation in Salvador da Bahia // Urban Design International. 2002. 7. P. 109–124



Рис. 7.12. **Схема фрагмента исторической части Сальвадора. XIX в. Источник: Nobre E. A. C. Urban regeneration experiences in Brazil: Historical preservation, tourism development and gentrifi cation in Salvador da Bahia // Urban Design International. 2002. 7. P. 109–124**

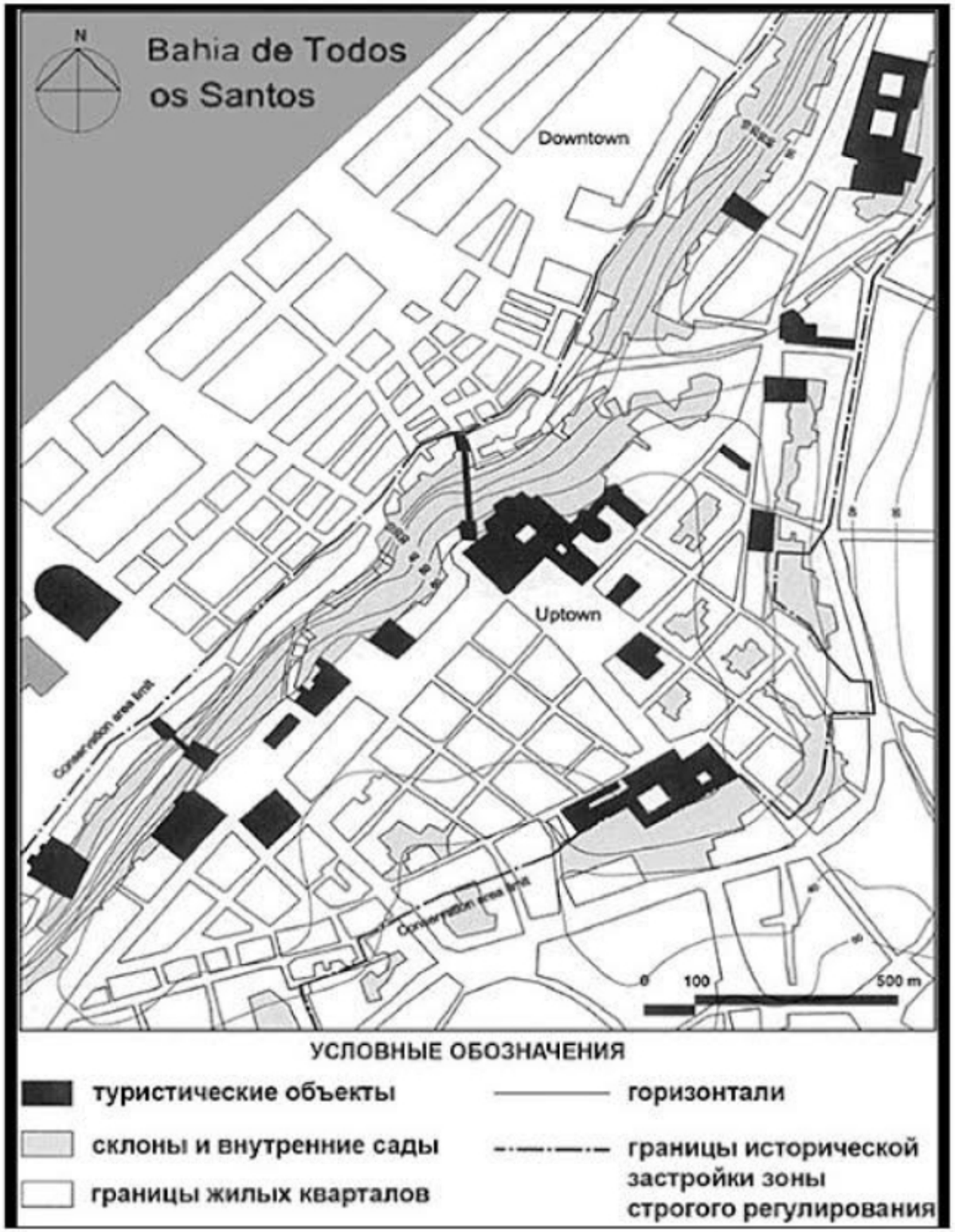


Рис. 7.13. **Схема фрагмента исторической части Сальвадора (современное состояние).**
Источник: Nobre E. A. C. Urban regeneration experiences in Brazil: Historical preservation, tourism development and gentrifi cation in Salvador da Bahia // Urban Design International. 2002. 7. P. 109–124



Рис. 7.14. **Фрагмент исторической застройки Сальвадора.**
Источник: Nobre E. A. C. Urban regeneration experiences in Brazil: Historical preservation, tourism development and gentrifi cation in Salvador da Bahia // Urban Design International. 2002. 7. P. 109–124

Жилые дома перестраивались в исторических кварталах в течение XVI – конца XIX в., поэтому облик некоторых зданий сохранил черты архитектуры Возрождения (аркады, внутренние дворики). Позднее отдельные элементы формировались под влиянием архитектуры португальского барокко, а в XIX в. – под влиянием сложившихся местных традиций. В то же время основные отличительные особенности исторических кварталов Сальвадора обуславливались факторами конкретной ситуации: условиями рельефа, размерами земельных участков, организацией жизненных процессов и хозяйственной деятельности каждого домовладения. Благодаря этой сложной обусловленности, а также развитию метро-ритмических структур пространственно-актуальных элементов застройки, ее конкретных видовых фрагментов сложились знаковые системы своеобразия города. Ни один из элементов этой уникальной исторической среды не может быть устранен без ущерба для нее. Это потребовало консервации всех жилых домов исторических кварталов.



Рис. 7.16. **Элементы исторического центра Сальвадора**

Простые образуемые участками плоскостей объемы (1) образуют единый жилой массив исторической части Сальвадора. Над простыми кварталами возвышаются подчеркнуто усложненные по силуэту с рельефными деталями и криволинейными очертаниями венчания соборов барочной архитектуры (2).



Рис. 7.17. **Историческая площадь в Сальвадоре.**
Источник: Nobre E. A. C. Urban regeneration experiences in Brazil: Historical preservation, tourism development and gentrifi cation in Salvador da Bahia // Urban Design International. 2002. 7. P. 109–124

ГЛАВА 8.
Разработка проектов планировки по сохранению и ретенерации достопримечательных мест

Начиная с 1970-х гг. в СССР рассматривался опыт зарубежных стран по реконструкции исторических городов. Особо отмечались успехи законодательства западноевропейских стран, заключавшиеся в особом отношении не только к особо ценным зданиям памятников, но к окружающей их застройке. Эти территории выделяют в качестве достопримечательных мест.

8.1. Исходные данные градостроительной ситуации

В целях максимального сохранения исторической среды кварталов во Франции, ФРГ и других европейских странах обследовалась вся застройка. В результате здания, ее формирующие, подлежали классификации:

– здания, подлежащие полной реставрации как памятники архитектуры с использованием их без нарушения планировки, объемов и декоративных форм;

– здания, подлежащие реставрации в существующих габаритах с сохранением их характерных архитектурных форм (в том числе порталов, лестниц, некоторых интерьеров – т. е. были выявлены и зафиксированы предметы охраны). Это была основная категория исторических зданий, определивших облик квартала (фактически была выявлена опорная историческая застройка);

– здания, построенные в XIX–XX вв. и стилизованные под более старые постройки, которые должны сохраняться без изменения. Здания первого и второго типов образуют опорную историческую застройку;

– здания, которые должны быть заменены как вносящие диссонанс и которые могут быть видоизменены в соответствии с новой композицией квартала, улицы, площади (изменение высоты, пропорций, формы оконных и дверных проемов, отдельных декоративных элементов);

– здания, не интересные в историческом и эстетическом отношении, но не вносящие диссонанс в сформировавшуюся историческую среду.

Принятый подход к сохранению среды того или иного исторического квартала базируется на необходимости сохранения или реконструкции зданий как главного элемента его исторической среды.

Как отмечают специалисты, принципы, лежащие в основе указанной классификации, могут и сейчас стать основой критериальной оценки исторической среды российских городов в целях установления ее ценности и выработки принципов перспективного использования [Шевченко 2012. С. 19]. В то же время столь простой подход с использованием только этой методики может вести к утрате неуловимого, индивидуального, свойственного только этому месту, этой среде, характеризующему дух места, ощущения ушедших эпох и культур.

Наряду с такой трактовкой исторической среды имеются более развитые методики, например методика, предложенная датскими специалистами в конце 1980-х гг. В основе этой методики лежит отношение ко всей исторической ткани города как части региональной и городской среды, характеризующей местную городскую культуру и историческое наследие.

Методика системы SAVE (англ.: Survey of Architectural in the Environment – обследование архитектурных ценностей в окружающей среде) также является эффективной методикой работы с городской средой. Данная методика учитывала ошибки и неточности сложившейся практики сохранения памятников, а не среды, в результате чего «оставалось неучтенным большинство архитектурных характеристик средовой исторической застройки, которая более всего страдала от текущих изменений – сносов, перестроек, замены аутентичных деталей и т. д. и ориентирована на сохранение такой застройки, которая формирует историческую городскую ткань» [Шевченко, 2012. С. 20].

Ткань застройки представляется в виде «определенных застроенных средовых целостностей (от групп зданий до комплексов застройки кварталов, улиц, площадей, городских районов и города в целом)».

Методика обязывает исследователей проводить сбор и анализ главной и наиболее существенной с архитектурной точки зрения информации о городской среде с использованием следующих критериев:

– доминирующие архитектурные свойства территории, определяющие характер города, пространственные и структурные отношения (связи городской застройки и природного ландшафта, профили улиц, распределение зданий-доминант, выдающихся памятников, площадей, парков и т. д.;

– образцы застройки, характеризующие участки среды с характерной топографией, уличной сетью, организацией фронтов застройки улиц и площадей, расположением домовладений и т. д.;

– избранные городские элементы – наиболее выдающиеся архитектурно-пространственные элементы городской среды (уникальные пространства улиц, площадей, парки, объекты – представители особых типов зданий или фасадного убранства и т. д.);

– подлинность – степень сохранности оригинального экстерьера, возможности его реабилитации);

– средовая ценность – степень гармонии здания с окружающей застройкой и ландшафтом.

Наибольший интерес в методике представляет интегральная оценка, которая может выставляться не как среднее арифметическое, а как итоговое представление с учетом коэффициентов, которые определяют эксперты.

Исходя из перечня характеристик, устанавливается ценность такой среды. Авторы методики SAVE всесторонне подходят к раскрытию понятия «историческая среда города», так как в основе оценки лежат образы предметов, среды.

Историческая среда представляется как сложная, в чем-то эфемерная, образная структура, как результат «особой формы результатов целостного отражения в психике человека действительности», наполненная звуками прошлого и настоящего, хранящая неуловимые запахи времени ушедшего и настоящего [Дьяченко, Кандыбович, 2007].

Как отмечает Э. А. Шевченко, совершенствование методов формирования исходных данных градостроительной ситуации достопримечательных мест взаимосвязано с развитием центрального понятия, в котором отображаются основные историко-культурные особенности территории. Для этой цели приходится анализировать различия и особенности трактовки этого понятия различными исследователями [Шевченко, 2013].

Т. И. Алексеева не без основания констатирует, что «в процессе эволюции городов отрабатывается та структура, которая наиболее отвечает их устойчивости, увеличивает надежность, выживаемость системы, их долговечность. Особенно это относится к городам... имеющим исторически отстоявшуюся структуру» [Алексеева, 1992. С. 8].

В этой связи интерес представляют работы, которые рассматривают городскую среду как место постоянного взаимодействия человеческого сообщества и предметно-пространственного окружения, многообразных систем деятельности и форм поведения с совмещенными в пространства материальными структурами. Городская среда понимается как продукт и процесс взаимодействия людей с многообразным окружением, упорядоченным всевозможными городскими структурами – функциональной, архитектурно-пространственной, социально-профессиональной и т. д.

Из такого подхода вытекает следующая формулировка понятия *«историческая среда города» – это среда, характеризуемая присутствием модуса прошедшего времени, т. е. имеющая следы прошлого, зафиксированные как в предметно-пространственных структурах, так и в других структурах, включая социальные.*

Историческая среда формируется материальными объектами и системой связей, таких так социальные, экономические, психологические, эмоциональные и т. д., измерить или ощутить которые невозможно. Исследования конкретных территорий требуют прежде всего определения их историко-культурных особенностей и современного состояния во взаимосвязи с этими историко-культурными особенностями. Это предполагает выявление организации отдельных пространств, сохранившихся объектов культурного наследия, информационно-знаковых, композиционных, образных особенностей, о которых говорилось в т. 1, гл. 3,4 и 5. Иначе говоря, разработка методов анализа и оценки исторической среды достопримечательных мест представляет собой особую и пока еще трудноразрешимую задачу.

8.2. Анализ градостроительной ситуации достопримечательного места. Опорный план

История формирования пространственно-планировочной структуры Преображенского как района Москвы занимает особое место в российской истории.

«Историческое Преображенское» – территория крупных пригородных слобод XVII в. Расположившееся на обоих берегах Яузы села Преображенское впервые упомянуто в документах 1661 г.

Анализ показывает, что к настоящему времени *многие объекты культурного наследия на данной территории утрачены. Это следующие основные объекты села Преображенское,* представлявшие собой значительные памятники российской истории:

– имение татарского царевича Серкиза на дороге Стромынке;

– первая церковь Ильи Пророка над рекой Сосенкой, впадавшей в Яузу;

– волок в верховьях Яузы, где суда попадали в верховья реки Клязьмы;

– деревянный царский дворец Алексея Михайловича. Дворец был небольшим сооружением, служившим для отдыха царя во время охоты близ Москвы;

– церковь Спаса Преображения, стоявшая в центре усадьбы;

– деревянная церковь Воскресения Христова 1669 г. (пятиглавая, с отдельно стоящей колокольней и крытым переходом, соединяющим ее с дворцом);

– внешний облик дворца и его внутреннее убранство, схожие с дворцами в Коломенском и Измайлове.

Наиболее примечательными были виды из покоев царя на Яузу, запруженные декоративные прудики и живописные рощи. Дворцовый комплекс группировался вокруг хором и церкви. Г-образные хоромы были обращены главным фасадом к реке и соединены переходом с придворной церковью. К дворцу вплотную подходил сад. На склоне горы находился святой колодец с лестничным спуском к Яузе. Парадный подъезд в усадьбу осуществлялся по берегу реки по деревянной мостовой. Западнее дворца к Яузе вытекал запруженный во многих местах ручей, где был устроен Лебяжий пруд.

Объекты территории села Преображенское, связанные с деятельностью Петра I:

– потешная крепость Прешбург, соединенная со Старо-Преображенским дворцом деревянной мостовой и подъемным мостом;

– двухэтажная полковая изба с высокими крыльцами и шатрами, высокой деревянной башней – композиционной доминантой Преображенского. К концу XVII в. изба стала управлением Преображенского приказа, где рассматривались государственные преступления;

– крупные усадебные ансамбли между Преображенским и Немецкой слободами по обоим берегам Яузы;

– объекты Преображенского, связанные с историей создания русского флота – лесопильная мельница и корабельная верфь, где изготовили части большинства судов флотилии, принесшей Петру победу под Азовом.

Преображенская слобода XVIII – начала XIX в. Основные объекты, сформировавшиеся на территории в этот период, следующие:

– небольшие фабрики на берегах Яузы, занимающиеся в основном текстильным производством;

– регулярно распланированные кварталы Солдатской слободы со скромной деревянной застройкой;

– Камер-коллежский Вал по восточной границе Преображенской слободы на пересечении его со Стромынской дорогой, каменная Преображенская застава, возле которой находились рынок и кабак;

– каменная слободская церковь Спаса Преображения;

– один из карантинов за Преображенской заставой Камер-коллежского Вала, устроенный по просьбе старообрядцев-беспоповцев феодосеевского согласия;

– ансамбль Преображенского кладбища, Преображенского Богаделенного дома и Никольского единоверческого монастыря;

– территория кладбища к востоку за Камер-коллежским Валом, ограниченная с юга Хапиловским прудом на реке Хапиловке, впадающей в Яузу, с севера – землями, примыкавшими к древней Стромынской дороге (ныне – Большая Черкизовская улица). Восточная граница кладбища обусловлена дорогой, шедшей от Стромынки на юго-восток к Измайловскому зверинцу. Большую часть выделенной территории, обнесенной валом со рвом, занимало собственно кладбище, а в ее западной трети вдоль Камер-коллежского Вала в деревянных избах (возможно, свезенных из окрестностей Преображенского) размещались противочумной карантин и богадельня;

– мостки с крещальней на запруженной реке Хапиловке (левом притоке Яузы), где старообрядцы-феодосеевцы перекрещивали крестьян, переходивших в их общину из синодальной Православной церкви;

Уцелевшие на территории села Преображенское постройки конца XIX – начала XX в. – ценные элементы исторической среды города, имеющие мемориальный характер, следующие:

– двухэтажный особняк купцов Носовых (Семеновская улица, д. 10/1), историко-краеведческий музей Первомайского района;

– дом Носовых (Электрозаводская улица, д. 12, архитектор П. Кекушев, 1903 г.);

– постройки, сохранившиеся на Электрозаводской улице: торговый дом «Л. Ф. и Э. Гиде» начала XX в. (д. 12а), комплекс зданий начала XX в. (д. 20 и 22), жилой дом начала XX в. (д. 32), комплекс зданий рубежа XIX и XX вв.;

– историческая застройка на Суворовской ул. (д. 3–5, 9, 18, 27 и 29), на улице Буженинова (д. 2, 8, 10, 11, 13, 15, 23, 53 и 55) и улице Девятой Роты (д. 2, 8, 16, стр. 1–6), на Преображенской площади (д. 4/37, д. 6/68, д. 7) – доходные купеческие дома;

– промышленный комплекс 1915 г., выполненный по проекту Г. П. Евланова, ученика Р. И. Клейна (улица Электрозаводская, д. 21, 23, 27), в котором в настоящее время размещаются несколько предприятий.

Хапиловка в XIX–XX вв. была перегорожена плотиной и образовывала обширный вытянутый вдоль русла пруд. Тонкосуконная фабрика XIX в. на восточном берегу бывшего пруда, принадлежавшая семейству Носовых, была тесно связано с Хапиловкой, обеспечивавшей производство водой и энергией.

В 20–30-е гг. XX в. на территории Преображенской слободы было положено начало строительству новых благоустроенных домов для рабочих. Первый комплекс был выстроен на северо-западном берегу Хапиловского пруда между улицами Суворова и Девятой Роты. Эти здания, выстроенные в 1926 г. по проекту архитектора М. И. Мотылева, являются первыми жилыми домами архитектуры конструктивизма в Москве. Согласно новым градостроительным представлениям они расположены с отступом от красных линий регулярных кварталов.

Одним из жилых массивов архитектуры конструктивизма 20-х гг. стал квартал между улицей Девятой Роты и Преображенским Валом (Преображенский Вал, д. 24; автор И. С. Николаев). Квартал организован вдоль главной планировочной оси, проходящей по диагонали четырехугольного участка и решенной в виде парадной аллеи. Эта аллея выходит на улицу Преображенский Вал напротив архитектурного ансамбля Преображенской старообрядческой общины.

Следующий этап коренного изменения облика исследуемого района начинается с конца 50-х гг., в эпоху массового индустриального строительства. Облик северной части Солдатской слободы и территории села Черкизова, полукольцом охватывающей ансамбль Преображенского старообрядческого кладбища с Преображенским богаделенным домом и Никольским единоверческим монастырем, изменился до неузнаваемости. На месте небольших кварталов регулярной деревянной застройки возникли объекты крупнопанельного домостроения.

Ансамбль Преображенского кладбища, Преображенского богаделенного дома и Никольского единоверческого монастыря. Сохранились следующие основные объекты исторической среды территории ансамбля:

– улично-дорожная сеть и другие планировочные характеристики территории;

– основные объекты ансамбля Преображенского кладбища;

– отдельные исторические места с их планировкой;

– отдельные здания и сооружения.

На территории Мужского двора находились кирпичные здания: Надвратная Крестовоздвиженская моленная (1805 г.), соборная Успенская молельня (1784 г), больница с трапезной (1798 г.), а также контора (1805–1808 гг.) – главное административное здание феодосеевцев – и несколько деревянных келий. На Женском дворе помимо соборной Крестовоздвиженской моленной (1811 г.) стояли построенные в период с 1805 по 1808 г. кирпичные двухэтажные келейные корпуса, названные по находящимся в них моленным. Среди них Надвратный Преображенский корпус (в центре западной ограды), Богоявленский и преподобного Зотика корпус, или Палата Грачева (у юго-западной башни), Покровский корпус (перед южным фасадом Крестовоздвиженской молельни), Успенский корпус с молельнями Иоанна Богослова и Николая Чудотворца при нем (к востоку от Крестовоздвиженской моленной), Ильинский корпус (у северо-западной башни) и корпус Всемилостивого Спаса (перед северным фасадом Крестовоздвиженской часовни). Помимо указанных корпусов восточную половину Женского двора занимали деревянные одноэтажные кельи, стоящие рядами по периметру этой части двора. Со стороны Преображенского Вала перед Женским двором был поставлен низкий протяженный кирпичный сарай, в котором хранились запасы дров и капусты. Под жилье в Преображенском старообрядческом богаделенном доме использовались не только кирпичные корпуса и деревянные кельи, но и башни ограды, где в двух этажах жили торговые агенты богаделенного дома. Кроме западных главных ворот надвратных корпусов имелись дополнительные ворота в центре северной ограды Мужского двора и в центре северной и южной оград Женского двора. Эти дополнительные ворота были завершены высокими тройными белокаменными обелисками. Наиболее выразительно был оформлен портал ворот на надвратном Преображенском корпусе Женского двора. Он был смонтирован из белокаменных блоков с резьбой XVII в. Блоки эти были вывезены И. А. Кавылиным из Московского Кремля при разборке в 1804 г. Львиных ворот Потешного дворца и смонтированы с добавлением псевдоготических деталей на фасаде Преображенского корпуса.

Территория ансамбля Преображенского кладбища по его внешним границам окружена деревянным глухим забором и обнесена валом со рвом. К юго-западу от Мужского двора у берега Хапиловского пруда размещалось каре деревянных строений Скотного двора, а выше от него перед южной стеной Мужского двора на берегу пруда – иордань для крещения. У Преображенского Вала перед входом на территорию ансамбля кладбища в первой половине XIX в. располагалось одноэтажное деревянное здание сторожки.

Никольский монастырь был окружен стеной, от которой сохранился небольшой фрагмент. От ограды Преображенского старообрядческого богаделенного дома сохранились все четыре башни и западная стена. Для воссоздания облика монастыря требуется восстановление восточной части территории Богаделенного дома и разрушенных стен.

Прежняя деревянная застройка на этой территории сохранилась в виде двух небольших домов.

Пространство между Преображенским богаделенным домом и Никольским единоверческим монастырем ранее называлось «моровыми могилками» в память об общих захоронениях здесь во время чумы 1771 г.

Для составления опорного плана необходимо прежде всего зафиксировать сохранившиеся объекты требующие охраны.

Территория ансамбля включает в себя следующие объекты: комплекс Преображенского старообрядческого богаделенного дома, в который входят следующие сооружения: 1) соборная Крестовоздвиженская часовня; 2) надвратный Преображенский корпус; 3) Богоявленский и преподобного Зотика корпус; 4) Покровский корпус; 5) Успенский корпус; 6) Ильинский корпус; 7) корпус Всемилостивого Спаса; 8) башня ограды северо-западная; 9) башня ограды северо-восточная; 10) башня ограды юго-восточная; 11) Башня ограды юго-западная; 12) дом деревянный с резными наличниками; 13) дом деревянный на восточной половине территории; 14) сараи кирпичные по западной границе; 15) больница; 16) сторожка. Кроме того, в ансамбле Преображенского кладбища сохранился комплекс Никольского единоверческого монастыря, в который входят следующие сооружения: 1) церковь соборная Успенская; 2) Надвратный корпус с церковью Крестовоздвижения и пристроенной библиотекой А. И. Хлудова; 3) Братский корпус с трапезной; 4) Больничный корпус; 5) колокольня; 6) корпус настоятеля; 7) хозяйственный корпус. Помимо этого, на Преображенском кладбище находятся: часовня кладбищенская Николая Чудотворца (готическая); надгробия и часовни над могилами; обелиск над братской могилой красноармейцев 1940 г.; мемориал с Вечным Огнем; памятник на братском кладбище Великой Отечественной войны 1941–1945 гг.; памятный камень к 40-летию Победы в Великой Отечественной войне в Аллее воинской славы.

На территории Никольского единоверческого монастыря в 1870 г. находились следующие строения: 1) Надвратный корпус с церковью Крестовоздвижения и пристроенной библиотекой А. И. Хлудова; 2) корпус настоятеля; 3) церковь Успения; 4) колокольня; 5) Братский корпус с трапезной; 6) Больничный корпус; 7) баня с прудом в монастырском саду. Кроме того, в монастыре располагались сараи у северной стены перед Братским и Больничным корпусами и у его юго-западной башни.

8.3. Исторические границы территорий и установление возможных границ достопримечательных мест

Границы территорий села Преображенское отличаются по периодам в зависимости от их функционально-планировочной организации (XVIII в., XIX в., начало XX в., советский период). Эти различия особенно существенны при сопоставлении с современной ситуацией. Анализ показывает, что границы территорий достопримечательных мест (ДМ) в городе формируются складывающимися линиями улично-дорожной сети, естественными и искусственными водными преградами, границами озелененных территорий. В частности, при анализе границ села Преображенское выявляется особенно существенная роль берегов рек и исторически складывавшихся дорог (XVIII–XIX вв.), а в более позднее время – границ исторически сложившихся кварталов.

Границы квартала ансамбля обусловлены сложившейся и проектируемой улично-дорожной сетью. Поэтому границы зоны объектов культурного наследия (ОКН), включающие ансамбль, входят в границы квартала. Территории квартала, не входящие в зону ОКН, образуют зону регулирования (с южной стороны), природоохранные зоны, а также зоны различных видов хозяйственного использования. По этой причине вопросы охраны ансамбля и его памятников, восстановления утраченных элементов тесно взаимосвязаны с вопросами функционально-планировочной организации всего квартала.

Анализ различных объектов, образующих территорию ДМ «Преображенское», а также исследований и проектных предложений по сохранению и развитию территории позволяет выделить следующие основные мероприятия.

Сохранение и развитие облика ДМ села Преображенское принципиально может осуществляться следующими мероприятиями.

Анализ показывает, что территория муниципального округа «Преображенское», выделенная как заповедная постановлением Правительства города Москвы, в основных границах совпадает с территорией исторического места села Преображенское (рис. 8.3–8.7). Существующие расхождения исторически складывавшихся границ ДМ, сложившихся и проектируемых границ территории «Преображенского» для установления границ ДМ могут быть скорректированы.

Возможные варианты границ ДМ представлены на схемах, на рис. 8.3–8.7, 8.16.

Анализ показывает, что установление границ ДМ требует учета следующих основных факторов.

Это может осуществляться картографическим методом – путем совмещения границ территорий:

1) исторически сложившегося памятного места;

2) современных границ зон и кварталов, обусловленных улично-дорожной сетью;

3) проектируемых границ зон и кварталов по актуализированному генеральному плану Москвы.

Возможности сохранения и развитие облика ДМ на особо охраняемой территории квартала ансамбля. Проводившиеся в 1970–1980-е гг. исследования и проектные работы по восстановлению и реставрации Преображенского кладбища позволяют определить основную концепцию развития территории квартала ансамбля. Сопоставление проектных предложений с архивными материалами свидетельствует о том, что эти предложения основаны на достоверном историко-архитектурном материале. Кроме того, в проектных предложениях получила развитие идея воссоздания традиционной среды и быта села Преображенское, что привело авторов данных предложений к идее формирования историко-архитектурного музея – идейно-культурного и просветительского центра данного района Москвы.

Территория ансамбля Преображенского старообрядческого кладбища, Преображенского богаделенного дома и Никольского единоверческого монастыря (улица Преображенский Вал, д. 17, 19, 21, 25) в муниципальном районе «Преображенское» примыкает с внешней восточной стороны к Камер-коллежскому валу – исторической границе города XVIII в. С севера она ограничена 3-й Черкизовской улицей, с юга – долиной реки Хапиловки, с востока – 2-й Пугачевской улицей, с запада – улицей Преображенский Вал.

Анализировались следующие возможности восстановления объектов:

– восстановление разобранных южной и западной стен Никольского единоверческого монастыря вдоль южной и западной границ с учетом организации монастырской территории отделенной бетонной стеной колумбария;

– возможность восстановления свободных пространств между монастырями и на прилегающих к ним территориях;

– восстановление облика всех объектов, представляющих историко-архитектурную ценность на территории Преображенского кладбища, Преображенского богаделенного дома и Никольского единоверческого монастыря;

– возможности восстановления реки Хапиловки и Хапиловского пруда (или их берегов). В настоящее время часть его территории занимает квартал жилых домов, часть – гаражи и коммунально-складские постройки, часть – расширившееся Преображенское кладбище. Часть территории Преображенского богаделенного дома занял Преображенский рынок.

По каждой из категорий проводился анализ степени сохранности объектов, мемориальных характеристик территории, характера ее застройки и трансформации. Элементы застройки территории разделяются на группы зданий, расположенных на территориях, носящих мемориальный характер, и вне их. По каждой группе застройка имеет различную ценность с точки зрения ее соответствия мемориальному характеру территории. Аналогичные критерии оценки могут быть применены в отношении элементов планировки и благоустройства.

Взаимосвязи всех элементов квартала представляют собой неразрывные части единой историко-культурной системы, имеющей свою иерархию в структуре исторических городских пространств. Выявление и дальнейшее поддержание этой иерархии дает возможность сохранить своеобразие и уникальность территории квартала и территории ДМ села Преображенское.

На территории района под охраной государства в качестве памятников истории и культуры находятся ансамбль Преображенского старообрядческого кладбища, Преображенского богаделенного дома и Никольского единоверческого монастыря, а также фрагменты исторической застройки Преображенской и Семеновской слобод. Большая часть территории района охвачена границами зон охраны этих памятников, зоны регулирования застройки, зоны охраняемого природного ландшафта, зоны охраняемого культурного слоя Семеновской, Преображенской слобод, Преображенских монастырей и кладбища. Зоны охраны памятников истории и культуры установлены постановлениями Правительства Москвы 1998 г.

При проведении предпроектных исследований и разработки предложений выявился целый ряд факторов, которые затрагивают развитие территории квартала и требу.т проведение соответствующих градостроительных мероприятий.

В постановлении Правительства Москвы 2005 г. были определены основные мероприятия по развитию ансамбля Преображенского кладбища, Преображенского богаделенного дома и Никольского единоверческого монастыря. В данном постановлении определялось «освобождение строений и территорий объекта культурного наследия "Ансамбль Преображенского кладбища, Преображенского богаделенного дома и Никольского единоверческого монастыря" от пользователей. Перебазирование Преображенского рынка с

территории объекта культурного наследия "Ансамбль Преображенского кладбища, Преображенского богаделенного дома и Никольского единоверческого монастыря" на пересечение улицы Преображенский Вал с магистралью вдоль реки Хапиловка» (приложение 7, п. 2). Предпроектные разработки, проведенные ООО «Институт "Градостроительство и землеустройство"» показали, что единственным местом размещения учреждений торговли и обслуживания в данной зоне является территория, ограниченная улицей Преображенский Вал, проектируемым проездом вдоль реки Хапиловка и Преображенским старообрядческим кладбищем. Упразднить или перевести в другие места Восточного административного округа города Москвы учреждения торговли и обслуживания, занимающие территории ансамбля, невозможно, так как они обеспечивают потребности населения прилегающих жилых кварталов.

Последовательность проведения работ по всему комплексу Преображенского старообрядческого кладбища, Преображенского богаделенного дома и Никольского единоверческого монастыря была предусмотрена постановлением Правительства Москвы 2005 г. Она обусловлена главным, первоочередным мероприятием – прокладкой проектируемого проезда вдоль русла реки Хапиловки и размещением на прилегающей к нему территории многофункционального комплекса, включающего Преображенский рынок и другие выводимые с территории монастырей непрофильные объекты. Только после проведения данного мероприятия могут быть выполнены в полном объеме мероприятия по реставрационным работам, по превращению ансамбля Преображенского кладбища, памятников архитектуры и всей территории квартала в культурно-исторический центр города. Соответственно, проектные предложения направлены главным образом на комплексное решение проблемы предложения по проекту планировки квартала (предложения по строительству многофункционального центра торговли и обслуживания населения с учетом размещения в нем Преображенского рынка и других выводимых с территории ансамбля и зоны регулирования непрофильных объектов, формирование внешних «сетей», организация транспорта и др.). Разработка предложений сопровождалась обсуждением с заинтересованными землепользователями, органами власти и жителями района. В соответствии с проведенными исследованиями выявились факторы и проблемы, требовавшие особой проработки в предложениях по проекту планировки квартала.

8.4. Градостроительные проблемы и факторы развития территории. Выбор мероприятий по сохранению и развитию территории достопримечательного места

Положение территории квартала в системе ДМ и города в целом, перспективное развитие прилегающих кварталов, реконструкция улично-дорожной сети имеют достаточно высокий градостроительный потенциал для сохранения и развития. В то же время развитие территории требует значительных преобразований. Последние обусловлены следующими факторами:

– отсутствие планировочных и объемно-пространственных связей между строительными объектами внутри квартала, а также памятниками архитектуры;

– несоответствие характера застройки 30–90-х гг. XX в. потенциалу рассматриваемого квартала (уникальным памятникам архитектуры);

– несформированность архитектурно-планировочной структуры сопредельных территорий в этой зоне, что дает возможность для новых планировочных и объемно-пространственных решений (коммунально-складские территории, примыкающие с юга к Преображенскому кладбищу и Никольскому единоверческому монастырю в районе промзоны «Хапиловка»);

– использование территории не соответствует ее градостроительному потенциалу (территория уникального архитектурного ансамбля используется неэффективно);

– затрудненность транспортного сообщения с прилегающими районами. Вследствие этого в соответствии с постановлением Правительства Москвы предполагалась корректировка актов красных линий участка трассы транспортного кольца Краснобогатырская улица – Преображенский Вал и участка трассы проектируемой магистрали вдоль русла реки Хапиловки от Электрозаводской улицы до улицы Преображенский вал;

– неопорная (некапитальная) торговая и промышленно-коммунальная застройка на территории, прилегающей с юга к Преображенскому кладбищу. Преобразование коммунально-складских объектов в районе промзоны «Хапиловка» и высвобождение производственных территорий под природно-рекреационные функции были отнесены к первоочередным градостроительным мероприятиям. В частности, согласно постановлению Правительства Москвы 2005 г. предусматривалось «перебазирование Преображенского рынка с территории объекта культурного наследия "Ансамбль Преображенского кладбища, Преображенского богаделенного дома и Никольского единоверческого монастыря" на пересечение улицы Преображенский Вал с магистралью вдоль реки Хапиловки». Это мероприятие требует значительных преобразований на территории комплекса (инженерная подготовка территории, разработка инженерных сетей, улично-дорожной сети и др.).

Как в предложениях по проекту планировки существующего квартала, так и при размещении новой застройки, объектов повседневного и периодического

обслуживания населения в данной ситуации приходится учитывать следующие ограничения:

– необходимость учета структуры участков с оформленными земельными отношениями, а также соблюдение имущественных прав собственников, выявленных на реорганизуемой территории;

– границы ансамбля и зоны регулирования;

– предусмотренная по генеральному плану Москвы улично-дорожная сеть;

– стесненность и хаотичное расположение зданий и сооружений на проектируемой территории;

– сохраняемая планировочная структура территории квартала;

– необходимость реконструкции инженерной инфраструктуры на всех этапах развития территории;

– необходимость сохранения существующих деревьев и развития озеленения.

В соответствии с выявленными проблемами и предпосылками развития территории в качестве *основных направлений развития проектируемой территории* предлагались следующие:

– восстановление утраченных элементов архитектурного ансамбля Преображенского кладбища XVIII – начала XIX в.;

– строительство нового современного торгового (рыночного) комплекса на месте сносимой одноэтажной застройки, коммунально-складских территорий, прилегающих с юга к Преображенскому кладбищу и Никольскому единоверческому монастырю;

– развитие композиции ансамбля с формированием единого фронта застройки вдоль улицы Преображенский Вал;

– организация нового многофункционального комплекса в соответствии с композиционными особенностями сложившегося архитектурного ансамбля. Доформирование единой объемно-пространственной структуры с учетом требований ландшафтно-визуального анализа и ограничений по этажности – близости памятников архитектуры (XVIII–XX вв.), а также развитие сложившихся принципов формирования ансамбля (высотность, метроритмическая структура, характер масштаба архитектурных элементов);

– организация единой пешеходной структуры внутри квартала и во взаимосвязи с прилегающими территориями – объектами притяжения пешеходных потоков с формированием рекреационных пешеходных зон, открытого пространства и мемориальной аллеи на территории между Преображенским кладбищем и Никольским единоверческим монастырем;

– реконструкция существующих зданий на территории кладбища с административно-хозяйственными функциями ГУП «Ритуал»;

– реконструкция улично-дорожной сети с устройством подземных гаражей-стоянок и наземных автостоянок.

Мероприятия по развитию планировочной структуры. Исходными материалами при разработке предложений для проекта планировки квартала являются результаты историко-архитектурного исследования, накладывающие ограничения при размещении новой застройки (наличие на проектируемой территории квартала памятников архитектуры, необходимость воссоздания утраченных элементов архитектурного ансамбля). *Основные мероприятия по развитию планировочной структуры* квартала следующие:

– сохранение в целом сложившейся планировочной структуры и поддержание основного композиционного приема ансамбля с раскрытием главного центрального пространства между Преображенским богаделенным домом и монастырем;

– формирование обособленных пространств и размещение небольшими включениями в основном встроено-пристроенных объектов повседневного обслуживания;

– реконструкция объектов обслуживания, организация системы пешеходного доступа к ним со стороны прилегающих жилых кварталов;

– упорядочение и систематизация структуры участков территорий с воссозданием зеленых насаждений и формированием развитой системы благоустройства;

– сохранение сложившейся улично-дорожной сети с устройством проектируемого проезда в существующих красных линиях вдоль реки Хапиловки;

– размещение в составе нового многофункционального комплекса рыночного комплекса с подземной автостоянкой на 600 машино-мест и другими необходимыми объектами повседневного обслуживания в зоне регулирования;

– продолжение тенденций функционального развития территорий, прилегающих к улице Преображенский Вал;

– формирование фронта застройки вдоль новой проектируемой магистрали;

– организация широких озелененных пешеходных зон на эксплуатируемой крыше многофункционального комплекса;

– принятие принципа размещения экологически безопасных общественных и торговых объектов внутри квартала и вывод производственных объектов.

В соответствии с предложением ядром архитектурно-планировочной композиции квартала является общественная пешеходная зона с мемориальной аллеей.

Для решения вопроса хранения личного легкового автотранспорта проектом предусматривается строительство подземного гаража-стоянки в подземной части торгового комплекса и открытой автостоянки на территории, ограниченной стенами и улицей Преображенский Вал.

Мероприятия по развитию культурно-бытового обслуживания. Для обеспечения населения торговыми учреждениями предусматривались два объекта – рыночный комплекс по улице Преображенский Вал и магазины по улице 3-я Черкизовская. В здание рыночного комплекса переводится существующий Преображенский рынок. Магазины по улице 3-я Черкизовская предполагается разместить на месте сносимых объектов вдоль восстанавливаемой стены Преображенского богаделенного дома.

Мероприятия по функциональной организации и перспективное зонирование. На территории ансамбля предусматривается восстановление религиозных и культурно-исторических функций.

Для территории ансамбля постановлением Правительства Москвы от 14 июня 2005 г. № 419-ПП, градостроительным планом развития территории Восточного административного округа предусматривалось изменение типа функционального использования значительной части территории. Это изменение возможно на основе вывода непрофильных объектов, на что указано в постановлении. Основная территория ансамбля выполняет религиозные и культурно-просветительские функции.

Перспективное строительное зонирование предлагалось следующее.

На территории квартала градостроительным планом развития округа предусматривались вывод непрофильных объектов и новое строительное зонирование. Территории монастырей освобождаются от малоценной застройки; восстанавливаются утраченные части архитектурного ансамбля. Некоторые здания и сооружения на территории монастыря в проекте планировки предлагалось реконструировать под культурно-просветительские функции. Реконструкция хозяйственного двора Преображенского богаделенного дома позволяет создать в помещениях стены (бывших складов), выходящей на улицу Преображенский вал и улицу 3-я Черкизовская художественно-производственные мастерские старообрядческой общины, которые могут быть также местом экскурсий. У восточной стены Преображенского богаделенного дома в проекте планировки – реконструкция келий начала XIX в. Деревянные кельи восстанавливаются в облике, близком традиционному, но функциональное использование предлагается под художественные мастерские. Данные мастерские также являются местом экскурсий и выполняют культурно-просветительские функции. На территории, занятой рынком, организуется музей деревянного зодчества (Сохранившиеся старые деревянные дома). Здание начала XX в. (архитектор Л. Н. Кекушев, улица Преображенский вал, д. 19), представляющее собой ценное архитектурное произведение московского модерна, требует ремонтно-реставрационных работ, а также функционального использования под культурно-просветительские функции. В этом здании целесообразно разместить музей истории села Преображенское.

Новая застройка на проектируемой территории отводится под торговые и административно-хозяйственные функции. На территории между Преображенским кладбищем, монастырем и проектируемой магистралью вдоль реки Хапиловки размещается новый многофункциональный комплекс, включающий в себя рыночной комплекс.

Реорганизация производственных территорий включает в себя:

– реорганизацию производственных территорий с корректировкой границ промзоны; вывод предприятий автобусного парка и производственных учреждений, расположенных на улице 3-я Черкизовская;

– реорганизацию территорий с целью создания многофункциональных зон под развитие и реабилитацию пешеходных зон;

– ликвидацию части производственных объектов и организацию озелененной рекреационной зоны.

Развитие общегородской системы центров включает в себя развитие культурно-просветительского центра городского значения. Территории достопримечательного места Преображенского богаделенного дома и Никольского единоверческого монастыря, являющиеся центрами российской истории и культуры должны стать места, посещаемые жителями города, туристами, экскурсантами.

Сохранение и развитие природного комплекса включает в себя увеличение доли незастроенных благоустроенных территорий и озелененных участков.

Транспортно-планировочное решение по архитектурно-градостроительному развитию рассматриваемой территории. Это решение заложено в генеральном плане развития Москвы до 2025 г.

В соответствии с классификацией магистралей улица Преображенский Вал относится к магистральным улицам общегородского значения II класса.

Проектируемый проезд относится к категории улиц местного значения, обслуживающих прилегающую застройку, а также обеспечивающих связи с магистральными улицами общегородского значения.

Предполагается осуществить следующее:

– сокращение территории транспорта с ликвидацией обслуживающей ее территории и размещением на этой территории жилых и культурно-бытовых объектов;

– мероприятия по развитию улично-дорожной сети рассматриваемой территории; строительство магистрали районного значения (проезд шириной в красных линиях 25 м и проезжей частью 15 м на 4 полосы движения в оба направления). Потребность хранения легковых автомобилей при рынке в соответствии с действующими нормами и правилами проектирования планировки и застройки составляет 600 машино-мест;

– парковка легковых автомобилей посетителей ансамбля на открытых (гостевых) автостоянках, 120 машино-мест.

Предусматривается реконструкция инженерных сетей, их замена на ряде участков территории квартала.

Очередность реализации мероприятий. Предполагается реализация проекта планировки с выводом непрофильных объектов, сносом малоценной застройки и некапитальных сооружений, реконструкцией инженерных сетей. В соответствии с этим проектом предусматривается очередность мероприятий.

Реализация мероприятий в две очереди с выделением в первой очереди двух этапов:

– 1-й этап 1-й очереди;

– 2-й этап 1-й очереди;

– 2-я очередь.

Территориями, определенными настоящим проектным решением, на 1-м этапе 1-й очереди реализации являются: 1) территория, ограниченная улицей Преображенский Вал, магистралью вдоль русла реки Хапиловки, Преображенским кладбищем (вывод непрофильных объектов, снос, расчистка территории, реконструкция внешних сетей, формирование рыночного комплекса, въездов на территорию Преображенского кладбища и проездов по территории); 2) территория, ограниченная улицей 3-я Черкизовская и Преображенским богаделенным домом (вывод непрофильных объектов, снос капитальных сооружений, восстановление северной стены Преображенского богаделенного дома; 3) территория хозяйственного двора Преображенского богаделенного дома (снос некапитальных объектов, расчистка территории, реконструкция внешних сетей, реконструкция северной и западной стены хозяйственного двора Преображенского богаделенного дома, реставрация главных ворот, вывод из д. 19 по улице Преображенский Вал туберкулезного диспансера, ремонт и реставрация д. 19); 4) территория, ограниченная Преображенским богаделенным домом и Никольским единоверческим монастырем (вывод непрофильных административных объектов, снос капитальных сооружений, реконструкция внешних сетей, расчистка территории, восстановление части южной стены Преображенского богаделенного дома); 5) западная часть Преображенского богаделенного дома (реконструкция внешних сетей, восстановление утраченных элементов ансамбля, реставрация памятников архитектуры); 6) территория Никольского единоверческого монастыря (вывод непрофильных объектов, снос капитальных и малоценных сооружений, реконструкция внешних сетей, восстановление стен и башен монастыря и других утраченных архитектурных элементов ансамбля, реставрация памятников архитектуры).

Территории, включенные во 2-й этап 1-й очереди реализации: 1) территория восточной части Преображенского богаделенного дома (перевод Преображенского рынка в новый рыночный комплекс, снос малоценной застройки и некапитальных объектов, реконструкция внешних сетей, расчистка территории, восстановление восточной и южной стен Преображенского богаделенного дома; 2) территория, ограниченная южной стеной Преображенского богаделенного дома и северной стеной Никольского единоверческого монастыря (перевод административно-хозяйственных объектов Преображенского кладбища в новый рыночный комплекс, снос малоценной застройки, реконструкция внешних сетей, расчистка территории).

Территории, определенные во 2-й очереди реализации, следующие: 1) территория восточной части Преображенского богаделенного дома (реконструкция келий и формирование музея); 2) территория, ограниченная

южной стеной Преображенского богаделенного дома и северной стеной Никольского единоверческого монастыря (формирование рекреационной зоны, мемориальной аллеи и открытой автостоянки).

Мероприятия по сохранению и развитию облика ДМ на территории квартала, возможности реставрации. Изучение имеющихся архивных материалов позволяет восстановить облик всех объектов, представляющих историко-архитектурную ценность на территории Преображенского кладбища, Преображенского богаделенного дома и Никольского единоверческого монастыря.

Проводившиеся в 1970–1980-е гг. исследования и проектные работы по восстановлению и реставрации ансамбля Преображенского кладбища определяют основную концепцию развития территории. Сопоставление проектных предложений с архивными материалами свидетельствует о том, что эти предложения основаны на достоверном историко-архитектурном материале. Кроме того, в данных проектных предложениях получила развитие идея создания традиционной среды и быта села Преображенское, формирование историко-архитектурного музея, одного из идейно-культурных и просветительских центров Москвы.

Сложившаяся градостроительная ситуация на территории квартала существенно осложняет развитие этой территории как достопримечательного мемориального места Москвы.

Основные факторы, препятствующие реставрации утраченных исторически ценных объектов, сохранению и восстановлению облика ансамбля следующие:

– Преображенский рынок занимает восточную часть Преображенского богаделенного дома, что не позволяет восстанавливать стены ансамбля и производить реставрацию;

– застройка северной части квартала препятствует восстановлению северной стены ансамбля и воссозданию его облика;

– размещение в зданиях – памятниках архитектуры и на территории Преображенского богаделенного дома различных учреждений-арендаторов не позволяет реставрировать эти памятники;

– застройка территории, расположенной между Преображенским богаделенным домом и Никольским единоверческим монастырем с находящимися на этой территории зданиями и учреждениями препятствует воссозданию пространственной структуры ансамбля;

– застройка территории в юго-западной части квартала с находящимися на ней зданиями, временными сооружениями и различными учреждениями не позволяет воссоздать южную стену и башню монастыря и мешает восприятию ансамбля.

Выделяются факторы хозяйственной деятельности землепользователей и арендаторов на территории квартала, которые требуют различных проектных градостроительных решений. Данные требования препятствуют восстановлению ансамбля, осуществлению работ по реставрации и в целом преобразованию территории в один из мемориальных культурных центров Москвы. К ним относятся следующие основные факторы и противоречия:

– вывод непрофильных учреждений не только в новом многофункциональном комплексе, но и с территории квартала требует их размещения в других объектах на территории муниципального и административного округов;

– снос временных сооружений предполагает правовые решения (их выкуп у собственников либо вынесение судебных решений по делам о незаконности возведения этих сооружений);

– основные землепользователи, осуществляя хозяйственную деятельность, предлагают взаимоисключающие решения, которые требуют пересмотра границ зон охраны объектов культурного наследия, принятия решений, входящих в противоречие с постановлением Правительства Москвы № 419 либо с законом № 73-ФЗ «Об охране объектов культурного наследия».

Восстановление разобранных южной и западной стен Никольского единоверческого монастыря вдоль южной и западной границ с учетом организации монастырской территории, отделенной бетонной стеной от колумбария, возможно частично и только при условии сноса временных сооружений. В целом, как показал анализ, восстановление облика всех объектов, представляющих историко-архитектурную ценность на территории, а также регенерация квартала в целом затруднены более поздними постройками.

Даже частичное восстановление реки Хапиловки и Хапиловского пруда или их берегов требует кардинальных изменений.

Проведенные авторами предпроектные проработки подтвердили, что единственным местом размещения учреждений торговли и обслуживания в данной зоне является территория, ограниченная улицей Преображенский Вал, проектируемым проездом вдоль реки Хапиловки и Преображенским старообрядческим кладбищем. Ликвидировать или перевести в другие места Восточного административного округа Москвы учреждения торговли и

обслуживания, занимающие торговые территории и объекты архитектурного ансамбля, невозможно, так как они обеспечивают население прилегающих жилых кварталов.

8.5. Разработка проектов планировки достопримечательных мест

Анализ причин, оказывающих негативное влияние на историческую среду города и прилегающих территорий показывает необходимость выделять *следующие характерные факторы градостроительной ситуации, обуславливающие развитие территории ДМ и необходимые мероприятия по сохранению и развитию их исторического облика:*

Основные факторы градостроительной ситуации определяющие формирование территории ДМ:

– положение территории в системе города и перспективное развитие прилегающих кварталов, реконструкция их улично-дорожной сети;

– отсутствие планировочных и объемно-пространственных связей между строительными объектами внутри квартала, а также памятниками архитектуры;

– несоответствие характера индустриальной застройки XX в. потенциалу рассматриваемого квартала, памятникам архитектуры, структуре ценной исторической застройки, исторической среде;

– недоформированность архитектурно-планировочной структуры сопредельных территории ДМ открывающая возможность новых планировочных и объемно-пространственных решений;

– несоответствие существующего использования территории ее градостроительному потенциалу (территории архитектурных ансамблей исторической застройки используются неэффективно, не включены в систему туристически-рекреационных мероприятий)

Основные мероприятия необходимые для формирования исторической среды ДМ:

– необходимость освобождения территорий ДМ от малоценных объектов (неопорная (некапитальная) торговая и промышленно-коммунальная застройка на территории);

– необходимость перебазирования с территории ДМ, в том числе из зон охраны архитектурных ансамблей непрофильных объектов для развития туристически-рекреационных, культурно-просветительских, природно-рекреационных функций;

- сохранение в целом сложившейся планировочной структуры и поддержание основного композиционного приема ансамбля с раскрытием главного центрального пространства;

– формирование обособленных пространств и размещение небольшими включениями в основном встроенно-пристроенных объектов повседневного обслуживания;

- реконструкция объектов обслуживания с обеспечением пешеходной доступности к ним прилегающих территорий жилых кварталов;

– упорядочение и систематизация структуры участков территорий с воссозданием зеленых насаждений и формированием развитой системы благоустройства;

- сохранение сложившейся улично-дорожной сети с устройством проездов в существующих красных линиях;

- решение проблемы постоянного и временного хранения автотранспорта путем организации подземных гаражей-стоянок и открытых автостоянок;

– размещение новых социальных объектов с подземными гаражами-стоянками и другими необходимыми объектами повседневного обслуживания в зоне охраны ДМ либо на прилегающих территориях;

- сохранение и углубление тенденций функционального развития территорий, в том числе в зонах регулирования прилегающих к зонам охраны архитектурных ансамблей и ДМ;

- формирование фронта застройки вдоль новых проектируемых магистралей, улиц, проездов;

- организация широких озелененных пешеходных зон на эксплуатируемой крыше торгового комплекса;

- размещение экологически безопасных объектов, общественных, торговых в зонах ДМ и вывод производственных объектов.

В соответствии с архитектурно-планировочной композицией территории ДМ его ядром являются общественные пешеходные пути и рекреационные зоны.

Для решения вопроса хранения личного легкового автотранспорта подземные гаражи-стоянки целесообразно предусматривать в подземной части зон ДМ.

Развитие ДМ в общегородской системе требует особых мероприятий:

– развитие ДМ как культурно-просветительских центров города, как центров российской истории и культуры, мест, посещаемых жителями города, туристами, как объектов туризма и экскурсий;

– сохранение и развитие природного комплекса на территориях ДМ;

– увеличение доли незастроенных благоустроенных территорий и озелененных участков.

На территории ДМ предусматривается восстановление религиозных и культурно-исторических функций.

Эти изменения возможны на основе вывода непрофильных объектов, поскольку основная территория ансамбля выполняет религиозные и культурно-просветительские функции.

Реорганизация производственных территорий и объектов предполагает следующие мероприятия:

– реорганизация производственных территорий с корректировкой их границ, производственных объектов на территории ДМ;

– реорганизация территорий с целью создания многофункциональных зон, в том числе развитие и реабилитация пешеходных зон;

– ликвидация части производственных объектов с изменением функционального назначения освобождающихся территорий зданий и сооружений;

– реконструкция производственных объектов с изменением их функционального назначения.

На территории ДМ необходимы мероприятия по реконструкции инженерной инфраструктуры, транспортно-планировочное решение по архитектурно-градостроительному развитию территории ДМ и прилегающих территорий:

– мероприятия по развитию улично-дорожной сети территорий ДМ с учетом новых функций объектов. Проектируемые проезды на территории ДМ могут относиться к категории улиц местного значения, обслуживающих прилегающую застройку, а также обеспечивающих связи с магистральными улицами общегородского значения;

– мероприятия по парковке легковых автомобилей при разработке проектов планировки ДМ, имеющие особую специфику;

– парковка легковых автомобилей посетителей ДМ, его ансамблей и отдельных объектов на открытых (гостевых) автостоянках;

– реконструкция инженерных сетей, их замена на ряде участков территории ДМ с учетом новых функций, состава и количественных показателей объектов на территории ДМ.

Важным фактором формирования ДМ является очередность реализации мероприятий.

Реализация проекта планировки с выводом непрофильных объектов, сносом малоценной застройки и некапитальных сооружений, реконструкцией инженерных сетей – в соответствии с этим проектом предусматривается очередность мероприятий.

Предусматривается реализация мероприятий в несколько очередей с выделением в каждой очереди двух и более этапов.

Как показывает опыт разработки предпроектных предложений по проекту планировки, основные землепользователи, осуществляя хозяйственную деятельность, зачастую предлагают взаимоисключающие решения, которые требуют пересмотра границ зон охраны объектов культурного наследия, принятия решений, входящих в противоречие с правилами землепользования и застройки города.

В градостроительных регламентах ДМ, существующих кварталов, в том чмсле при размещении новых объектов повседневного и периодического обслуживания населения необходимо учитывать следующие ограничения:

– необходимость учета структуры участков с оформленными земельными отношениями, а также соблюдение имущественных прав собственников, выявленных на реорганизуемой территории;

– существующие границы ансамблей (зон охраны) и зон регулирования;

– предусмотренную по генеральному плану улично-дорожную сеть;

– стесненность и хаотичное размещение зданий и сооружений на территории ДМ;

– сохраняемую планировочную структуру территорий кварталов;

– необходимость реконструкции инженерной инфраструктуры на всех этапах

развития территории ДМ;

– необходимость сохранения существующих деревьев и развития озеленения.

В соответствии с выявленными факторами развития территорий ДМ выявляются следующие **основные направления развития этих территорий**:

– восстановление утраченных элементов архитектурных ансамблей, утраченных памятников и объектов исторической застройки;

– строительство новых современных объектов на месте сносимых непрофильных объектов (коммунально-складских территорий, временных сооружений и др.);

– развитие композиции основных архитектурных ансамблей с формированием и восстановлением исторически сложившегося фронта застройки по улицам, примыкающим к смежным с ДМ территориям;

– приведение в соответствие новых объектов и комплексов пространственно-композиционным особенностям сложившихся архитектурных ансамблей ДМ, исторической застройки, в том числе доформирование единой объемно-пространственной структуры с учетом требований ландшафтно-визуального анализа и ограничений по этажности, а также развитие сложившихся принципов формирования ансамбля (высотность, метро-ритмическая структура, характер масштаба архитектурных элементов и др.);

– организация единых пешеходных путей внутри проектируемых кварталов ДМ и во взаимосвязи с прилегающими территориями – объектами притяжения пешеходных потоков, формирование рекреационных пешеходных зон;

– реконструкция существующих зданий с развитием характеристик исторической среды;

– реконструкция улично-дорожной сети с учетом устройства подземных гаражей-стоянок и наземных автостоянок на территории ДМ либо на смежных территориях.

Мероприятия по развитию планировочной структуры территории ДМ осложняются необходимостью вывода непрофильных объектов.

Сложившаяся градостроительная ситуация на территориях кварталов существенно осложняет развитие этих территорий как достопримечательных мест города.

Основные факторы, препятствующие восстановлению утраченных исторически ценных объектов, реставрации и восстановлению ансамблей следующие:

– непрофильные объекты занимают часть потенциальных территорий ДМ, что не позволяет реставрировать объекты и ансамбли, восстанавливать утраченные элементы объектов культурного наследия;

– застройка частей кварталов препятствует реставрации ансамблей и воссозданию исторической среды;

– размещение в зданиях – памятниках архитектуры и в других объектах культурного наследия на территории ДМ различных организаций и учреждений-арендаторов не позволяет реставрировать эти памятники и ОКН;

– застройка территорий, расположенной между объектами ОКН с находящимися на этих территориях зданиями и учреждениями, препятствует воссозданию пространственной композиции и планировочной структуры исторической застройки ДМ;

– застройка территорий с находящимися на них зданиями, временными сооружениями и различными учреждениями массового индустриального строительства мешает восприятию фрагментов ДМ и его отдельных объектов.

Факторы хозяйственной деятельности землепользователей и арендаторов на территории ДМ, которые требуют различных проектных градостроительных решений – данные требования препятствуют восстановлению ансамблей, осуществлению работ по реставрации и в целом преобразованию территории в культурные центры Москвы. К ним относятся следующие основные факторы:

– вывод непрофильных учреждений с территорий кварталов требует их размещения в других объектах на территории муниципального и административного округов;

– снос временных сооружений предполагает их выкуп у собственников либо вынесение судебных решений по делам о незаконности возведения этих сооружений.

Исходными материалами при разработке градостроительных регламентов ДМ являются результаты историко-архитектурного исследования, накладывающие ограничения при размещении новой застройки (наличие на проектируемой территории квартала памятников архитектуры, необходимость воссоздания утраченных элементов архитектурного ансамбля).

Анализ реализации зоны охраны ОКН и ДМ села Преображенское в Москве выявляет противоречия, связанные с интересами землепользователей, постоянно проживающего на сопредельных территориях населения, действующими правовыми и нормативными требованиями, что создает существенные препятствия для реализации результатов исследований и проектных предложений на практике. Основные из этих противоречий следующие.

Достопримечательно место – село Преображенское не получает отображения в развитии района города как особо значимый историко-культурный символ российской истории.

Жесткие ограничения в зоне охраны ОКН препятствуют интересам землепользователей и фактически не позволяют сохранять и реставрировать памятники архитектуры.

Ограничения в зонах регулирования ОКН препятствуют размещению в них объектов, способствующих устойчивому развитию городских территорий.

Проекты планировки территорий ДМ являются частью градостроительной документации. Их состав, порядок подготовки, согласование и представление на утверждение в городах РФ соответствует требованиям, предъявляемым к другим проектам планировки. В этих проектах учитываются землепользование, организация транспорта, градостроительные нормативные требования и другие требования, предъявляемые к проектам планировки в целом. В связи с этим целесообразно выполнять проекты планировки ДМ в соответствии с общими требованиями к проектам планировки.

Ниже представлены эти требования на основе анализа документации, действующей в Москве.

Общие положения. Проект планировки территории является документацией, подготавливаемой для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры территории. Утвержденный проект планировки территории является основой для подготовки проектов межевания территории, градостроительных планов земельных участков, а также проектной документации линейных объектов, проектов благоустройства природных и озелененных территорий, территорий общего пользования.

Основанием для подготовки проекта планировки территории является правовой акт об утверждении плана реализации генерального плана города, муниципального образования, иной правовой акт органов государственной власти, который содержит решение о подготовке проекта планировки территории с указанием территории или описанием границ территории, заказчика, источника финансирования и сроков подготовки проекта планировки территории, или договор о развитии застроенной территории, договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Проект планировки территории подготавливается в соответствии с генеральным планом города, муниципального образования, правилами землепользования и застройки города, муниципального образования, требованиями территориальных нормативов градостроительного проектирования, техническими регламентами и иными законами, а также территориальными, отраслевыми схемами.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется с учетом границ территорий особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территорий (в том числе зон охраны объектов культурного наследия, исторических зон, водоохранных зон, прибрежных защитных и береговых полос, санитарно-защитных зон, зон охраны источников питьевого водоснабжения), с учетом режимов использования территорий и градостроительных регламентов в зонах с особыми условиями использования территорий[5].

Проект планировки территории подготавливается в целях установления границ территорий общего пользования, установления границ зон планируемого размещения, реконструкции объектов капитального строительства федерального и регионального значения, а также в случаях, предусмотренных техническим заданием, в целях:

- установления границ зон планируемого размещения, реконструкции нормативно необходимых объектов социальной инфраструктуры, линейных объектов;

- установления границ земельных участков, зон действия публичных сервитутов, видов обременений и ограничений использования земельных участков в проекте межевания, выполняемом в составе проекта планировки территории;

- внесения изменений по вышеперечисленным позициям в ранее утвержденную документацию по планировке территории.

Состав объектов, для строительства, реконструкции которых осуществляется подготовка проекта планировки, состав территорий их размещения и материалов по обоснованию размещения определяются техническим заданием.

Границы подготовки проекта планировки территории определяются правовым актом правительства субъекта или администрации муниципального образования о подготовке проекта и уточняются техническим заданием.

Подготовленный и согласованный проект планировки территории также утверждается нормативным правовым актом. Утвержденный проект планировки территории подлежит опубликованию в установленном законодательством порядке.

В целях подготовки проекта планировки территории осуществляется подготовка материалов по обоснованию проекта планировки территории, состав которых см. ниже.

Состав проекта планировки территории. Проект планировки территории включает в себя положения о планировке территории – текстовые и табличные материалы; графические материалы – планы, разработанные на государственной топографической основе в масштабе 1:2000.

На планах в составе проекта планировки территории отображаются границы территории подготовки проекта планировки, планируемые и сохраняемые границы (в том числе красные линии) и параметры планируемого развития элементов планировочной структуры территории, границы земель, планируемые для резервирования для государственных и муниципальных нужд. Планы могут быть выполнены на одном или нескольких чертежах.

Состав и содержание планов, положений о планировке территории, подлежащих подготовке в составе конкретного проекта планировки территории, определяются в техническом задании на подготовку этого проекта с учетом зонирования территории (жилая, общественная, производственная функциональные зоны, природные и озелененные территории), задач развития этой территории, существующего состояния и использования территории, цели подготовки проекта планировки территории, указанной в техническом задании.

Графические материалы в составе проекта планировки территории включают в себя планы обязательные и дополнительные, предусмотренные техническим заданием.

Планы, обязательные для подготовки. План «Планировочная организация территории», на котором отображаются элементы планировочной структуры с указанием площадей, содержит:

– планируемые и сохраняемые границы территорий общего пользования, озелененных территорий общего пользования, участков территорий линейных объектов и линейных наземных инженерных сооружений;

– границы зон (участков территории) планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального значения, иных объектов в случаях, предусмотренных федеральным законодательством, техническим заданием, в том числе:

а) объектов и участков транспортной инфраструктуры (в том числе метрополитена, наземного пассажирского транспорта, улично-дорожной сети, транспортно-пересадочных узлов, хранения автомобилей, а также сооружений внешнего транспорта);

б) объектов инженерно-технического обеспечения;

в) значимых объектов социальной инфраструктуры (в том числе объектов здравоохранения, образования, социального обеспечения и социальной защиты населения, потребительского рынка, культуры, досуга, физической культуры и спорта, иных объектов;

г) объектов жилищного строительства, планируемых в целях реализации федеральных и городских целевых программ (в том числе жилых домов первоочередного строительства для начала последовательного переселения жителей из аварийного, ветхого, заменяемого жилищного фонда);

д) прочих объектов и территорий, планируемых в целях реализации федеральных и городских целевых программ.

Принимается план «Планируемое размещение объектов капитального строительства», на котором отображаются границы зон планируемого размещения, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе участков территории, характеристик и параметров планируемого развития указанных территорий.

Принимается план «Участки территории для подготовки документации по планировке территории (проектов межевания, градостроительных планов земельных участков), проектной документации линейных объектов, проектов благоустройства территорий общего пользования», на котором могут отображаться:

– границы территорий – объектов подготовки проектов межевания территории (в случае, если проект межевания не подготавливается в составе проекта планировки территории или может быть подготовлен на часть территории за счет средств правообладателей объектов капитального

строительства);

– границы земельных участков, планируемых для подготовки градостроительных планов земельных участков в целях строительства, реконструкции объектов капитального строительства федерального, регионального значения (в случае подготовки проекта межевания в составе проекта планировки территории);

– границы территорий планируемой подготовки проектной документации линейных объектов;

– границы территорий планируемой подготовки проектов благоустройства пешеходных зон, улиц, площадей;

– границы территорий планируемой подготовки проектов благоустройства природных и озелененных территорий общего пользования;

– границы зон планируемого размещения, реконструкции отдельно стоящих подземных сооружений. План может быть совмещен с планировочной организацией территории.

Дополнительные планы, необходимость подготовки которых определяется техническим заданием. План «Земли, подлежащие резервированию для государственных и муниципальных нужд», на котором отображаются границы указанных земель и их площадь, выполняется в случае, если это определено техническим заданием и (или) обосновано проектом планировки территории.

План «Межевание территории» подготавливается в случае, если техническим заданием предусмотрена подготовка проекта межевания в составе проекта планировки. Это чертеж, на котором отображаются:

– границы земельных участков, существующих и планируемых к размещению объектов капитального строительства, предусмотренных техническим заданием, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты, земельных участков наземных частей отдельно стоящих подземных сооружений, а также части земельных участков, в пределах которых расположены подземные или надземные части объектов капитального строительства, размещенных на сопредельных земельных участках;

– границы земельных участков территорий общего пользования;

– границы зон действия публичных сервитутов, иных обременений и ограничений использования земельных участков, установленных в соответствии с законодательством.

Положения о планировке территории, состав и содержание которых определяются техническим заданием с учетом цели подготовки проекта планировки территории, включают в себя пояснительную записку, содержащую цели и задачи развития территории, описание планируемых градостроительных мероприятий, в том числе:

– по реорганизации застроенных территорий (в том числе по развитию и закреплению красными линиями внутриквартальной улично-дорожной сети, линейных объектов, территорий общего пользования);

– по размещению, реконструкции объектов капитального строительства:

а) транспортной инфраструктуры, включая подземные сооружения;

б) инженерно-технического обеспечения, включая подземные сооружения;

в) социальной инфраструктуры, включая их подземные части;

г) жилого назначения, включая их подземные части;

д) производственного назначения, включая их подземные части;

е) иных объектов;

– по сохранению и развитию природных и озелененных территорий;

– по учету ограничений использования территории в зонах с особыми условиями использования территорий, на особо охраняемых природных территориях;

– по обеспечению требований охраны окружающей среды;

– по обеспечению требований гражданской обороны и предупреждению чрезвычайных ситуаций.

В пояснительной записке отражается выполнение требований и решений по развитию территории (включая характеристики планируемого развития, требования развития и размещения объектов федерального, регионального значения), установленных правовыми актами Российской Федерации, генеральным планом города, муниципального образования, правилами землепользования и застройки города, муниципального образования, территориальными схемами, отраслевыми схемами и иными правовыми актами.

Составляется таблица «Планируемый баланс проектируемой территории» (с учетом размещения, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренных техническим заданием, и сохранения прочих объектов), в которой указываются в процентах от площади всей территории подготовки проекта планировки территории, равной 100%:

– площади территорий общего пользования (в целом и по видам территорий общего пользования);

– площади участков территорий – зон размещения объектов капитального строительства (в целом, по планируемым к размещению, по сохраняемым объектам капитального строительства с распределением по видам и группам видов разрешенного использования объектов капитального строительства);

– площади территорий особо охраняемых природных территорий, природных и озелененных территорий, объектов культурного наследия, водных объектов, зон 1-го и 2-го поясов санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

Основные показатели планируемого развития территории включают в себя в том числе следующее.

Таблица «Показатели объектов капитального строительства, планируемых к размещению, реконструкции» (с учетом размещения, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренных техническим заданием), в которой указываются:

– характеристики и параметры планируемого развития территории, в том числе предусмотренные единой системой типологических характеристик и параметров использования, разрешенного использования участков территории;

– информация по использованию подземного пространства, в том числе размещение, реконструкция отдельно стоящих подземных сооружений.

Таблица «Показатели планируемого развития сетей и сооружений инженерно-технического обеспечения» (реконструкции, строительства объектов, включая подземные сооружения, и прокладки коммуникаций):

а) водопотребления;

б) водоотведения;

в) теплоснабжения;

г) электроснабжения;

д) топливоснабжения, в том числе газоснабжения;

е) телефонизации;

ж) радиофикации.

Таблица «Минимальные показатели обеспеченности населения» включает в себя данные об обеспеченности:

а) социально значимыми объектами обслуживания населения (по видам объектов);

б) озелененными территориями общего пользования, в том числе рекреационного назначения.

Состав показателей определяется техническим заданием, уточняется и обосновывается в составе проекта.

Таблица «Характеристика земельных участков территории», в которой указываются адресные ориентиры и площадь земельных участков и их частей, для которых проектом межевания устанавливаются границы и (или) зоны действия публичных сервитутов, иных обременений и ограничений использования, в том числе границы и (или) зоны действия:

– земельных участков, расположенных на территориях общего пользования;

– земельных участков линейных объектов;

– земельных участков объектов капитального строительства, в том числе подлежащих строительству, реконструкции;

– земельных участков иных объектов, затрагиваемых мероприятиями по планировке территории;

– сведения о невозможности разделения земельного участка, в случае если земельный участок является неделимым.

Выполняется в случае, если техническим заданием предусмотрена подготовка проекта межевания в составе проекта планировки территории.

Перечень участков территории для подготовки проектов межевания, земельных участков для оформления градостроительных планов земельных участков, участков территории подготовки проектной документации, планируемых для включения в план реализации генерального плана города, муниципального образования.

Перечень основных мероприятий проекта планировки территории с указанием последовательности выполнения, включая мероприятия для обеспечения реализации проекта планировки территории за пределами границ его разработки, в том числе:

– адресный перечень объектов капитального строительства:

– перечень аварийных, ветхих, заменяемых с указанием общей площади помещений, а также по жилым объектам с указанием общей площади квартир и встроенно-пристроенных нежилых помещений; по нежилым объектам с указанием их емкости;

– адресный перечень жилых домов, предлагаемых для проведения капитального ремонта, затрагивающего конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности здания с указанием общей площади помещений, в том числе общей площади квартир, встроенно-пристроенных помещений;

– адресный перечень участков территории, предлагаемых для размещения жилых домов первоочередного строительства для начала последовательного переселения жителей из аварийного, ветхого, иного признанного непригодным для проживания жилищного фонда с указанием общей площади помещений, в том числе общей площади квартир и встроенно-пристроенных нежилых помещений; для строительства жилых домов с размещением на первых этажах квартир для инвалидов с указанием их общей площади;

– перечень предложений по развитию транспортной инфраструктуры (в том числе организация, строительство пешеходных переходов; размещение светофорных объектов; строительство, реконструкция улично-дорожной сети, сети скоростного внеуличного транспорта, гаражных объектов вне границ подготовки проекта планировки территории для обеспечения обслуживания территории в соответствии с требованиями региональных нормативов градостроительного проектирования);

– перечень предложений по развитию инженерно-технического обеспечения (в том числе перекладка инженерных коммуникаций, строительство, реконструкция головных инженерных сооружений вне границ разработки проекта планировки территории);

– перечень предложений по выполнению мероприятий в области охраны окружающей среды (в том числе разработка проектов по установлению, сокращению санитарно-защитных зон от сохраняемых и проектируемых объектов, озеленение территории, шумозащитные мероприятия).

Состав материалов по обоснованию проекта планировки территории. Материалы по обоснованию проекта планировки территории подготавливаются по тематическим разделам, их состав и содержание определяются техническим заданием с учетом цели подготовки проекта планировки территории, особенностей состава объектов капитального строительства, реконструкции и территорий их размещения.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя характеристики существующего состояния и использования территории, выявление предпосылок развития территории на основе анализа существующих характеристик, в том числе характеристики:

– использования территории в соответствии с установленными градостроительными регламентами;

– состояния и использования объектов капитального строительства, включая подземные сооружения, объекты социальной инфраструктуры районного и городского уровней;

– состояния жилищного фонда, включая перечень домов с указанием адреса, серии, года постройки, материала несущих и ограждающих конструкций, этажности, общей площади (в том числе квартир и встроенно-пристроенных помещений), процента износа здания, набора квартир, численности жителей; обеспеченность населения жилой площадью; потребность жилья для переселения с указанием набора квартир;

– состояния объектов, территорий, производственной деятельности предприятий и организаций производственной сферы, в том числе предприятий промышленности, размеров их санитарно-защитных зон;

– межевания территории по фактическому использованию с определением территорий общего пользования, обоснованием размеров участков территории, выявлением неиспользуемых участков и определением наличия обременений и ограничений по использованию земельных участков и объектов капитального строительства;

– состояния окружающей природной среды, ее компонентов по экологическим показателям (воздушная, водная, геологическая среды, почвенный покров, зеленые насаждения), а также источников и характера неблагоприятных воздействий на состояние окружающей среды (в том числе определение наличия или отсутствия резерва по качественным и количественным величинам выбросов и установление квоты допустимого воздействия выбросов проектируемых хозяйствующих субъектов на сопредельные территории, в том числе в границах

санитарно-защитной зоны проектируемой промышленной зоны);

– состояния транспортной инфраструктуры и инженерно-технического обеспечения;

– состояния и использования объектов культурного наследия, историко-градостроительной оценки территории;

– состояния и использования природных (включая особо охраняемые) и озелененных территорий, в том числе характеристики природных условий (флора и растительность, фауна и животное население, природные сообщества, ценные природные объекты, почвенный покров, водные объекты), а также рекреационного и иного использования территорий;

– социально-демографической структуры населения (в том числе численности жителей, количество нуждающихся в улучшении жилищных условий, количество инвалидов, для которых требуется предоставление жилья на первом этаже в соответствии с требованиями уполномоченного органа исполнительной власти поселения, структуры занятости);

– правового режима землепользования и использования объектов капитального строительства (в составе проекта межевания);

– состояния инженерно-технических мероприятий гражданской обороны и мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Комплексная оценка градостроительных предпосылок и выявление тенденций и проблем развития территории определяется:

1) генеральным планом города, муниципального образования, правилами землепользования и застройки города, территориальными, региональными нормативами градостроительного проектирования, а также утвержденными территориальными схемами развития территорий, отраслевыми схемами;

2) федеральными и городскими целевыми программами;

3) правовыми актами Правительства Москвы о сносе, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства;

4) потенциалом природных и озелененных территорий для выполнения ими средозащитной, рекреационной функции;

5) градостроительными требованиями к реорганизации территории, в том числе с позиций:

а) соответствия использования территории требованиям, установленным в зонах с особыми условиями использования территории;

б) соответствия использования территории требованиям градостроительных регламентов;

в) соответствия использования территории требованиям региональных нормативов градостроительного проектирования;

г) соответствия требованиям безопасности территории, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического благополучия;

д) необходимости изменения использования территории и застройки, в том числе изменения фактического функционального использования территории;

е) необходимости резервирования земель для государственных и муниципальных нужд;

ж) экономической эффективности проектных предложений.

Подготовка проектных решений, содержащихся в планах и положениях о планировке территории, указанных в разд. 2 настоящего положения включает в себя в том числе:

1) предложение по планировочной организации территории с учетом прогнозируемой численности жителей, численности занятых, численности посетителей территории (в том числе, если объектом подготовки проекта планировки территории является жилая территория, предложения по замене и сохранению жилищного фонда (реконструкции; капитальному ремонту, затрагивающего конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности здания); по объемам строительства жилья; по потребности жилой площади и набора квартир на цели переселения, в том числе для инвалидов; по участкам для размещения жилых домов первоочередного строительства для начала последовательного переселения жителей из аварийного, ветхого, заменяемого жилищного фонда; по схеме последовательного переселения жителей);

2) прогноз состояния окружающей среды по принятым проектным решениям, в том числе по ее компонентам: гидрогеологические характеристики территории, почвенный покров, зеленые насаждения, водные объекты, атмосферный воздух, оценка принятых проектных решений на соответствие санитарным правилам и нормам и техническим регламентам; предложения по сохранению, установлению границ санитарно-защитных зон от сохраняемых и проектируемых объектов;

3) предложения по сохранению, развитию и ограничению использования природных и озелененных территорий; предложение по установлению, изменению, отмене границ (красных линий) природных и озелененных территорий;

4) предложения по сохранению, развитию и ограничению использования участков территории (территории) в зонах с особыми условиями использования;

5) предложения по развитию транспортного обслуживания территории с указанием на схеме пешеходной доступности станций метрополитена и остановочных пунктов наземного пассажирского транспорта (в составе раздела, если это определено техническим заданием, выполняются: схемы вертикальной планировки территории на улично-дорожную сеть и основные внутриквартальные проезды, расчеты предельных уклонов планируемых объектов улично-дорожной сети, существующие и проектные поперечные профили в масштабе 1:200, схемы существующей и проектируемой организации движения с предложениями по дальнейшей разработке рабочей документации); предложения по установлению, изменению, отмене красных линий улично-дорожной сети;

6) предложения по развитию инженерного обеспечения, предложения по установлению, изменению, отмене красных линий границ технических зон инженерных сооружений;

7) предложения по мероприятиям гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций;

8) предложения по очередности реализации проекта планировки территории с учетом мероприятий для его реализации за пределами границ подготовки проекта планировки территории;

9) материалы по обоснованию проекта межевания территории, части территории (выполняется в случае, если определено техническим заданием) содержат:

а) предложение по межеванию территории (проектное межевание) – чертеж, на котором отображаются: территории, земельные участки существующих, планируемых к размещению объектов капитального строительства; территории линейных объектов; территории общего пользования; территории объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, природных и озелененных территорий, зон с особыми условиями использования территорий (в том числе зон охраны объектов культурного наследия, исторических зон, водоохранных зон, прибрежных защитных и береговых полос, санитарно-защитных зон, зон охраны источников питьевого водоснабжения);

б) выполненные в соответствии с региональными нормативами расчеты и обоснования границ земельных участков существующих и проектируемых объектов капитального строительства с учетом градостроительных регламентов, установленных правилами землепользования и застройки города, с учетом зон размещения и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных проектом планировки территории; обоснования границ зон действия публичных сервитутов, обременений и ограничений, предусмотренных законодательством Российской Федерации и города.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории должны включать текстовые, табличные и графические материалы. Графические материалы, характеризующие расположение проектируемой территории на территории города, выполняются в масштабе 1:10000–1:5000; графические материалы, содержащие варианты развития территории, характеризующие существующее состояние, тенденции развития территории, а также материалы, обосновывающие проектное решение, – в масштабе 1:2000–1:5000. Табличные материалы (например, экспликации объектов, сведения по объектам, параметры объектов) должны включаться в соответствующие листы графических материалов. В целях выявления ограничений использования, резервов и объемов застройки участков территории в составе материалов по обоснованию проекта планировки могут использоваться топографические планы с инженерными коммуникациями в масштабе 1:500, а также могут выполняться: аналитические и предпроектные проработки по застройке участков территории в масштабе 1:500; при сложном рельефе – вертикальная планировка внутриквартальной территории; детализированная оценка инженерно-геологического районирования в случае нахождения территории в зоне особо опасных геологических процессов (в том числе применительно к размещению подземных сооружений).

Порядок подготовки, согласования и представления на утверждение проектов планировки территории. На основании указанного определяется источник финансирования и заказчик подготовки проекта планировки территории.

Градостроительные государственные органы обеспечивают подготовку, согласование и утверждение технического задания на подготовку проекта планировки территории вне зависимости от заказчика и источника финансирования подготовки проекта планировки территории.

Заказчик подготовки проекта планировки территории:

1) в установленном законодательством порядке определяет проектную организацию – исполнителя проекта планировки территории (далее – исполнитель), заключает с исполнителем контракт (договор) на подготовку проекта планировки территории;

2) направляет (на бумажном и электронном носителях) проект планировки территории, подготовленный в объеме, определенном техническим заданием, в окружную комиссию по вопросам градостроительства, землепользования и застройки соответствующего административного округа города для рассмотрения этого проекта на публичных слушаниях в установленном порядке; при необходимости по запросу указанной комиссии могут быть представлены соответствующие разделы материалов по обоснованию:

а) проект планировки территории – на бумажном (один экземпляр, разработанный в масштабе 1:2000 и в уменьшенном масштабе) и электронном носителях в количестве, необходимом для проведения согласований;

б) материалы по обоснованию проекта планировки территории на бумажном и электронном носителях;

в) протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории, оформленные по форме, утвержденной постановлением администрации.

Исполнитель проекта планировки территории:

а) осуществляет сбор исходных данных для подготовки проекта планировки территории;

б) анализирует достаточность собранных исходных данных для подготовки проекта; подготавливает материалы по обоснованию проекта планировки территории и проект планировки территории; совместно с заказчиком и градостроительными органами (если проект планировки территории подготавливается за счет внебюджетных средств) участвует в проведении публичных слушаний, снимает замечания, полученные в ходе согласований, и вносит соответствующие изменения и дополнения в проект по результатам проведенных согласований и публичных слушаний.

Градостроительные государственные органы:

1) обеспечивают в установленном порядке подготовку проекта правового акта правительства субъекта Федерации об утверждении проекта планировки территории;

2) в установленном порядке направляет в администрацию проект правового акта с приложением проекта планировки территории на электронном носителе (при необходимости на бумажном носителе) для рассылки в согласующие организации (перечень согласующих организаций уточняется техническим заданием);

3) направляет на экспертизу материалы по обоснованию проекта планировки территории на электронном носителе (при необходимости на бумажном носителе);

4) представляет в установленном порядке в администрацию для внесения на утверждение:

а) согласованный проект правового акта Правительства Москвы об утверждении проекта планировки территории с приложением проекта планировки территории;

б) протокол публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории.

Состав, подготовка, согласование и утверждение технического задания на подготовку проекта планировки территории. Состав и содержание технического задания на подготовку проекта планировки территории (далее – техническое задание) определяются с учетом зонирования территории (жилая, общественная, производственная функциональные зоны, природные и озелененные территории), особенностей, целей и задач ее развития, а также цели подготовки проекта планировки территории.

В техническом задании указываются:

– правовой акт администрации, договор о развитии застроенной территории, являющиеся основанием для подготовки проекта планировки территории;

– цели подготовки проекта планировки территории с указанием формируемых элементов планировочной структуры и объектов капитального строительства, подлежащих строительству, реконструкции;

– границы и площадь территории подготовки проекта;

– установленные в соответствии с правовыми актами Российской Федерации, генеральным планом города, муниципального образования, правилами землепользования и застройки в городе, муниципальном образовании, а также территориальными схемами, отраслевыми схемами и иными правовыми актами Правительства Москвы требования по развитию территории, включая

характеристики ее планируемого развития, требования по развитию и размещению объектов федерального, регионального значения, требования по резервированию земель для государственных и муниципальных нужд;

– состав исходных данных, в том числе для получения которых необходимо проведение обследований предприятий, объектов капитального строительства, объектов природного комплекса, а также данных, необходимых для подготовки предложений по организации схемы последовательного переселения жителей;

– состав и содержание подлежащих подготовке материалов проекта планировки территории;

– состав и содержание подлежащих подготовке материалов по обоснованию проекта планировки территории;

– состав и содержание демонстрационных и информационных материалов проекта для проведения публичных слушаний;

– этапы, результаты, порядок рассмотрения и выполнения работ, включающие:

а) сбор исходных данных;

б) подготовку материалов по обоснованию проекта планировки территории;

в) подготовку проекта планировки территории;

г) подготовку демонстрационных, информационных материалов проекта планировки территории для проведения публичных слушаний;

д) корректировку материалов проекта планировки территории по результатам проведения публичных слушаний и в ходе согласований;

е) подготовку материалов проекта планировки территории для представления заказчику итоговых материалов, в том числе на электронном и бумажном носителях;

– перечень органов исполнительной власти города, федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих согласование проекта правового акта с приложением проекта планировки территории;

– порядок внесения изменений и дополнений в техническое задание.

Градостроительные органы обеспечивают подготовку, согласование и утверждение технического задания на подготовку проекта планировки территории вне зависимости от заказчика и источника финансирования подготовки проекта планировки территории. Техническое задание согласовывают различные государственные органы.

Техническое задание на подготовку проекта планировки территории ДМ подлежит согласованию с органами министерства культуры РФ.

Состав и порядок сбора исходных данных для подготовки проекта планировки территории. *Состав исходных данных для подготовки проекта планировки территории определяется техническим заданием* на подготовку проекта планировки территории (далее – техническое задание) с учетом зонирования территории зоны охраны ОКН, включенные в границы территории ОКН (жилая, общественная, производственная функциональные зоны, природные и озелененные территории), особенностей, целей и задач ее развития.

Исходные данные для подготовки проекта планировки территории составляют:

1) топографические планы, в том числе:

а) государственная топографическая основа в масштабе 1:2000, выполненная на территорию подготовки проекта планировки с прилегающими к ней территориями, с нанесенными установленными красными линиями, границами зон с особыми условиями использования территории, границами природных и озелененных территорий, границами особо охраняемых природных территорий, границами территорий объектов культурного наследия и их зон охраны, магистральными коммуникациями инженерно-технического обеспечения, геодезическими отметками;

б) государственная топографическая основа в масштабе 1:500, выполненная на отдельную часть территории подготовки проекта планировки территории с нанесенными коммуникациями инженерно-технического обеспечения;

2) сведения о существующем состоянии и использовании территории, в том числе:

а) сведения об инженерно-геологических условиях территории, в том числе о зонах с неблагоприятными для строительства инженерно-геологическими условиями;

б) сведения о функциональном использовании территории;

в) сведения государственного кадастра недвижимости;

г) сведения о состоянии окружающей среды, ее компонентов, источниках негативного воздействия на окружающую среду, в том числе:

– картографический материал и сведения о сопредельных территориях с объектами, оказывающими воздействие на проектируемую территорию и на которые будет оказываться воздействие проектируемыми объектами;

– количественные показатели суммарных величин выбросов загрязняющих веществ промышленной зоны в целом;

– оценочная характеристика выбросов загрязняющих веществ от существующих объектов;

д) сведения о состоянии и использовании природных и озелененных территорий (включая особо охраняемые), включающие данные инвентаризации природных сообществ, растительного и животного мира, зеленых насаждений, сведения о состоянии почв, естественных водоемов, сведения о рекреационном и ином использовании территории, сведения о характере и источниках техногенных и антропогенных воздействий на территории и объекты природных и озелененных территорий;

е) сведения о состоянии и использовании территорий объектов культурного наследия, исторических территорий, территорий зон охраны объектов культурного наследия;

ж) сведения об использовании территорий в границах санитарно-защитных зон, водоохранных зон, прибрежных и береговых полос;

3) сведения о состоянии, использовании, правовом режиме использования объектов капитального строительства, в том числе объектов:

а) жилищного фонда, в том числе перечень домов с указанием адреса, серии, года постройки, этажности, общей площади (в том числе квартир и встроенно-пристроенных помещений), процента износа здания, набора квартир, численности жителей; потребности жилья для переселения, в том числе инвалидов-колясочников, с указанием набора квартир;

б) общественного назначения, в том числе социально значимых объектов обслуживания населения;

в) потребительского рынка и услуг;

г) административного назначения;

д) деловой сферы;

е) производственного назначения, в том числе промышленности;

ж) гостиничного фонда;

з) объектов культурного наследия;

и) иных объектов;

4) сведения о состоянии инженерного обеспечения территории и наличии резервных мощностей объектов инженерно-технического обеспечения, технические условия на присоединение к инженерным коммуникациям;

5) сведения о состоянии транспортной инфраструктуры, транспортного обслуживания планируемой территории, в том числе гаражах, стоянках легковых автомобилей;

6) сведения о численности и структуре постоянно проживающего населения (в том числе инвалидов, которым требуется предоставление квартир на первом этаже) и дневного населения на территории – объекте разработки проекта планировки территории;

7) сведения об обеспечении рассматриваемой территории объектами гражданской обороны и мероприятиями по предупреждению чрезвычайных ситуаций с учетом количественных показателей уже запланированного наполнения существующих объектов гражданской обороны трудоспособным населением;

8) сведения об обеспеченности населения социально значимыми объектами обслуживания населения, в том числе районного и городского уровней, с учетом официальных данных по фактической загрузке объектов (культуры, спорта, отдыха, здравоохранения, образования);

9) сведения о виде деятельности предприятий и организаций, включая сведения о характере производимой продукции, производственных фондах и состоянии объектов капитального строительства, показателях хозяйственно-экономической деятельности, санитарных и экологический параметрах производства, грузообороте и потреблении инженерных ресурсов по видам, о численности и структуре занятости на предприятиях;

10) сведения о перспективах развития территории, установленных генеральным планом города или муниципального образования, правилами землепользования и застройки, утвержденными территориальными схемами

развития территорий, отраслевыми схемами, городскими целевыми программами, иными правовыми актами города, муниципального образования, правовыми актами Российской Федерации, в том числе сведения:

а) о планируемом назначении, параметрах и ограничениях развития территории;

б) о планируемом размещении и строительстве, реконструкции на территории объектов капитального строительства, о предоставлении, резервировании для этих целей земель, о планируемых характеристиках и параметрах указанных объектов, включая объемы строительства, численность жителей, емкость объектов обслуживания населения, численность занятых, характеристиках и параметрах планируемой деятельности объектов;

в) о жилых домах, подлежащих сносу, реконструкции, капитальному ремонту, затрагивающему конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности здания; иных объектах капитального строительства, подлежащих сносу, реконструкции, об объектах и организациях производственной сферы, подлежащих перепрофилированию, перебазированию;

г) о планируемом строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, об оформленных разрешениях на строительство;

11) сведения об утвержденной ранее документации по планировке территории, действующих актах разрешенного использования участка территории градостроительного объекта (земельного участка), градостроительных планах земельных участков, о выполненных и одобренных предпроектных объемно-планировочных предложениях по существующим и проектируемым объектам капитального строительства.

Материалы фотофиксации проектируемой и прилегающей территории. Состав и порядок сбора исходных данных определяется техническим заданием.

8.6. Разработка проектов регенерации исторических улиц городов

Регенерация фрагментов исторической среды в городах требует четкой организации процессов проведения предпроектных исследований и проектных работ. Эти работы отображаются в технических заданиях. Ниже приведены основные положения технического задания, разработанные в Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы для выполнения проектных работ на комплексное благоустройство исторически сложившихся магистралей, улиц окружного, районного, внутрирайонного значения в городе.

Краткие характеристики выполняемых работ. Разработка и согласование проектно-сметной документации на комплекс работ по благоустройству улиц и городских общественных пространств города:

- благоустройство;

- ремонт фасадов и кровель (при необходимости) согласно адресному перечню;

- архитектурно-художественная подсветка;

- ликвидация воздушных кабельных линий с их последующей подземной прокладкой.

Основание для проектирования. Титульный список объектов города.

Сведения об участке и планировочных ограничениях

Технико-экономические показатели. Ориентировочная протяженность улицы (км).

Ориентировочная площадь благоустройства (га).

Окончательные технико-экономические показатели определяются согласно проекту.

При разработке проектной документации необходимо учитывать:

- существующую и перспективную градостроительную ситуацию;

- сложившуюся улично-дорожную сеть с основными пешеходными связями;

- наличие и особенности эксплуатации инженерных коммуникаций;

- характер городского ландшафта, включая рельеф территории;

- требования по созданию безбарьерной среды;

- требования по охране окружающей среды.

Требования соответствия нормативным документам (лицензии, допуски, разрешения, согласования)

Требования по утилизации (захоронению строительных отходов (при сносе и реконструкции зданий и сооружений). Разработать раздел «Технологический регламент процесса обращения с отходами от строительства и

сноса».

Мероприятия по обеспечению доступности маломобильных групп населения. В составе разрабатываемой проектной документации предусмотреть соответствующие мероприятия для обеспечения жизнедеятельности маломобильных групп населения (инвалидов).

Разработать соответствующий вышеуказанным требованиям раздел проектной документации.

Проектные работы осуществлять в соответствии с:

– СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;

– СП 35-101-2001 «Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения»;

– ГОСТ Р 52131-2003 «Средства отображения информации знаковые системы для инвалидов».

Охрана окружающей среды. Разработать раздел «Охрана окружающей среды» в соответствии с действующими нормативными документами и требованиями.

Предусмотреть мероприятия, минимизирующие вредное воздействие строительства на природную среду.

Разработать дендрологическую часть с пересчетной ведомостью.

Разработать раздел «Компенсационное озеленение» (при необходимости).

Наличие видов работ в лицензии проектной организации. В соответствии со ст. 31 Федерального закона от 5 апреля 2013 г. № 44-ФЗ генеральный проектировщик должен иметь свидетельство о допуске к определенному виду работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, а также действующую лицензию на осуществление деятельности по реставрации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), по надзору за соблюдением законодательства в области культурного наследия на выполнение проектных работ по:

– разработка проектной документации по консервации, ремонту, реставрации, приспособлению и воссозданию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

– разработка проектной документации по инженерному укреплению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Проектировщик, субпроектировщик, непосредственно выполняющий работы, должен иметь свидетельство о допуске к определенному виду работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства по разделам:

– работы по подготовке генерального плана земельного участка;

– работы по подготовке схемы планировочной организации земельного участка;

– работы по подготовке схемы планировочной организации трассы линейного объекта;

– работы по подготовке архитектурных решений;

– работы по подготовке конструктивных решений;

– работы по подготовке технологических решений;

– работы по подготовке проектов организации строительства;

– работы по подготовке мероприятий по охране окружающей среды;

– работы по подготовке мероприятий по обеспечению доступа маломобильных групп населения;

– работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений.

– работы по подготовке проектов наружных сетей электроснабжения и их сооружений;

– работы по подготовке проектов наружных сетей слаботочных систем.

Задачи благоустройства исторически сложившихся улиц и городских общественных пространств:

– приведение улиц и прилегающих общественных пространств в формат, отвечающий современным требованиям к городам, удобным для жизни;

– соблюдение баланса интересов пешеходов и автомобильного транспорта;

– ликвидация воздушных кабельных линий с их последующей подземной

прокладкой;

– эффективная организация пространства улицы с предоставлением приоритета пешеходам и общественному транспорту;

– развитие системы взаимосвязанных общественных пространств и пешеходных связей с учетом развития городского природного и архитектурного ландшафта и условий восприятия объектов центральной части города;

– организация безопасной, безбарьерной, психологически комфортной и эстетически полноценной городской среды с использованием элементов озеленения, благоустройства и средового дизайна, соответствующих современным тенденциям;

– повышение художественной выразительности городских территорий и сохранение сложившейся исторической среды за счет обеспечения условий восприятия памятников архитектуры, организации путей и площадок их восприятия, восстановления сложившейся колористики улицы и др.

Границы благоустройства. Комплексное благоустройство улицы, площади, квартала города с формированием общественных пространств выполняется в границах линий существующей с включением прилегающих озелененных территорий и скверов, а также социально значимых мест, участков планировочных узлов и видовых площадок, обеспечивающих визуальное восприятие памятников архитектуры и панорам городского ландшафта, кроме участков находящихся в долгосрочной аренде и собственности.

Исключению из границ проектирования подлежат участки планируемого строительства капитальных транспортно-пересадочных узлов.

Предварительная стадия проектирования

Проведение инвентаризации территорий в границах проектирования. Результаты инвентаризации должны быть оформлены в виде альбома, включающего в себя карты расположения и фотофиксацию следующих групп объектов:

– объектов социальной инфраструктуры, примыкающих к границе благоустройства (школы, поликлиники, больницы, детские сады);

– рекреационных зон, расположенных внутри границ благоустройства (территории транспортно-пересадочных узлов, крупных торговых центров, площадей) или примыкающих к границам благоустройства (спортивные площадки, детские игровые площадки, площадки для выгула собак);

– озелененных территорий, расположенных в границах благоустройства;

– входных групп, крылец объектов, выходящих на тротуары;

– тротуаров, пешеходных дорожек, газонов.

– прочих объектов, имеющих границы земельных участков, расположенных внутри или примыкающих к границе благоустройства (автозаправочные станции, прочие объекты);

– рекламных конструкций, расположенных в границах благоустройства (стационарные рекламные щиты, рекламные тумбы и стенды, реклама, расположенная на опорах наружного освещения);

– объектов нестационарной торговли (палатки, лотки);

– объектов инженерной инфраструктуры (контроллеры и пульты управления светофорами, вводно-распределительные щиты, вентиляционные камеры инженерных коммуникаций, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты и пр.);

Проведение анализа по результатам выполненной инвентаризации

По каждой группе объектов должен быть проведен анализ, по результатам которого следует установить:

– обеспеченность объектов социальной инфраструктуры, примыкающих к границе благоустройства парковочными местами для обеспечения возможности остановки для высадки и (или) посадки пассажиров, необходимость ремонта (замены) ограждений и ремонта фасадов данных объектов;

– необходимость благоустройства территорий «негородских» объектов, расположенных внутри границ благоустройства и примыкающих к ним;

– перечень входных групп, крылец, создающих помехи пешеходному движению и требующих переустройства;

– законность расположения рекламных конструкций, создание ими помех пешеходному движению, необходимость благоустройства фундаментов рекламных щитов, выступающих над уровнем газонов, или их заглубления;

– законность расположения объектов нестационарной торговли, создание ими помех пешеходному движению, необходимость приведения внешнего облика объектов в соответствие единым правилам оформления нестационарных торговых объектов;

– необходимость ремонта (переноса, благоустройства) объектов инженерной инфраструктуры в зависимости от места их расположения и технической возможности их переустройства;

– тип перспективного функционального назначения озелененных территорий после выполнения работ по благоустройству (парковая территория, территория кратковременного отдыха на участках с транзитным движением пешеходов, озелененная территория с ограниченным пешеходным движением, озелененные территории, расположенные на участках, не обладающих пешеходной доступностью);

– границы благоустройства отдельных рекреационных зон (видовых объектов, объектов с повышенной рекреационной и транзитной пешеходной нагрузкой) и их основное функциональное назначение; необходимые мероприятия по участкам, расположенным внутри границ благоустройства, примыкающих к территориям спортивных и детских игровых площадок, обеспечивающих безопасность использования данных объектов;

– участки территорий тротуаров и газонов, находящихся на гарантийном обслуживании после ранее проведенных на них работ по ремонту и благоустройству.

Разработка альбома «Предпроектные предложения». С учетом результатов проведенной инвентаризации разрабатывается альбом предпроектных предложений, основанный на следующем:

– результаты проведенной инвентаризации;

– транспортная схеме, предоставляемой департаментом транспорта и развития дорожно-транспортной инфраструктуры города;

– анализ пешеходных потоков на всех участках улицы;

– анализ функционального назначения объектов, расположенных на территориях, прилегающих к улице и их влияния на пешеходные потоки.

В состав альбома включаются следующие разделы.

Схема местоположения объекта в городе

Схема проектируемого функционального зонирования территории. Схема функционального зонирования территории должна быть выполнена в масштабе 1:2000.

При разработке функциональной схемы должна быть учтена возможность выполнения работ с учетом расположения подземных коммуникаций и соблюдения норм и правил проектирования.

На схеме должны быть обозначены следующие зоны:

– транзитного движения пешеходов;

– кратковременного отдыха на участках транзитного движения пешеходов;

– остановок общественного транспорта;

– озелененных территорий, имеющих рекреационное назначение с обозначением на них схемы расположения пешеходных дорожек и отдельных рекреационных зон (зоны торговли, общественного питания, активного отдыха);

– озелененных территорий, не предназначенных для движения пешеходов (газоны, газоны с посадками деревьев);

– рекреационные зоны около значимых в аспекте градостроения узлов с указанием основных зон притяжения на данных территориях;

– рекреационные зоны около объектов социальной инфраструктуры и сферы обслуживания;

– парковок автотранспорта;

– передвижения пешеходов от зон парковки;

– придомовых территорий, не относящихся к зонам транзитного движения пешеходов;

– пешеходных переходов;

– зон, не имеющих доступа для пешеходов.

Схема функционального зонирования выполняется с привязкой к окружающей застройке с указанием назначения объектов на прилегающей территории.

Все участки должны иметь нумерацию.

К схеме функционального зонирования территории должна быть составлена пояснительная записка с описанием принятых решений по каждой функциональной зоне с привязкой к нумерации участков.

Пояснительная записка должна иметь в своем составе историческую справку (с

иллюстрациями).

Транспортная схема. Транспортная схема должна быть выполнена в масштабе 1:2000 с привязкой к схеме функционального зонирования территории.

Схема освещения территории. Схема освещения территории выполняется в масштабе 1:2000.

Должны быть представлены:

– существующая система наружного освещения с оценкой ее функциональности;

– проектируемая система наружного освещения с указанием сохраняемых, ликвидируемых и дополнительно обустраиваемых осветительных приборов (с указанием их типов).

К схемам освещения должна быть составлена пояснительная записка с описанием принятых решений.

Визуализация архитектурных решений. Визуализация решений оформляется в виде фотографий существующего положения и предлагаемых решений (каждый участок должен быть оформлен на одном развороте альбома формата А3 – существующее положение, предлагаемое решение).

Объем визуализации участков улицы *должен быть достаточно полным* для оценки проектных решений на каждом участке улицы.

Должен быть представлен сводный план улицы в масштабе 1:10 000 с привязкой к точкам съемки (визуализации предлагаемых решений).

При разработке архитектурных и планировочных решений следует учитывать следующие требования.

Требования к мероприятиям, выполняемым на различных функционально-планировочных участках улицы:

а) *линейный участок* представляет собой основной структурный элемент территорий улицы, часть городской территории, по которой и вдоль которой осуществляется передвижение пешеходных потоков и транспорта. Линейный участок – это образование, которое связывает другие функционально-планировочные участки. На территории участка должно быть предусмотрено выполнение следующих мероприятий:

– организация транзитного пешеходного движения с местами кратковременного отдыха;

– обустройство мест посадки и высадки пассажиров общественного транспорта;

– организация мест временного хранения транспортных средств (парковок);

– функциональное и архитектурное освещения зданий и сооружений;

– размещение элементов ландшафтной архитектуры;

б) *территория общественного пространства* – участок улицы или участок, на который выходят несколько улиц, используемый для перемещения между туристическими маршрутами или общественно значимыми объектами. На территории общественного пространства должно быть предусмотрено выполнение следующих мероприятий:

– информирование о прилегающих к территории знаковых объектах, музеях, местах досуга и отдыха;

– организация комплексной пешеходной и транспортной навигации;

– устройство функционального освещения;

в) *рекреационная территория* – участок, прилегающий к улице, по своему функциональному назначению и территориальному расположению используемый для отдыха. Планировочная структура участка является сложным образованием и диктуется типом объекта. На рекреационных территориях должно быть предусмотрено выполнение следующих мероприятий:

– организация входной группы на основной объект (бульвар, сквер, сад, парк);

– обустройство мест отдыха;

– размещение декоративных малых архитектурных форм, в том числе скульптур и фонтанов;

– организация комплексной пешеходной и транспортной навигации;

– озеленение с соответствующими условиями эксплуатации;

– обустройство функционального и ландшафтного освещения;

– озеленение должно создавать комфортную среду для пребывания на

территории;

– осветительное оборудование должно обеспечивать особое освещение рекреационной территории, в том числе с акцентированием отдельных зеленых насаждений и некапитальных объектов;

– обеспечение пешеходной связанности между организованными местами отдыха.

г) *видовая зона* – территория, прилегающая к улице и обеспечивающая визуальное восприятие объектов центральной части города и панорам городского ландшафта. В видовых зонах должно быть предусмотрено выполнение следующих мероприятий:

– размещение декоративных малых архитектурных форм, в том числе скульптур и фонтанов;

– озеленение с соответствующими условиями эксплуатации;

– обустройство функционального и ландшафтного освещения;

– озеленение должно создавать комфортную среду восприятия территории;

– осветительное оборудование должно обеспечивать особое освещение видовой зоны, в том числе с акцентированием отдельных зеленых насаждений и некапитальных объектов;

д) *общественно-деловая территория* – территория, используемая для организации пешеходного передвижения к центрам здравоохранения, образования, культуры, торговли, объектам делового, финансового назначения и иным пунктам общественного притяжения. На общественно-деловых территориях должно быть предусмотрено выполнение следующих мероприятий:

– обустройство мест кратковременного отдыха, восстановления сил, а также иного проведения свободного времени;

– размещение малых архитектурных форм, удовлетворяющих потребности пешеходов в организации кратковременного отдыха и комфортного перемещения;

– озеленение, определяющее границы участка и организующее пространство;

– организация комплексной пешеходной и транспортной навигации;

– устройство освещения, представленного оборудованием, обеспечивающим утилитарное освещение путей перемещения пешеходов, а также носящим декоративно-художественный характер;

– организация путей связи мест общественного притяжения с пунктами остановки общественного транспорта.

Требования к элементам благоустройства, входящим в состав функционально-планировочных участков. *Тротуары и дорожно-тропиночная сеть:* обеспечение беспрерывного пешеходного движения вдоль улицы с развитием дорожек и тропинок в местах рекреации, торговли, с подходами к объектам дорожно-транспортной инфраструктуры и к существующим «точкам притяжения»; увеличение ширины тротуаров за счет сужения полос движения автотранспорта; мощение тротуаров декоративной бетонной или гранитной плиткой.

Остановочные пункты общественного транспорта: обеспечение выделения зон остановок общественного транспорта мощением гранитной или бетонной крупноразмерной плиткой, обеспечение комфорта и безопасности пассажиров общественного городского транспорта: установка павильонов, малых архитектурных форм в соответствии с концептуальными решениями улицы.

Парковочное пространство улиц: устройство «заездных карманов» для парковки автотранспорта; приведение существующих парковочных мест в соответствие действующим нормам: обеспечение возможности парковки транспорта для посадки и (или) высадки пассажиров в местах расположения объектов социальной инфраструктуры (школы, поликлиники, больницы).

Наружное освещение улиц и прилегающих территорий: обеспечение нормативного освещения проезжей части улицы и пешеходных зон, устройство ландшафтного освещения, архитектурно-художественного освещения зданий и сооружений, площадей, видовых зон.

Система ливневой канализации улицы: обеспечение работы существующей системы ливневой канализации.

Объекты рекламы: ликвидация незаконно размещенной рекламы на улицах; оптимизация мест размещения объектов рекламы.

Рекреационные территории и видовые зоны: развитие общественных пространств улиц за счет включения в пешеходную зону прилегающих озелененных территорий, скверов, социально значимых мест, участков планировочных зон и видовых площадок; реконструкция скверов и озелененных территорий – структурных элементов общественных пространств центральной

части города с целью создания участков рекреации, психологического комфорта и эмоциональной разгрузки.

Требования к планировочным и конструктивным решениям:

– ликвидация наружных кабельных линий (электрические кабели, кабели связи);

– применение современных опор освещения с индивидуальным дизайном, устройство дополнительного освещения (включая торшерное освещение);

– обустройство безопасных наземных пешеходных переходов с применением новых стандартов разметки;

– установка на тротуарах водоотводящих лотков в местах расположения труб наружных водостоков зданий;

– выполнение мест соединения пешеходного тротуара с газоном с использованием бортового камня;

– применение закругленного бордюрного камня заводской готовности в местах поворотов проезжей части и тротуаров;

– формирование бетонных «островков безопасности» на начальных участках разделительных полос;

– выравнивание газонов с устройством бордюров, отделяющих их от тротуаров;

– выполнение работ по кронированию деревьев и подрезке ветвей на уровень до 2 м от уровня земли;

– работы по упорядочиванию зеленых насаждений;

– планировка газона, исключающую «вынос» грунта» на проезжую часть;

– во всех местах движения маломобильных групп населения – демонтаж существующих покрытий с устройством новых покрытий из бетонной или клинкерной плитки контрастного цвета с основным покрытием;

– на всех участках при ликвидации газонов, а также при необходимости в других случаях – установка чугунных решеток для ограждения оснований существующих деревьев;

– ликвидация нестационарных рекламных щитов на территории производства работ;

– демонтаж ограждений газонов и трубчатого ограждения пешеходных тротуаров;

– инвентаризация дорожного борта на улице с определением необходимости его замены на новый дорожный борт;

– устройство тротуаров с шириной, позволяющей производить механизированную уборку (с учетом установки бортового камня на тротуарах);

– исключение узких участков газонов;

– устройство наружного освещения в местах дорожек и тропинок скверов и в других местах в случае недостаточной освещенности;

– ликвидация фундаментов демонтированных рекламных и прочих конструкций;

– приведение к единым отметкам крышек колодцев инженерных коммуникаций и газонов;

– ремонт и декоративное оформление вентиляционных шахт коллекторов, ограждений гаражей;

– ремонт и обустройство подпорных стенок;

– при вертикальном перепаде отметок более 100 мм пути пешеходного движения должны оборудоваться специальными спусками (пандусами) для инвалидных и детских колясок;

– перепад рельефа более 0,4 м следует оформлять бортовым камнем или подпорной стенкой;

– вертикальные отметки транспортных проездов, тротуаров, пешеходных дорожек, площадок, колодцев ливневой канализации должны исключить возможность застаивания поверхностных вод и подтапливание территорий в соответствии с нормативными требованиями;

– уклоны поверхностей должны соответствовать нормативным требованиям. При продолжительных уклонах тротуаров и пешеходных дорожек более 5% необходимо устройство ступеней высотой не более 120 мм. Продолжительные уклоны тротуаров и пешеходных дорожек, предназначенных для пользования инвалидами на креслах-колясках, и пешеходных дорожек, предназначенных для пользования инвалидами на креслах-колясках, должны составлять не более 5% на

протяжении не более 12 м пути с устройством горизонтальных разгрузочных площадок вдоль спуска;

– пешеходные тротуары и дорожки должны иметь поперечный уклон для стока воды не менее 1%;

– устройство бортовых камней, ступеней, лестниц, пандусов должно отвечать требованиям СНиП 35-01-01, СНиП 2.07.01-89*;

– на границах газонов, на участках с возможностью парковки автотранспорта с заездом на газон необходимо предусматривать устройство повышенного бортового камня для предотвращения наезда автотранспорта на газон;

– архитектурное решение элементов вертикальной планировки должно быть единым в границах объекта комплексного благоустройства и соответствовать характеру архитектурного окружения;

– виды и материалы покрытий должны отвечать техническим требованиям к содержанию и эксплуатации городских территорий, обеспечить удобство и безопасность пешеходного и транспортного движения, соответствовать назначению отдельных территорий;

– твердые виды покрытий должны быть ровными, прочными, ремонтопригодными, не допускать скольжения, обеспечить удобство уборки территорий.

Озеленение. Схема озеленения территории выполняется в масштабе 1:2000.

На схеме озеленения указываются предлагаемые к сохранению, ликвидации и высадке деревья и кустарники с указанием их пород.

Ремонт фасадов и кровель

Проект колористического решения фасадов зданий, строений, сооружений (в цвете). Графические материалы (фотофиксация объекта и прилегающей застройки (не менее двух фотографий), чертежи фасадов объекта в масштабах 1:200, М 1:100, М 1:50 (в зависимости от габаритных размеров объекта) с текстовыми комментариями.

Подбор номенклатуры цвета осуществляется по цветовым палитрам RAL и NCS. Маркировка цвета в колористическом решении фасадов осуществляется одновременно по всем указанным цветовым палитрам.

Колористическое решение фасадов объекта формируется с учетом:

– функционального назначения объекта (жилое, промышленное, административное, культурно-просветительское, физкультурно-спортивное и т. д.);

– местоположения объекта в структуре города, округа, района, квартала (по фронту застройки, внутри застройки);

– зон визуального восприятия (участие в формировании силуэта и (или) панорамы, визуальный акцент, визуальная доминанта);

– типа окружающей застройки (архетип и стилистика);

– тектоники объекта (пластически разработанная художественно осмысленная, в том числе цветом, конструкция объекта);

– архитектурной колористики окружающей застройки;

– материала существующих ограждающих конструкций.

Формирование проекта колористического решения фасадов может осуществляться с сохранением, частичным изменением или комплексным изменением существующего колористического решения фасадов.

Состав технического заключения. *Общее описание здания и прочие сведения:*

– назначение существующего здания;

– серия здания;

– количество этажей;

– год постройки и последнего капитального ремонта с указанием объемов и поэлементного перечня работ;

– количество секций, размеры в плане;

– описание несущих элементов здания (наружные стены, внутренние опоры, наличие внутренних поперечных стен, междуэтажные перекрытия, чердачное перекрытие, перемычки, система стропил – при наличии, кровля);

– пространственная жесткость здания;

– состояние здания по наружному виду (выветривание и выщелачивание, состояние перемычек, деформации);

– благоустройство площадки;

– балконы, эркеры и другие выступающие элементы;

– фасады;

– лестницы;

– оконные и дверные заполнения;

– планировочное решение;

– наличие протечек, следов сырости и промерзаний, трещин в рустах;

– наличие нежилых помещений, переустройств, отдельных входов;

– наружный водосток.

Стены:

– конструкция наружных стен;

– наружная отделка стен;

– материал и состояние стен и наружной отделки;

– наличие сырости и капиллярной влаги;

– гидроизоляция стен;

– состояние цоколя, облицовки;

– межпанельные стыки (при наличии);

– система кладки;

– продухи;

– выводы и рекомендации.

Балконы и лоджии (при необходимости):

– тип балконов и лоджий, описание конструкций;

– гидроизоляция и покрытия балконных плит и лоджий;

– тип ограждения балконов и лоджий;

– наличие обрамлений и других устройств, обеспечивающих отвод атмосферных осадков с балконных плит;

– дефекты балконов (лоджий), выявленные обследованием;

– показатели прочности материала элементов балконов (лоджий) и их расчетные характеристики;

– выводы и рекомендации.

Кровля, чердачное помещение:

– конструкция крыши, материал покрытия;

– дефекты кровли;

– стропила – конструкция, узлы, состояние, дефекты;

– ограждения;

– продухи, слуховые окна;

– состояние входов на чердак;

– состояние теплоизоляции теплопроводов;

– состояние вентиляционных коробов;

– наличие ходовых досок;

– содержание крыши и чердачного помещения (температурно-влажностный режим чердачного помещения);

– выводы и рекомендации.

Прочие конструкции:

– крыльцо входа в подъезд;

– флагодержатели;

– домовые знаки;

– лотки наружного водостока;

– молниеотводы на крыше здания;

– отмостки вокруг стен здания;

– телевизионные антенны на крыше здания.

Общие выводы и рекомендации:

– общие выводы и результаты обследования конструкции.

Визуальное и инструментальное обследование строительных конструкций надземной части здания:

– выявление дефектов и повреждений в несущих конструкциях и анализ причин их появления;

– приборное определение фактических прочностных характеристик материалов основных несущих конструкций.

Графические материалы:

– планы фасадов с указанием дефектов, повреждений;

– планы кровли, узлы, разрезы;

– условные обозначения и общие указания.

Фотофиксация

Архитектурно-художественная подсветка (ландшафтная подсветка, подсветка зданий и сооружений). Проект единой светоцветовой среды включает в себя комплекс современных установок архитектурного и ландшафтного освещения, обеспечивающих зрительный комфорт и художественную выразительность вечерней светоцветовой среды.

В основу проектов положена идея гармоничного использования всех средств освещения для повышения уровня комфорта и безопасности световой среды города, улучшения его архитектурно-художественных качеств в вечерне-ночное время.

Указанная идея соответствует концепциям формирования световой среды.

Проект ориентирован на изменение практики обособленного, не увязанного друг с другом проектирования наружного утилитарного, архитектурного, ландшафтного, декоративного освещения, праздничного оформления и иллюминации, которая допускает случаи образования световых пространств низкого уровня комфортности. Установлено, что при качественном освещении сокращается количество дорожно-транспортных происшествий, увеличивается скорость движения транспорта, снижаются уличная преступность и вандализм, повышается экологическая безопасность (меньше зрительных стрессов, вызванных визуальным хаосом и дискомфортной яркостью, недостатком световых ориентиров и информации, сокращается выброс газов автомобилями за счет уменьшения их простоев и увеличения пропускной способности дорог), растут доходы от вечернего туризма, происходит оживление экономической жизни (развитие светотехнической отрасли), увеличиваются отчисления в бюджет города от дополнительного товарооборота и расширения качества услуг в освещенных и благоустроенных зонах, экономится время на передвижение в городе, улучшаются визуальный комфорт и психологическая атмосфера, влияющие на здоровье и работоспособность населения, повышается социальный престиж города и городской власти.

Требования к выполняемой работе.

1. Общие требования

Проектная документация разрабатывается в соответствии с нормативными документами, действующими на территории РФ.

2. Требования к светотехнической и электротехнической части

Для архитектурно-художественного освещения предусматриваются следующие режимы:

– повседневный;

– праздничный.

Осветительное оборудование должно отвечать требованиям энергоэффективности.

При выборе мест размещения осветительного оборудования исключается засветка окон жилых зданий.

Применяемое светотехническое оборудование, включая блоки управления, должно надежно функционировать в климатической зоне.

Места размещения светотехнического и электротехнического оборудования должны быть выбраны с учетом обеспечения безопасного доступа при дальнейшей эксплуатации.

3. Требования к системе управления освещением

На схеме подсветки зданий и сооружений должны быть обозначены объекты, уже оборудованные и предлагаемые к обустройству архитектурно-художественной подсветкой.

На схеме ландшафтной подсветки должны быть обозначены места ее устройства.

Ко всем схемам подсветки должна быть выполнена визуализация, позволяющая оценить предлагаемые решения.

Должен быть выполнен оценочный расчет стоимости выполнения предложенных решений по устройству подсветки.

Ликвидация воздушных кабельных линий с их последующей подземной прокладкой. Проектирование подземной прокладки воздушных кабельных линий и слаботочных сетей осуществляется в соответствии с техническими условиями, полученными в ресурсоснабжающих организациях.

Ликвидируемые, перемещаемые и переустраиваемые объекты рекламы, нестационарные объекты торговли, объекты инженерной инфраструктуры. В составе данного раздела должен быть приведен полный перечень объектов, предполагаемых к ликвидации, перемещению или переустройству для реализации решений, предложенных в альбоме предпроектных предложений.

Каждый объект должен иметь адресную и картографическую привязку, а также функциональную и балансовую принадлежность объекта.

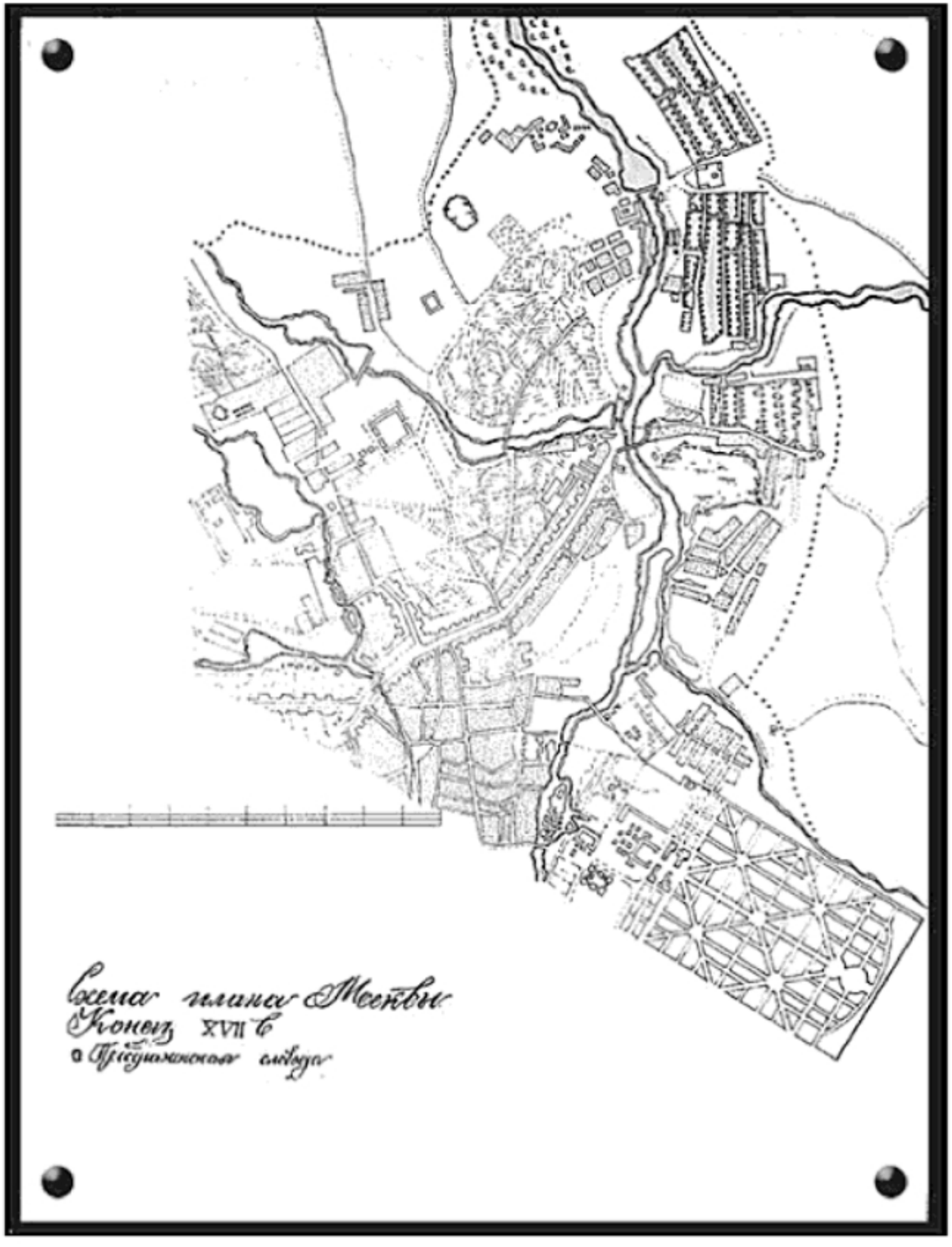


Рис. 8.1. **Схема плана Москвы. Конец XVII в.**

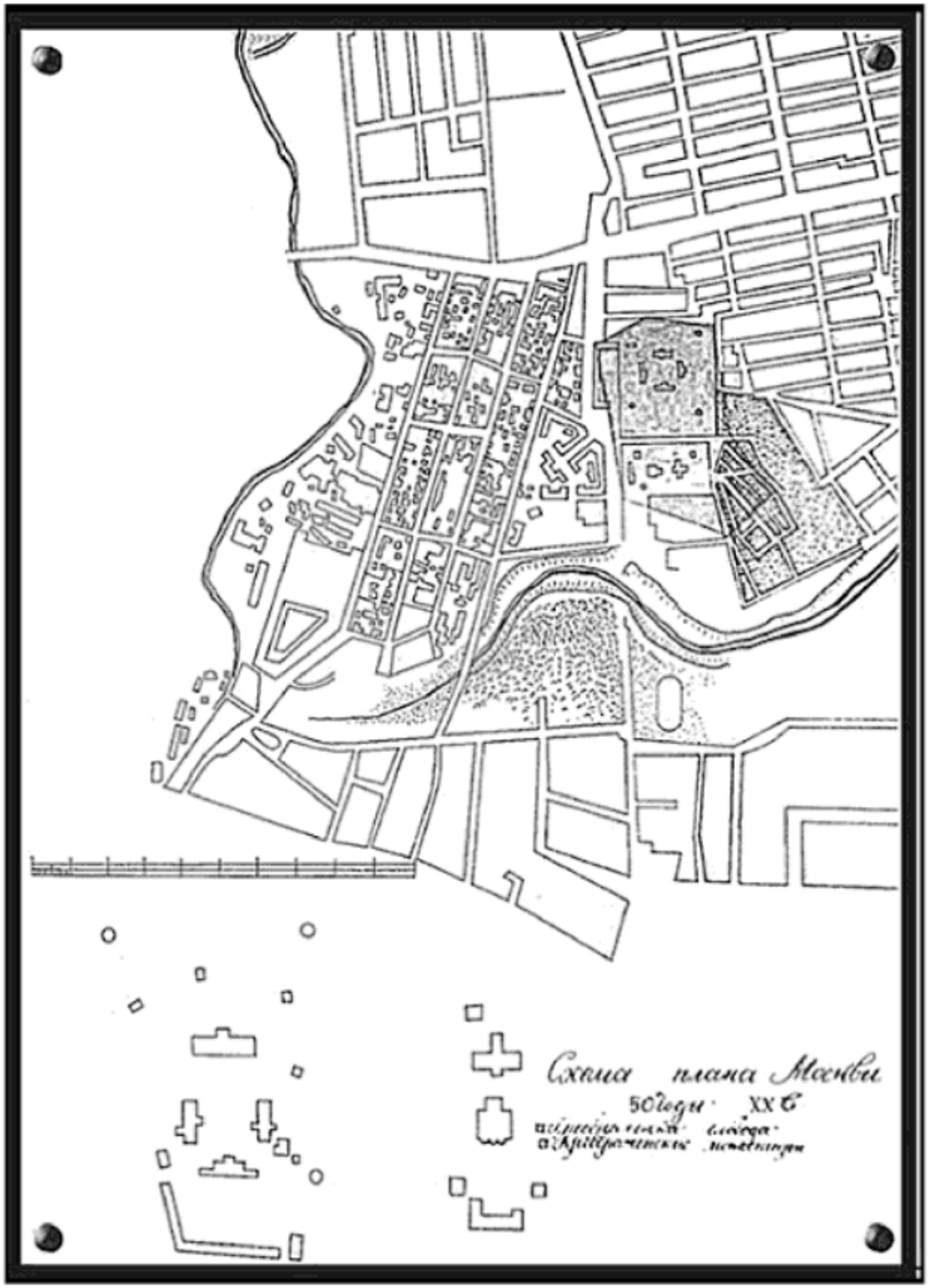


Рис. 8.2. **Схема плана Москвы. 50-е гг. XX в.**

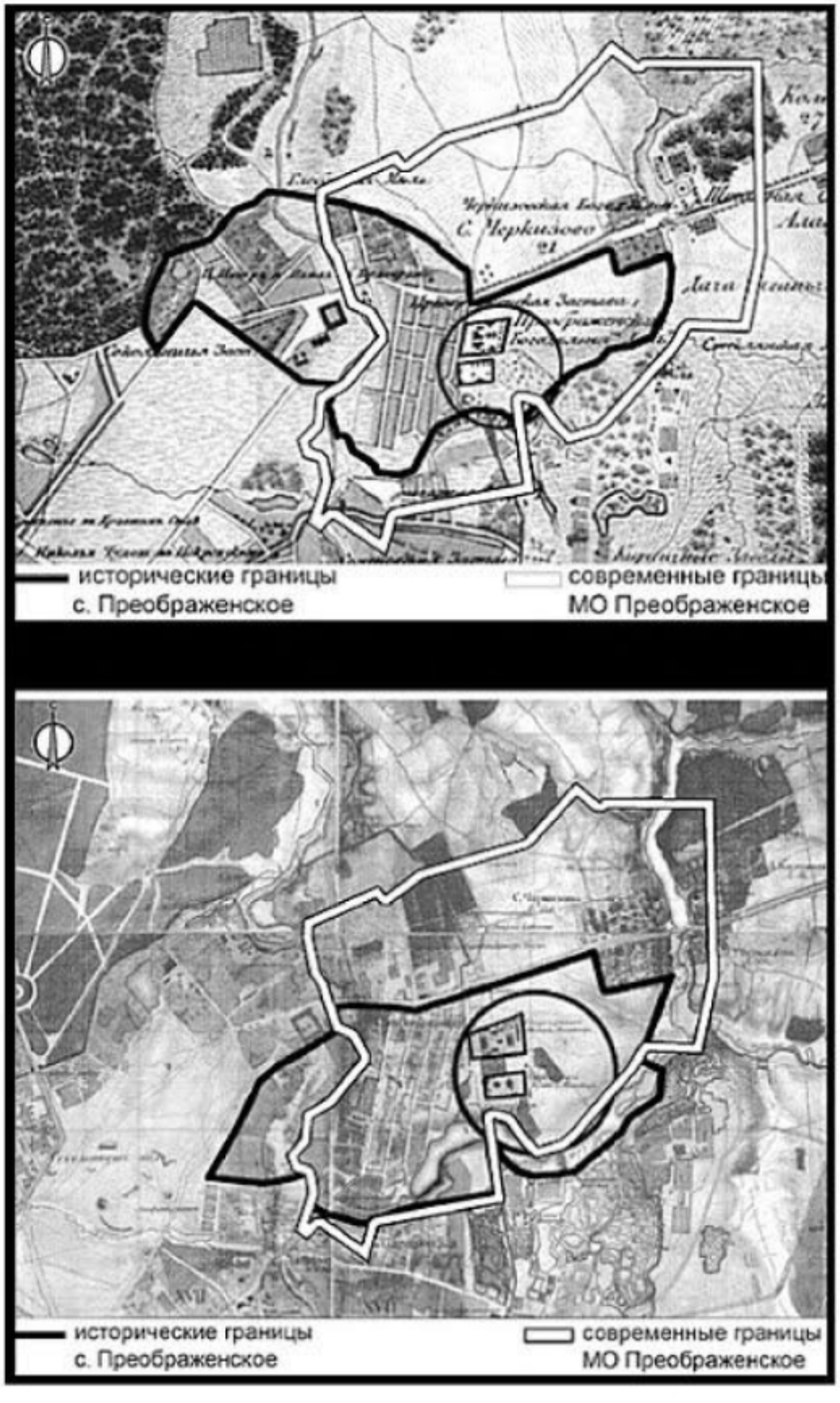


Рис. 8.4. **Военно-топографическая съемка Москвы. 1838 г.**

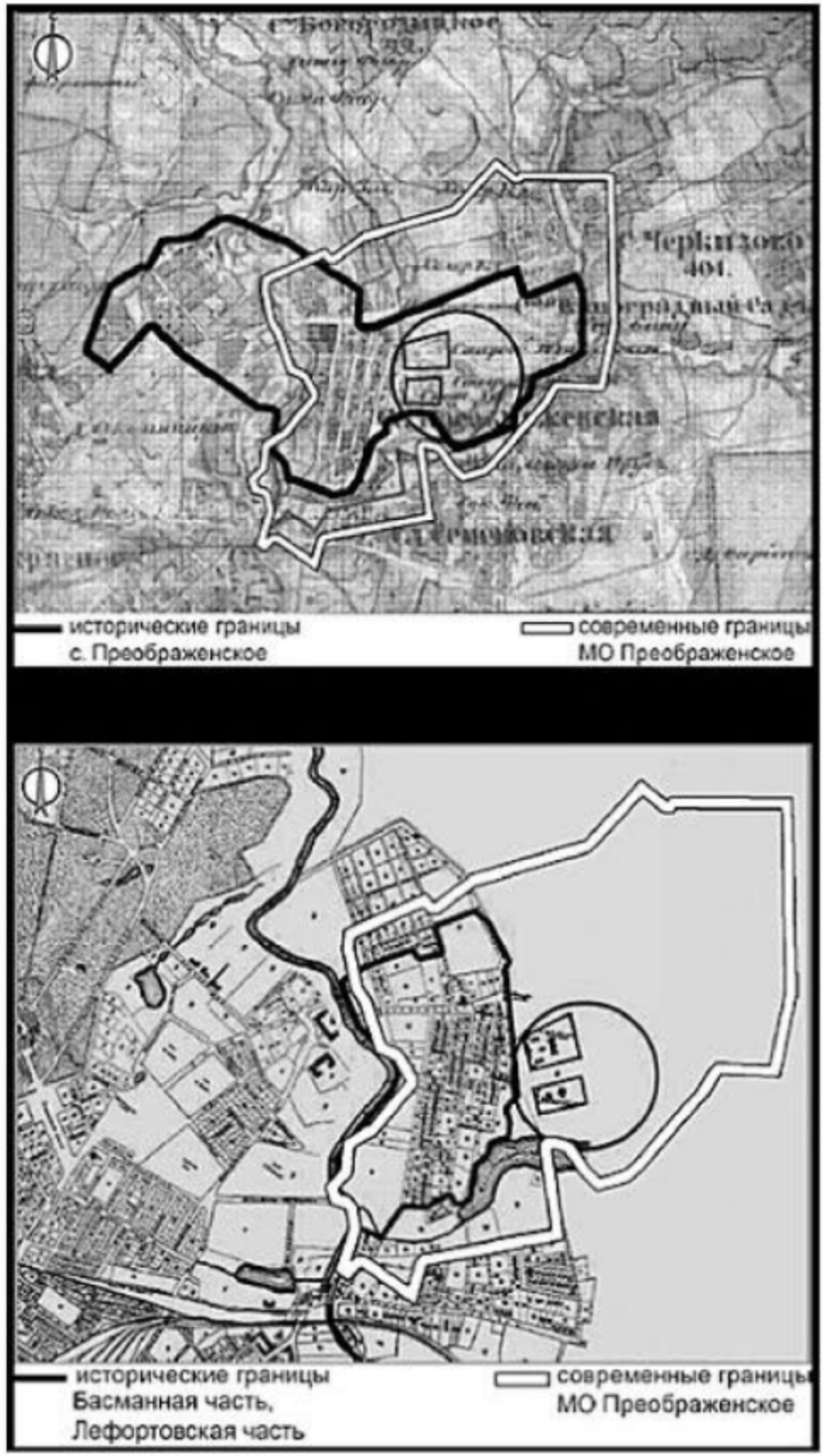


Рис. 8.6. **План Москвы. 1901 г. Басманная часть. Лефортовская часть**

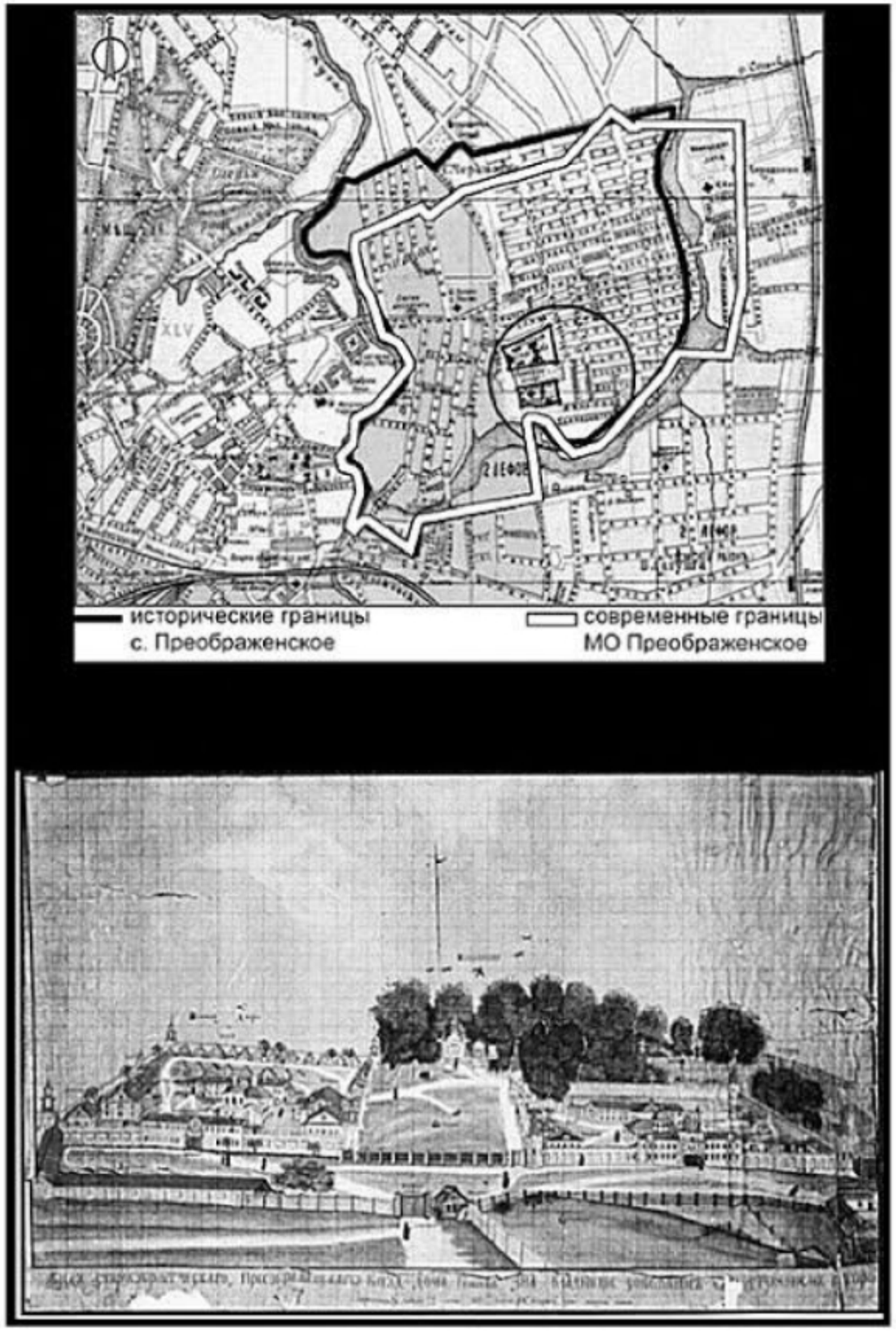


Рис. 8.8. **Преображенское кладбище. Акварель. Начало XIX в.**

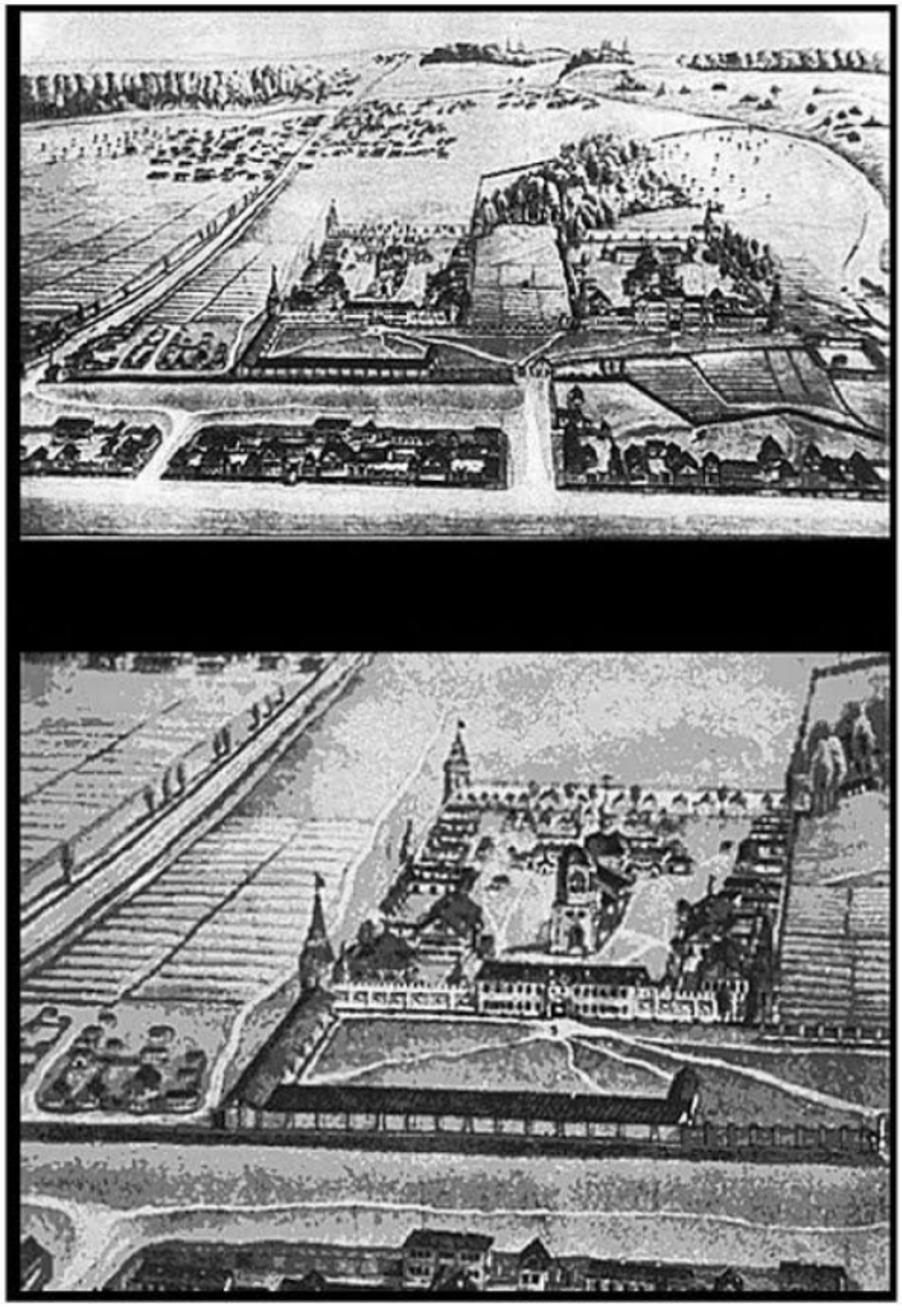


Рис. 8.10. **Женский двор. На переднем плане – хозяйственный корпус. Фрагмент литографии середины XIX в.**



Рис. 8.12. **Крестовоздвиженский храм Московской Преображенской общины**



Рис. 8.13. **Схема плана Москвы. 80-е гг. XX в.**

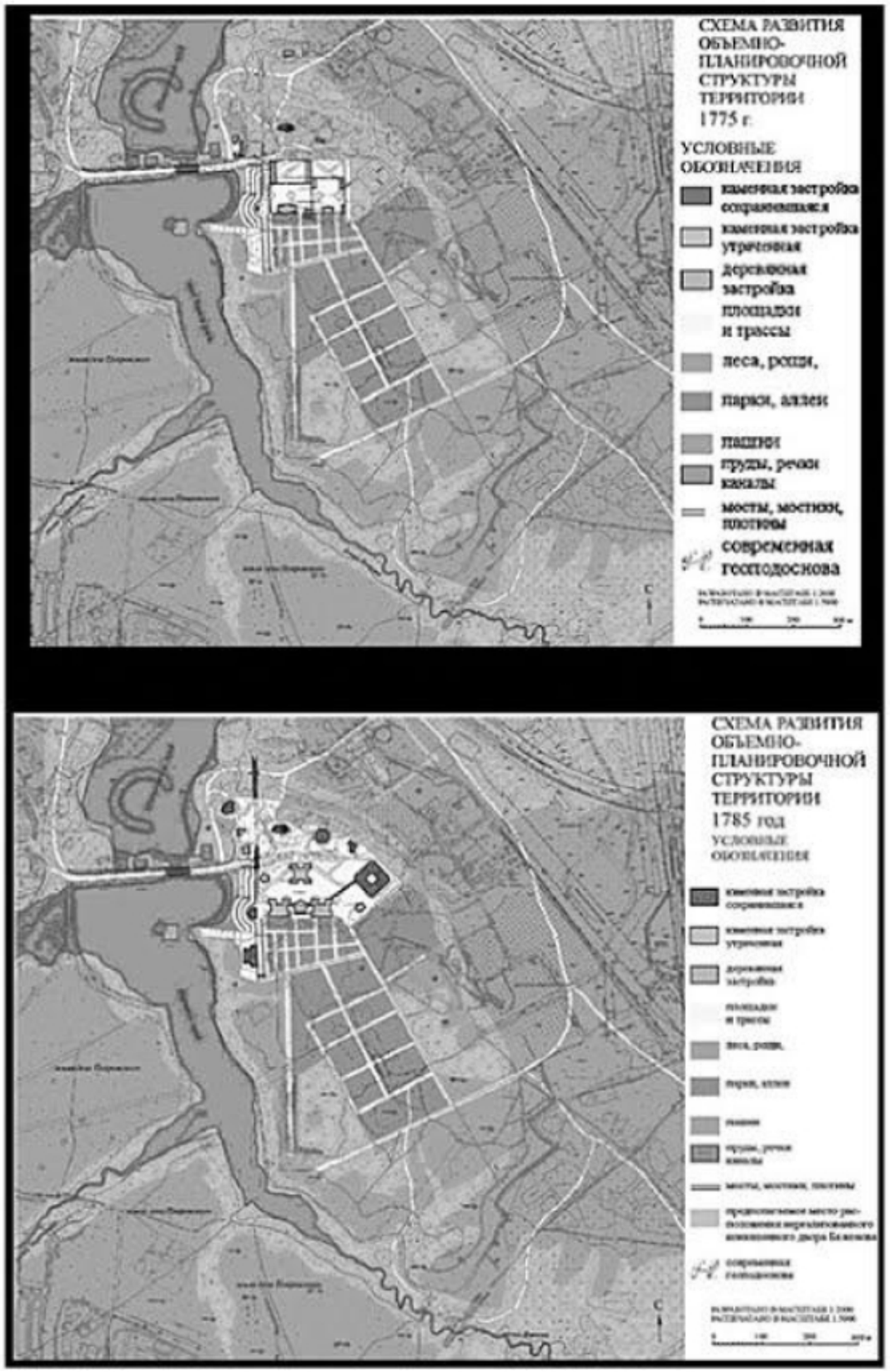


Рис. 8.15. **Схема развития объемно-планировочной структуры территории 1785 г.**

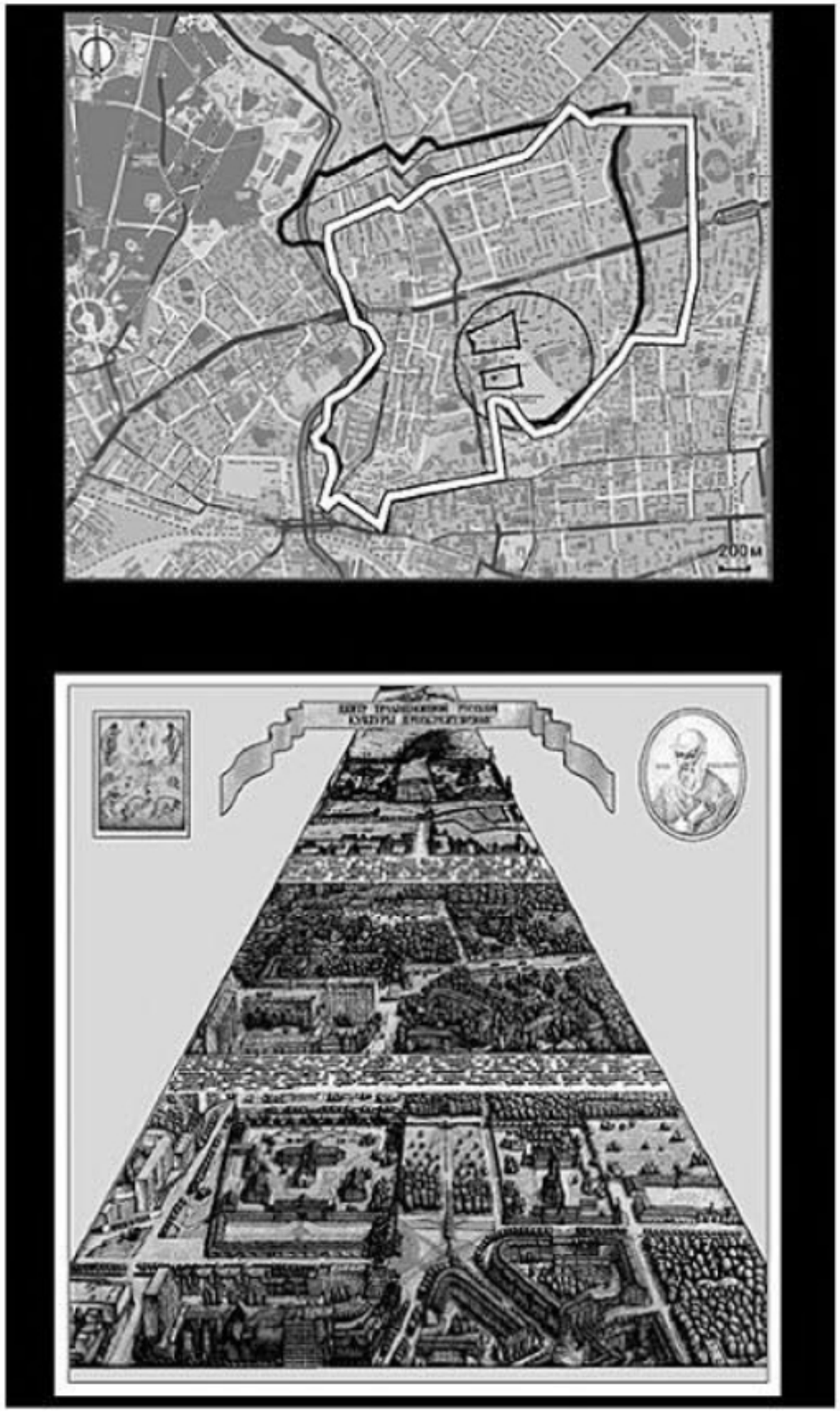


Рис. 8.17. **Первоначальное, сегодняшнее и проектное состояние монастырей (графика, авторы М. В. Глазова, М. Н. Полещук)**

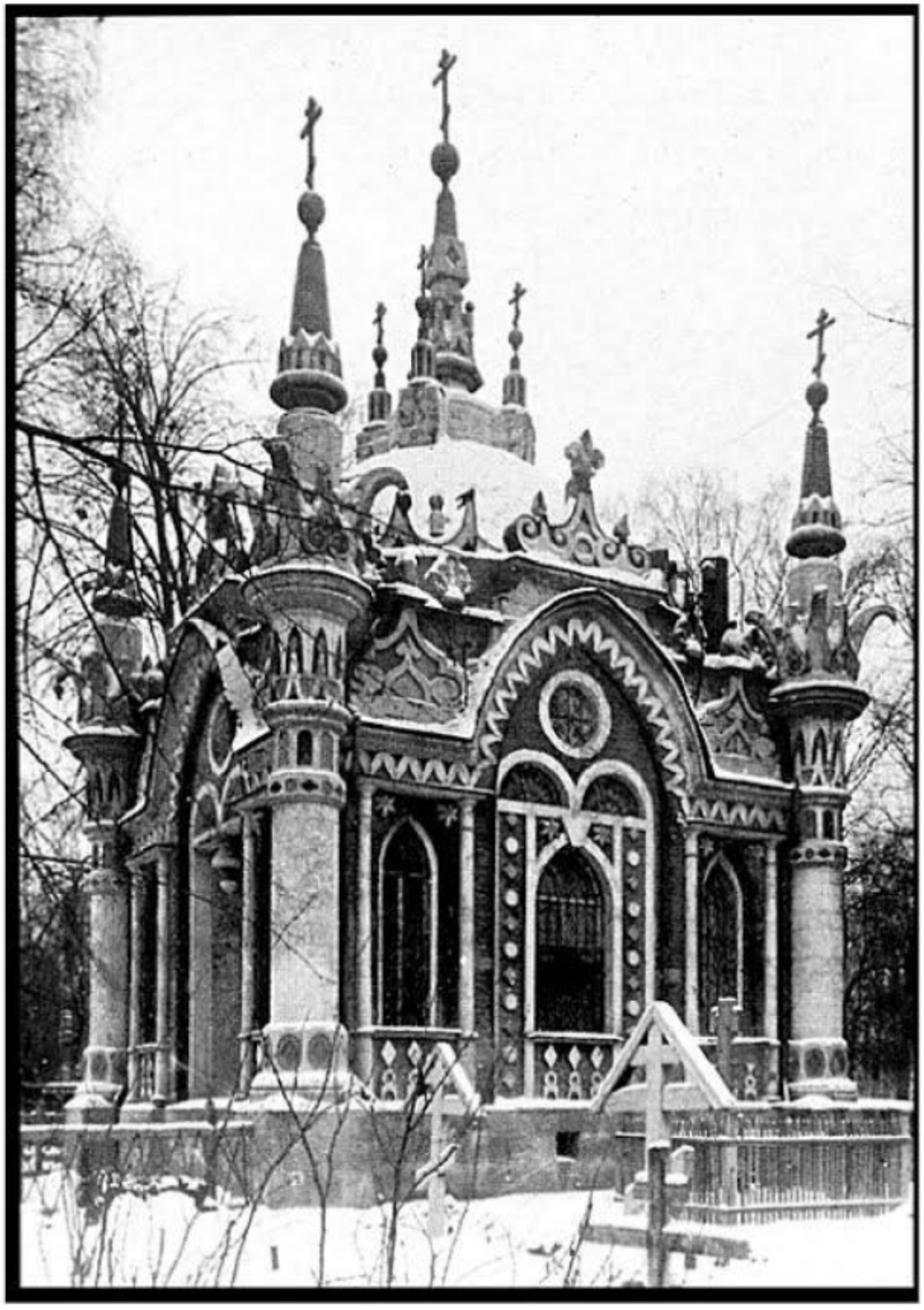


Рис. 8.18. **Готическая часовня на Преображенском кладбище. 1805 г.**

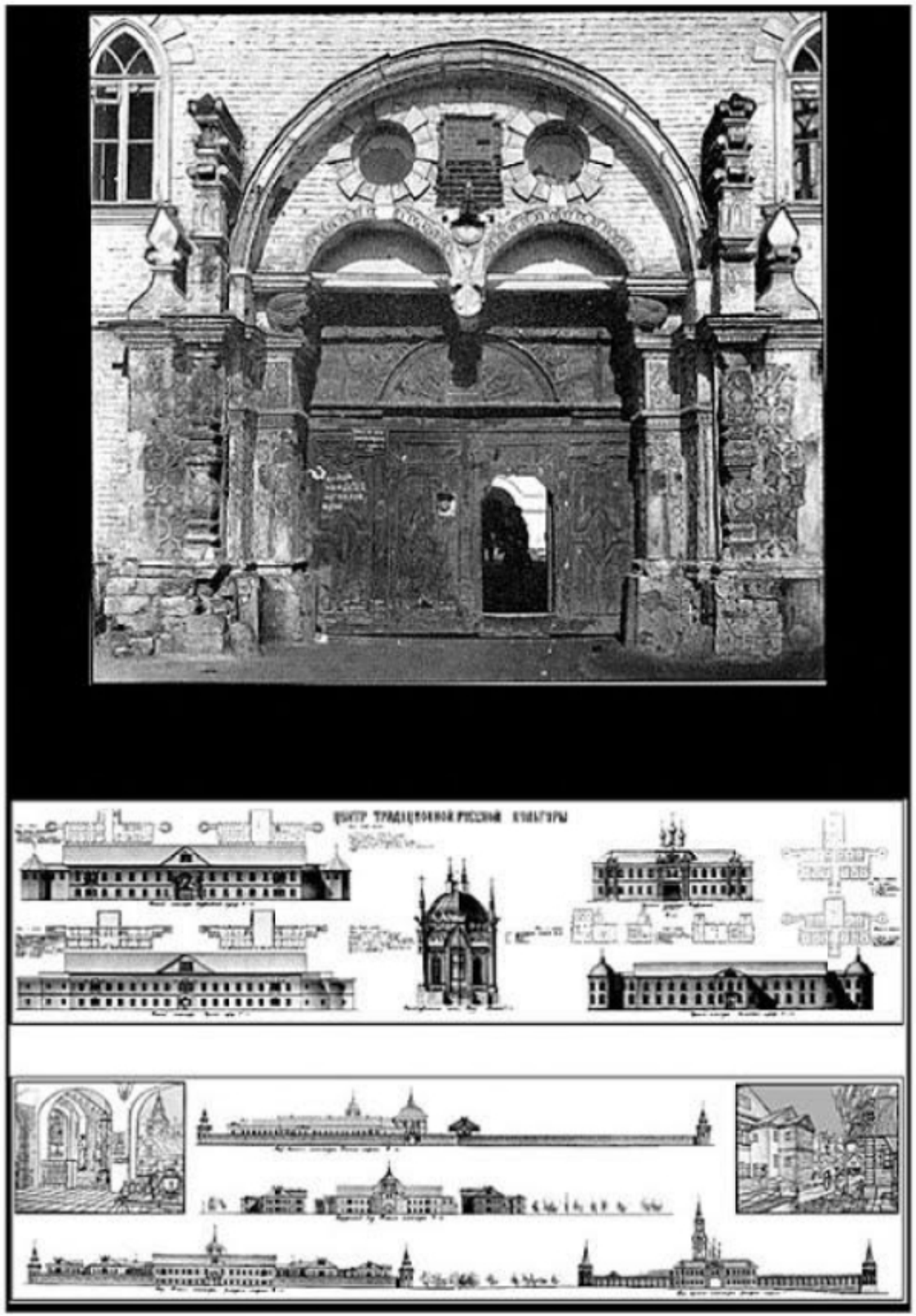


Рис. 8.20. **Предложение по восстановлению и реставрации основных объектов ансамбля Преображенского кладбища. Проект центра «Среда» (руководитель В. Л. Глазычев). 1970-е гг.**

Согласно предложению на территории Преображенского богаделенного дома и Никольского единоверческого монастыря организуется музейный комплекс с воссозданием быта и ремесел старообрядцев. Центральной идеей замысла является формирование традиционной исторической среды.

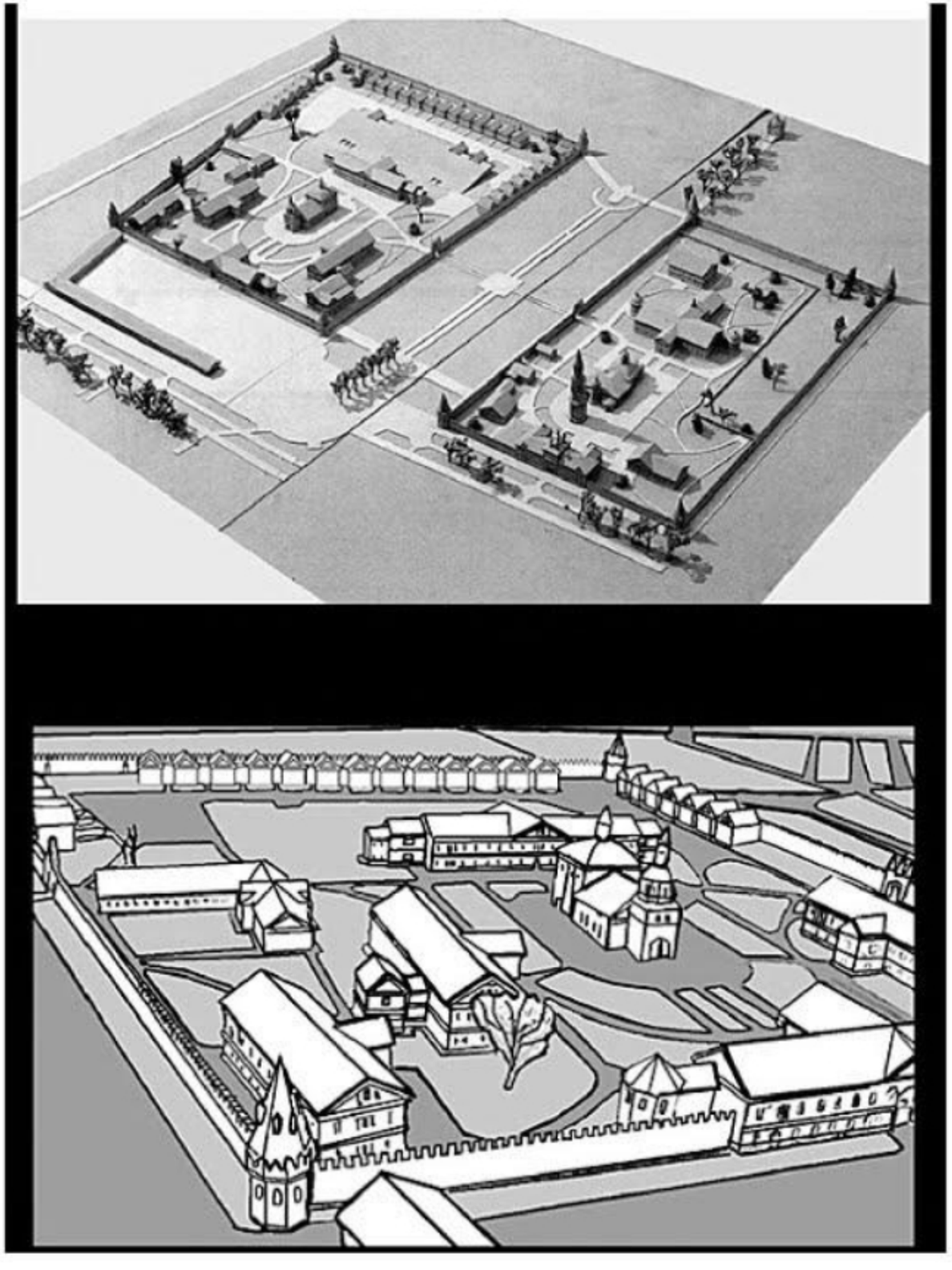


Рис. 8.22. **Предложение по восстановлению и реставрации основных объектов Преображенского богаделенного дома. 1980-е гг. Руководитель Т. Е. Каменева**

Предложение строго следует реставрации всех основных элементов ансамбля. Существующая группа строений начала XX в., образующая входную группу Преображенского кладбища, сносится. Пространство между монастырями полностью раскрывается в соответствии с ситуацией конца XVIII – начала XIX в. Все здания по 3-й Черкизовской улице, примыкающие к монастырю, сносятся. Стены и башни монастыря полностью восстанавливаются в первоначальном виде. На территории Преображенского богаделенного дома возводятся повторяющиеся одноэтажные дома, имитирующие монашеские кельи XIX в.

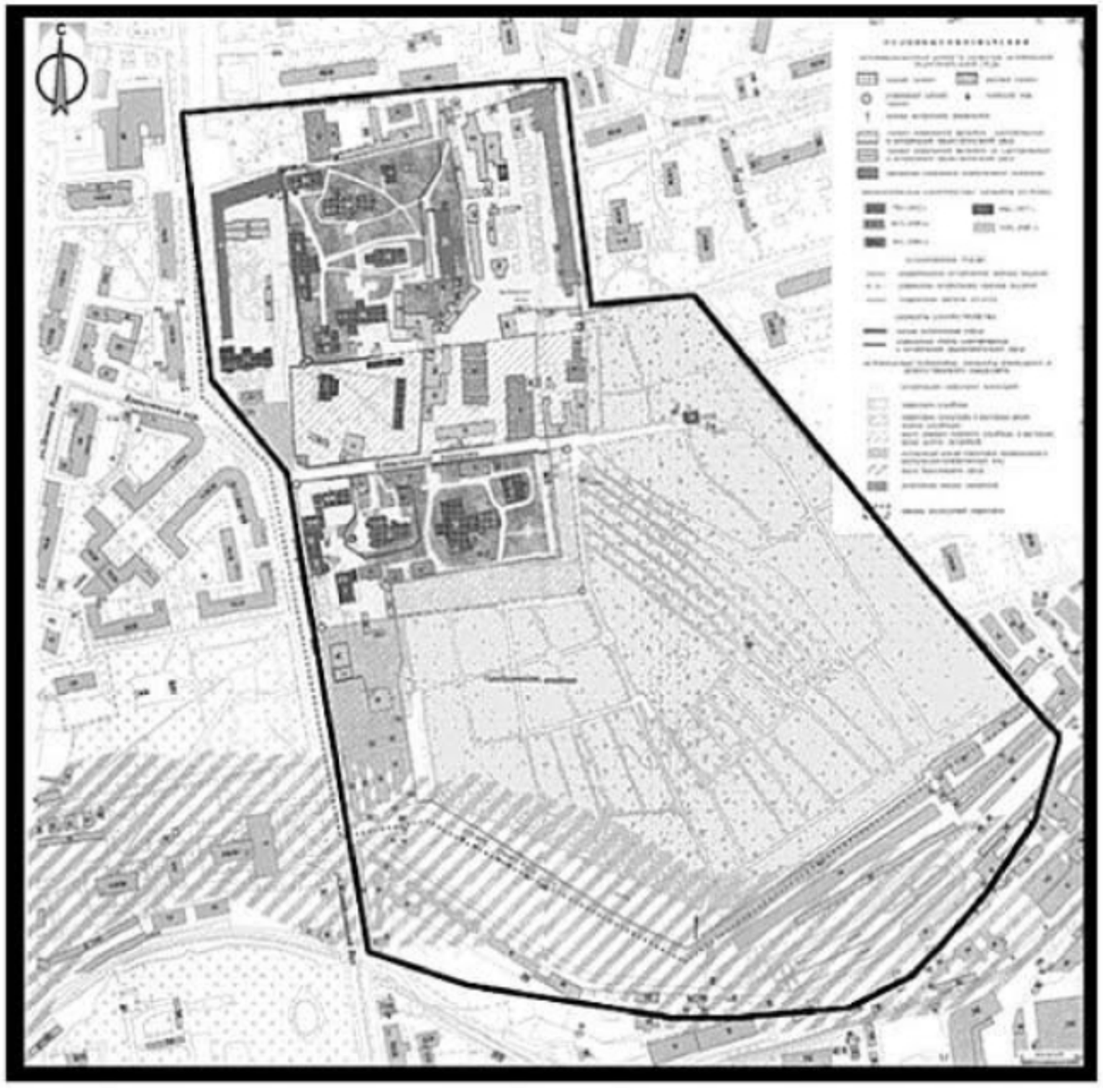


Рис. 8.23. **Историко-архитектурный опорный план по результатам историко-архитектурного исследования территории квартала ансамбля Преображенского монастыря. Руководитель И. К. Русакомский**

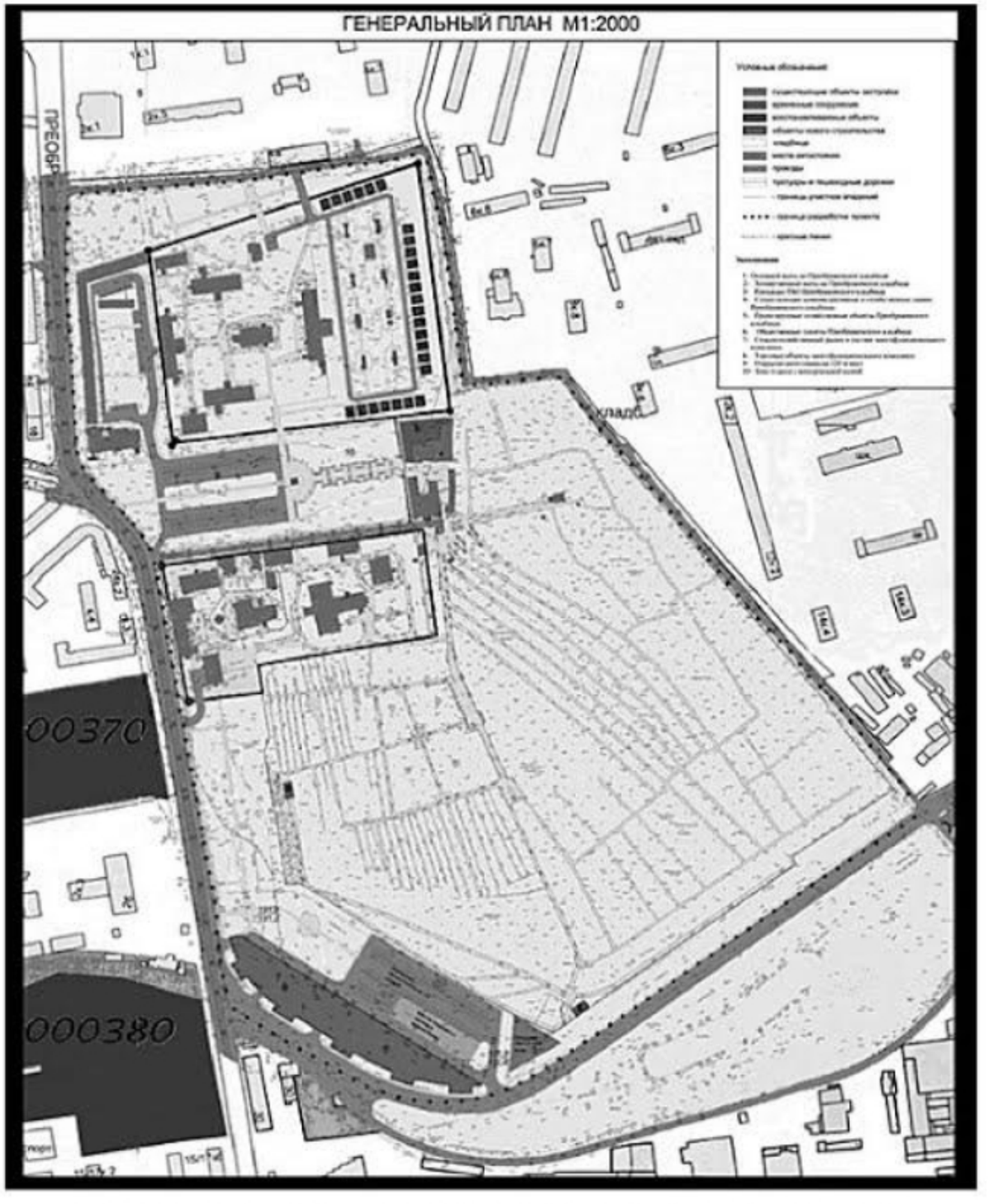


Рис. 8.24. **Генеральный план. Проектное предложение по проекту планировки квартала ансамбля Преображенского кладбища. Авторы: Ю. В. Алексеев (руководитель), С. Б. Рубаненко, Г. Ю. Сомов**

Предложение основывается на историко-архитектурном плане и ранее сделанных проектах рис. 8.21–8.23. Отличительной особенностью данного предложения является отображение в нем всех основных требований администрации города, жителей, муниципальной управы и землепользователей в юго-западной части квартала.



Рис. 8.26. **Внутренний двор Никольского единоверческого монастыря. Современное состояние**

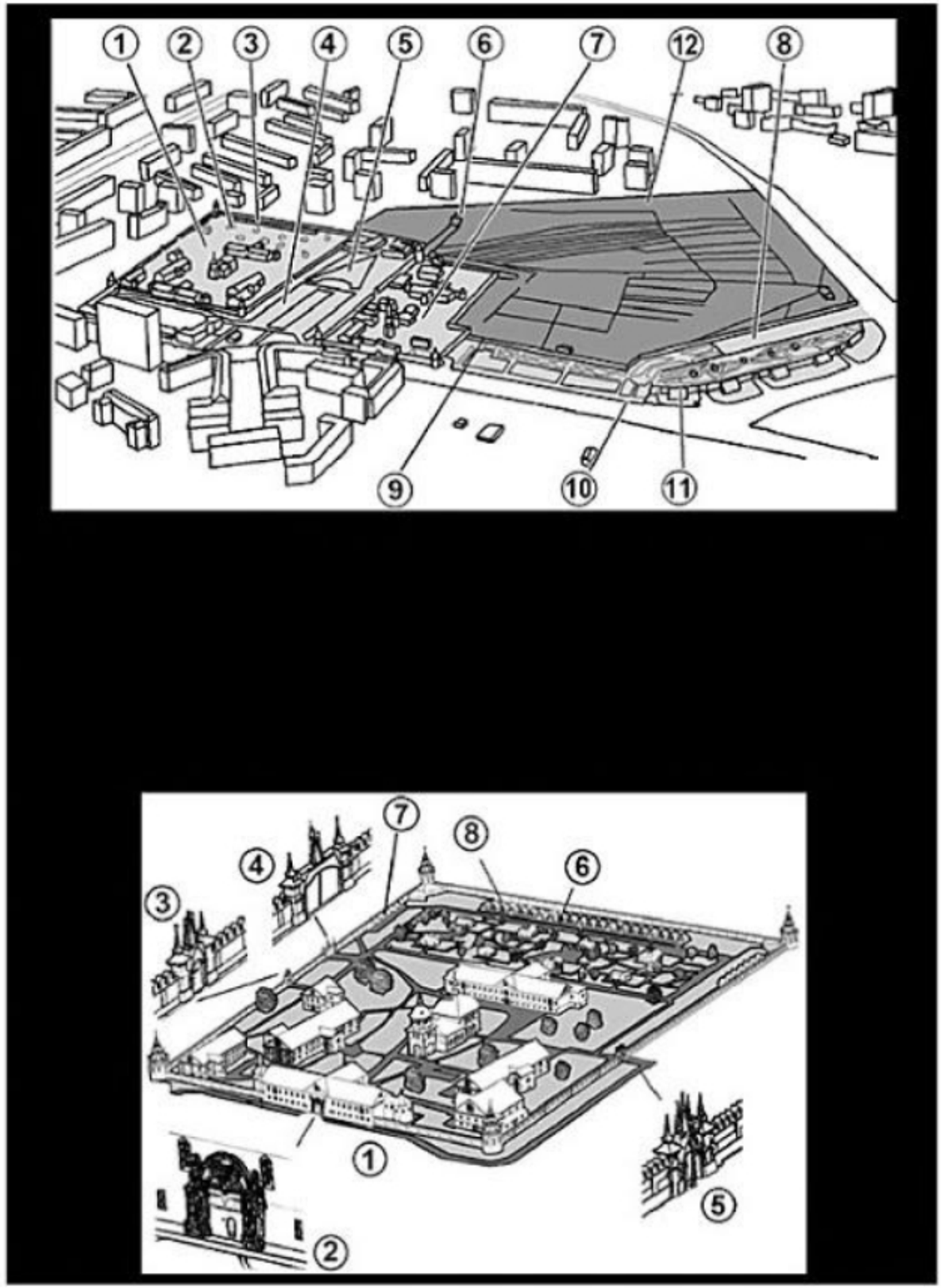


Рис. 8.28. **Схема реставрации Преображенского богаделенного дома (предложение в составе проекта планировки квартала): 1 – женский монастырь; 2 – Львиные ворота (реставрация); 3, 4, 5 – ворота и монастырская стена (воссоздание); 6 – музей традиционной русской культуры (размещение на территории двора сохранившихся деревянных домов Преображенского, Черкизова и Семеновского); 7, 8 – ремесленные мастерские (воссоздание)**

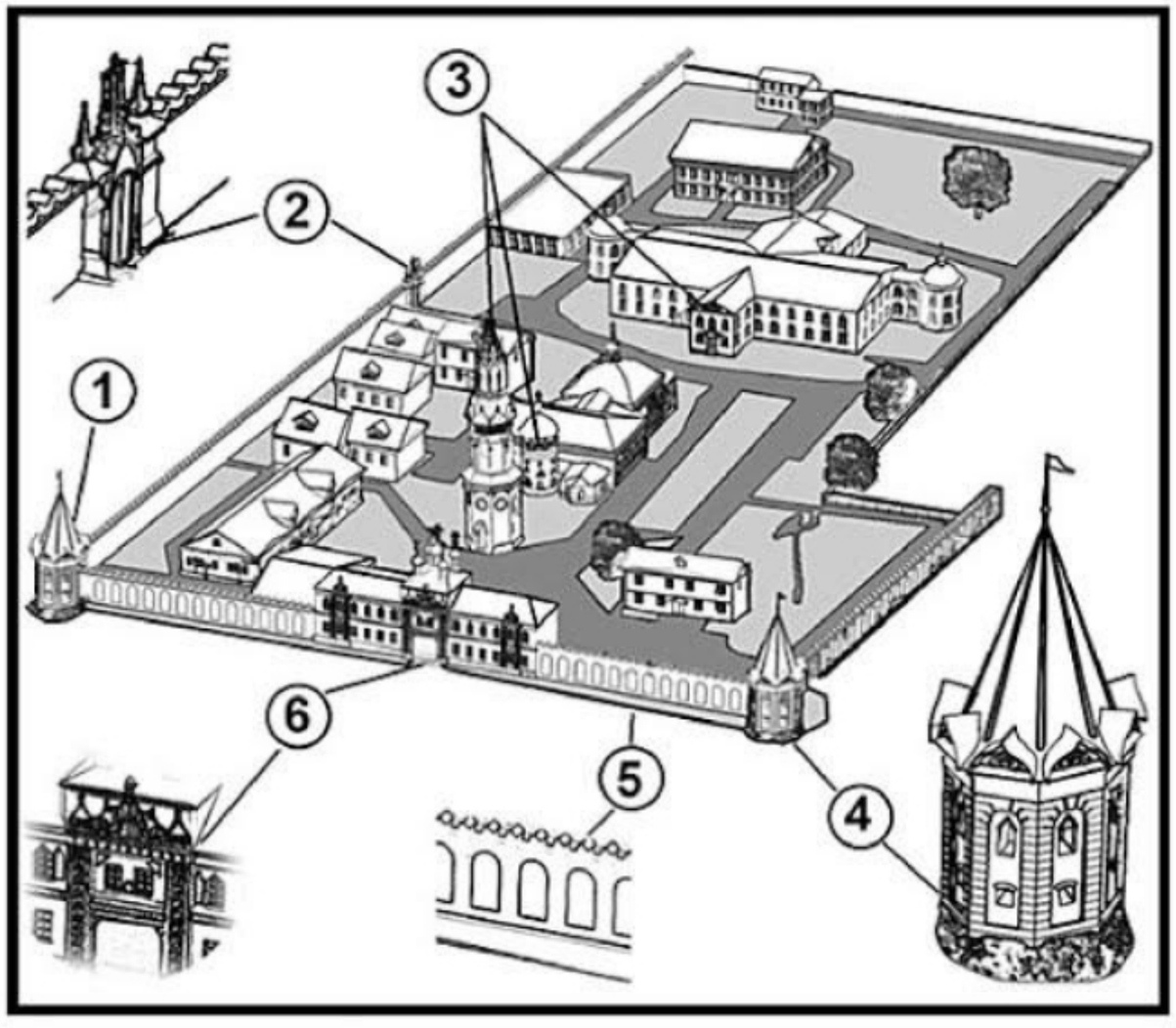


Рис. 8.29. **Схема восстановления и реставрации Никольского единоверческого монастыря (предложение в составе проекта планировки квартала): 1, 4 – воссоздание двух из ранее существовавших четырех монастырских башен; 2 – реставрация северных ворот монастыря; 3 – восстановление исторического декора; 5 – восстановление стены; 6 – реставрация главного входа**

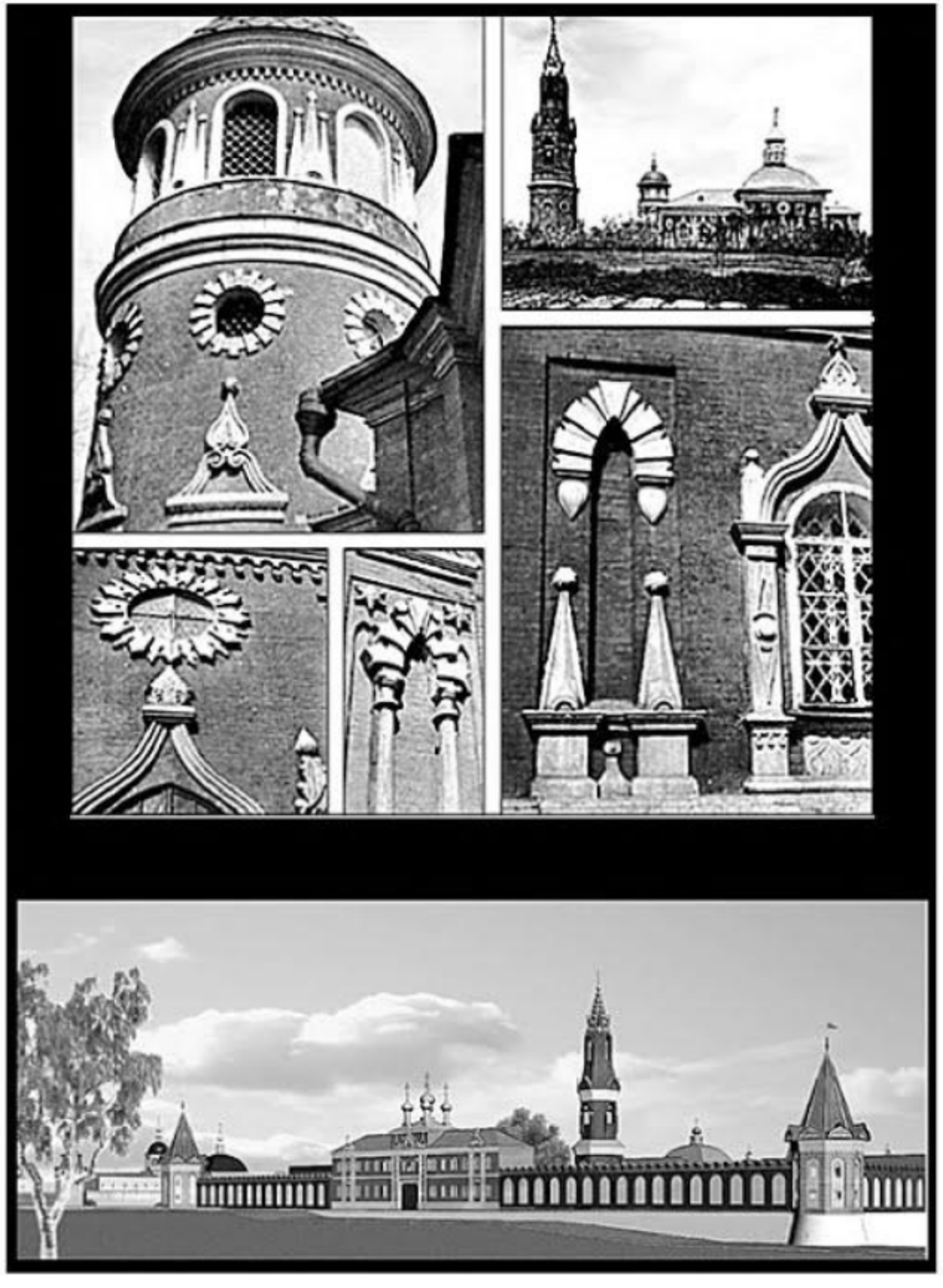


Рис. 8.31. **Предложение по восстановлению стен Никольского единоверческого монастыря (в составе проекта планировки квартала) (трехмерная графика – С. А. Астафьев)**



Рис. 8.33. **Предложение по восстановлению стены с воротами Преображенского богаделенного дома (трехмерная графика – С. А. Астафьев)**



Рис. 8.35. **Предложение по восстановлению внутреннего двора Преображенского богаделенного дома с организацией музея традиционной русской культуры (размещение на территории двора сохранившихся деревянных домов Преображенского, Черкизова и Семеновского)**
(трехмерная графика – С. А. Астафьев)

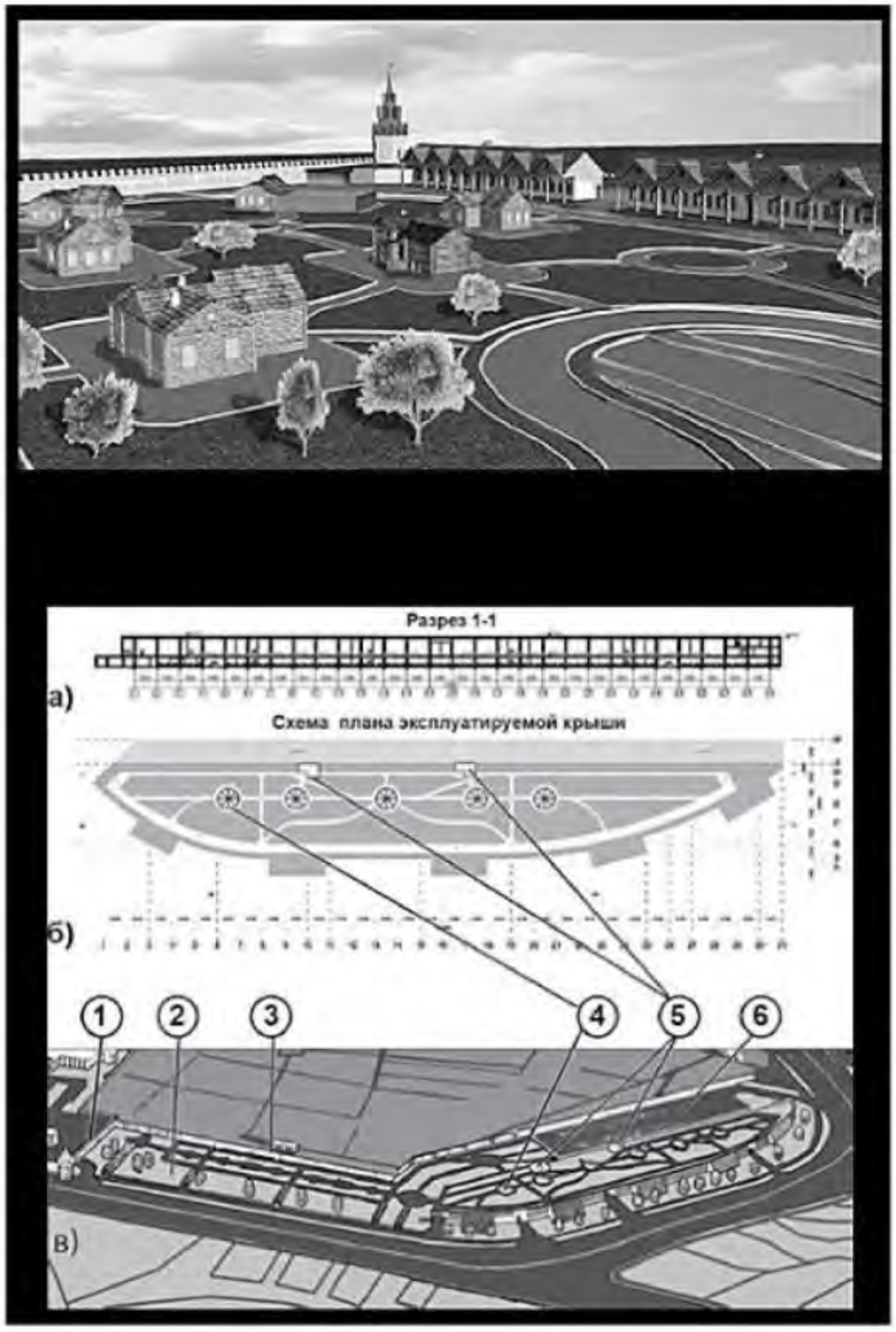


Рис. 8.37. **Схема многофункционального комплекса. Предложение в составе проекта планировки квартала Преображенского кладбища: а) – разрез 1-1; б) – схема плана эксплуатируемой крыши; в) – трехмерная модель комплекса: 1 – стена монастыря; 2 – зона отдыха; 3 – стена, отделяющая кладбище; 4 – световой купол; 5 – выходы на эксплуатируемую крышу; 6 – автостоянка**

ГЛАВА 9.
Формирование городских ландшафтов в исторической среде

9.1. Городские ландшафты и композиция

Обеспечение различных пространственно-временных условий восприятия заключается в формировании пространственно-визуальных элементов по величине и особенностям разработки, соответствующих восприятию объектов в движении и со стационарных точек, из дальних и ближних зон восприятия.

Основные взаимосвязи компонентов композиции при формировании городского исторического ландшафта следующие:

• Комплексы процессов деятельности и поведения людей, типы пространств:

– Жилище;

– Объекты культуры: музеи, выставки, театры;

– Объекты торговли, общественного питания;

– Места отдыха, досуга, развлечений, зрелищно-спортивных мероприятий;

– Объекты туризма и экскурсий;

– Праздничные мероприятия, торжественные шествия;

– Сакральные пространства.

• Проектируемые пути движения:

– Маршруты движения общественного и личного транспорта;

– Основные маршруты движения пешеходов;

– Пути движения;

– Места длительного пребывания людей.

• Характерные точки восприятия:

– В движении;

– Подъезды и подходы к значимым объектам;

– Стационарные точки восприятия;

– Зоны и точки восприятия в местах длительного пребывания людей;

– Видовые площадки;

– Перцептивные пространства площадей, улиц, переулков, дворов.

• Характерные видовые картины:

– Последовательности изменения видовых картин при движении;

– Видовые фрагменты, воспринимаемые в движении;

– Панорамы; видовые фрагменты, воспринимаемые со стационарных точек восприятия на основных путях движения транспорта и пешеходов.

• Характерные элементы видовых картин:

– Композиционные построения изменяющихся видовых картин; воспринимаемые элементы площадей, фронта застройки улиц и переулков;

– Пространственные раскрытия улиц, переулков, проходов;

– Композиционные доминанты, воспринимаемые с дальних точек;

– Крыши, элементы «архитектуры земли» воспринимаемые с верхних этажей или высоких точек рельефа;

– Входы, въезды.

Исходя из указанного различения компонентов композиции, представим, как взаимосвязаны основные структуры, отношения, элементы при регенерации исторической городской среды (рис. 9.1, 9.2).

В соответствии с исследованиями по формированию городской среды выделяются три аспекта формирования этой среды: 1) обеспечение информации для эффективной организации процессов поведения и деятельности различных групп потребителей (прагматика); 2) обозначение и выражение различных значений (семантика); 3) организация групп элементов и отношений (синтактика) (см. выше глава 4).

1. *Обеспечение информации для организации комплексов жизненных процессов* заключается в формировании условий архитектурного окружения для наилучшей реализации этих процессов формирование путей движения (создание уюта пространств жилого комплекса и т. д.).

2. *Семантические (содержательные) аспекты* заключаются в выражении различных значений, созданных как с материальными особенностями объектов, так и с их собственно художественной стороной. Эти функции заключаются в выражении смысла процессов, происходящих в отдельных объектах и в пространственных зонах комплекса, индивидуальных чертах его объемно-пространственной композиции, индивидуальных особенностей ландшафта, образно-эмоциональных характеристик архитектурного окружения, культурно-исторических традиций, масштаба, тектоники и функционально-планировочной структуры фрагментов города и комплексов зданий.

3. *Организация групп элементов и отношений* композиционных элементов в зависимости от их значений и в акцентировании наиболее существенных из них знаковыми средствами реализуется в смыслоразличительных тенденциях, в формально-композиционной организации комплекса (организации и учете основных пространственно-временных условий восприятия.

3а. *Смыслоразличительные аспекты.* В этом аспекте выполняются следующие основные функции: различение зданий по их социально-функциональным или образно-символическим особенностям – композиционное выделение общественных зданий по отношению к фоновой жилой застройке, встроенно-пристроенных учреждений в первых этажах жилых домов; акцентирование объектов, занимающих особо значимое пространственное положение в композиции; акцентирование объективных различий зданий по их объемно-планировочной структуре, по тектоническим и конструктивно-технологическим особенностям; создание различий фасадов, отражающих разную их ориентацию на открытые (природные, городские) или замкнутые (дворовые) пространства; выявление архитектурными средствами социально-функциональных и структурно-геометрических различий пространственных зон комплекса.

3б. *Формально-композиционные аспекты* заключаются в обеспечении разнообразия, организованности и определенности в отношениях пространственно-визуальных элементов архитектурного комплекса.

Понятие «смыслоразличительные функции» совпадает с общенаучным представлением о различении элементов в знаковой системе [Соссюр де, 2014. С. 114; Иванов, 2009]. В семиотике урбанизма такие функции специально анализировались в композиции городской застройки [Krampen, 1979].

Выше были особо выделены смыслоразличительные аспекты композиции. Смыслоразличительные аспекты композиции, относящиеся к различному решению пространственных зон комплекса, тесно взаимосвязаны с обеспечением пространственно-временных условий восприятия. В развитии исторических фрагментов города архитекторы стремятся отойти от приемов элементарно организованных крупных пространств, ищут камерные пространственные построения архитектурных комплексов, развивающие пространственные построения сложившихся исторических кварталов. Это выражается, в частности, в поиске уютных взаимосвязанных дворовых пространств, в организации пешеходных улиц, подобных исторической городской среде. Вместе с тем такая организация пространства требует и соответствующих решений объемов зданий, решений фасадов в тех или иных признаках, развивающих традиционные признаки исторической застройки.

Выявление различий этажей, функциональных групп помещений представляет собой проявление общей, смыслоразличительной тенденции. Значительные возможности обогащения архитектуры новых комплексов и зданий заключаются в обозначении и выражении различий разных этажей и групп помещений – прежде всего жилых и общественных.

Смыслоразличительные аспекты композиции застройки во многом связаны с отношениями в ней жилых и общественных зданий, с разными кодами их восприятия [Krampen, 1979]. В частности, объемно-пространственные и цвето-пластические характеристики торгового центра в массовой застройке иной раз не отражают важной социально-функциональной роли этого объекта в системе комплекса. Целенаправленное использование контраста, системы различий в этих ситуациях активно способствует выражению смысловой значимости такого объекта, созданию его индивидуальности.

9.2. Панорамы, фронт застройки

При значительной протяженности общего фронта застройки в целях снятия монотонности возникает необходимость использования активных различий в отношениях элементов. В этих ситуациях существенно, по каким признакам могут развиваться такие различия при условии сохранения организованности всего фасадного фронта застройки площади, улицы, переулка. Это особенно существенно при регенерации исторических городских кварталов. Такими реализуемыми в мировой практике приемами является, в частности, отношение взаимного расположения проемов и других элементов на фасадах, дополненное в отношениях текстуры и отделки участков фасадов. В истории градостроительства подобные приемы имели устойчивый характер и прослеживаются в течение столетий. В регенерации исторической среды городов эти приемы приобрели наиболее развитые формы. При использовании встроек жилых домов в единый сложившийся фронт улиц в городах Европы композиция этого фронта застройки во многом зависит от характера сочетания и блокировки фасадных элементов, а также от их визуальной активности.

Одним из наиболее существенных факторов формирования единого фронта застройки улиц является рельеф. При заметных перепадах отметок сам рельеф выступает одним из активных признаков, находя отражение в общем композиционном решении. Выявление сложного рельефа ведет одновременно и к единству архитектуры с градостроительно-природным окружением, и к формированию различий в архитектурной теме каждого здания. Это может осуществляться на практике в использовании характерных признаков, отражающих особенности рельефа (усложненные линии силуэта застройки и линии ее примыканий к земле, активно подчеркнутые перепадами цоколя, подрезками, террасами, подпорными стенками фасадов, светотеневой структурой, отдельными вставками новых зданий в увязке с характерными признаками рельефа и т. п.). Жилые дома тождественны по основным признакам, но, располагаясь на рельефе со смещением относительно друг друга, они создают разнообразие в отношениях элементов. Местами жилые дома объединены «под один карниз», в то время как остальные смещаются по высоте. Смещения жилых объемов, проемов, карнизов, балконов по вертикали дают возможность ослабить активность повторения элементов. Это особенно заметно во взаиморасположении проемов и заглублений. Архитектурная тема каждого жилого дома образует систему различий элементов по нескольким признакам: заглубленные – выступающие, светлые – темные, близкие к квадрату – удлиненные и т. д. Визуально значимые элементы каждого признака (дифференциальные элементы) образуют законченную самостоятельную композицию.

Архитектурный комплекс такого типа на сложном живописном рельефе продолжает историческую среду древней столицы Болгарии Велико-Тырново (рис. 9.3–9.8). Во фронте фасадов северной стороны активно выражены признаки силуэтов, традиционные для болгарской народной архитектуры, характерные признаки ее связей с природным окружением (рис. 9.9). Архитектурные решения фасадов активно контрастируют здесь с живописным каменистым склоном, и в то же время ее скульптурная насыщенность, усиленная сложной светотеневой структурой, создает аналогию с природным окружением. Архитектура комплекса благодаря использованию ступенчатой компоновки объемов отличается сложным, богатым силуэтом, и, хотя по нему хорошо прочитывается характер рельефа, композиция не представляет собой той элементарной схемы, которая зачастую сводится к жесткой метрической ступенчатости объемов со столь же элементарным фасадным решением. Наиболее активные признаки комплекса являются своего рода сопровождением и развитием живописной объемно-пространственной композиции и силуэта общего фронта застройки. При этом характер рельефа не отображается непосредственно в каждой точке силуэтного контура, но напротив, в отдельных местах контур неожиданно поднимается, образуя акценты и усложняя силуэт. Знаки контекста создают возможность отдаленных ассоциаций. Связи комплекса с природой и городским окружением сложно развиваются в двух типах знаков – собственно в силуэте и в визуальных построениях фронта жилых домов. С разных точек проецируясь на природный фон, силуэт жилого комплекса органически включается в этот фон, а передние планы зелени, накладываясь на всю фасадную проекцию, еще более усложняют городской ландшафт. Повторяющиеся элементы – ограждения лоджий, карнизы, развитые фризы, входы и пр. – придают необходимое единство и в то же время позволяют идентифицировать новые здания города с аналогичными народными кварталами древней столицы Болгарии. Единая тема, образуемая крупными будто бы перетекающими друг в друга конфигурациями отчетливо прослеживается от верхних жилых этажей до нижних. При этом жилые дома композиционно обособлены, что акцентируется в силуэте. В то же время в едином фронте фасадов это обособление не только не выражено, но будто бы снимается едиными перетекающими в пространстве структурами и признаками. Разнообразие визуального уровня достигается относительно экономными композиционными средствами. В данном случае это прежде всего результат отхода от жесткой схемы метра и установления органичных взаимосвязей жилой застройки и природного окружения. Разнообразие достигается акцентированием различий элементов, образующих в совокупности архитектурную тему. Разнообразие в силуэте дополняется различиями отступов фасада относительно фронта застройки. Здесь можно выделить несколько основных общих для всего фронта организующих признаков: небольшой вынос эркеров разной этажности; поперечные несущие стены, выходящие на фасад торцами; разные по длине балконы, являющиеся горизонтальными связями в композиции комплекса; крупные стеновые плоскости; активные силуэтные смещения элементов кровли [Сомов, 1986]. При относительно незначительном числе различий разнообразие достигается в основном смещениями элементов отдельных участков общего фронта по рельефу, что визуально усложняет фронт застройки. Смещения отдельных жилых блоков относительно друг друга обозначаются также в силуэтных «узлах» общего фронта застройки, а также в перепадах линий жилых домов к земле, выявляющих особенности рельефа.

Решение фронта застройки вдоль улицы служит сопровождением сложной объемно-пространственной композиции и развитого силуэта [Кудрявцев, Анисимов, 1989]. Конфигурации лоджий и активные тени под карнизами поддержаны вертикальными тенями. Участки кирпичной кладки в сочетании с белой оштукатуренной поверхностью образуют графически четкие участки стен и образуют особый традиционный мотив в общей теме. Использование оштукатуренных поверхностей в сочетании с облицовочным кирпичом, а также выделение цветом балконных ограждений обусловлены здесь общим приемом. Балконные ограждения и кирпичные участки кладки на фасадах создают одну

часть общего рисунка, а белые поверхности – другую. Эти признаки, сложно взаимосвязанные в композиции, структурно развивают свою архитектурную тему. Формируется иконический знак – изображение характерных сочетаний темного дерева и светлых стен исторически сложившихся жилых массивов. Аналогия в сочетаниях материалов дополняется сдвижками отдельных элементов фронта застройки по вертикали, которые характерны для лепящихся друг к другу объемов традиционных болгарских жилых массивов и образуют знаки живых организмов. Основные признаки, организующие фронт застройки вдоль улицы (участки стены, облицованные кирпичом; ограждения балконов, являющиеся горизонтальными связями всего фронта; выступающие элементы фасада – эркеры и торцы поперечных несущих стен) создают условия реализации организационных (синтаксических кодов визуальной информации. В отделке стен прослеживается активное противопоставление темного и светлого, весьма характерное для болгарской народной архитектуры.

Все эти средства применены без использования конкретных прототипических форм и будто бы остаются скрытыми для наблюдателя, благодаря чему весь фронт застройки образно (коннотативно) приближается к исторически складывавшимся массивам. С помощью относительно небольшого количества первичных элементов достигнуто максимальное разнообразие, формирующее близкий к традициям образ улицы и уникальный по характеру протяженный фронт фасадов.

Сложный рельеф потенциально выступает основой для использования различий в архитектуре комплекса, а сведение потенциального разнообразия к простым повторениям одинаковых уступов – путь к максимальному отождествлению элементов. Например, в практике индустриального городского строительства привязка зданий к земле обычно оказывается примитивной. В лучшем случае особенности рельефа находят отражение в облицовке цоколей или участков фасадов темной плиткой для выявления ступенчатости перепадов. Приемы решения примыканий к земле крайне бедны, хотя именно в нижней зоне, в связях зданий с землей имеются большие возможности для поиска разнообразия, формирования знаков образно-индивидуальных особенностей местности. В результате не реализуются основные коды восприятия архитектурного окружения – семантические и синтактические, если следовать семиотической концепции кодов среды У. Эко [2004].

Регенерация исторически сложившихся кварталов обычно сопровождается возникновением в ткани исторического города новых зданий и комплексов. Проектировщики сталкиваются здесь с задачей организации единого фронта застройки, причем весьма специфической, значительно более обусловленной, нежели при создании новых объектов на обычных участках города.

Поиски композиционных решений новых зданий в условиях регенерации в основном определяются задачей сохранения и развития характерных визуальных признаков и более общих художественно-образных черт исторической городской среды. Наиболее характерные отношения элементов определенной исторической среды выступают ее существенными признаками. Перенесенные на новый объект, они становятся знаком этой исторической среды. Поэтому создание общностей по ряду признаков нового объекта и его исторического архитектурного окружения выступает условием формирования единого визуального образа, условием объединения элементов (синтактика) и одновременно выражения значения исторического места.

Негативные явления, связанные с утратой художественной образности исторических кварталов при включении в них новых зданий, сносе ветхого фонда и т. п. являются прежде всего результатом вторжения в существующую историческую застройку чужеродных образований, их несовместимости по важнейшим признакам с объектами исторической среды. Когда чужеродными в старом фронте улицы оказываются одно или два далеко отстоящих друг от друга зданий, этот фронт может сохранить индивидуальность и целостность, присущие исторической городской среде. Но эти качества могут быть полностью утрачены, если новых и независимых от сложившейся среды объектов слишком много. Иначе говоря, задачи такого рода, как включение в систему площади, улицы, переулка – т. е. новых объектов – являются весьма сложными для урбанистов и архитекторов и требуют специального анализа знаковых особенностей исторической среды города и конкретного места. Подобные исследования сопровождают урбанистические проекты регенерации [Mazzucchelli, 2011].

9.3. Композиционные взаимосвязи новых объектов с историческим архитектурным окружением

Конкретная исходная ситуация во многом определяет архитектурную тему новых фасадов. Визуально активный, насыщенный элементами и различиями фронт улицы может потребовать некоторой разрядки – более скромного решения нового здания. В другой ситуации встраиваемый объект может взять на себя функцию акцента исторической застройки. Однако в любой исходной ситуации самостоятельной задачей является достижение образно-содержательного и формально-композиционного единства исторической среды. Порой это достигается относительно скромными средствами и, тем не менее, очень эффективно (рис. 3.10).

Естественно, решение фасада нового здания будет определяться условиями восприятия всего фронта застройки улицы или площадей в каждой конкретной ситуации (под какими углами в основном открывается новое здание, постепенно

или неожиданно, в каких ракурсах и т. п.). Важно и то, как будут сопоставляться с новым фасадом старые – одновременно целый ряд или же два-три. Возможны ситуации (особенно на площадях), когда новый фасад воспринимается фронтально вместе с целым рядом старых и зритель может либо сосредоточиться на одном новом либо дифференцированно обозревать любой другой, сопоставляя его с новым. В этих условиях решение фронта как единого архитектурного целого объективно становится более важной задачей, чем в условиях узкой улицы, где фасады быстро «проходят» мимо человека. В первом случае мы имеем дело с «разверткой», и это во многом диктует характер связей новой вставки со старым фронтом – продолжение членений, силуэта, признаков, цветовой гаммы и т. д.

Новый фасад во фронте застройки исторической площади может взять на себя и явно акцентную роль, т. е. строиться на контрасте. Новый же фасад на улице, а тем более на узкой улице, может быть подсказан приемом калейдоскопичности, пестроты исторического окружения.

Конечно, решение нового фасада во фронте зданий узкой старой улицы не может не учитывать направления такой улицы – ее композиционного движения. К сожалению, это не всегда происходит – чаще всего вследствие строительных факторов, когда, например, новый протяженный фасад жестко по геометрической хорде срезает плавный поворот переулка и, несмотря на выразительную архитектуру, воспринимается чужеродным элементом среды. В подобных случаях важно сохранение общей планировочной основы исторической застройки, которая в свою очередь во многом определяет и архитектурное решение фасада. Спрямление старинных улиц и переулков изменяет нередко их характер и в этом плане должно рассматриваться как явление негативное.

Примеры многообразных средств при встраивании новых зданий в историческую застройку улицы можно видеть в реализованных проектах регенерации исторических кварталов Антверпена (рис. 9.19–9.21а). Хотя новые фасады не стилизованы под старые формы, в обоих случаях удалось не нарушить композиционного единства участка застройки – оно достигнуто с помощью тождеств элементов новых зданий объектам исторической среды по целому ряду общих признаков.

Аналогичны многие приемы модернизации фасадов зданий исторических кварталов, которые можно видеть в исторических городах Германии (рис. 9.30–9.34а).

Многочисленные приемы продолжения и развития в новых объектах признаков исторического архитектурного окружения реализуются в различных творческих концепциях, объединяемых иногда понятием «контекстуализм». Для некоторых представителей этого направления композиционные средства выступают как особые объекты изучения и как осмысленные приемы, способствующие выражению региональных и общекультурных традиций, органичному объединению объекта и его окружения. Иллюстрацией такого подхода является одна из работ Р. Вентури, осуществленных в США, – здание математического факультета Йельского университета. Авторы отказались здесь от какого-либо подражания старым формам. В то же время они активизировали в новом здании признаки исторической среды и прежде всего старых зданий (рис. 9.10). Каковы же основные приемы формирования контекста? Одним из организующих признаков является сложность и особая структура силуэта. Новый корпус не только напоминает старые здания по общим силуэтным контурам, но во многих отношениях дополняет и обогащает уже существующий силуэт. Линии силуэта новой и старой частей комплекса прорисованы как единое целое; они накладываются, визуально переплетаются, объединяя весь массив. Другим существенным признаком тождественности элементов является прием решения окон (оконные переплеты, размерные отношении между проемами и перемычками, проемами и простенками). Узкие простенки столь же характерны для данной исторической застройки, как и большая поверхность стены, разделяющая оконные проемы по высоте. В композицию нового здания широко вводится также элемент столь необходимой «случайности», придающий своеобразие пластическому решению всего комплекса. Наиболее значимые признаки этой случайности: небольшие смещения окон по вертикали (1); небольшие смещения проемов по горизонтали с образованием разновысоких перемычек над окнами (2, 3); характерные отступления от закономерности в размерных отношениях проемов и простенков, смещения по вертикали, отсутствие импоста на одном этаже или неожиданная смена тонкого каркасного элемента развитым простенком на другом, нависание межоконного импоста верхнего этажа над проемом без опоры нижележащего этажа (4); одновременные активные смещения групп проемов по нескольким горизонталям (5); наличие окна-розы как важного в смысловом отношении и визуально активного элемента (6); различие проемов по величине; сложность конфигураций, будто бы случайно возникающих на фасаде участков нерасчлененной стены. Своеобразным признаком тождественности, общим для всего комплекса, является характер рисунка переплетов. Так, остекленная поверхность на верхнем этаже нового здания расчленена пополам горизонтальным элементом, что уподобляет ее остеклению в неоготике, а центральная «роза» нового фасада с ее переплетом в форме креста является визуально активным признаком, семантически отождествляющим архитектуру нового здания и старой застройки. Хотя подобного окна нет в системе окружающей застройки, оно служит обобщенным символом готических традиций. То же относится к поэтажным чередованиям тонких простенков каркасного типа с широкими горизонтальными поясами

стены. Активным носителем культурно-исторических значений является здесь угловатое построение самого плана нового корпуса. Именно такие углы характерны для эркеров соседних старых зданий.

Данный пример иллюстрирует взаимоотношение элементов содержания и выражения, знаков и фигур. Если окно-роза с крестообразным переплетом становится здесь существенным элементом плана содержания – знаком образно-смысловых особенностей неготики и в определенном смысле включает остальную совокупность признаков в единый образ комплекса, то усложнения во взаимном расположении проемов, а главное – активные различия тонких вертикальных простенков и крупных перемычек формируют преимущественно единство визуального уровня – элементов плана выражения (фигур).

Для рассмотренных примеров характерно то, что отдельные признаки, например сдвижка с общих осей некоторых оконных проемов, а также их своеобразная группировка в единые укрупненные конфигурации, тонко развивают особенности исторической застройки и архитектурные традиции. Отдельные признаки пластики нового фасада в непосредственном пространственном контексте с аналогичными признаками архитектурной темы старых зданий также становятся активными носителями культурно-исторических значений.

Приведенные примеры позволяют лучше понять теоретическое положение о тождествах элементов по некоторым существенным признакам как центральных средствах композиции (см. т. I, гл. 4). При этом, как видно из анализа данных примеров, отождествление не является только подражанием тем или иным конкретным формам, но представляет собой именно способ обобщения характерных признаков исторической среды.

Особые композиционные задачи возникают в различных градостроительных ситуациях при формировании видовых фрагментов застройки, в композиции кварталов, улиц, площадей, бульваров, скверов, музейных и общественно-торговых комплексов.

Композиция квартала складывается из организации объемно-пространственных компонентов и отдельных элементов, из развернутой во времени последовательности перцептивных пространств, видовых картин, организации доминант акцентов и нейтрального архитектурного окружения, из акцентирования центров направлений движения, границ, пространственных зон, выявления смысловой значимости отдельных архитектурных объектов и т. п. Формирование квартала включает в себя эти и другие аспекты композиции. Разумеется, в зависимости от творческой концепции архитектора, от стилевой ориентации, от индивидуального характера создаваемого образа во многом зависит, какие именно средства становятся основными в данной композиции, что решается в ней как главное, а что как второстепенное, каким объектам придается значимость, какие роли приобретают символические элементы, каковы признаки регенерируемой исторической среды и т. д.

В этом разделе делается попытка показать, каким образом различные функции пластики, объективно присущие ситуациям восприятия и формирования застройки, «преломляются» в композиции архитектурного комплекса в целом.

Чтобы показать полноту проявления исследуемых закономерностей, приведем примеры регенерации исторической городской среды. Здесь по многим направлениям обнаруживаются взаимосвязи объемно-пространственной организации и архитектурных элементов зданий.

Несомненно, регенерация с включением новых объектов основана на традиции исторической застройки города и региона с их сложной длительно формировавшейся структурой. Сложные композиционные построения пространства объясняются их знаковой ролью. Решения стен и «архитектуры земли» позволили акцентировать отдельные перцептивные пространства, придав им особую значимость. В формообразовании крупных элементов «архитектуры земли» и элементов стен (балконов с их ограждениями, наличников, несущих консольных плит и др.) имеется организующая общая структура, основанная на тождественности признаков различных групп элементов, в том числе полуциркульной формы, в ряде мест сопровождаемой небольшим входом к участку прямой. Существенно, что на уровне архитектурных элементов развиваются те же признаки, что и в организации комплекса в целом – циркульные и лекальные формообразующие линии контуров всей площади, обрамлений пандусов и лестниц, поручней и т. д. либо сочетание тех и других. Эта тождественность и позволяет достигнуть большой степени единства комплекса, являясь, по сути, единым принципом организованности крупных и мелких его элементов.

Визуально воспринимаемые элементы застройки (объемы, поверхности, плоскости, участки стен, проемы, эркеры, лоджии и т. п.) включены в разные уровни. Отношения воспринимаемых элементов застройки могут рассматриваться в двух планах – содержания и выражения [Broadbent, 1997; Сомов, 1986]. Соответственно, целесообразно различать в композиции комплекса элементы плана содержания и элементы плана выражения.

Различение элементов выявляется на двух уровнях. Так, американский семиотик архитектуры Дж. Бродбент рассматривает закономерности

синтактического уровня как взаимоотношения геометрических элементов формы вне связи с теми значениями, которые они несут [Broadbent, 1997]. Такое рассмотрение отношений архитектурных элементов позволяет увидеть их «формальную» структуру. Но оно не выявляет семантических различий этих элементов (по их утилитарно-функциональной, социальной или культурно-символической роли). Это показывает, что необходимо учитывать отношения воспринимаемых активных пространственно-визуальных элементов среды на разных уровнях. Элементы уровня знаков – объекты, дифференцированные по их значениям, по функциям, конструктивно-материальной сущности, значимости в композиции, характеру образных метафор, социальному или символическому смыслу и т. п. При рассмотрении тех же элементов по разным визуальным признакам – величине, форме, взаимному расположению, цветовым признакам, характеру расчлененности поверхности – мы абстрагируемся от их значений и относимся к ним уже как к элементам некоторой формальной структуры. В этом «срезе» это только объемы, плоскости, обособленные участки поверхностей, активные формообразующие линии, например контуры, определяющие силуэт групп зданий, текстурные или цветовые конфигурации участков фасадов и т. п. Таким образом, одни и те же воспринимаемые объекты могут рассматриваться на разных уровнях: звуковом или визуальном – и вместе с тем оба эти уровня в композиции взаимосвязаны.

Внешние различия объектов и элементов застройки определяются следующими факторами и принципами: 1) материальными факторами (объемно-планировочной организацией, конструктивной системой, материалами, технологией), которые в известной мере создают основу для разных решений; 2) необходимостью выражения различной социальной значимости зданий; 3) принципами организованности и разнообразия. При этом различия в объективной социальной значимости зданий (и это прослеживается во всей истории архитектуры) взаимосвязаны с их символическими различиями (рис. 3.1).

Помимо отдельных различий основой информации является разнообразие элементов. Это положение, сформулированное в работах по философским проблемам информации, в полной мере относится и к городской среде, где разнообразие может рассматриваться как совокупность различий по многим признакам. Такой подход позволяет теоретически выявлять эффективные средства достижения разнообразия, определенные типы различий композиционных элементов. Визуальное разнообразие выступает как условие воздействия архитектурной среды – единства многих ее значений.

Это можно обосновать некоторыми психологическими исследованиями среды, в которых показано исключительное значение для психики человека разнообразных поступающих сигналов, которые определяют смысловой контакт с внешним миром. Представление о разнообразии в организации архитектурной среды подтверждается анализом некоторых негативных явлений массовой городской застройки. Общеизвестные явления монотонности во многом связаны именно с недостатком различий в воспринимаемых видовых фрагментах, в композиции архитектурных комплексов в целом [Сомов, 1986].

Различия объемно-пространственного уровня, формирующие разнообразие архитектурной среды. Внутримикрорайонное пространство характеризуется нежесткостью планировочных построений, активно различными по высоте объемами, сложными и активными конфигурациями пространства, организованными богатым естественным рельефом. Стремление добиться разнообразия путем использования разных по архитектуре зданий в ряде случаев порождает хаотичность и пестроту. Разнообразие среды формируется по многим признакам, в отношениях многих элементов. Оно складывается из сложности ландшафта, из различий, раскрывающихся изнутри жилого массива видовых картин, из силуэтных построений и их изменений при движении, различий участков фасадов, воспринимаемых вблизи зданий, из многих различий, которые приобретают в итоге первостепенное значение в общем формировании информации.

Представление о разнообразии как о некоторой совокупности по разным признакам различий позволяет обнаруживать и устранять причины монотонности городской застройки, систематизировать основные средства формирования разнообразия. Поскольку различия формируются по многим признакам, причины монотонности можно связывать с различными типами композиционных элементов и отношений. На уровне объемно-пространственной композиции недостаточность различий в ряде ситуаций связана с невыявленностью характерных перепадов рельефа, различий отметок, с отсутствием пространственных раскрытий, создающих дальние планы при взгляде изнутри жилого массива, с отсутствием системы видовых картин, раскрывающихся при движении, со схематизмом планировочной структуры, значительной протяженностью однородных фасадов, с отсутствием зелени и элементов благоустройства, создающих необходимое визуальное разнообразие с помощью активного контраста с архитектурой жилых домов, с целым рядом других композиционных особенностей. Различия в самой архитектуре могут дополняться теми или иными элементами ландшафта, включенными в историческую среду. Например, рельеф при активных падениях отметок может получать интересное отображение в характере линий примыкания зданий к земле – в ступенчатости цокольной облицовки, в метричных либо в свободных ритмических перепадах линии примыкания; он может дополняться зеленью, подпорными стенками и т. п. Различия, выраженные в противопоставлении

прямых линий, прямоугольных контуров силуэтных построений застройки и сложных контурах рельефа в панорамных видах, выходят далеко за пределы отношений элементов отдельного здания. Здесь сами здания и их группировки являются элементами более общих видовых картин. Возникает задача нейтрализации многих тождественных элементов и отношений, из которых формируется панорама, активизируя различия, которые могут сделать ее насыщенной. В этой связи нельзя не заметить, что панорамный фронт больших массивов застройки особенно подвержен подавляющему действию элементарных тождеств.

На уровне элементов и деталей имеются свои причины монотонности, связанные с отсутствием необходимых различий (все элементы, формирующие фасады, образованы только плоскостями, только прямыми углами, только прямыми линиями, т. е. в строжайшей тождественности с формами панельного дома в целом).

Объемно-пространственная организация рассчитана на изменение видовых картин при движении. Объемы в разных планах (нижняя зона – объемы, образующие улицу; высотные объемы позади основного фронта застройки) создают активное разнообразие. Отношения объемов этих разных пространственных планов изменяются при движении, образуя существенные различия видовых фрагментов и, в частности, силуэтных построений. За объектами первого и второго планов при движении раскрываются объемно-пространственные построения третьего плана. В результате городская среда приобретает живой характер, возникают неожиданные пространственно-визуальные раскрытия.

Характерными приемами другого рода, связанными с поиском активных различий в элементах протяженных фасадов жилых домов, являются цветовые системы. С помощью крупных цветовых конфигураций, в определенном смысле игнорирующих прямоугольную сетку, создаются группы крупных элементов, которые дополняется мелкими (цветочницы, ограждения балконов и лоджий, переплеты окон). Возникает закономерное стремление создать крупные акценты, нарушая прямоугольную сетку фасадов. В то же время эффективность подобных приемов во многом зависит от их конкретного использования, от сочетания цветовой композиции с объемно-пространственной организацией зданий и комплексов, от качества красителей, строительной технологии и т. д. Разнообразие среды может формироваться по многим признакам, и активное введение различий элементов по текстуре, цвету, фактуре – лишь одно из возможных средств разнообразия в городской среде. Различия и тождества связаны с организованностью среды. Разнообразие представляет собой активное проявление определенных различий, однообразие – полное преобладание тождеств. Организованность среды может рассматриваться как активное проявление тождеств при условии ее разнообразия.

Организованность не существует вне разнообразия, тождество – вне различия. Но одна из этих характеристик может доминировать над другой. Так, жилой массив, расчлененный элементарной сеткой улиц и проездов представляет собой проявление организованности. Здесь организующие тождества доминируют над различиями. Пространственно развитой массив застройки может быть организован по принципу сложных отношений и восприниматься как живописный. Здесь, напротив, различия играют главную роль, а разнообразие доминирует над строгой упорядоченностью. В исторической городской среде могут преобладать либо разнообразие, либо организованность. Наряду с правильностью, геометричностью, ясным выражением в объемно-пространственных построения зеркальной симметрии имеются многочисленные примеры ансамблей с преобладанием будто бы случайных, геометрически нестрогих объемно-пространственных построений. Отсутствие правильности в архитектурных ансамблях различных эпох объясняется как условиями длительного исторического формирования некоторых из них, так и собственно композиционными причинами, когда в композиции доминирует живописное начало или, точнее, когда в ней не действуют принципы строго геометрической организации. Но и в такого рода ансамблях обнаруживаются развитые организующие средства – различные типы отождествления композиционных элементов, организующие среду, связывающие их в художественную целостность.

Разнообразие и организованность городского окружения отдельных архитектурных объектов, их элементов не только формируют условия информации, но и способствуют символизации. Сложность и разнообразие являются носителями особых значений – жизненности среды, близости органическому миру, сложности деятельности самого человека. В силу этого живая архитектурная среда, основанная на определенном уровне разнообразия, воздействует как уютная, эмоционально созвучная людям. Организованность, в свою очередь, символизирует вносимую человеком в окружение разумную упорядоченность. Символические особенности этих двух характерных свойств окружения и их взаимосвязи в архитектуре отмечались в различных эстетических концепциях [Сомов, 1986; 1990].

Архитектурное окружение всецело подчинено жесткой упорядоченности и однотипности, в то время как необходимая человеческому восприятию жизненность этого окружения оказывается недостаточной из-за отсутствия тех объективно-материальных факторов, которые в предшествующие исторические периоды ее порождали (различия условий строительства жилых домов, используемых материалов, конструкций, гибкое отражение в композиции условий

территории, рельефа и т. д.). В композиции архитектурного комплекса различные типы организованности связаны с разными типами тождеств: повторяющиеся фрагменты фасадов зданий, «пятна» лоджий, панели, интервалы между зданиями, входы, окна и т. п., образующие множество метрических ходов, зеркальная симметрия групп элементов, повторения в композиции определенного цвета или фактуры и т. п. Многие тождества при формировании жилого комплекса объективно обусловлены типизацией. Может казаться, что эта индустриальная природа в нектором роде автоматически обеспечивает организованность композиции. Однако это не так. Во-первых, выше уже говорилось, что организованность может быть разнообразной, живой, связанной в той же композиции с разнообразием, или может превращаться в элементарную схему. Во-вторых, многочисленность тождеств в архитектурном комплексе требует четкого представления о том, какие из них могут быть активизированы, а какие необходимо ослабить или нейтрализовать. Таким образом, различие и тождество определяют взаимосвязанные свойства среды, существенные для ее фрагментов, – разнообразие и организованность. Разнообразие и организованность характеризуют и перцептивный, пространственно-визуальный уровень композиции (отношения элементов плана выражения), и отношения элементов плана содержания (смысловые организованность и разнообразие).

Во взаимоотношениях разнообразия и организованности в городской среде формируется «определенность». Понятия «определенность», «убедительность» традиционны для эстетики. Целесообразно связывать их с представлением о пространственно-визуальных воспринимаемых элементах как носителях информации и характеризовать с их помощью отношения различия и тождества. Соответственно, определенность (убедительность) может пониматься как доминирование различия или тождества элементов по одному из активных признаков – как активно материализованная структура. Например, если в отношениях объемов зданий нет ясного принципа – это характерное проявление неопределенности. Так, здания могут быть близки по высоте и массе, идентичны по характеру стенового мотива, но эта их близость воспринимается как случайная. Соответственно, если определенность способствует информативности формы, то ее антиподом является неопределенность (ни различия, ни тождества). Например, если на фасаде активно не выражена ни тема горизонтали, ни тема вертикали, ни какой-либо иной явный принцип организации, то это означает отсутствие определенности. В формировании архитектурного комплекса или группы зданий при многократном повторении элементов нарушение определенности связано с различными искажениями. Таких проявлений неопределенности в композиции комплекса, фронта застройки, отдельного здания, фасада возникает немало. И они могут играть заметную отрицательную роль в общем эстетическом воздействии среды, делая ее малоубедительной, лишенной необходимой ясности.

Таким образом, определенность можно характеризовать в понятиях различия и тождества. Различия не должны уподобляться ошибке (деформации формы, незначительные отклонения в размерах идентичных по ряду признаков объектов). Различие либо тождество объектов должно быть выражено до определенного уровня активности – до уровня, когда это отношение выражает либо различие, либо тождество самих процессов формирования сопоставляемых объектов. Определенность в отношениях элементов пространственно-визуального уровня становится семантическим свойством среды. Ясность пространственно-визуальных отношений оказывается условием ясности смысла. В частности, определенность в отношениях стены и проемов с преобладанием одного либо другого мотива выражает и конструктивно-тектонический принцип (мощная несущая стена или легкие навесные элементы). Подчинение темы проемов мотиву стены – существенный прием композиции. На пространственно-визуальном уровне существенно само различие – преобладание признака поверхности или проема. В аспекте семантики важно, какой тектонический принцип и какую образность выражает такая стена. Если преобладает массив стены, семантика реализуется в выражении самонесущего принципа, а с ним и определенной образности здания (как замкнутого, защищенного от посторонних и т. п.).

Разнообразие, сложность исторической застройки взаимосвязаны с композиционными приемами, порожденными индустриальным строительством. Это видно при соотнесении разнообразия и метрических повторений как характерного проявления организованности. Тенденцией формирования крупных массивов застройки и отдельных зданий начиная с 80-х гг. XX в. стало стремление отойти от чрезмерно упрощенной системы метрических повторений элементов. Повторение в определенном смысле автоматически пронизывало среду комплексов массового строительства, и эти приемы переходили на формирование улиц и площадей исторической городской застройки. Однако метрические повторения большого числа тождественных элементов могут воздействовать как угнетающая монотонность. Это объясняется как недостатком необходимых для информации различий, так и семантикой жестких повторений, символизирующих в современную эпоху бездушный индустриальный конвейер. Поэтому указанная тенденция связана прежде всего со стремлением «защиты» от активного метра. Введение различий в системы тождеств нашло отражение в характерных композиционных приемах – в изменении одного из элементов в ряду других, в композиционных акцентах, будто бы неожиданно возникающих в системе метра и т. д. Элементы метра в массовой застройке во многих случаях выступают огромными по абсолютным размерам образованиями, которые зачастую не

имеют необходимого продолжения в пространстве, каких-либо связей с сопредельными массивами городской застройки [Сомов, 1986. С. 52]. Монотонность усугубляется тем, что односложный метр воспринимается одновременно в различных пространственных планах. Источником однообразия в этих ситуациях служит не столько само по себе использование метра крупных группировок элементов на фасадах, сколько острый недостаток различий, односложность отношений элементов как внутри активных «пятен», так и в интервалах между ними. Здесь элементы и отношения дают простейшую информацию, мгновенно расшифровываемую при восприятии. Группируясь иногда в огромные схематические сообщества, тождественные элементы перестают выполнять в композиции и функцию масштаба, становясь лишь «пятнами», снизу доверху членящими фасады.

Однородность зданий по высоте, тождественность объемов по основным геометрическим признакам не всегда обеспечивает единство застройки. Однако чрезмерно активная расчлененность фасадов, визуальное обособление на них вертикальных элементов, их светотеневой, а часто и цветовой контрасты по отношению ко всей поверхности не позволяют говорить о подлинном единстве. Эти явления усиливаются по причине схематичности торцов. Складывающиеся отношения «здание – интервал» в большинстве случаев элементарны. Поэтому в сложившейся исторической среде оказываются существенными поиски более развитых отношений, например путем проектирования различных встроек, использования для связи торцов пристроенных объемов ступенчатых построений, активного дополнения интервалов зеленью, введением торцевых лоджий, эркеров и т. п. Приемы такого рода обусловлены планировочными решениями, но их композиционная роль остается при этом общей. Она заключается в «сцеплении» объемов зданий с пространством, во включении конфигурации пространства, ограниченного торцами, в композицию, в формировании разнообразия таких крупных фрагментов, какими являются видовые картины торцов зданий и ограничиваемых ими пространственных интервалов.

Подход к разнообразию как к совокупности различий позволяет определять, на каком уровне организации различия должны быть акцентированы, а на каком их роль второстепенна. Попытки искать решение проблемы на уровне внутреннего обогащения активных схематичных «пятен» мало что дают, являясь неэффективным использованием материальных ресурсов. При этом не затрагивается основа элементарного решения. Скорее наоборот, пространственно-визуальное насыщение, стремление обогатить поверхность в пределах элементарного «пятна» участка фасадной поверхности усиливает обратный эффект, поскольку односложность метра становится еще активнее.

Известные средства композиции – ритм, различные проявления симметрии, контраст, нюанс и др. – могут рассматриваться как проявление различий и тождеств в отношениях пространственно-визуальных элементов по разным признакам. В исследованиях по проблемам информации и распознавания образов показано, что различии и тождества – результат сравнения элементов по отдельным (дифференциальным) признакам [Шехтер, 1973; Файермарк, 1974; Иванов, 2009]. Дифференциальные признаки принято подразделять на качественные и количественные. К качественным признакам относятся такие, как взаимное расположение крупных масс; их геометрическая форма; направление в пространстве (объемно-пространственный уровень); сложность или простота планировочных конфигурации зданий; рельефность фасадов; однородность или неоднородность их архитектурного решения; фактура и цвет. К количественным признакам относятся такие, как размеры линейных отрезков, площади и объемы, числовые характеристики групп композиционных элементов.

Качественные признаки обычно выражают в форме противопоставлений (бинарных признаков). Такими противопоставлениями являются, например, вертикаль – горизонталь, ось – объемно-развитая форма, монохромность – полихромность и т. п. В конкретной архитектурной форме либо проявляются активные различия элементов по каждому из бинарных признаков данного рода, либо развивается только один из них (единичный), но могут и вообще отсутствовать признаки данного рода. Например, одинаково активное проявление на фасадной поверхности горизонтальных и вертикальных членений – бинарный признак; активное проявление горизонтали – единичный признак; отсутствие же активных вертикалей и горизонталей свидетельствует о том, что данный признак вообще не свойствен конкретной композиции. Часто в ней могут выделяться другие признаки – диагональное построение, «шахматная сетка» или равномерное, нейтральное чередование проемов, не выявляющее на фасаде какой-либо активной направленности этих элементов. На этих примерах видно, что понятие «признак» позволяет уточнить взаимосвязь знаковых средств, основанных на использовании различий и тождеств. Очевидно, различия и тождества элементов могут проявляться и по отдельным признакам, и по нескольким одновременно. При этом активизация различия или тождества связана с увеличением числа признаков, по которым различаются или тождественны соответствующие элементы.

Любой единичный или бинарный признак характеризуется определенной активностью в той или иной пространственно-визуальной неоднородности – «сетке» элементов и отношений. Так, если в композиции имеются наклонные элементы (наклоны боковых стенок, разграничивающих балконы, открытых лестничных маршей, пандусов, подпорных стенок и т. д.), то их собственная активность при визуальном восприятии объекта во многом будет зависеть от

активности горизонталей и вертикалей, с которыми соотносятся наклоны, образуя с ними бинарные признаки: наклон – горизонталь, наклон – вертикаль, наклон – горизонтальная (или вертикальная) структура. Активность единичного признака подчиняется принципу определенности. Если этот признак достаточно активен, он требует выражения в ясной, развитой системе тождеств. Неопределенность, случайность признака приводит к неубедительности. Не получая необходимого развития в композиции, такие признаки могут выглядеть случайными, не подготовленными другими пространственно-визуальными элементами, будто бы искусственно навязанными другой теме элементов архитектурной формы. Развитие единичных признаков способствует выражению тех или иных значений. Тот или иной признак обусловлен определенными факторами и является знаком-индексом, указывая на эти факторы. Благодаря этому в знаковой системе он приобретает семантическую роль. Именно отдельные признаки, получая активное выражение в городской среде, становятся ее содержательными составляющими, носителями многообразных значений. В качестве носителей информации такого рода, как правило, выступают либо бинарные признаки, либо реализации (пучки) дифференциальных признаков. Так, характерные сочетания признаков плоскостей, конфигураций выступающих фасадных элементов, силуэтных построений, цветовых, текстурных, фактурных участков поверхностей являются носителями традиционных черт. Если же эти признаки дополняются традиционными признаками расчленения стены, намеками на традиционные формы (например, арками), то формируются более конкретные знаки традиционных архитектурных образов определенной культуры. Здесь механизмы формирования значений подобны семантике вербального языка. Отдельные признаки и их реализации несут размытые, неопределенные визуальные значения. В сочетании друг с другом, дополняя друг друга, они образуют конкретные метафоры.

Таким образом, отдельные элементы соотносятся друг другом по тем или иным признакам. При этом отдельные признаки могут оказаться присущими одновременно различным элементам. Например, трубы, карнизы, проемы, обрамления, заглубления лоджий могут служить активными горизонталями и (или) вертикалями фасада, а также его цветофактурными акцентами.

По другим признакам в городской среде, застройке, отдельных зданиях проявляются свои элементы и отношения. Так, все виды заглублений на фасадной поверхности – самостоятельный признак. На одном фасаде здания можно проследить ряд градаций – от самых мелких заглублений (типа филенок, различных мелких раскреповок) до средних (ниши, оконные проемы и т. д.) и глубоких западов (заглубления лоджий или ступенчатость фасада, связанная с решением плана, и пр.). Градации этого признака определяются величиной заглублений. В разные периоды и в разных культурах можно обнаружить исключительное богатство в композиционном использовании этого признака (фасады зданий В. Растрелли, русского барокко со сложной пластикой фасада, сгущение различий по этому признаку светотени). Таким образом, различия и тождества композиционных элементов по разным признакам являются основой информации. Композиция во многом является поиском определенных различий и тождеств элементов, поиском таких отношений этих элементов, которые делают среду наполненной многообразными значениями и вместе с тем организованной и разнообразной на визуальном уровне (элементы и отношения плана выражения). При этом уровень мелких пространственно-визуальных элементов композиции оказывается тесно связанным с ее общим объемно-пространственным уровнем.

Схематичность, элементарность объемно-пространственной ситуации способна сделать малоэффективными любые находки в деталях. Иными словами, общее композиционное решение достаточно интересно, в то время как архитектура домов примитивна. Наилучшей следует считать ситуацию, при которой содержательное объемно-пространственное решение комплекса дополняется архитектурной разработкой мелких элементов объемов. Схематичность элементов и отношений на уровне крупных объемов лишает мелкие элементы части семантики – а именно информации о структурной организации пространства архитектурной среды. Даже выразительная детализация отдельных зданий не может нейтрализовать примитивность организации пространства.

Неслучайно в подходе к регенерации исторической городской среды явно обозначилось стремление к отходу от элементарных объемно-пространственных построений.

В условиях тождественности элементов архитектурного комплекса, когда его организованность проявляется в повторении зданий, отдельные элементы в известной мере могут освобождаться от этой функции и развиваться более свободно. В этом случае она создает «вторую линию звучания», сопровождающую общую тему повторений крупных объемов, чем в композицию вносится необходимое разнообразие. В этих случаях особое значение приобретает выбор приема возможного развития темы. Одни приемы основываются на усложнении объемно-пространственной организации, т. е. на формировании более развитых построений групп мелких элементов, другие, используемые реже, основаны на отступлениях от однородности – на использовании разрядок или, наоборот, сгущений (мест большего пластического напряжения).

Характерные проявления эти различия элементов находят в формировании

исторической среды под влиянием многих индивидуальных факторов. Таковы, например, активно выраженные черты традиционной жилой застройки: активные смещения группировок силуэтных элементов фасадов по рельефу, крутые скаты крыш, цветофактурные сочетания разных материалов, характерные различия узких темных горизонталей, образуемые тенями и крупных освещенных прямоугольников стен. Эти *различные признаки являются носителями традиционных черт исторической застройки города, знаками традиций.* Поэтому они требуют развития в новых жилых комплексах, зданиях, отдельных элементах, в крупных реконструируемых исторических кварталах. Приемы использования подобных знаков особенно эффективны в тех случаях, когда общие черты традиционного решения зданий органично связаны с особенностями климата, с применением традиционных материалов. При разработке новых зданий исторического квартала города характерные признаки сложившейся застройки в определенной степени подсказывают решение. В подобных ситуациях характер расположения функциональных фасадных элементов, их сдвижки по отношению к осям, группировки, другие особенности, а также строй теней, их пространственно-визуальное распределение выступают как знаковые элементы. Являясь носителями многих культурно-исторических значений, эти черты в сочетании между собой ассоциируются с характером застройки исторического города, включается в формирование его художественного образа. Что особенно важно, *использование традиций не сводится к прямому заимствованию прототипов – архитектурных форм и деталей. Использование традиционных знаковых систем чаще более органично, если связано с неконкретными признаками. Иногда достаточно намека на какую-либо культурную традицию. Такие намеки также являются знаками, что соответствует представлению об абстрактных уровнях знаков в семиотике* [Somov, 2013; 2014] (рис. 9.11–9.34).

Возможности создания уюта жилой среды и ее традиционности во многом связаны с разработкой архитектурных деталей – обрамлений окон, элементов входов, дверей. В частности, в разработке жилых комплексов используются такие приемы, как акцентирование обрамлений окон, их конфигураций, а также путем создания контраста между ними и остальной поверхностью стены по текстуре, фактуре и цвету. Это позволяет активно выделить оконные обрамления и сами окна как особые знаковые элементы, способствующие созданию теплоты и уюта традиционного жилища [Сомов, 1986].

Для выражения тех или иных значений существенно, как организованы конкретные элементы и отношения, несущие эти значения. Для выявления традиционных черт застройки существенны, в частности, пространственные, размерные, геометрические или цветофактурные отношения, обеспечивающие акцентирование характерных признаков традиционных образов. Для выявления общей тектонической структуры зданий существенны специфические признаки расчлененности фасадов, выражающие сборность или монолитность конструкции, признаки горизонтальной или вертикальной трактовки стены, выражающие распределение усилий в несущих конструкциях. Для формирования общего воздействия жилого комплекса существенны признаки построений пространства (замкнутые или открытые, мягко скругленные или угловатые, сложно-живописные или геометризованно-упорядоченные и т. д.). Организация этих элементов и отношений, образующих слой различных метафор, намеков, символов, а с ними особый слой разнородных эмоциональных значений, характеризуется и своими особыми закономерностями. Элементы и отношения этого плана должны быть организованы таким образом, чтобы сделать воспринимаемое информационно богатым, наполнить значениями и в то же время активно выявить определенные группы значений, сделать их активными составляющими образа.

В организации уровня фигур действуют другие правила. На этом уровне существенно установление связей, которые позволяют визуально объединить пространственно-визуальные элементы композиции или внести в нее необходимое разнообразие, о чем говорилось в т. 1, § 3.2. Для более полного понимания композиционных приемов это следует уточнить.

Когда рассматривается композиция как система объемов и пространств, поиск взаимоотношений частей и целого, пространственно-визуальное объединение элементов, это значит, что основным объектом композиции являются фигуры. Если же основное содержание композиционного поиска составляет организация пространства, объемов, фасадов зданий по их семантической социально-культурной значимости в зависимости от выражения различных значений архитектурной среды, основным объектом поиска являются знаковые элементы. Основные объекты исторической городской застройки являются существенными элементами одновременно обоих уровней. Отличаясь друг от друга по функционально-конструктивным особенностям, они являются носителями различных значений и тем самым могут рассматриваться как знаковые элементы. В композиции архитектурного комплекса, как и в композиции отдельного здания, всегда могут быть выделены элементы, которые благодаря своей функциональной роли, особым образно-смысловым качествам обладают некоторой целостностью, а отдельные из них являются наиболее значимыми элементами композиции. Вход в жилой дом, например, – это лишь рядовой знаковый элемент, вход в общественное или административное здание – элемент особой значимости. Подходы к зданию, их обозначения в среде также определяются значимостью объектов (подходы к общественно-торговому центру, кинотеатру, к учреждениям социально-бытовых услуг и т. д.). Смысловой значимостью элемента определяется

и его активность в композиции, т. е. его *пространственно-визуальная значимость*. В одних случаях требуется более активное, в других менее активное выражение элементов. С этим связаны различные приемы их акцентирования. Анализ практики показывает, насколько неточным, не соответствующим значениям и смыслу этих элементов может оказаться то или иное решение. Архитектурно немаркированные входы в жилой дом начинают путаться с входами в служебные помещения магазинов и пр. [Сомов, 1986]. Подобные явления связаны с неразличением смыслов композиционных элементов. Функция входа как элемента знаковой системы выявляется в его соотношении с иными по смыслу входами. В плане выражения вход – это отношения акцентированных и неакцентированных элементов по многим признакам – по размерам, по их роли в пропорциональных и метрических системах и т. д. В жилых домах, например, покупатели магазина идут в сторону лестничкой клетки, так как вход в нее много значительнее, чем находящийся рядом вход в магазин. Историческая городская среда, напротив, дает многочисленные примеры тонко дифференцированного выражения смыслов различных элементов, и это тонкое выражение смыслов требует продолжения в среде в целом.

Таким образом, *различение элементов уровней знаков и фигур характеризует существенные закономерности организации архитектурных комплексов и отдельного здания, что особенно важно для уточнения средств регенерации исторической городской среды* во взаимосвязи с процессами деятельности людей, с необходимостью ориентации в ней, узнавания ее функциональных элементов.

При этом не только и не столько общественные здания выполняют акцентную роль в композиции. Абсолютные размеры жилых домов сами по себе не могут определять их главенствующую смысловую роль. Более существенны общественная и символическая значимость здания. В этом плане главенствующими объективно выступают не рядовые жилые дома, но центры притяжения.

Необходимостью выявить смысловые различия зданий как элементов городской среды в значительной мере определяется использование контраста. Разработка поверхностей зданий, связанная с их внутренними функционально-планировочными и тектоническими особенностями, позволяет добиться и рациональности конструктивных решений, и создания образности индивидуальных черт здания, выражения других значений. При этом закономерно возникающий контраст зданий с различной объемно-планировочной, конструктивной и тектонической основой определяет уже не столько смысловые различия зданий в среде, сколько визуальное разнообразие, которое тесно связано с разнообразием значений. Благодаря контрасту визуальные элементы информируют об особенностях конструкции, тектоники и планировки, создают представление об особенностях протяженного формируемых частей здания.

При идентичных планировочных и конструктивных факторах одни из элементов жилых зданий могут решаться как особые, уникальные, а другие едва приметно – настолько элементарна их архитектура. Это также явление организации различий элементов – их значимостей. Информация предполагает усиление темы одних жилых домов и ослабление других, но до определенных пределов и в соответствии с причинными (индексиальными) различиями этих зданий. В одних случаях может оказаться предпочтительным в зависимости от конструкции и объемно-планировочной организации здания подчеркнуть в его внешних элементах вертикальный строй, в других активизировать горизонтали, создать нейтральную сетку или системы смещений, сдвижек, подъемов и т. п. На одних объемах или поверхностях группировки элементов активно выявлены и возникает однородная структура, на других они рассредоточены и создана нейтральная тема. Эти различия играют существенную роль в качестве основа знаков своеобразия города или конкретного места.

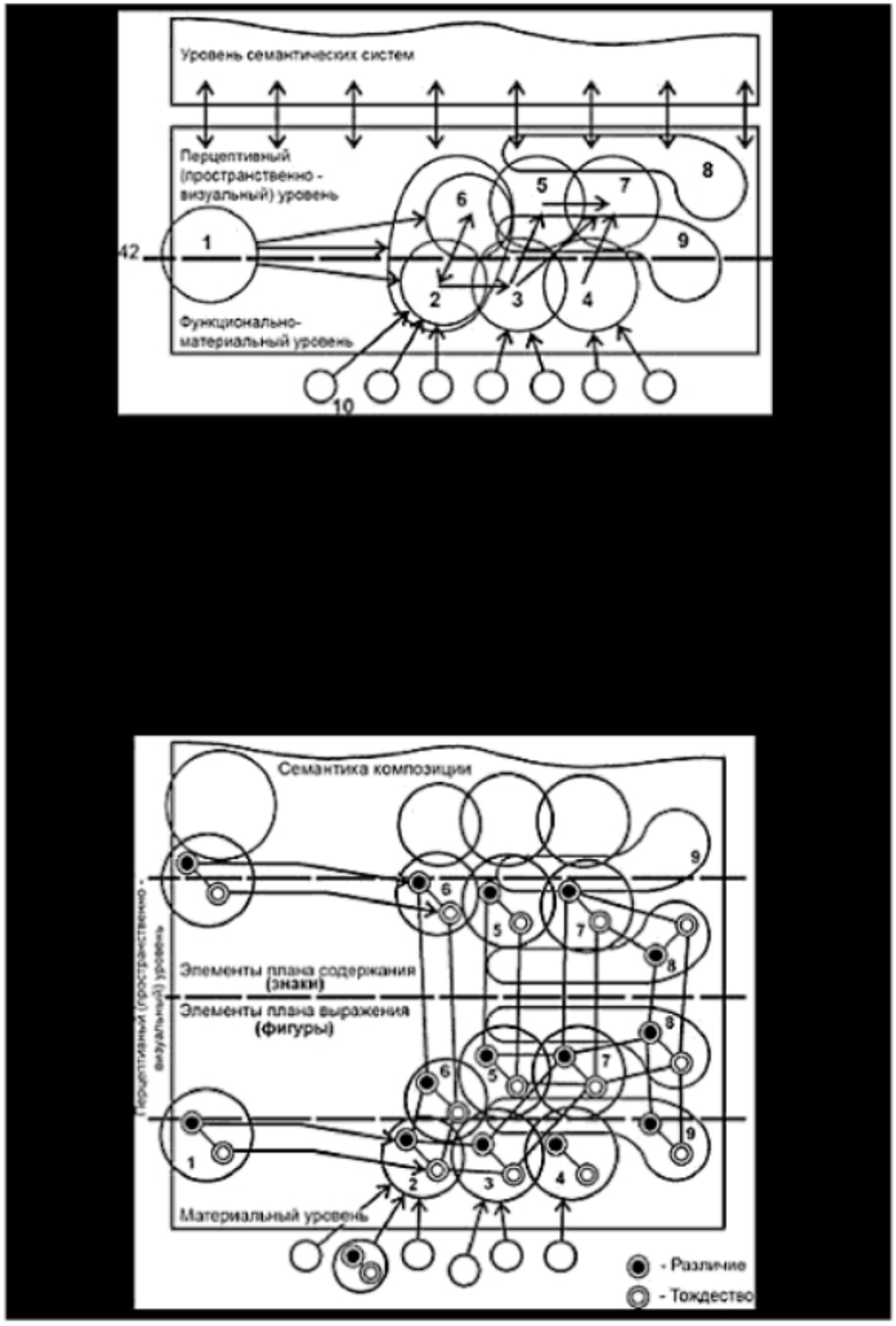


Рис. 9.2. **Взаимоотношение различий и тождеств различных уровней и систем формирования исторической городской среды**

Рис. 9.3. **Велико-Тырново (Болгария). Старый город**

Сохранение исторических кварталов и консервация всех жилых домов с заменой внутренних систем инженерного оборудования и частичной реставрацией позволили сохранить уникальную среду старого города.



Рис. 9.4. **Велико-Тырново. Старый город**

Здания исторической застройки конца XIX – начала XX в. консервируются с незначительной внутренней перепланировкой и заменой систем инженерного оборудования. Частичная реставрация фасадных элементов исторических зданий позволяет сохранить неповторимое своеобразие городских кварталов.

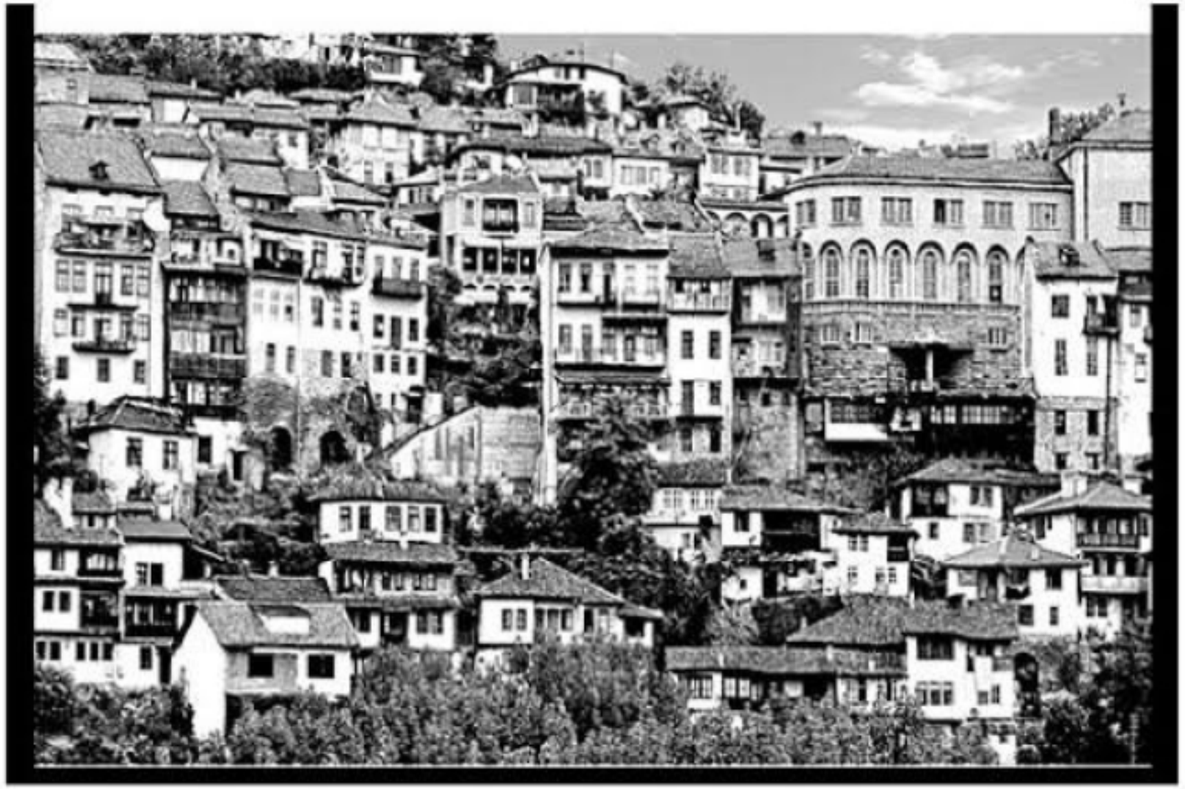


Рис. 9.5. **Велико-Тырново (Болгария). Старый город**

Благодаря различиям условий земельных участков и других факторов формирования жилых домов историческая застройка характеризуется различиями зданий по этажности, местоположению на рельефе, разновысотностью крыш, карнизов, балконов. Тождественные элементы, организующие эти элементы застройки, также во многом обусловлены факторами функционально-материального уровня. Сочетания сдвижек выступающих объемов эркеров, различий местоположения балконов и проемов, каменная кладка нижнего яруса жилых домов, сочетания этих различий и тождеств в отделке и материалах образуют знаки своеобразия сочетания картин города.



Рис. 9.6. **Велико-Тырново. Улицы старого города**

Своеобразие среды формируется многими пространственно-визуальными образованиями.



Рис. 9.7. **Знаковые элементы своеобразия исторической застройки**

Объемы второго этажа жилых домов, консольно вынесенные от основных плоскостей стен, ступенчатые перепады стен, по рельефу подчеркнутые ступенями лестниц, а также входные проемы в виде арок образуют основу своеобразия исторической застройки города. Эти знаковые элементы активизируются при консервации фасадов с помощью контрастов отделки, используемых материалов, восстановления подпорных стенок и лестниц. Благодаря консервации и детальному восстановлению элементов и деталей жилых домов исторической застройки удается сохранить своеобразие исторической среды города.



Рис. 9.8. **Велико-Тырново (Болгария). Старый город**

Различия первых и вторых этажей жилых домов, активно выраженные различиями сдвижек по рельефу, нависаниями, контрастом камня и оштукатуренных поверхностей, а также сочетаниями стены и проемов способствуют пространственно-визуальному разнообразию исторической среды и символизации своеобразия города.

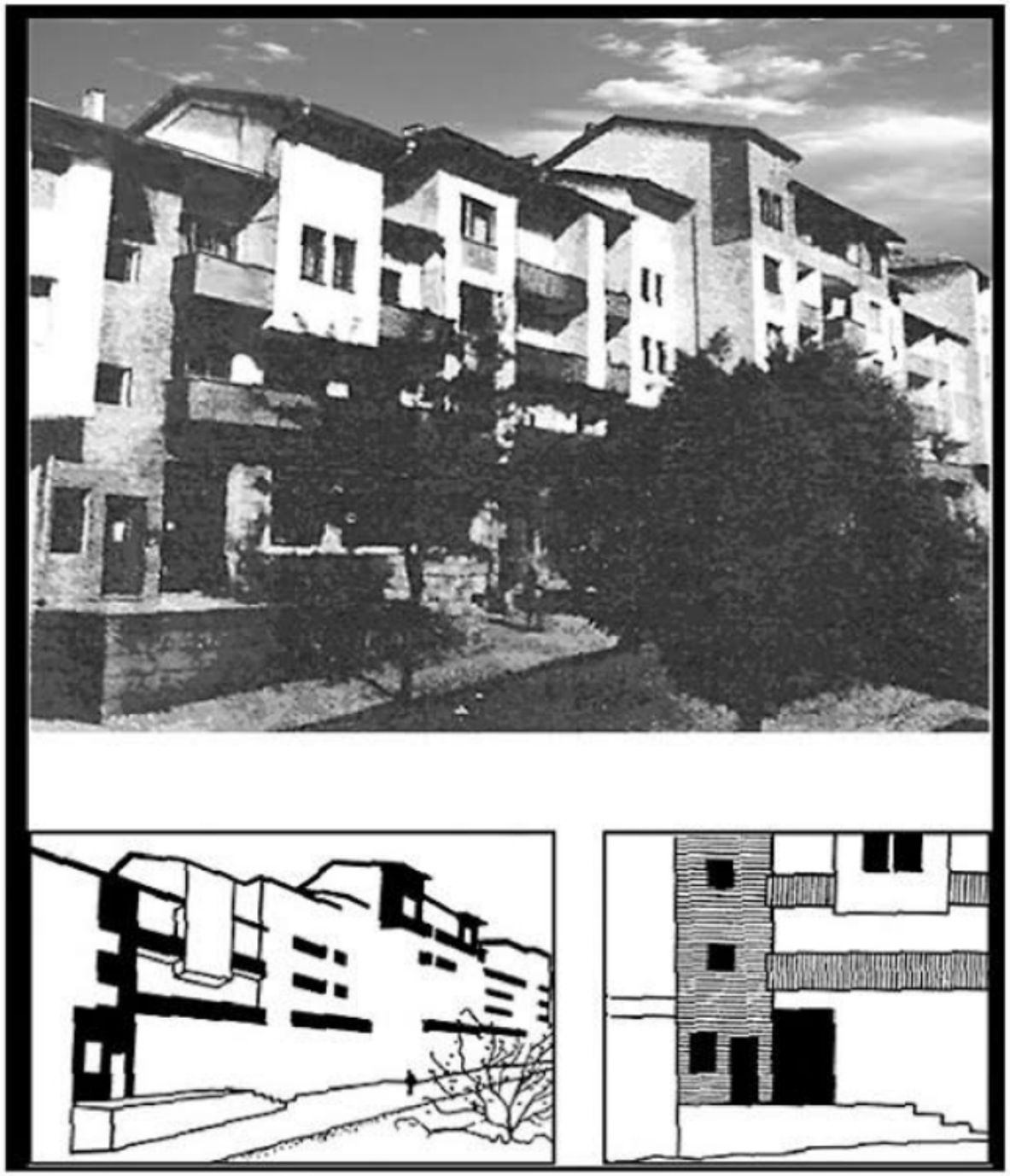


Рис. 9.9. **Новый жилой комплекс «Феодосий Тарновский» в Велико-Тырново. 80-е гг. XX в.**

Вверху – фронт застройки вдоль улицы; внизу – ритмический рисунок фасадных элементов. Некоторые характерные признаки, различия, элементы

нового комплекса «продолжают» пространственные особенности исторической среды города.

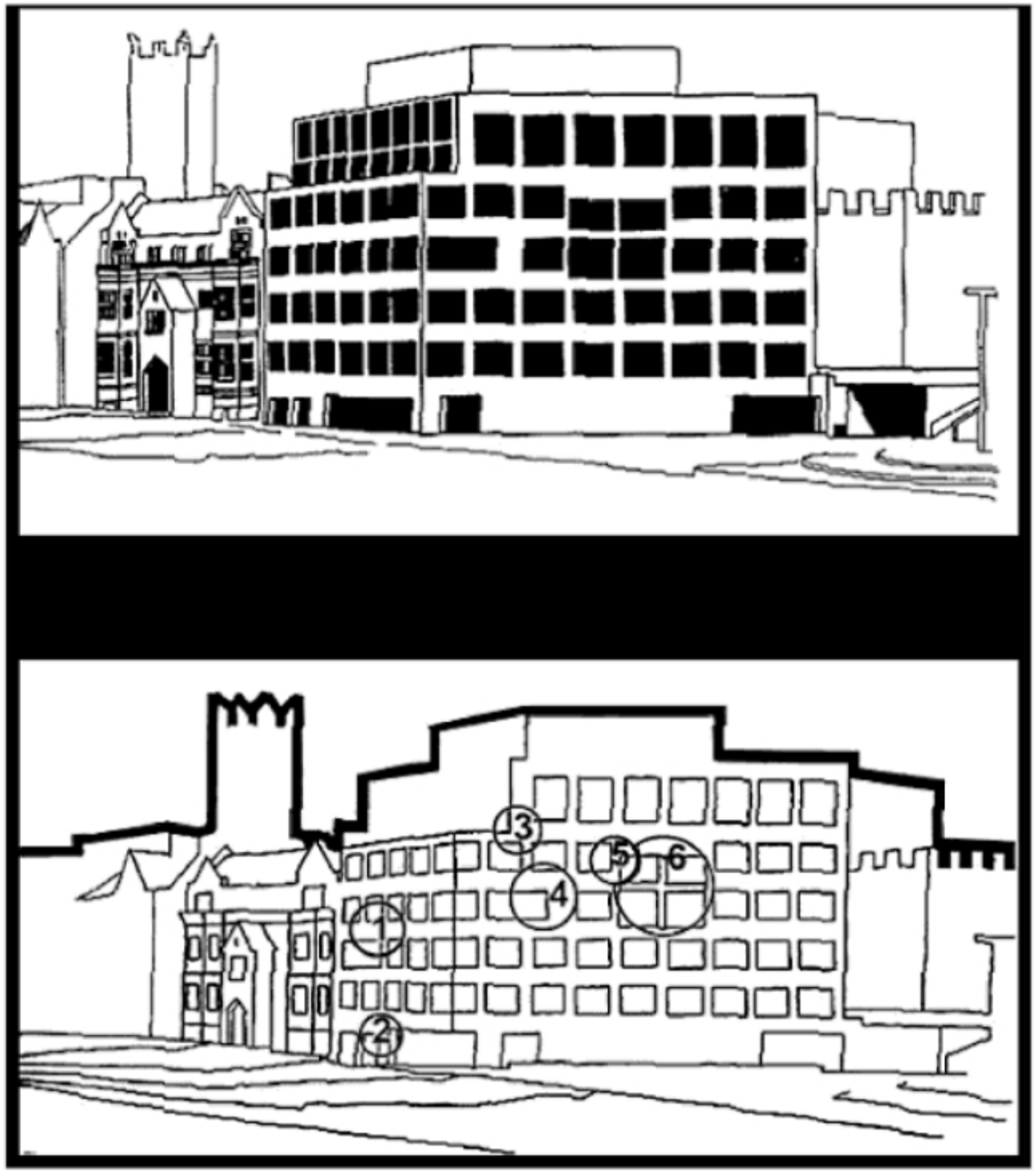


Рис. 9.10. **Проект нового здания математического корпуса Йельского университета**

Вверху – общий вид: новый корпус встраивается во фронт исторически сложившейся застройки. В архитектуре нового здания прослеживаются некоторые активные признаки, характерные для неоготики. Внизу – характерные признаки, элементы отношения знаков своеобразия исторически сложившейся среды.



Рис. 9.11. **Базель (Швейцария). Характерный фрагмент исторической застройки города**

Различия факторов формирования жилых домов создают значительные различия фасадов фронта застройки улиц и площадей города.

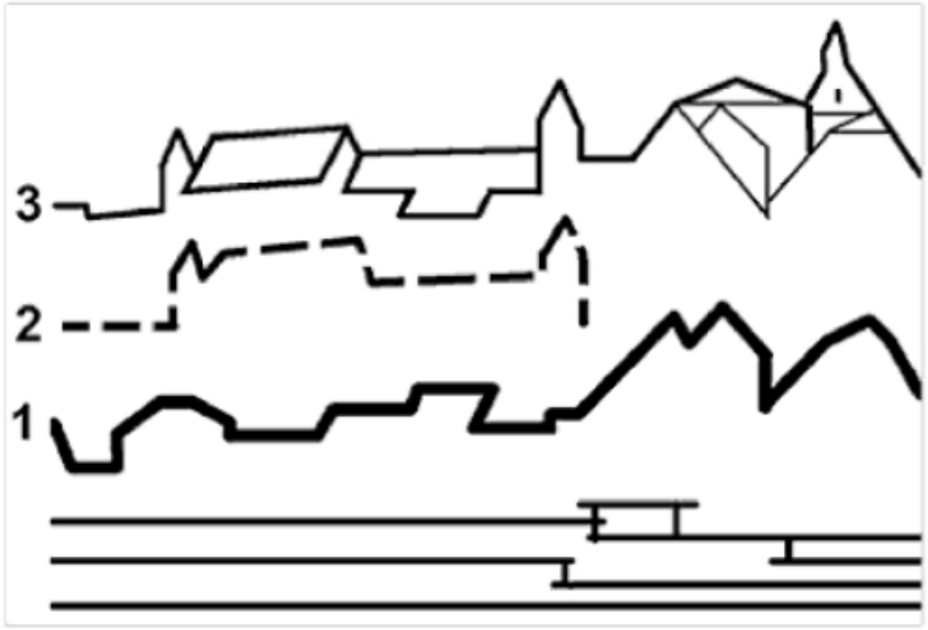


Рис. 9.12. **Базель. Схема пространственно-визуальных элементов исторической застройки: 1 – очертания основных элементов зданий первого плана. Нижний ярус формируют горизонтальные элементы; 2 – силуэтные очертания элементов зданий второго плана образующие сложную ритмическую закономерность; 3 – основные конфигурации крыш. Сложные взаимосвязи элементов под разными углами друг к другу создают разнообразную, сложно-индивидуальную историческую среду**



Рис. 9.13. **Базель. Набережная реки Рейн**

Своеобразие исторической среды города формируется характерными пространственно-визуальными элементами видовых картин. Жилые дома образуют фронт застройки набережной и передний план видовой картины со своими элементами и своей ритмической структурой (1 на рис. 9.14). Здания на втором плане и в особенности кафедральный собор организуют более сложные пространственно-визуальные элементы (3 на рис. 9.14).

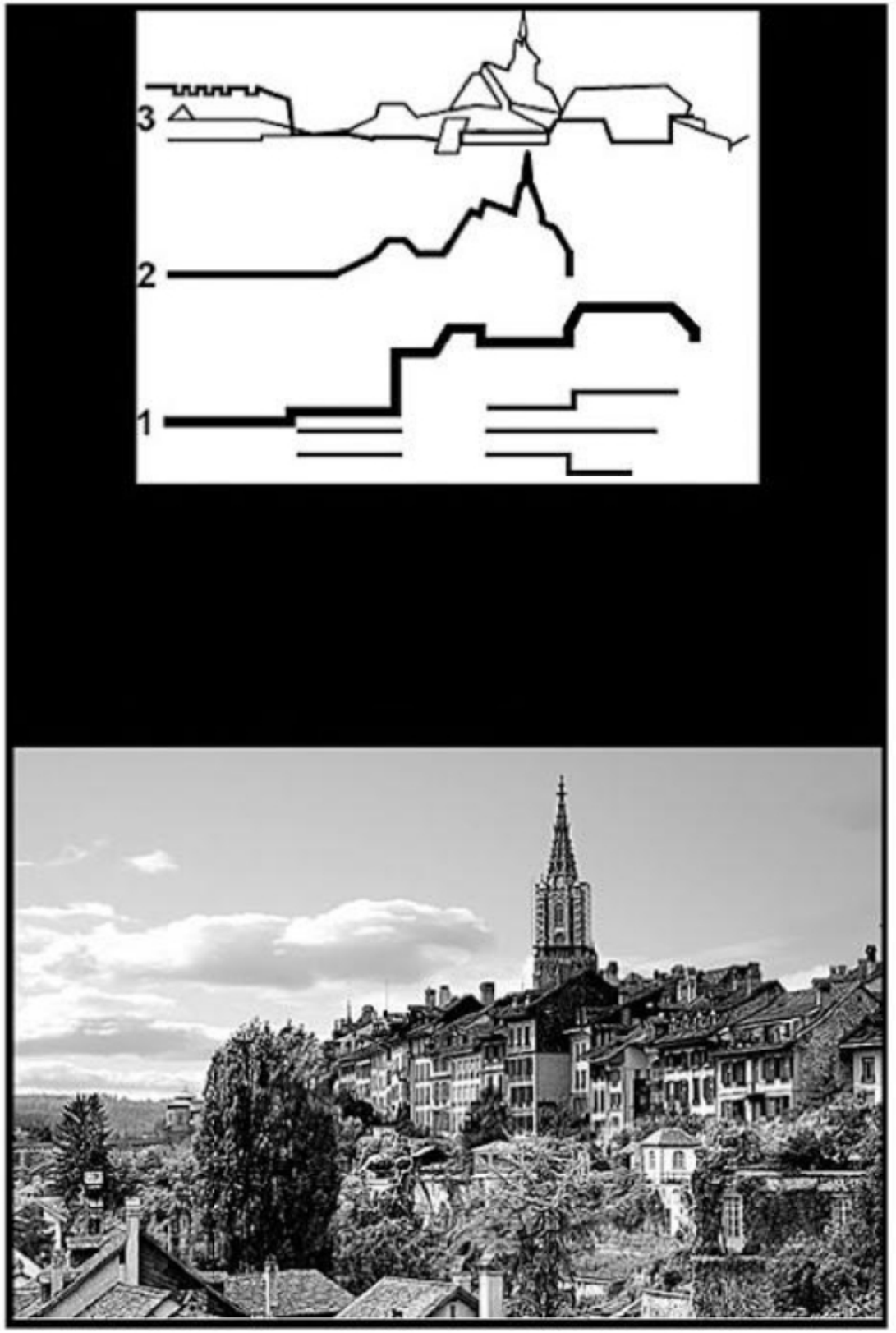


Рис. 9.15. **Берн (Швейцария). Вид на старый город**

Уникальные жилые кварталы Берна сформировались на основе пристройки друг к другу блокированных домов различной высоты, этажности и протяженности с различными отступлениями от фронта улицы. Своеобразие этих кварталов и улиц формируется главным образом сложно расчлененными мансардами и крышами, образующими ритмические закономерности.

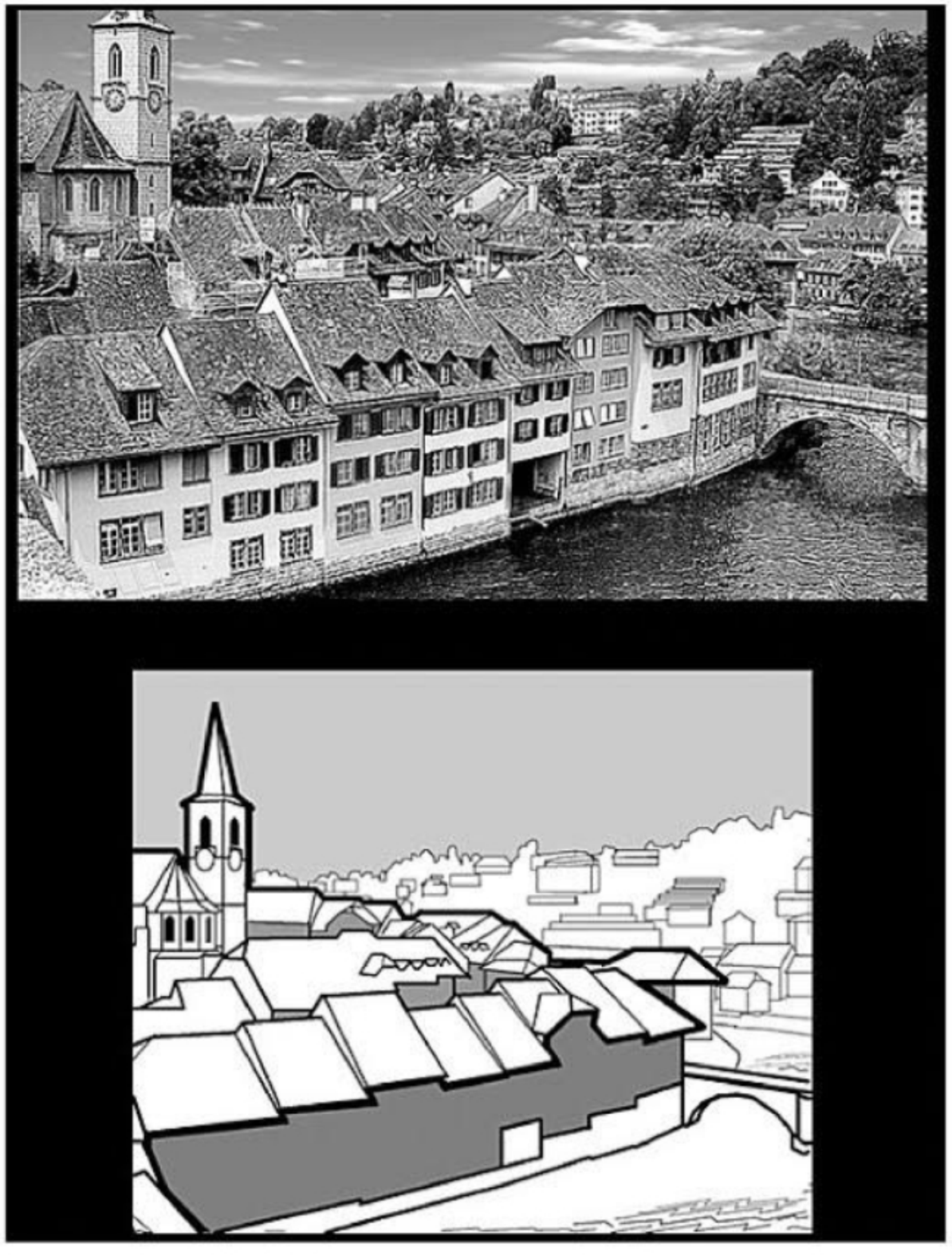


Рис. 9.17. **Берн**

Сохранение старых жилых домов исторических кварталов и их основных пространственно-визуальных элементов является основой сохранения своеобразия города в целом. Основные элементы зданий – стены и крыши – образуют единые ритмически организованные знаки исторической среды Берна. Различия высотности, очертаний крыш и мансард, расчленений участков стен жилых домов формируют пространственно-визуальное разнообразие исторической застройки. Общие признаки очертаний, ритмические структуры силуэтов, единые фасадные поверхности, общие признаки текстуры и цвета участков фасадов способствуют организованности. В целом формируются знаки своеобразия исторической среды города.

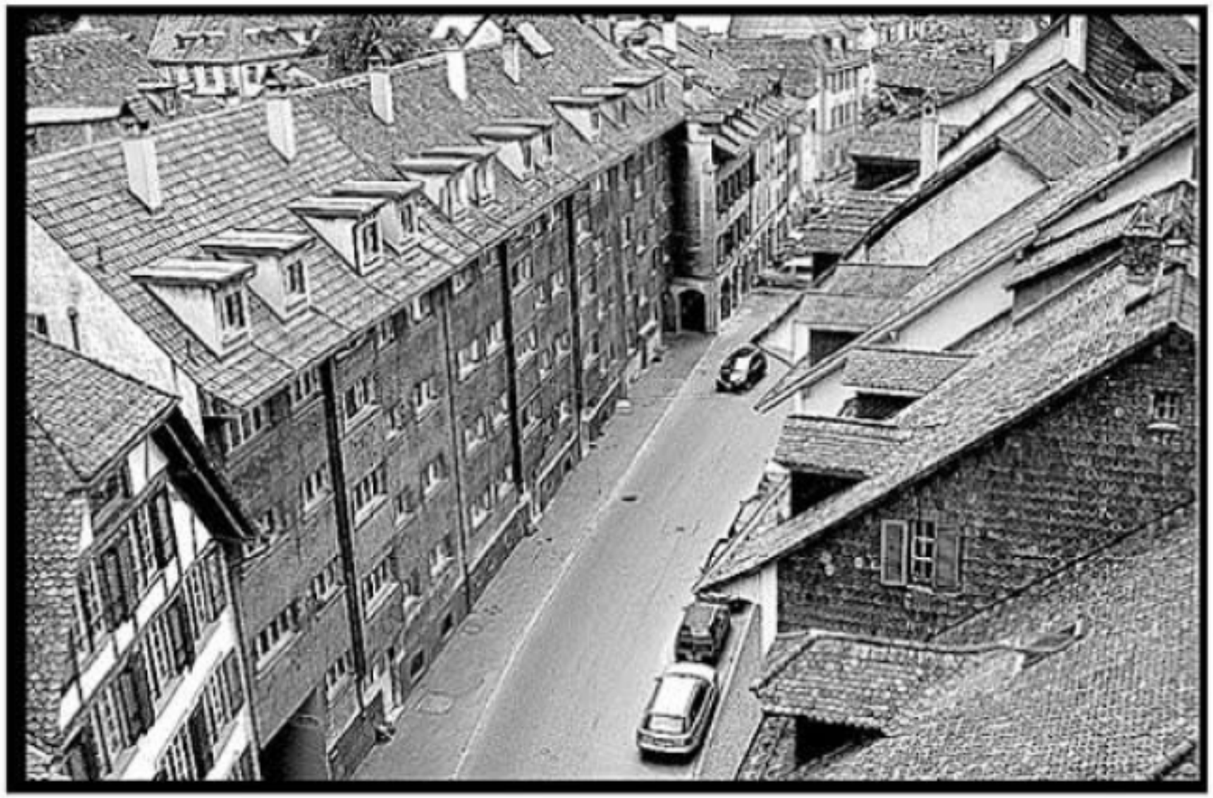


Рис. 9.18. **Берн. Вид на старый город**

Своеобразие исторической застройки формируется индивидуальными особенностями жилых домов, прежде всего различиями решений скатных крыш и мансардных окон. Значимости этих признаков и различий способствуют многократные повторения – тождества.



Рис. 9.19. **Антверпен (Бельгия). Набережная реки Шельды**

Здания исторически сложившейся застройки консервируются. Новые объекты встраиваются в исторический квартал на основе контраста к сложившейся застройке и повторения некоторых признаков исторической среды. В цилиндрических формах новых зданий повторяются очертания крепостных башен, находящихся на противоположной стороне улицы. В других новых объектах, встраиваемых в историческую застройку, использованы мотивы треугольных очертаний и скатных крыш, характерные для жилых домов региона и развивающие острые силуэтные очертания данного фронта застройки.

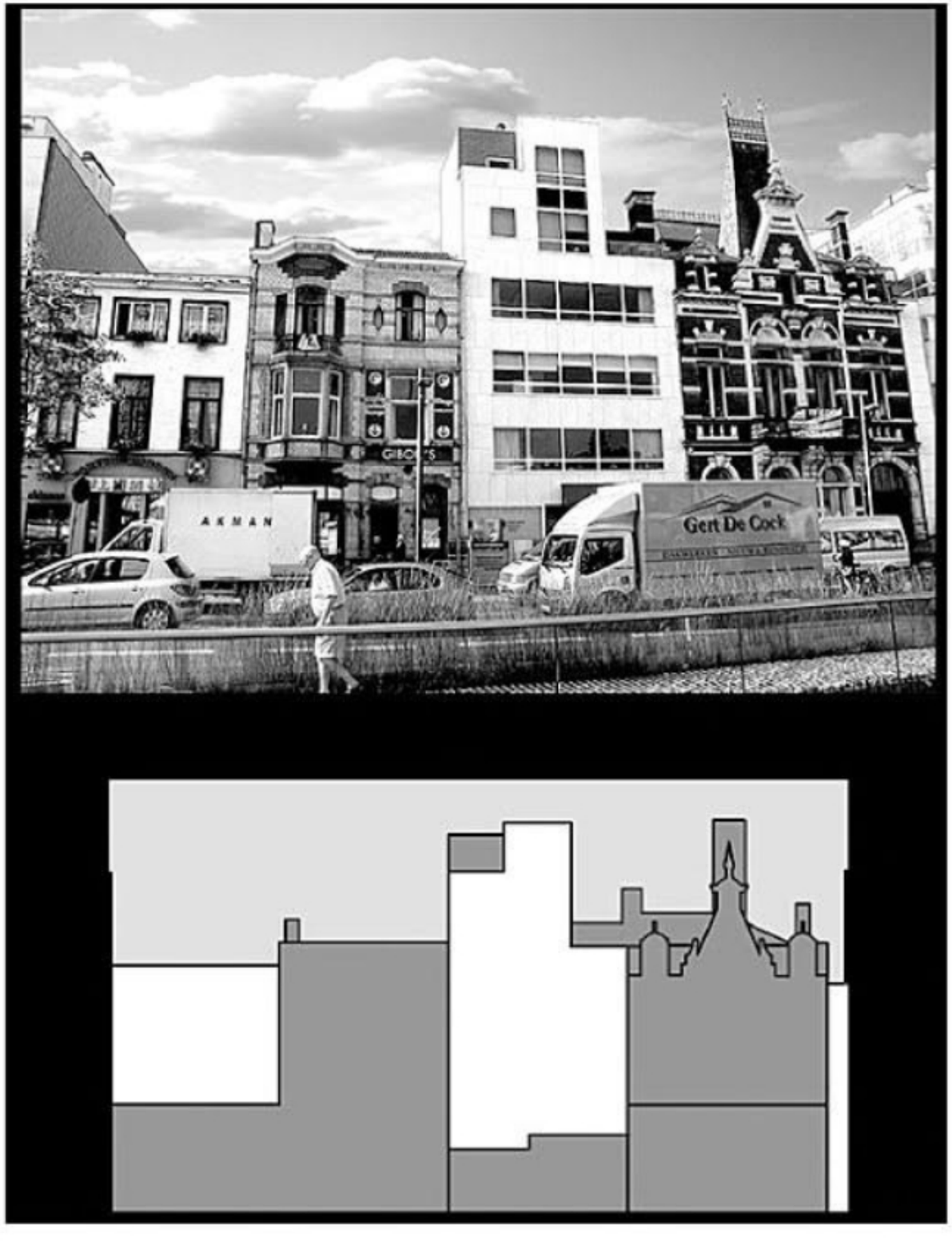


Рис. 9.21а. **Элементы старых и новых фасадов**

Элементы исторической застройки улицы: ступенчатые ритмические очертания подъемов развиты в фасадах новых зданий (слева), в решении нижнего яруса. Благодаря отождествлению пространственно-визуальных элементов исторически сложившихся и новых зданий фронта застройки Г-образные и ступенчатые конфигурации (выделенные тоном) формируют общие знаковые образования исторического квартала города.



Рис. 9.22. **Дижон (столица средневековой Бургундии). Фахверковые постройки**

Сохранение фасадов старых жилых домов, в том числе жилых домов XX в., образующих улицы и кварталы города, позволяет сохранить основные объемно-пространственные характеристики сложившихся улиц и площадей, а также активизировать традиционные пространственно-визуальные элементы исторической застройки (рис. 9.23).

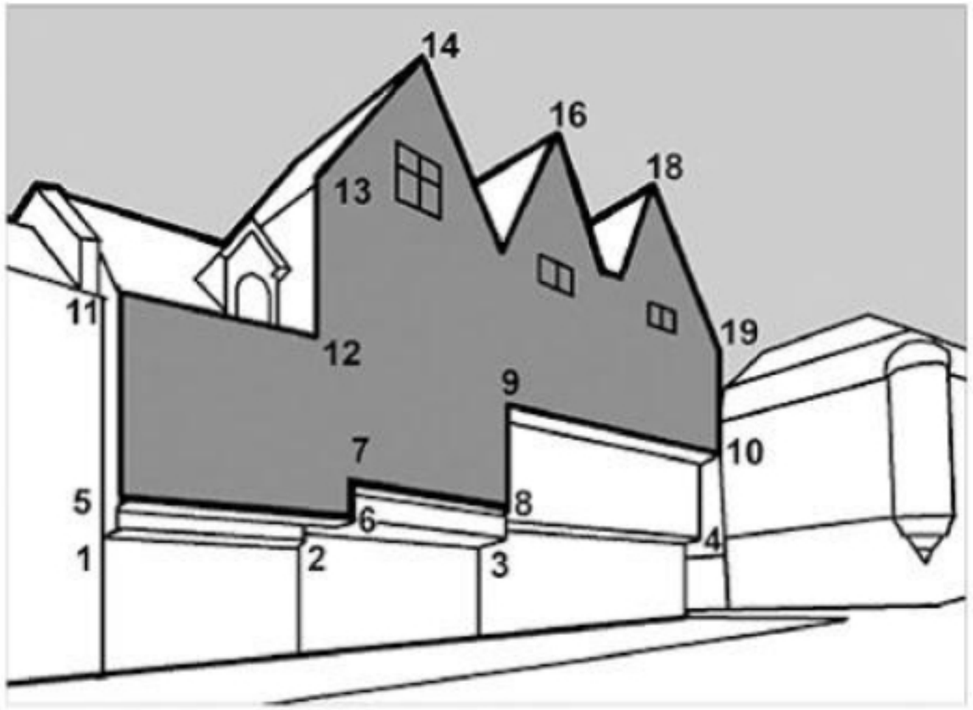


Рис. 9.23

Сохранение фасадов старых жилых домов с активизацией в отделке горизонтальных элементов первого этажа (1, 2, 3, 4) позволяет выявить общие конфигурации выступающей части фасадов (5–14). Нависающие над плоскостями первого и второго этажей участки являются знаками своеобразия исторической среды города. Конфигурации этого типа образуют также ритмические структуры старой улицы (5, 7, 8, 9, 10, 19 и 11, 12, 13, 14, 16, 18, 19).

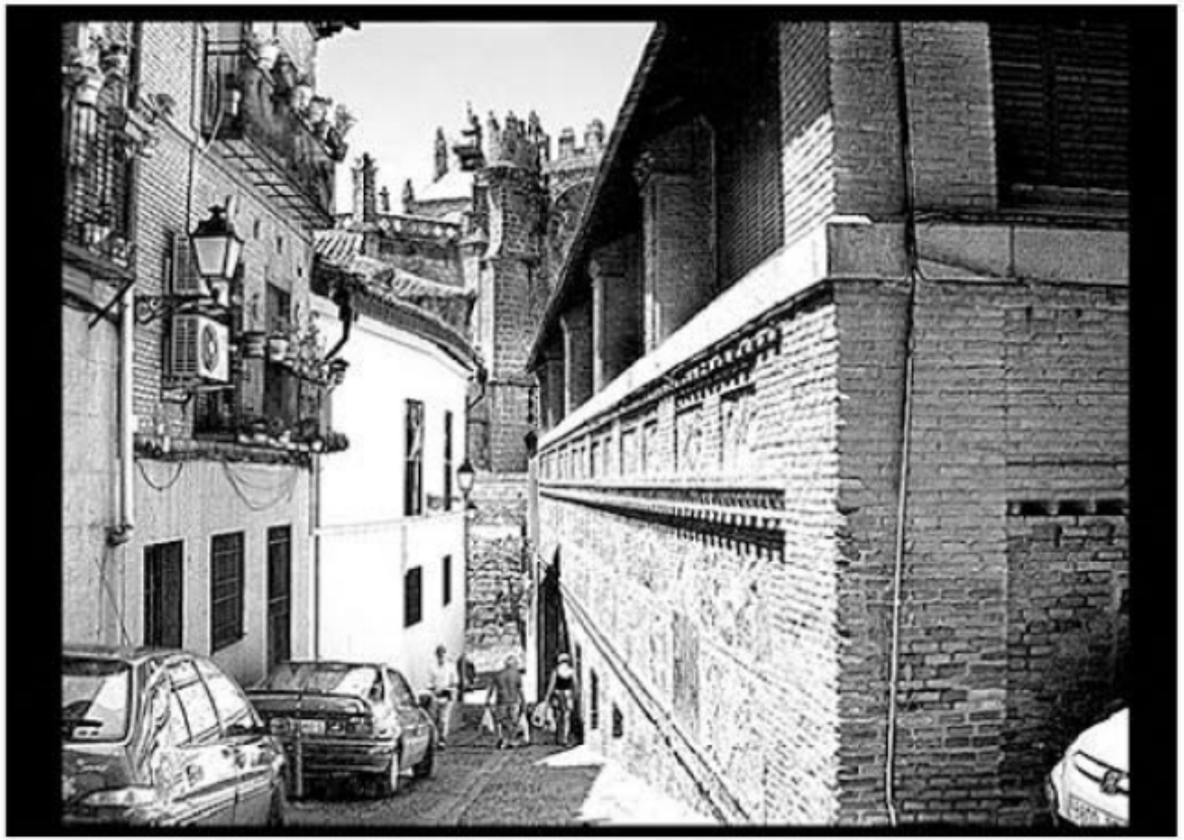


Рис. 9.24. **Толедо (Испания). Улица, выходящая на Центральную площадь**

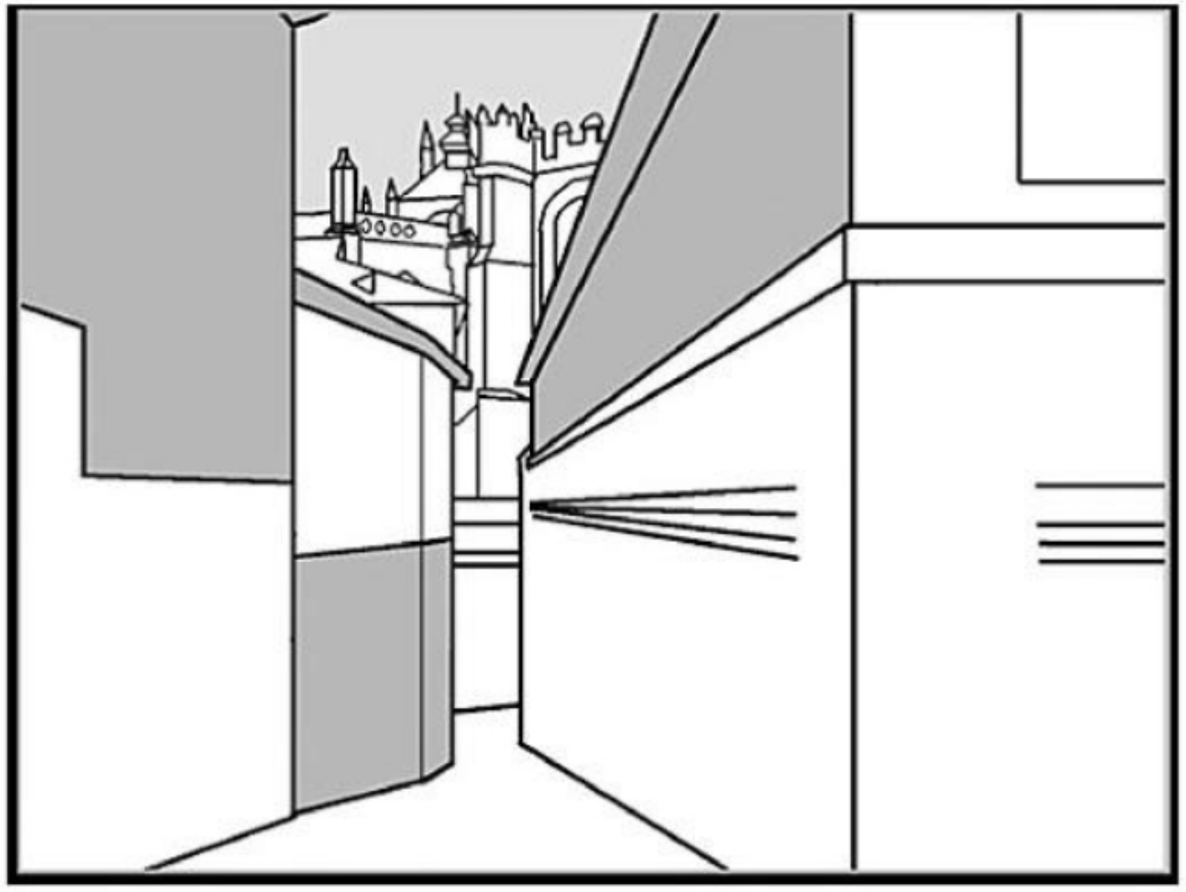


Рис. 9.25. **Толедо. Улица, ведущая к центру**

Уникальность исторической среды городских улиц основана на организации последовательной смены видовых картин, контрастах, элементах, признаках каждой из них. Сложность архитектуры центральной площади активизируется и делает ее центром тяготения благодаря контрасту дальнего плана и выходящих на улицу фасадов рядовых жилых домов. Ступенчатые Г-образные и вертикально-горизонтальные участки фасадов, образующих улицу жилых домов, контрастно противопоставлены сложности готического собора раскрывающегося в центре. Ритмические структуры фасадов и сильный уклон улицы со спуском к центру дополняют своеобразие места. Сочетание простых ритмов простых конфигураций улицы и богатых акцентов создает основные знаки своеобразия улиц города. В отделке фасадов сохраняются контрасты материалов стен, активные линии балконов и карнизов, акцентирующие ритмический строй улицы.

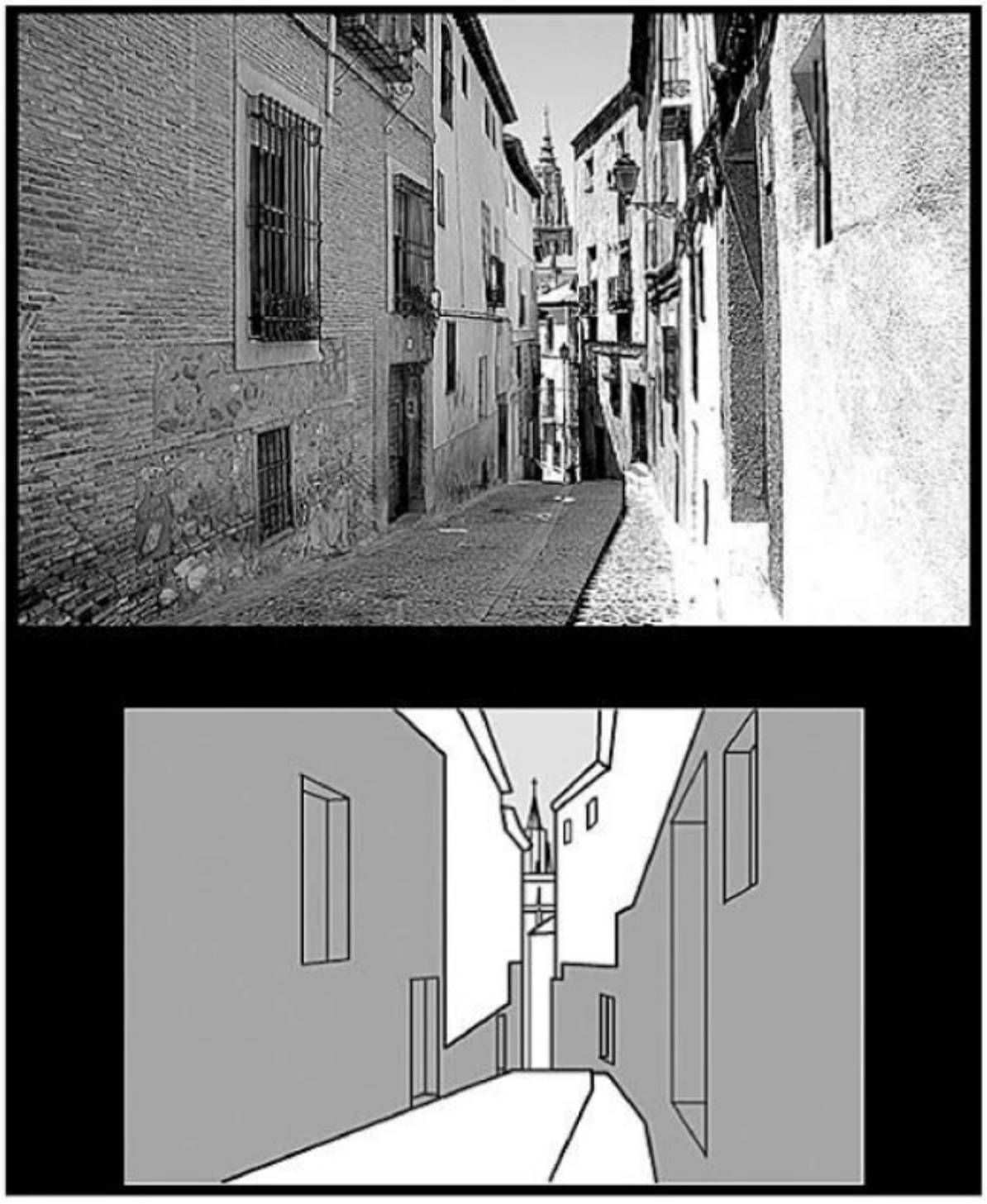


Рис. 9.27. **Толедо. Дома, выходящие на Центральную площадь**

Схема основных пространственно-визуальных элементов улицы. Падение

рельефа и приближение к выходу на центральную площадь города обозначаются ритмом участков фасадов с различными материалами (каменная кладка, кирпич, рельефная штукатурка разного цвета), линиями карнизов, местоположением проемов и других элементов. Консервация жилых домов с частичной реставрацией фасадов выполняется на основе принципа сохранения и активации этих наиболее характерных признаков улицы. Таким образом, знаки своеобразия сложной исторической среды и распространение в этой среде основных элементов (площади и ведущих к ней улиц) активизируется простыми средствами.

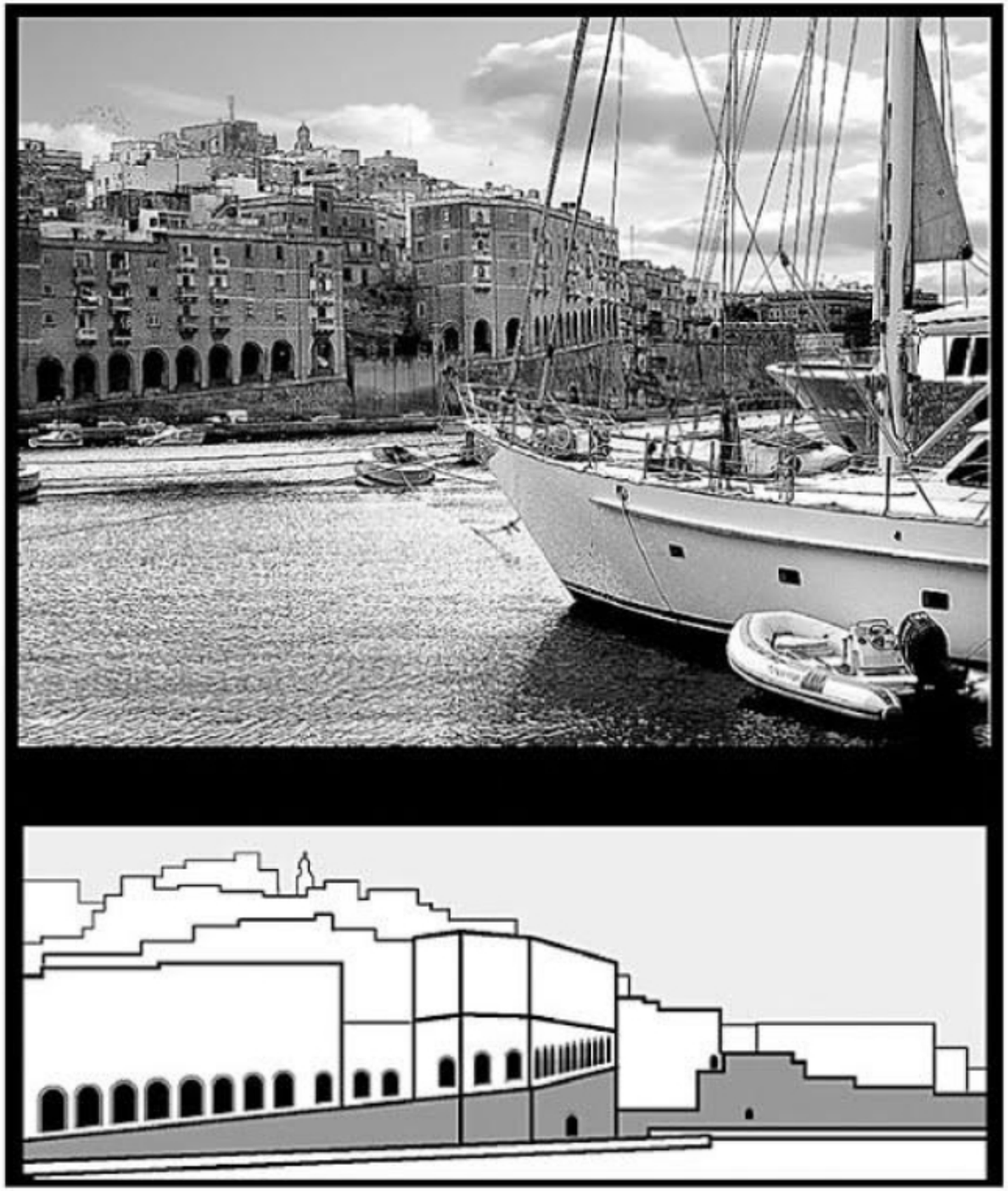


Рис. 9.28а. **Элементы фасадов улицы**

Сочетания подъемов стен набережной и массивов жилых домов образуют основные пространственно-визуальные элементы исторических кварталов старого города. Сохранение исторической среды обусловлено прежде всего сохранением этих элементов, их признаков, отношений, структур (ритмы ступенчатых понижающихся по рельефу объемов и силуэтов жилых домов; единые обозначающие рельеф береговой линии подпорные каменные стены; мотивы аркад в первых этажах жилых домов).



Рис. 9.29. **Валетта (Мальта)**

Улица сохраняет уникальное своеобразие благодаря последовательно проводимым принципам пространственно-визуальной организации.

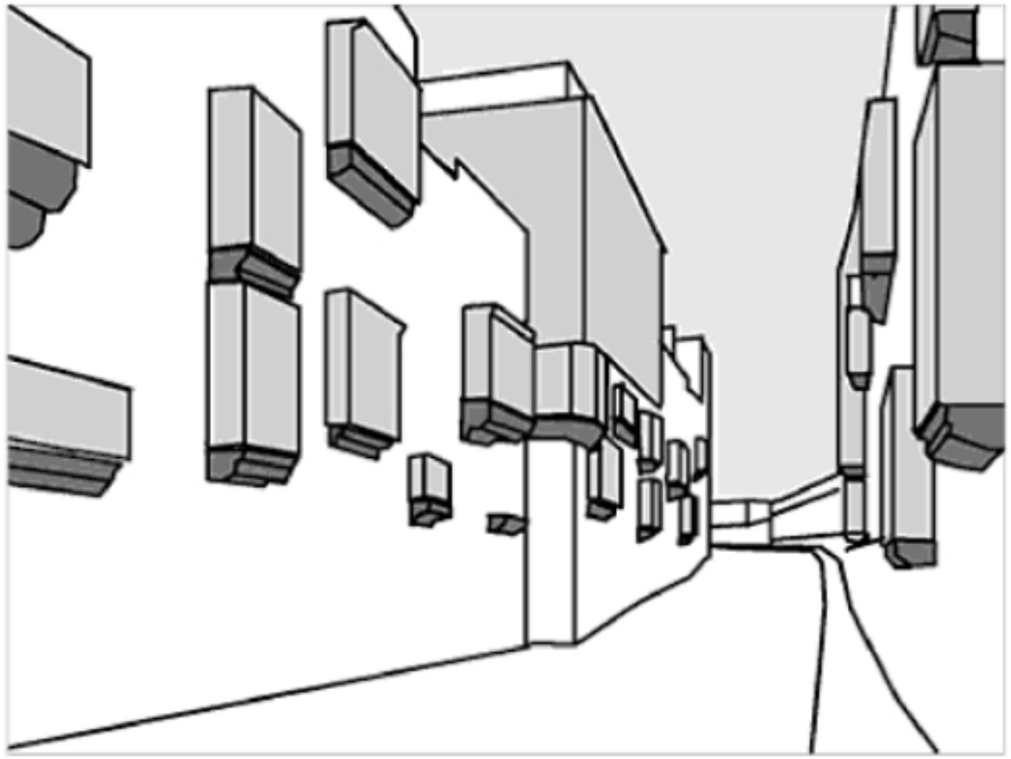


Рис. 9.29а. **Валетта. Элементы фасадов улицы**

Эркеры-балконы, имеющие очертания сталактитов, – характерные пространственно-визуальные элементы исторической жилой застройки Средиземноморья. Эти элементы обусловлены защитой от зноя, но приобретают характер знаков, они уподобляются сталактитам – элементам интерьеров мечетей Магриба. В регенерации среды столицы Мальты эти элементы имеют особое значение как знаки своеобразия ее кварталов и улиц. При консервации фасадов зданий они реставрируются и акцентируются на фоне стен отделкой и материалами.



Рис. 9.30. **Фрайбург (Германия). Кафедральный собор**

Смысловой и художественный центр города обуславливает знаковые системы его исторической среды.

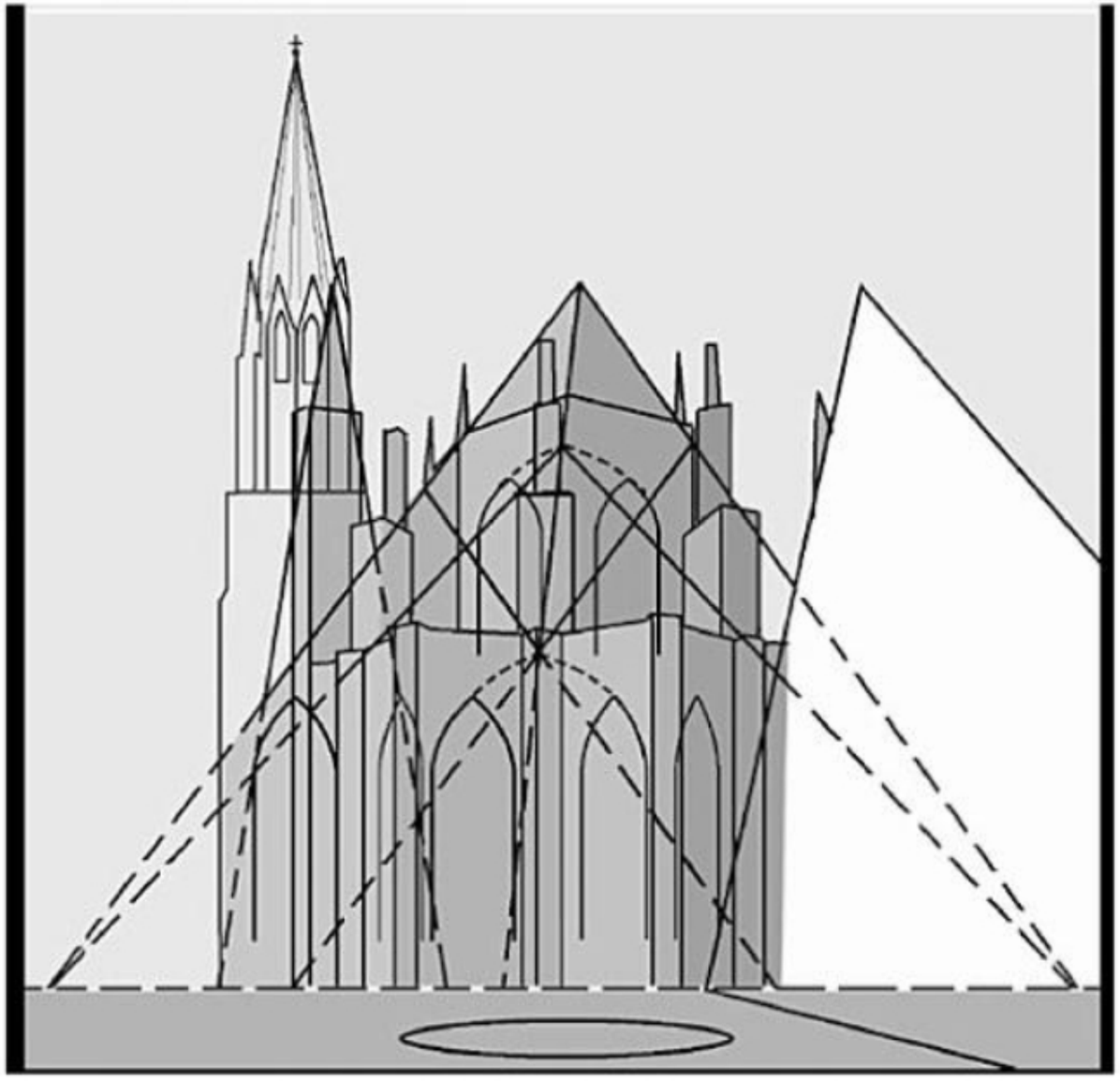


Рис. 9.30а

Пространственно-визуальные элементы треугольных очертаний, стрельчатых арок, находящихся в разных плоскостях и под разными углами друг к другу, формируют знаки готического города, которые акцентируются и получают развитие в регенерации исторической городской среды. В данном фрагменте готический знак высокой скатной крыши определил формирования современного жилого корпуса (справа).



Рис. 9.31. **Фрайбург. Улица старого города**

Своеобразие уникальной исторической среды формируется взаимосвязанными композиционными приемами.



Рис. 9.31а

Своеобразие исторической застройки Фрайбурга формируется крупными скатными крышами, фахверком с характерными для этих конструкций треугольными фасадами, стрельчатыми и полукруглыми арками. Активное выделение этих признаков при восстановлении фасадов позволяет активизировать знаки своеобразия города.



Рис. 9.32. **Фрайбург. Фрагмент исторической застройки**

В современной отделке фасадов восстановлены и активизированы характерные признаки готической архитектуры: выделены темным нервюры сводов и стрельчатых арок, обрамления проемов, имитирующие темный камень; активно выделены конфигурации участков стен из темного камня и деревянные элементы фахверка. Активизация этими средствами определенных конфигураций и линий позволяет подчеркнуть характерные знаки готики и своеобразие исторической застройки города.



Рис. 9.33. **Фрайбург. Исторические городские ворота Мартинстор**

Рядовые жилые дома исторической застройки начала XX в. (слева) образуют необходимый контраст с уникальным сооружением. Простые пространственно-визуальные элементы способствуют акцентированию сложной готической башни. Восстановление фасадов рядовых зданий подчинено простоте и упорядоченности фронта застройки улицы.



Рис. 9.33а

Силуэтные очертания готической башни образуют систему идентичных треугольных и трапециевидных конфигураций (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8). Сложное пространственно-визуальное образование башни символизирует Средневековье и является организующей доминантой ведущих к ней улиц, примыкающих кварталов и жилых домов. Нижний этаж фронта застройки с заглубленным пешеходным проходом организован единой горизонталью (9, 10, 11, 12, 13, 14, 15).



Рис. 9.34. **Фрайбург. Площадь перед кафедральным собором**

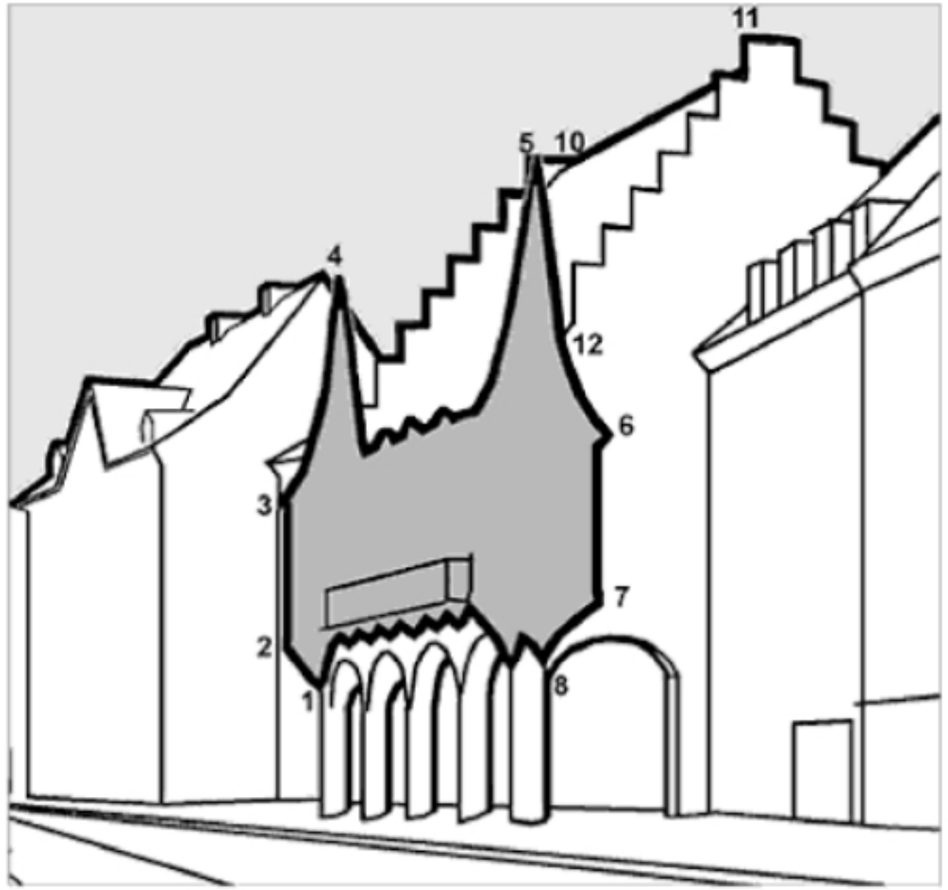


Рис. 9.34а

Восстановление пространственно-визуальных элементов зданий исторических кварталов является основой регенерации исторической среды города. В здании муниципалитета архитектуры неоготики конца XIX в. восстановлены материалы и отделка основных участков. Сложные заостренные конфигурации крыш и эркеров (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8; 3, 10, 11, 12), а также подчеркнутые отделкой конфигурации арок образуют знаки своеобразия исторической городской среды.

Фотографии. Источники: 9.3–9.13, 9.21–9.34 – fotoferra.ru, автор Л. Новикова; 9.17, 9.18, 9.19 – автор фото М. Мартыненко.

Рисунки: Г. Ю. Сомов, компьютерная графика С. А. Астафьев.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. *Агафонова И. С.* К вопросу о методике градостроительного и архитектурного проектирования на территориях с особым режимом использования земель (на примере концепции реновации и регенерации территории достопримечательного места «Благовещенская слобода» в Нижнем Новгороде) // Тезисы к докладам конференции «Градостроительные проблемы охраны наследия» / сост., отв. ред. Э. А. Шевченко. Вып. 1. СПб.: Зодчий, 2012. С. 144–153.

2. *Алексеев Ю. В., Сомов Г. Ю.* Эволюция градостроительного планирования поселений: учебник в 2 т. Т. I. Общее представление о градостроительстве, промышленная революция, индустриальное производство. М.: Изд-во «АСВ», 2014. 368 с. Т. II. Переход к постиндустриальному периоду. М.: Изд-во «АСВ», 2014. 360 с.

3. *Алексеева Т. И.* Методологический этюд системы «город». М.: ВНИИТАГ, 1992.

4. *Алферов И. А., Антонов В. Л., Любарский Р. Э.* Формирование городской среды (на примере Харькова). М.: Стройиздат, 1977. 104 с.

5. *Барбышев Е. Н., Сомов Г. Ю.* Вопросы теории формообразования в архитектуре // Архитектура СССР. 1976. № 8.

6. *Барбышев Е. Н., Сомов Г. Ю.* Структура и информация – основное звено автоматизации архитектурного проектирования // Теория проектирования и проблемы автоматизации проектной деятельности: материалы всесоюзной научной конференции «Автоматизация проектирования как комплексная проблема совершенствования проектного дела в стране» / под научн. ред. А. А. Гусакова, Э. П. Григорьева. М.: Госстрой СССР, 1973. С. 96–113.

7. *Барт Р.* Избранные работы. Семиотика. Поэтика. М.: Прогресс, 1989. 616 с.

8. *Барт Р.* Основы семиологии // Структурализм: «за» и «против». М., Прогресс, 1975. 157 с.

9. *Беккер А. Ю., Щенков А. С.* Современная городская среда и архитектурное наследие. М.: Стройиздат, 1986.

10. *Беляев В. А.* Освоение подземного пространства как способ охраны исторической среды города Москвы // Тезисы к докладам конференции «Градостроительные проблемы охраны наследия» / сост., отв. ред. Э. А. Шевченко. Вып. 1. СПб.: Зодчий, 2012. С. 106–109.

11. *Бирюков Б. В., Геллер Е. С.* Кибернетика в гуманитарных науках. М.: Наука, 1973. 381 с.

12. *Бодэ А. Б.* Судьба северорусских исторических деревень Пильмасозеро, Гостьнаволок, Юрьева Гора. Страницы истории и проекты возрождения // Тезисы к докладам конференции «Градостроительные проблемы охраны наследия» / сост., отв. ред. Э. А. Шевченко. Вып. 1. СПб.: Зодчий, 2012. С. 136–143.

13. *Бондаренко И. А.* Древнерусское градостроительство. Традиции и идеалы: учебное пособие. М.: Книжный дом «Либроком», 2009. 192 с.

14. *Бугров А. В.* Преображенское и окрестности: очерки истории. М.: АСТ, 2004.

15. *Владимиров В. В., Микулина Е. М., Яргина З. Н.* Город и ландшафт (проблемы, конструктивные задачи и решения). М.: Мысль, 1986. 238 с.

16. *Воропаева А. Н.* Влияние инвестиционного развития на состояние исторической жилой среды малых городов // Тезисы к докладам конференции «Градостроительные проблемы охраны наследия» / сост., отв. ред. Э. А. Шевченко. Вып. 1. СПб.: Зодчий, 2012. С. 116–120.

17. *Высоковский А. А.* Визуальные образы городской среды (книга-эссе). М.: Локус Станди, 2008. 236 с.

18. *Высоковский А. А.* Субстанциональные свойства среды // Сборник научных трудов ВНИИТАГ «Городская среда: проблемы существования» / под ред. А. А. Высоковского, Г. З. Каганова. М., 1989.

19. *Ганзен В. А.* Восприятие целостных объектов. Л.: ЛГУ, 1974.

20. *Гевель Е. В.* Достопримечательные места Красноярска // Тезисы к докладам конференции «Градостроительные проблемы охраны наследия».

М.: Минрегионразвития РФ, Минкультуры РФ, РААСН, НИИТИАГ, 2013. С. 114–123.

21. *Глазычев В. Л.* Урбанистика. М.: Европа, 2008, 220 с.

22. Градостроительный план развития территории района «Преображенское» г. Москвы. Пояснительная записка / Научно-исследовательский и проектный институт Генерального плана г. Москвы. М.: НПО-38, 2003.

23. *Гурари М. Н., Лащенко Н. С.* Роль ОКН в градостроительном развитии Большой Москвы XXI в.: социокультурные и социоисторические императивы // Тезисы к докладам конференции «Градостроительные проблемы охраны наследия» / сост., отв. ред. Э. А. Шевченко. Вып. 1. СПб.: Зодчий, 2012. С. 82–91.

24. *Дмитриева Н. Н.* Потенциал историко-культурного наследия региона // Тезисы к докладам конференции «Градостроительные проблемы охраны наследия». М.: Минрегионразвития РФ, Минкультуры РФ, РААСН, НИИТИАГ, 2013. С. 73–76.

25. *Дружинина И. Н.* Жилые дома как особая категория ОКН (особенности законодательного регулирования, использования, ремонта, содержания и эксплуатации) // Тезисы к докладам конференции «Градостроительные проблемы охраны наследия» / сост., отв. ред. Э. А. Шевченко. Вып. 1. СПб.: Зодчий, 2012. С. 110–115.

26. *Дьяченко М. И., Кандыбович Л. А.* Психологический словарь-справочник. Минск: Харвест, 2007. 574 с.

27. *Ефимов А. В.* Колористика города. М.: Стройиздат, 1990. 272 с.

28. *Жуков Н. И.* Информация. Минск, 1971.

29. *Иванов В. В.* Дуальные структуры в антропологии. М.: РГГУ, 2009.

30. *Крогиус В. Р.* Достопримечательные места – недвижимо-материальные и иные составляющие их наследия (проблема четкого различения) // Тезисы к докладам конференции «Градостроительные проблемы охраны наследия». М.: Минрегионразвития РФ, Минкультуры РФ, РААСН, НИИТИАГ, 2013. С. 106–114.

31. *Крогиус В. Р.* Исторический город – что это такое? // Тезисы к докладам конференции «Градостроительные проблемы охраны наследия» / сост., отв. ред. Э. А. Шевченко. Вып. 1. СПб.: Зодчий, 2012. С. 58–61.

32. *Кудрявцев А., Анисимов И.* Проблемы реабилитации исторической среды городов США // Архитектура СССР, ноябрь-декабрь, 1989. С. 116–121.

33. *Кудрявцева Т. П.* Достопримечательное место. Понятие. Границы. Предмет охраны // Тезисы к докладам конференции «Градостроительные проблемы охраны наследия» / сост., отв. ред. Э. А. Шевченко. Вып. 1. СПб.: Зодчий, 2012. С. 62–67.

34. *Кучеров И. Д.* Функции различий в практическом познании. Минск.: Наука и техника, 1972. 317 с.

35. *Лащенко Н. С., Гурари М. Н.* Современное архитектурно-градостроительное развитие Москвы: поиск глобальной идентичности или отказ от собственного цивилизационного проекта? // Тезисы к докладам конференции «Градостроительные проблемы охраны наследия». М.: Минрегионразвития РФ, Минкультуры РФ, РААСН, НИИТИАГ, 2013. С. 6–20.

36. *Лебедева Г. С.* О средовом восприятии городских структур // Сборник материалов всесоюзной научной конференции «Городская среда». Ч. 1. М.: ВНИИТАГ, 1989. С. 35–42.

37. *Лепский В. И.* Исторические города, общество, государство и бизнес // Тезисы к докладам конференции «Градостроительные проблемы охраны наследия» / сост., отв. ред. Э. А. Шевченко. Вып. 1. СПб.: Зодчий, 2012. С. 10–17.

38. *Линч К.* Образ города. М.: Стройиздат, 1982. 328 с.

39. *Линч К.* Совершенная форма в градостроительстве / пер. с англ. В. Л. Глазычева; под ред. А. В. Иконникова. М.: Стройиздат, 1986. 264 с.

40. *Лотман Ю. М.* Структура художественного текста. М.: Искусство, 1972.

41. *Лукашев А. В.* Градостроительство России в 20 столетии // Тезисы к докладам конференции «Градостроительные проблемы охраны наследия» / сост., отв. ред. Э. А. Шевченко. Вып. 1. СПб.: Зодчий, 2012. С. 28–37.

42. *Мейтленд Б.* Пешеходные торгово-общественные центры / под ред. Федосеева. М.: Стройиздат, 1989.

43. *Меркулова И. Ю., Мокеев Г. Я.* Трансформация древнерусских городов // Архитектурное наследство. 1986. № 34.

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

45. *Моль А.* Теория информации и эстетическое восприятие. М.: Мир, 1966. 348 с.

46. *Моррис Ч. У.* Основания теории знаков // Семиотика: антология. Т. 1. М.; Екатеринбург, 2001.

47. *Никифоров А. А.* Понятие «достопримечательное место» в системе охраны недвижимого культурного наследия // Тезисы к докладам конференции «Градостроительные проблемы охраны наследия». М.: Минрегионразвития РФ, Минкультуры РФ, РААСН, НИИТИАГ, 2013. С. 102–106.

48. Охрана и реставрация архитектурного наследия – организационно-правовые и экономические проблемы. М.: Информационно-издательский отдел РААСН, 2000. 120 с.

49. *Пруцын О. И., Рымашевский Б., Борусевич В.* Архитектурно-историческая среда / под ред. О. И. Пруцына; гл. 6–15 М. В. Предтеченского. М.: Стройиздат, 1990. 408 с.

50. *Регамэ С. К.* Проблемы совершенствования градостроительного законодательства // Тезисы к докладам конференции «Градостроительные проблемы охраны наследия». М.: Минрегионразвития РФ, Минкультуры РФ, РААСН, НИИТИАГ, 2013. С. 76–82.

51. *Регамэ С. К.* Сохранение историко-культурного наследия на региональном и муниципальном уровнях при разработке документов территориального планирования // Тезисы к докладам конференции «Градостроительные проблемы охраны наследия» / сост., отв. ред. Э. А. Шевченко. Вып. 1. СПб.: Зодчий, 2012. С. 38–51.

52. *Русакомский И. К.* Ансамбль Преображенского старообрядческого кладбища. Преображенский богаделенный дом, Никольский единоверческий монастырь. Материалы историко-культурного опорного плана. М., 2006.

53. *Самойлова Н. А.* Стратегические подходы к сохранению и развитию зон особо охраняемых территорий, включающих земельные участки особого историко-культурного значения (градостроительные, экономические и социально-культурные аспекты) // Тезисы к докладам конференции «Градостроительные проблемы охраны наследия» / сост., отв. ред. Э. А. Шевченко. Вып. 1. СПб.: Зодчий, 2012. С. 68–71.

54. *Синицин П. В.* Преображенское и окружающие его места. Их прошлое и настоящее. М., 1895.

55. *Снитко А. В.* Проблемы охраны и реконструкции архитектурного наследия исторической промышленно-селитебной застройки // Тезисы к докладам конференции «Градостроительные проблемы охраны наследия» / сост., отв. ред. Э. А. Шевченко. Вып. 1. СПб.: Зодчий, 2012. С. 121–125.

56. *Соколова Т. Н.* Возрождение традиций повседневной городской жизни и реконструкция и развитие исторических городов России // Сборник материалов всесоюзной научной конференции «Городская среда». Ч. 2. М.: ВНИИТАГ, 1989. С. 72–82.

57. *Соловьева Е. Е.* Исторические города: развитие/сохранение? // Тезисы к докладам конференции «Градостроительные проблемы охраны наследия» / сост., отв. ред. Э. А. Шевченко. Вып. 1. СПб.: Зодчий, 2012. С. 98–105.

58. *Сомов Г. Ю.* Пластика архитектурной формы в массовом строительстве. М.: Стройиздат, 1986. 207 с.

59. *Сомов Г. Ю.* Проблемы теории архитектурной формы // Форма в архитектуре / А. Г. Раппапорт, Г. Ю. Сомов. М.: Стройиздат, 1990. С. 164–334.

60. *Соссюр Ф. де.* Труды по языкознанию. М.: Прогресс, 1977.

61. *Тюхтин В. С.* Отражение, системы, кибернетика. Теория отражения в свете кибернетики и системного подхода. М.: Наука, 1972. 256 с.

62. *Урсул А. Д.* Информация. М., 1971.

63. *Урсул А. Д.* Отражение и информация. М., 1973.

64. *Фаермарк Д. С.* Задача пришла с картины. М.: Наука, 1974.

65. Формирование современного архитектурного облика исторических городов. Обзорная информация Т. Н. Соколова, Н. Н. Чедаева, А. С. Щенкова. М.: ЦНИИТИА, 1986. 56 с.

66. *Фрейдин Е. О.* Старый и новый город: где решается конфликт? // Тезисы к докладам конференции «Градостроительные проблемы охраны наследия» / сост., отв. ред. Э. А. Шевченко. Вып. 1. СПб.: Зодчий, 2012. С. 75–81.

67. *Чантурия Ю. В.* Научно-методические указания по учету историко-культурного наследия при составлении проектов планировки центров городов БССР. Минск, 1976.

68. *Черненков А. А.* Юридические аспекты подготовки проектов зон охраны объектов культурного наследия // Тезисы к докладам конференции «Градостроительные проблемы охраны наследия». М.: Минрегионразвития РФ, Минкультуры РФ, РААСН, НИИТИАГ, 2013. С. 96–102.

69. *Чудинова Т. С.* Формирование вертикальной композиции исторических центров приречных городов (на примере городов Поволжья): автореф. дис. ... канд. архитектуры. М.: МАРХИ, 1984.

70. *Шевченко Э. А.* Градостроительные проблемы сохранения историко-культурного ресурса России // Тезисы к докладам конференции «Градостроительные проблемы охраны наследия» / сост., отв. ред. Э. А. Шевченко. Вып. 1. СПб.: Зодчий, 2012. С. 18–21.

71. *Шевченко Э. А.* Исторический город. Проблемы идентификации // Зодчий. 21 век. 2011. № 1 (38).

72. *Шевченко Э. А.* Охрана исторического наследия – миф или реальность // Зодчий. 21 век. 2002. № 3 (7).

73. *Шевченко Э. А.* Решение проблемы охраны недвижимых памятников культуры как путь к возрождению исторических городов // Зодчий. 21 век. 2003. № 2 (10).

74. *Шевченко Э. А.* Урбанизация и среда исторических городов // Зодчий. 21 век. 2004. № 3 (15).

75. *Шевченко Э. А., Никифоров А. А.* Историческое поселение и законодательство Российской Федерации // Тезисы к докладам конференции «Градостроительные проблемы охраны наследия». М.: Минрегионразвития РФ, Минкультуры РФ, РААСН, НИИТИАГ, 2013. С. 82–96.

76. *Шехтер М. С.* Психологические проблемы узнавания. М.: Просвещение, 1967. 220 с.; М.: Наука, 1973. 255 с.

77. *Эко У.* Открытое произведение. СПб.: Симпозиум, 2006.

78. *Bonta J. P.* Architecture and its interpretation: A study of expressive systems in architecture. London: Lund Humphries, 1979. 271 p.

79. *Broadbent J. A.* Plain man's Guide of the theory of Signs // Architectural Design. V. 47. 1997. № 7–8.

80. *Butterworth D.* Latin America Urbanisation. Cambridge: Cambridge University Press, 1981.

81. *Fawcett P.* The New Campus: An Architectural Appreciation. Nottingham: The University of Nottingham, 1996.

82. *Fernandes A., Sampaio H., Gomes M. A.* Constituicao do urbanisimo modern na Bahia 1900–1950. In Leme, M.C. (org.) Urbanisimo no Brasil, 1895–1965. San Paulo: Studio Nobel, 1999. P. 167–182.

83. Greater Nottingham Light Rapid Transit Act, 1994. Avaliable online: http://www.legislation.gov.uk/ukla/1994/15/contents/enacted.

84. *Hardoy J.* The building of Latin American cities // Gilbert, Hardoy (eds.) Urbanisation in Contemporary Latin America. Chichester: John Wiley and Sons, 1982. P. 19–31.

85. *Hesselgren S.* The Language of Architecture. Lund: Studentlitteratu, 1969. 283 p.

86. *Konig D. K.* Zur architektonieschen Semiotik. Werk № 6. 1971. P. 386–390.

87. *Krampen M.* Das Messen von Bedeutungen in Architektur, Stadtplannung und Design. Werk № 1–2. 1971. P. 57–60.

88. *Krampen M.* Meaning in the Urban Environment. London: Pion, 1979.

89. *Krampen M.* Semiotik der Architektur. 1971. Werk № 4. P. 246–248.

90. *Markus T. A.* The role of building performance measurement and appraisal in design method, Design Methods in Architecture / eds. G. Broadbent, A.Ward. London: Lund Humphries. Maver, T.W. 1970.

91. *Mazzucchelli F.* Preservation and restoration: a semiotic perspective: lecture of Dr. F. Mazzucchelli (University of Bologna) // Manchester Architectural Research Centre. 2011. 14 March.

92. *Moughtin J. C.* Urban Design: Street and Square. Oxford: Butterworth-Heinemann, 1992.

93. *Nobre E. A. C.* Urban regeneration experiences in Brazil: Historical preservation, tourism development and gentrification in Salvador da Bahia // Urban Design International. 2002. 7. P. 109–124.

94. Nottingham City Planning Department. Nottingham Lace Market. Development Strategy. Nottingham: Nottingham City Council, 1989.

95. *Roche C.* Nottingham Lace Market: The Vision Report One, and Detailed Proposals and Impacts. Report Two. Nottingham: Conran Roche, 1989.

96. *Somov G. Yu.* The interrelation of metaphors and metonymies in sign systems of visual art. On the example of analysis of the works by V.I. Surikov // Semiotica 2013. 193, 31–66.

97. *Somov G. Yu.* The types of codes and their combinations: Visual perception and visual art // Semiotica 2014. 202 (1/4). P. 481–509.

98. *Teixeira M., Valla M.* O urbanismo Portuguese culos XIII–XVIII. Lisbon: Livros Horizonte, 1999.

99. *Tibbalds F., Karski, Colbourne W.* in association with Touchstone. National Heritage Area Study: Nottingham Lace Market. Nottingham: Nottingham City Council, 1991.

100. *Wipfli M.* Intervencio Es Urbanas em Centros Historicos: Estudo Caso Cidade Salvador. Faculdade Arquitetura e Urbanismo da Universidade San O Paulo. San Paulo, 2001.

Примечания

<<1>> Используемый в книге термин «воссоздание» соответствует термину regeneration (англ.: регенерация), общепринятому в современной англоязычной литературе для обозначения особой области по восстановлению облика требующих преобразований исторических территорий.

<<2>> Соответствует различению уровней семиозиса в семиотических концепциях [Sonesson 1989; Lange 1993; Ponsio 1993; Hoffmann 2001].

<<3>> Это соответствует символической структуре верхнего яруса поднятых к небу глав соборов, которую рассматривают в исследованиях символов историки древнерусской архитектуры [Мокеев, 1988].

<<4>> Исследования были обобщены в работах И. К. Русакомского и коллектива исследователей под его руководством как раздел предложений по проекту планировки.

<<5>> Данное положение не распространяется на проекты планировки особо охраняемых природных территорий. Проекты планировки особо охраняемых природных территорий подготавливаются в соответствии с требованиями законодательства в области охраны особо охраняемых природных территорий, земельного, лесного и водного законодательства.