

МОСКОВСКИЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ИНСТИТУТ
/ГОСУДАРСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ/

На правах рукописи

Агеев Сергей Александрович

**Сохранение локальных исторических комплексов методами
градостроительного регулирования**

18.00.04 - Градостроительство, планировка
сельских населенных пунктов

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации
на соискание ученой степени
кандидата архитектуры

Москва
2005

Диссертация выполнена на кафедре «Основы теории градостроительства»
Московского архитектурного института (Государственной академии)

Научный руководитель	- доктор архитектуры, профессор Крашенинников Алексей Валентинович
Официальные оппоненты	- чл.-корр РААСН, доктор архитектуры Гаррик Андреевич Малоян - кандидат архитектуры, профессор Полянцев Евгений Вадимович
Ведущая организация	- НИИ теории архитектуры и градостроительства (НИИТАГ)

Защита диссертации состоится «_____» _____ 2005 г. в _____ часов на
заседании Диссертационного совета Д 212.124.02 при Московском архитектурном
институте (Государственной академии) по адресу: 107031 Москва, ул.
Рождественка, 11.

Автореферат разослан «_____» _____ 2005 г.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Московского архитектурного
института (Государственной академии).

Ученый секретарь
Диссертационного совета

М.Н. Иманов

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования

Сохранение и регенерация культурного наследия является одним из главных приоритетов градостроительных программ последнего времени. Однако принципы сложившейся системы градорегулирования не в полной мере соответствуют современным требованиям¹. Несмотря на принятие таких важных документов, как Земельный и Градостроительный кодексы, федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», современная правовая база все еще имеет «переходный» характер.

Долгое время реконструкция центров городов была главной проблемой в области сохранения объектов наследия и исторической городской среды. Такой она остается и сейчас. Но сегодня пришло время обратить внимание на особую ситуацию с памятниками в срединной и периферийной зонах города. Именно срединная зона подвергается в настоящее время масштабным преобразованиям. Меняется строительная и функциональная структура районов. Эти процессы - не только следствие перемен в обществе, но и проявление закономерной динамики градостроительных систем, взаимодействия центрального ядра и периферии². Они не могут не затронуть исторической застройки. Зачастую за пределами исторического ядра она в значительной степени фрагментирована, или представляет собой локальные исторические комплексы, монастыри, слободы, села, усадьбы, дворцовые ансамбли, окруженные инновременной застройкой.

Гипотеза работы заключается в том, что для конструктивного решения вопросов сохранения наследия за пределами исторического ядра необходимо выделять в структуре застройки локальные исторические комплексы (ЛИК) как основу для перехода от пассивного охранного зонирования к охранному районированию.

«На уровне города стоят задачи: районирования территории на завершенные фрагменты, диктующие границы разработки проектов отдельных градостроительных комплексов; рациональной компоновки элементов композиции с целью увеличить ее композиционную связность (с учетом как визуальных, так и ассоциативных связей)³».

¹ Этот вопрос разбирается как в работах, посвященных общим проблемам современного градорегулирования - У. Валлета, А. Высоковский, В.А.Глазычев, О.Н.Пономарева, И.М.Смоляр, Э.Трутнев и др., так и вопросам охраны культурного наследия (А.А.Скокан, Т.А.Славина, В.И.Шередега, С.В.Семенцов и др).

² Этот вопрос разобран в работах А.Э.Гутнова и Л.Б.Когана.

³ Яргина З.Н. Градостроительный анализ. М., 1984. С. 239.

Локальные исторические комплексы можно определить как объекты культурного наследия - ансамбли, достопримечательные места и состоящие из них комплексы, отличающиеся своим обособленным положением относительно исторического ядра города (не связанные с ним и окруженные инновременной застройкой) и опознающиеся среди своего окружения через средовые и структурно-композиционные характеристики составляющих их элементов.

Основная проблема сохранения исторического своеобразия застройки вне исторического ядра города находится на стыке градостроительства и управления. Задача градостроительного исследования состоит в определении *предметов охраны* и условий, необходимых для их сохранения, что делает возможным составление *градостроительных регламентов*. Задача управления состоит в разработке нормативно-правовой базы ***градорегулирования как инструмента сохранения культурного наследия.***

Феномен ЛИК в работе рассматривается на примере Берлина и Москвы, которым в равной степени присущи проблемы сохранения исторической городской застройки в срединной и периферийной зонах. При рассмотрении практики сохранения историко-культурного наследия привлекается опыт еще ряда стран⁴.

Научный контекст исследования

Существует обширный корпус исследований по ***вопросам развития среды исторических городов, соотношения старого и нового в историческом городе, теории и практики сохранения культурного наследия, вопросам развития представлений об охране культурного наследия*** (Л.В.Андреев, А.В.Ашихмин, Н.В.Баранов, А.Ю.Беккер, Д.В.Брунс, В.А.Виноградов, Р.М.Гаряев, Н.Ф.Гуляницкий, А.Э.Гутнов, Б.К.Еремин, А.В.Иконников, М.П.Кудрявцев, Д.Н.Кульчинский, В.А.Лавров, В.Я.Либсон, А.В.Махровская, Е.В.Михайловский, Г.Б.Омельяненко, С.С.Подъяпольский, О.И.Пруцын, Ю.В.Ранинский, С.К.Регамэ, Л.И.Соколов, А.С.Щенков и др.).

Современные проблемы градостроительного регулирования и его правовые аспекты рассматривали такие авторы, как У.Валлета, А.Высоковский, В.А.Глазычев, А.М.Каримов, А.В.Крашенинников, Л.Э.Лимонов, О.Н.Пономарева, И.М.Смоляр, Э.Трутнев и др., ***вопрос градорегулирования как инструмента сохранения культурного наследия*** - Л.И.Колокольникова, В.Р.Крогиус, Ю.И.Курбатов, Т.А.Славина, Е.Е.Соловьева, В.И.Соколовский, С.В.Семенцов, О.В.Стряпунина, Э.А.Шевченко, В.И.Шередега, и др.

⁴ Преимущественно рассматривалась практика Великобритании, США, Франции, в меньшей степени изучена практика Нидерландов, Турции, Венгрии.

Цель работы

Разработать и обосновать рекомендации по применению методов градорегулирования, способствующих сохранению градостроительного наследия при развитии территорий.

Задачи работы

1. Систематизировать современные требования к градостроительному регулированию, в том числе обусловленные применением организационно-экономических инструментов, способствующих сохранению наследия и реконструкции территорий.
2. Разработать пространственную модель локального исторического комплекса. Выявить композиционные подходы, способствующие включению локальных исторических комплексов в современное окружение с учетом требований градостроительной охраны историко-культурного наследия.
3. Выработать рекомендации по сохранению ценного градостроительного наследия на территориях, включающих локальные исторические комплексы, с использованием методов градорегулирования.

Объект исследования и границы исследования

В работе рассматривается отечественная и зарубежная практика градорегулирования на территориях с ценной исторической застройкой в срединной и периферийной зонах исторических городов. Работа преимущественно опирается на нормативные документы, научные разработки и проектные предложения последних 30 лет.

Предметом исследования являются методы охранного градорегулирования, отвечающие современным требованиям и предусматривающие учет локальной специфики разновременной застройки за пределами исторического ядра города.

Методика исследования включает анализ современной практики охранного градорегулирования, сравнительный анализ проектных и нормативных материалов, а также экспертных оценок в области градостроительной охраны культурного наследия. Применительно к ЛИК используются методы натурного обследования, изучения картографических, проектных, нормативных, теоретических и исторических материалов, касающихся рассматриваемых районов города.

Научная новизна и практическая значимость исследования

Разработано и обосновано понятие *локальный исторический комплекс* как основа для охранного районирования в срединной и периферийной зонах города. Предложена структурная модель территорий, включающих ЛИК. Проанализированы организационно-экономические инструменты сохранения ЛИК.

Рассмотрены и систематизированы задачи и методы градостроительной охраны ЛИК.

Разработана методика комбинированного правового зонирования, и предложены пути ее интеграции в отечественную систему градостроительного зонирования.

Материалы и выводы исследования предназначены для развития отечественной системы охранного градорегулирования, а также для подготовки **рекомендаций** по регулированию градостроительной деятельности, связанной с сохранением культурного наследия.

На защиту выносятся:

- структурная модель территорий, включающих локальные исторические комплексы как основа для охранного районирования в срединной и периферийной зонах города, задачи градостроительной охраны ЛИК;
- рекомендации по применению методов градорегулирования, основанных на принципе максимального учета локальной специфики исторической застройки, анализе возможных путей преемственного развития территории и способствующих успешному применению организационно-экономических инструментов сохранения наследия и реконструкции города.

Структура работы

Работа включает 3 главы, введение, заключение, библиографию и ряд приложений. В Главе 1 обосновывается необходимость выявления ЛИК. В Главе 2 предлагается пространственная модель и формулируются задачи охраны ЛИК. В Главе 3 рассматриваются инструменты градорегулирования и их применение для сохранения ЛИК и развития территорий, их включающих.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Глава 1. Современный контекст сохранения исторической застройки городов.

Необходимость выделения локальных исторических комплексов обусловлена двумя группами факторов: 1) развитием теории и практики сохранения историко-культурного наследия; 2) изменением социально-экономических условий.

Современный этап развития системы охранного градорегулирования характеризуется повышением внимания к утилитарной ценности памятника, отошла на второй план научно-историческая ценность, зачастую сужается до иконографической схемы художественная ценность памятника. В то же время идет постепенное внедрение теоретических разработок прежних лет. **Многосторонние исследования исторических городов, в том числе в рамках системного и средового подходов привели к осознанию необходимости перехода от охранного зонирования (выделения ареалов вокруг памятников, дифференциации этих зон по ценности и использования универсальных режимов их содержания) к охранному районированию. Охранное районирование - выделение целостных по своим характеристикам районов, композиционных**

комплексов, позволяет учитывать локальную специфику исторической застройки. Приложение этого принципа к территориям за пределами исторического ядра приводит нас к гипотезе *локального исторического комплекса*, как района исторической застройки, выделяющегося своими средовыми и структурно-композиционными характеристиками среди более позднего окружения. Но сегодня необходимо выявлять не только локальное своеобразие территорий, но и учитывать при районировании пути преемственного развития градостроительных комплексов. Важнейшей предпосылкой для такого понимания районирования являются новые социально-экономические условия, изменение которых привело к существенным следствиям в области градостроительства и охранного градорегулирования, в том числе: повышению заинтересованности участников градостроительного процесса в интенсификации использования объектов недвижимости и, как следствие, обострение проблем сохранения подлинной исторической субстанции и градостроительной охраны наследия, в особенности соблюдения ограничений по условиям восприятия; повышению значимости охраны наследия в срединной зоне, в связи с интенсификацией реконструкции в этих районах города; возникновению вопросов разграничения прав собственности на памятники как объекты недвижимости; уменьшению государственных ассигнований на цели сохранения наследия, и формирование альтернативных источников финансирования, вплоть до приватизации памятников; повышению в охране наследия значимости регуляционных аспектов в отличие от преобладания консервационных на предыдущих этапах развития; внедрению в практику регламентно-правовых методов как «ответ» на проблемы новой социально-экономической ситуации.

Разнообразные данные указывают на то, что реставрация и реконструкция менее выгодны для инвестора, чем новое строительство, однако в районах с высоким показателем «центральности» это компенсируется выгодами местоположения, а в менее престижных районах повышается риск утраты подлинной исторической застройки. В работе рассмотрены организационно-экономические инструменты, позволяющие повысить инвестиционную привлекательность объектов наследия. Выделено три основные группы таких инструментов: *субсидирование, стимулирование и локализация особых правовых условий*. Главная цель проведенной систематизации - выявление тех параметров, которые необходимо учитывать в методиках охранного градорегулирования.

Субсидирование в основном сводится к компенсации затрат на поддержание ценных элементов объекта наследия путем прямого финансирования и может осуществляться как государством, так и негосударственными организациями (напр., *общенациональными трастами*) в качестве *благотворительности* или *спонсорства*. К смешанным формам

финансирования можно отнести *осуществление инвестиционного проекта с участием города* и государственные программы, деньги для которых собираются, в том числе, через *общественные фонды*.

Основные проблемы субсидирования - выбор объектов, определение размера субсидий, организация процесса. В нашей стране пока нет устоявшихся критериев для определения объектов субсидирования. Составление планов работ производится во многом на основе заявок заинтересованных организаций. Одним из важнейших в отечественной системе критериев для определения очередности проведения реставрационных и реконструктивных работ должен стать *критерий градостроительной значимости объекта*. Результатом для каждого города должен стать *список объектов, где порядковый номер соответствует очередности выделения средств*. Другое направление - формирование кластеров из объектов длительной окупаемости (инфраструктуры и др.) и быстроокупаемых, что позволяет сделать совокупность вложений инвесторов и города более эффективной. Возникает вопрос выбора и определения границ территорий таких кластеров. Эта практика способствует привлечению инвестиций, но очевиден и конфликт интересов: город, будучи соинвестором, заинтересован в увеличении эффективности освоения участка. Главные проблемы в организации субсидирования: информационное обеспечение (координация программ различных уровней, выверка данных о составе объектов), незавершенность разграничения собственности, не разработаны процедуры взаимодействия с пользователями. Необходимо точное *определение затрат на сохранение предметов охраны* (а соответственно их выявление) и *доли затрат, которую может компенсировать государство*. *Субсидии могут быть связаны с дополнительными обязательствами* владельца (напр., по обеспечению доступа в памятник или соблюдению регламентов).

Стимулирование предполагает создание особых условий, (например налогообложения), выгоды от которых компенсируют затраты связанные с охранными ограничениями. Пока действие норм федерального и регионального законодательства по экономическому стимулированию во многом ограничено отсутствием подзаконных актов. В основном применяется *уменьшение арендной платы на сумму затрат* или *взимание арендной платы по минимальной ставке на нормативное время проведения работ*. Но часто размер арендной платы привязан к состоянию объекта, и реставрация ведет к увеличению платежей. Меньшее внимание к *налоговым льготам* связано с тем, что памятники в основном находятся в государственной или муниципальной собственности. В мировой практике применяются следующие инструменты: *отсрочки от уплаты налогов, ускоренная амортизация, налоговые вычеты, освобождение от некоторых налогов,*

льготные условия предоставления кредитов. Некоторые налоговые льготы есть и в нашей стране.

Методы субсидирования и стимулирования ввиду их универсальности сами по себе не могут увеличить инвестиционную привлекательность наследия за пределами исторического ядра. Необходимы технологии локализации действия этих инструментов, что позволит компенсировать меньшую «центральность» периферийных районов.

Локализация особых правовых условий включает 3 важных компонента: создание особой правовой среды на локальной территории (1), применение в границах этой территории экономических инструментов, стимулирующих ее развитие (2) и создание или привлечение агентов развития (3). Можно выделить следующие инструменты:

территориальная единица с особым статусом (ТЕОС), музей-заповедник, корпорация развития территории (КРТ), партнерство, механизм передачи прав застройки.

Среди целей образования ТЕОС назывались: реализация градостроительных программ комплексной реконструкции и развития; сохранение памятников и исторических территорий. ТЕОС - орган городской администрации, но в отличие от других подразделений, предназначенный для управления сравнительно небольшим районом города, комплексного решения локальных задач (больше возможностей для увязки различных интересов, оперативнее управление имуществом и инвестициями, возможно перераспределение доходов из различных источников и объединение усилий различных субъектов для развития территории). В законодательстве о ТЕОС было предусмотрено использование таких инструментов, как льготы по налогам, арендным платежам, кредитам.

Преимуществом ТЕОСа чаще всего лишен музей-заповедник. Его полномочия распространяются только на территорию объекта наследия, которая часто значительно меньше «исторических» размеров комплекса и не включает зону его композиционного и функционального влияния. Соответственно, меньше возможностей проводить согласованную градостроительную политику. Ограниченность территории и недостаток финансирования, при относительной управленческой автономии иногда приводит к гипертрофии сервисных функций на территории памятника, коммерческой застройке под видом регенерации. Выходом, вероятно, является *передача музею-заповеднику в управление территории охранной зоны.*

КРТ - управляющие компании, привлекающие средства из различных источников и объединяющие их ресурсы на локальной территории. С одной стороны, очевиден недостаток полномочий, предоставляемых в настоящий момент КРТ (напр., они не имеют

права выделять участки под застройку), что снижает их эффективность. С другой, изначально коммерческая направленность при комплексном подходе к территории может привести к быстрому «вымыванию» исторической застройки. Вероятно, необходимо расширение общественного контроля и ужесточение правового градорегулирования. Более свободная форма взаимодействия бизнеса, местного самоуправления и центральной власти - *партнерство*, может быть оформлено системой соглашений. Цель, как и в ТЕОС и в КРТ -- консолидация усилий субъектов процесса из разных секторов для развития территории. В партнерство вступают как местные, так и общенациональные организации, которые могут предлагать свои стандартные формы и выделяют под них гранты. Напр., Conservation area partnerships траста English Heritage. В этом случае предоставление грантов связано с выделением пропорциональной суммы из местных источников, обоснованием проекта и прохождением конкурсного отбора.

В особую группу можно выделить методы, для которых исходным условием применения является *«переопределение прав собственности»* (redefinition of property rights).

Например, распространенные в США *фасадные сервитуты*. Права собственности на здание «делятся», и их часть (право изменять фасад) передается или продается правительственным или некоммерческим организациям. Это соответствует отечественной практике определения предметов охраны. Другой механизм - *передача прав застройки* (transfer of development rights), позволяет «перенести» разрешенную ординарным зонированием «неиспользованную» интенсивность застройки (права на не построенные из-за каких-либо ограничений площади) на участок, находящийся рядом или удаленный от исходного.

Опираясь на анализ использования организационно-экономических инструментов, можно сформулировать **требования к охранному градорегулированию: интеграция нормативных и экономических инструментов, правовое закрепление охранных ограничений и прав пользователей, определенность предметов охраны, дифференциация объектов и территорий по ценности, выделение охранных зон и зон реконструкции как районов сохранения и развития отдельных градостроительных (композиционных) комплексов.**

Таким образом, и развитие теории сохранения наследия и практика применения организационно-экономических инструментов диктуют необходимость перехода от существующей системы охранных зонирования к охранным районированию как инструменту, способствующему не только сохранению наследия, но и **преемственному развитию города**. В качестве основы для охранных районирований в срединной и периферийной зонах города предлагается ввести понятие *локальный*

исторический комплекс, и с его помощью рассмотреть вопросы сохранения историко-культурного наследия и развития территорий, вопросы общие для таких разных типов объектов наследия как ансамбли, достопримечательные места, фрагменты ценной исторической застройки.

Потребность в выделении ЛИК в срединной и периферийной зонах города обусловлена: 1) пониманием городской застройки как совокупности районов, отличающихся друг от друга средовыми и структурно-композиционными характеристиками и необходимостью при градорегулировании более полного учета их локальной специфики; 2) переходом от консервативной парадигмы к парадигме преемственного развития и необходимостью более точного выделения районов, развитие которых будет зависеть от подхода к сохранению историко-культурного наследия; 3) меньшей инвестиционной привлекательностью территорий в срединной и периферийной зонах города и необходимостью более обоснованного определения границ применения организационно-экономических инструментов.

Глава 2. Локальный исторический комплекс как основа для охранного районирования в срединной и периферийной зонах города.

В ходе натурных обследований около 60 *предполагаемых ЛИК* в Москве было выделено около 50 собственно ЛИК⁵. Критерии, по которым производился отбор: *интенсивность, типология и связность*. ЛИК отличаются связностью⁶ (при обособленности от исторического ядра комплекса), концентрацией исторических объектов, в т. ч. памятников, типологией⁷ застройки. Важную роль играет изучение истории развития района.

По особенностям происхождения можно выделить следующие группы ЛИК:

1) самостоятельный населенный пункт, включенный в состав другого поселения; 2) объект-спутник, включенный в головное поселение; 3) объект, выделившийся в результате

⁵ Остальные обследованные объекты были отнесены к следующим группам: районы периферии исторического города, частично деструктурированные и фрагментированные, но сохранившие связь с историческим ядром города (их сохранение необходимо рассматривать в рамках регенерации исторических центров городов), единичные памятники; группы разрозненных исторических зданий (в т. ч. памятников) в разновременной застройке (эти объекты не могут выступать главным фактором при выборе стратегии развития территории, методики их сохранения в достаточной степени разработаны).

⁶ Включает визуальные коммуникации, ассоциативные и логические связи. См. Яргина З.Н. Градостроительный анализ. М., 1984. С. 235.

⁷ Под типологией здесь и далее понимаются методы, основанные преимущественно на структурных и объемно-пространственных характеристиках (напр., морфотипы, системы застройки и т.п.).

реконструкции, радикального обновления окружающей застройки; 4) район города, выделившийся в результате военных разрушений и последующей застройки лакун.

По типологии первоначального объекта можно выделить: города, села, монастыри, подворья, монастырские слободы, крепости, усадьбы, дворцовые комплексы, больницы, фабрики, районы города, и др.

Однако, несмотря на разнохарактерность объектов, отнесенных нами к ЛИК, структуру территорий, их включающих, можно описать, используя 5 видов элементов: *ансамблевое ядро, зона фоновой исторической застройки (ландшафта), граница ЛИК, зона влияния, контактная зона* (см. Таблицу 1 и Схему 1).

Методы выявления и конкретизации границ структурных элементов ЛИК и зоны влияния в целом не являются новизной работы. Смысл предложения в использовании известных методов градостроительного анализа для охранного районирования территории, в обосновании необходимости выявления не только объектов или территорий, подлежащих сохранению, но в закреплении особого статуса основанных на ЛИК композиционных комплексов, в границах которых целесообразно решать задачу развития территории.

Таблица 1. Характеристика и методы выявления структурных элементов на территории, включающей ЛИК.

	Характеристика	Методы выявления и определения границ
Ансамблевое ядро	Совокупность зданий, образующих единую композицию, которая создавалась в течение длительного времени при учете основного первоначального замысла или целиком в относительно короткий промежуток времени по единому замыслу. В большинстве случаев соответствует территории объекта наследия типа «ансамбль».	Историко-архитектурные исследования направленные на: 1)выяснение исторических границ «ансамбля» (архивные, натурные, археологические исследования); 2)оценку сохранности элементов «ансамбля» и выяснение возможностей их регенерации (во многих случаях проектное действие). В целом методы соответствуют современным методам определения территорий объектов культурного наследия.
Зона фоновой исторической застройки	Фрагменты фоновой исторической застройки, сохранившие значительную целостность с небольшой долей диссонирующих объектов и утрат. Могут включать отдельные исторические доминанты, не входящие в ансамблевое ядро. В большинстве случаев соответствуют территориям, обладающим признаками достопримечательного места или относимым к охранным зонам памятников.	Историко-архитектурные исследования направленные на: 1)выявление территорий обладающих ценной исторической застройкой или ландшафтов, исторически связанных с ансамблями памятников; 2)оценка сохранности (степени целостности) застройки или ландшафтов. В зоны включаются территории, сохранившие или в основном сохранившие основные принципы исторической композиционно-пространственной организации, значительную часть элементов комплексов застройки. Основные единицы оценки для застройки – исторический квартал (значительный фрагмент квартала), уличный фронт.
Граница ЛИК	Воспринимаемый во время движения по городу момент перехода из одной среды в другую (ЛИК и не-ЛИК), обусловленный сменой структурно-композиционных и средовых характеристик застройки и ландшафта. Граница может быть четкой, размытой или иметь переменный характер.	Определяется, прежде всего, как линия соотнесения по горизонтали качественно различных фрагментов застройки или ландшафта (ансамблевого ядра и зон фоновой исторической застройки с иновременным окружением), может быть привязана к планировочным и ландшафтным рубежам, барьерам.

Таблица 1. Продолжение таблицы

	Характеристика		Методы выявления и определения границ ⁸
Вся зона влияния	Территории, развитие которых должно быть ограничено для сохранения градостроительной роли ЛИК, сохранения условий восприятия памятников, либо может быть осуществлено на основе принципов, заложенных в объекте наследия, в том числе регенерация утраченных элементов («ретроразвитие»), а также освоение которых необходимо для обеспечения функциональности	Влияние в качестве <i>высотной доминанты и др. объектов, требующих обеспечения благоприятных визуальных условий восприятия памятников</i>	Методы ландшафтно-визуального анализа, в т.ч. для определения границ визуальной емкости ⁹ . Территория зоны должна включать барьеры, ограничивающие визуальную емкость.
		В качестве <i>планировочного акцента</i> . В зону включаются территории, на которых могут располагаться объекты, поддерживающие значимость акцента, напр. формирующие фронт планировочной оси.	В основном специальные предпроектные проработки или историко-архитектурные изыскания в случае регенерации утраченных элементов
		В качестве <i>других видов композиционных акцентов</i>	в зависимости от типа акцента (в основном проектное решение)
		В качестве <i>масштабного эталона</i> . В зону включаются территории, застройка которых должна быть сомасштабна исторической, или на которых должен осуществляться переход от одной масштабной системы к другой.	Для территорий в зоне совместного восприятия - ландшафтно-визуальный анализ, в остальных случаях специальные предпроектные проработки
		В качестве <i>средового эталона</i> . В зону включаются территории, застройка которых должна воспроизводить некоторые средовые характеристики исторической застройки	В основном специальные предпроектные проработки или историко-архитектурные изыскания в случае регенерации утраченных элементов

⁸ Методы выявления соответствуют видам влияния ЛИК на прилегающие территории (или их сочетанию). Окончательное определение границ таких территорий зачастую проектное действие, осуществляемое в рамках специальных проектных проработок.

⁹ Или *визуальной пространственной единицы ландшафта*, термин Ю.И. Курбатова. Территория, которая может непосредственно и целостно восприниматься из любой находящейся на ней точки при равных условиях восприятия. В данной работе используется для характеристики восприятия с важнейших панорамных точек. См. Курбатов Ю.И. Архитектурные формы и природный ландшафт. Л., 1988. С. 62-69.

х потребностей ЛИК (напр. с целью разгрузки территории памятника).	<i>Функциональное</i> влияние. В зону включаются территории необходимые для обеспечения функциональных потребностей ЛИК	В основном специальные предпроектные проработки.
--	---	--

Таблица 1. Продолжение таблицы

	Характеристика	Методы выявления и определения границ	
Контактные зоны	Территории, непосредственно прилегающие к ансамблевому ядру и зонам фоновой исторической застройки. Входят в состав зоны влияния. Допустимо не выделять зоны этого типа, в случае, если застройка, прилегающая к ансамблевому ядру и зонам фоновой исторической застройки нейтральна, не может оказать существенного влияния на их восприятие.	Политипологическая, со сложным морфологическим составом: застройка территории разнообразна, использованы различные принципы ее организации, в основном территории, освоенные разновременной застройкой	В качестве границ таких зон целесообразно принимать планировочные рубежи, если это не приводит к излишнему укрупнению зон. Допустимо включать только территории, участвующие в совместном зрительном восприятии с ценной исторической застройкой (в этом случае используются методы ландшафтно-визуального анализа). К зонам этого типа могут относиться территории, на которые распространяется влияние ЛИК в качестве <i>планировочного акцента и других видов композиционных акцентов, масштабного или средового эталона, функциональное влияние</i> . Соответственно для уточнения границ необходимы специальные препроектные проработки.
		Монотипологическая, с упрощенным морфологическим составом: застройка может быть отнесена к одному типу, и в целом была создана в течение определенного периода времени. В основном территории, освоенные начиная с конца 50-х годов по принципам свободной планировки	

С каждым структурным элементом связаны типичные проблемы. Наиболее актуальная из них – «незавершенность»¹⁰ и деструктурированность (для территорий, обладавших

¹⁰ Характеристика «завершенности» используется в значении, предлагаемом Т.А. Славиной. С завершенностью связаны ощущения психологического комфорта, вызываемые у зрителя градостроительной композицией. См. Славина Т.А. Преобразование исторических городов в XXI веке (Санкт-Петербург). В кн.: К архитектуре XXI века. А potiori: сборник научных статей. Российская академия архитектуры и строительных наук. М., 2002. С. 88.

исторической застройкой) застройки в зонах *влияния, фоновой исторической застройки(ландшафта), контактных зонах*. Выражается это в наличии необоснованного «отступа», незастроенных участков, диссонирующих объектов, некапитальной случайной застройке (гаражи, склады и.п.), незавершенности градостроительных композиций. Это означает, что существует возможность как преемственного развития территории с учетом ЛИК, так и появления новых диссонирующих объектов. Именно поэтому необходимо применение методов охранного градорегулирования, на территориях, включающих ЛИК, в большей степени опирающихся на характеристики конкретных локальных комплексов. На основе обследования ЛИК можно выделить 5 групп комплексов в зависимости от наличия (сохранности) каждого из структурных элементов: 1)только зона фоновой исторической застройки, 2)только ансамблевое ядро, 3)ансамблевое ядро + зона влияния, 4)ансамблевое ядро + зона фоновой исторической застройки (ландшафта) + зона влияния. Входящие в каждую из этих групп ЛИК различаются характером зоны влияния, контактной зоны, границы. Для каждой группы характерен определенный набор предметов охраны и параметров, подлежащих регламентированию. Соответственно необходимо применение различных инструментов градорегулирования. В то же время можно сказать, что вне зависимости от типа ЛИК для ансамблевого ядра комплекса применимы ограничения как для территории памятника и зоны его охраны. Для зоны фоновой исторической застройки ограничения могут варьироваться от характерных для территории объекта культурного наследия до применимых в зоне строгого регулирования (на участках прилегающих к границе ЛИК). Наибольшую сложность представляют контактные зоны и связанный с ними феномен границы. При соблюдении ограничений, направленных на сохранение градостроительной роли ЛИК, возможны стратегии: *1)дальнейшего обособления ЛИК; 2)размывания границы; 3)развития*. Выявлено три типа развития ЛИК: *«ретроразвитие»¹¹* (целенаправленное возрождение утраченных, историко-архитектурных и градостроительных ценностей), *новая фоновая застройка* (новая застройка в контактной зоне при сохранении доминирующего положения ансамблевого ядра ЛИК), *развитие композиции* (введение новых активных элементов ансамбля, но на основе существующих композиционных принципов). Выбор стратегии во многом обусловлен характеристиками структурных элементов. Высокая завершенность контактных зон и зон рядовой застройки, преобладание монотипологических контактных зон, отсутствие «отступа», четкий характер границы будут способствовать выбору

¹¹ Термин Б.К.Еремина. См. Еремин Б.К. Архитектурно-планировочные регламентации и проблема преемственности в развитии города. Автореферат на соискание ученой степени кандидата архитектуры. М., 1987.

стратегии обособления. Напротив, низкая завершенность контактных зон и зон рядовой застройки, преобладание политипологических контактных зон, наличие «отступа», размытый или переменный характер границы будут способствовать выбору стратегий развития или размывания границы. В зависимости от выбранной стратегии включения будет разниться набор предметов охраны и ограничений, накладываемых на зоны рядовой застройки и контактные зоны. Так, при стратегии обособления рядовые исторические здания не войдут в число предметов охраны для зоны влияния. Задаваемые параметры для контактных зон могут быть направлены на выявление границы. Для зоны влияния предметы охраны и ограничения обусловлены типом влияния ЛИК на прилегающую территорию (см. Таблцы 2, 3).

Таким образом, основные задачи охранного градорегулирования на территориях, включающих ЛИК: 1) сохранение памятников и ценной исторической застройки; 2) обеспечение условий восприятия памятников; 3) обеспечение градостроительного развития территории с учетом выбранной стратегии включения ЛИК в современную градостроительную композицию. Как показало обследование объектов и изучение действующих нормативных документов, существующие методы охранного градорегулирования не решают все актуальные задачи. Необходимы новые инструменты, в особенности для подчинения развития территории, включающей ЛИК, выбранной стратегии.

Основные проблемы ЛИК связанные с изменением социально-экономической ситуации и интенсификацией процессов реконструкции в срединной и периферийной зонах: развитие территорий ЛИК в условиях конкуренции с окружающими районами, менее отягощенными охранными ограничениями; сохранение подлинной исторической застройки и соблюдение ландшафтно-визуальных и структурно-типологических ограничений в условиях меньшей инвестиционной привлекательности района. Анализ существующей отечественной и зарубежной практики применения организационно-экономических инструментов сохранения историко-культурного наследия и реконструкции территорий подтвердил сложность применения для сохранения конкретных ЛИК методов субсидирования и стимулирования. Их использование более эффективно в сочетании с инструментами, позволяющими локализовать действие тех или иных льгот, задать более точную границу для их применения, учитывающую не только историко-архитектурную ценность объектов, но и перспективы развития территории. В качестве одного из главных условий применения методов локализации особых правовых условий можно назвать точное определение предметов охраны и границ территорий, на которые распространяются охранные ограничения и особые экономико-правовые условия.

Сужение территории может привести к неоправданному насыщению территории ЛИК функциями, противоречащими целям охраны. Для эффективного применения граница действия особых правовых условий должна быть приближена к границам зон фоновой исторической застройки, а в некоторых случаях, -- зоны влияния. Необходимо максимально подробно сформулировать параметры допустимых изменений застройки на рассматриваемой территории. Агенты развития территории должны обладать полномочиями, обеспечивающими проведение единой градостроительной политики, или это единство необходимо обеспечить регламентно-правовым путем (составлением градостроительных регламентов и локальных градостроительных рекомендаций). Существующие отечественные примеры применения инструментов локализации особых правовых условий (напр. музеи-заповедники) только в некоторых случаях отвечают данным требованиям. Во многом это обусловлено опорой на систему охранного зонирования с ее консервативной направленностью, тем, что зонами применения особых правовых условий в основном являются только территории с ценной исторической застройкой (часто только их ансамблевые ядра), а территории зон влияния, территории перспективного развития комплексов не подпадают под их действие. В новых социально-экономических условиях необходима более дифференцированная система охранного градорегулирования, учитывающая локальную специфику территорий, направленная не только на сохранение наследия, но и на регулирование и стимулирование преемственного развития территории.

Глава 3. Градорегулирование на территориях, включающих локальные исторические комплексы.

Важнейшей особенностью современной ситуации является необходимость правового закрепления охранных ограничений, поэтому главное внимание в данной работе уделено инструментам, отвечающим этому требованию, нормам, конкретного регулирующего действия относящимся к нижнему таксонометрическому уровню градостроительного планирования (*квартал, микрорайон*).

Анализ современных нормативных методов градорегулирования выявил три перспективных вида таких инструментов: *определение предметов охраны, градостроительные регламенты, локальные градостроительные рекомендации*. Из них можно считать достаточно устоявшимся только ***определение предметов охраны***, касающееся в основном единичных памятников и ансамблей. В основном отечественная система продолжает оперировать инструментами, сложившимися до изменения социально-экономической ситуации. Такими, как историко-градостроительный и историко-архитектурный опорный планы, охрannое зонирование с определением режимов

содержания для зон (реставрация, регенерация, ограниченное преобразование и т.п.) и такими переходными, как напр. ландшафтно-визуальный анализ. Главным недостатком этих инструментов является большой вес экспертных методов градорегулирования и незавершенность процесса определения параметров разрешенного использования и изменения объектов недвижимости.

Градостроительные регламенты только начинают входить в отечественную практику охранного градорегулирования, причем способы их составления различны. Анализ уже применяющихся и предлагаемых методик позволил выделить 4 отечественных подхода к интегрированию задач охраны наследия в правовое зонирование городов: 1) выделение охранных зон, как сферы полномочий органов охраны памятников (указываются лишь некоторые параметры, но в целом необходима индивидуальная процедура по каждому участку); 2) разработка подробных градостроительных регламентов для объединенных охранных зон и зон регулирования застройки (усредненный характер требований к историческим зонам, что может привести к недостаточному учету локальной специфики); 3) выявление большего количества зон и подзон с определенными предметами охраны и разработка градостроительных регламентов, обеспечивающих их сохранение; 4) локализация универсальных композиционно-пространственных типов застройки, ранжирование территорий по режимам реконструкции и в зависимости от сочетания режима и типа определение регламентных требований. В основном регламенты еще разрабатываются или действуют недавно. Анализировать их эффективность на основе практических результатов преждевременно, поэтому был рассмотрен зарубежный опыт в этой области.

Изучение иностранного опыта охранного градорегулирования показало, что в большинстве систем зоны охраны и режимы их содержания носят дифференцированный характер. Решения о возможности изменения объектов или зон (на основе общих принципов) - результат рассмотрения и экспертной оценки конкретного случая. Отнесение здания или территории к охраняемым вместе с ограничениями, предполагает механизмы стимулирования, компенсации затрат или упущенной выгоды. Охранные зоны покрывают территории, содержащие ценные в историко-культурном плане объекты. Задачи учета градоформирующей роли наследия решаются при составлении планов правового зонирования для прилегающих территорий. Опыт показывает, что предпочтителен контекстуальный подход при определении параметров застройки и сохранение исторических парцелляций. Повышение разрешенной интенсивности использования участков приводит к «вымыванию» подлинной исторической застройки. Если размеры участков значительно разнятся, необходимо назначать параметры индивидуально.

Освоение незастроенных участков не должно быть выгоднее сохранения существующих зданий. Важную роль играет набор разрешенных видов использования.

Отличительной черта немецкой практики¹² градорегулирования на исторических территориях - составление градостроительных регламентов с большим количеством параметров для относительно небольших зон. При необходимости оно осуществляется на основе предварительной предпроектной проработки с выбором оптимального варианта достижения общественно значимых целей по трансформации (сохранению) городской среды (напр., регенерации градостроительного узла). Результаты проработок на всю территорию ложатся в основу составления правовых планов застройки. Проектирование ведется не под конкретного заказчика, а в общественных интересах. Каждое землевладение получает градостроительный регламент, имеющий правовой статус, что обеспечивает следование изначально поставленным градостроительным целям.

Наиболее перспективным для составления регламентов для территорий, включающих ЛИК, представляется метод, основанный на охранном районировании с последующим выделением предметов охраны для каждой выделенной зоны, как учитывающий композиционную целостность и своеобразие каждого комплекса. В сложных случаях составлению регламентов должны предшествовать проектные проработки (в т.ч. ландшафтно-визуальный анализ), с помощью которых определяются вероятные пути развития территории и конкретные параметры застройки.

Третий вид инструментов – *«уставы оформления»* и *«локальные градостроительные рекомендации»* представляет собой систему проектных принципов и стандартов (утверждаемую местной администрацией), которая служит «передаточным звеном между градостроительной и архитектурной стадией проектирования¹³» и обеспечивает сохранение большого количества средовых характеристик застройки. В отечественной практике ограничения и рекомендации этого уровня обычно включаются в градостроительные регламенты, что ведет к их неоправданному усложнению.

Опыт сохранения ЛИК в Берлине говорит о предпочтении немецкими специалистами стратегии обособления и даже «тематизирования» контраста между ЛИК и окружающей застройкой. Приоритетом является регенерация деструктурированных элементов

¹² Немецкая практика изучена по специальной литературе, публикациям в Интернете и с помощью консультаций немецких специалистов, полученных в ходе поездок в Германию. Было обследовано 8 ЛИК в Берлине, изучены проектные материалы и документы градорегулирования, их затрагивающие.

¹³ Крашенинников А.В. Градостроительные основы развития жилой застройки в условиях рыночной экономики. Диссертация на соискание ученой степени доктора архитектуры. М., 1997. С. 164.

комплекса, восстановления его связности. На территориях ЛИК (если это не памятники-ансамбли) допускается новая застройка с ориентацией на историческую типологию. Воссоздаются утраченные объекты. Основные инструменты градорегулирования, кроме градостроительных регламентов: область оздоровления - Sanierungsgebiet и охранный зона - Erhaltungsgebiet. ЛИК - памятники ансамблевого типа могут никак больше не регулироваться. Особый статус получают только территории объектов наследия или подвергающиеся санации. Вопросы включения ЛИК в современную градостроительную композицию решаются на уровне правового зонирования прилегающих территорий. С целью подчеркивания границы ЛИК могут быть заданы не только «верхние» значения параметров (напр., высоты застройки), но и нижние. С помощью «уставов оформления» могут регламентироваться виды растений, материалы, элементы благоустройства, типичные, напр., для деревни, другие средовые параметры.

Алгоритм предлагаемой методики охранного градорегулирования для территории в границах зоны влияния ЛИК: 1) выделение структурных элементов ЛИК и зоны влияния, 2) анализ характеристик элементов, 3) выбор стратегии развития территории, 4) определение предметов охраны, 5) выполнение проектных проработок (включая ландшафтно-визуальный анализ) и уточнение границ структурных элементов, 6) составление градостроительных регламентов (в большинстве случаев для всех зон, кроме ансамблевого ядра, для которого возможна разработка традиционной реставрационной программы) и локальных градостроительных рекомендаций (для зоны рядовой застройки и контактной зоны). Необходимо составление регламентов не только для территорий с ценной исторической, но и с более поздней индустриальной застройкой. Их параметры, при необходимости, должны корректировать современную ситуацию. Более подробно нормируемые параметры и предложения по применению инструментов градорегулирования представлены в Таблицах 2, 3.

Главным отличием предлагаемой методики от существующей системы охранного зонирования и других методик заключается во введении в алгоритм разработки регламентов этапов *выбора стратегии развития территории и проектных проработок*, что отражает установку на преемственное развитие городской застройки, в отличие от установки исключительно на сохранение (консервацию) наследия. Основные черты градорегулирования основанного на охранном районировании: 1) определение границ действия особых правовых условий на основе выявления целостных по своим характеристикам районов; 2) основа для параметров

разрешенного использования объектов недвижимости – характеристики застройки, присущие данному конкретному району и выбранная стратегия его развития.

На основе предлагаемой методики охрannого градорегулирования в некоторых случаях для включающих ЛИК территорий применима технология комбинированного правового зонирования. Применяемый в настоящее время метод зонирования с определением основных показателей для планировочных кварталов, дополняется составлением правовых планов, где основные параметры привязаны к конкретным участкам. Часть участков в планировочном районе резервируется для переноса «неиспользованных прав развития» с участков, на которые в связи с охранными требованиями накладываются дополнительные (к общим для зоны) ограничения (напр., для сохранения видового раскрытия). При сохранении показателей по району это позволило бы компенсировать инвесторам потери, связанные с соблюдением охранных требований и избежать стагнации на территориях охранных зон. Анализ на примере территории, прилегающей к Крутицкому подворью, подтвердил перспективность применения технологии на территориях, включающих ЛИК.

Результаты работы позволяют выделить несколько перспективных направлений для исследования, в том числе и в рамках смежных дисциплин (в частности, экономики недвижимости): изучение памятников, как объектов недвижимости; уточнение критериев для определения очередности финансирования объектов наследия, связанных с экономическими факторами (взаимосвязи между экономическими и ценностными факторами отбора); изучение влияния различных налогов и платежей на рентабельность реставрационных и реконструктивных действий; изучения правовых оснований и механизмов, позволяющих передавать права на застройку.

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ.

1. Выявлены основные проблемы, связанные с охраной исторического своеобразия и градостроительным развитием территорий, включающих сохранившиеся исторические комплексы. В условиях конкуренции с окружающими районами, менее отягощенными охранными ограничениями, сохранение подлинной исторической застройки и соблюдение ландшафтно-визуальных и структурно-типологических ограничений возможно только за счет внедрения новых организационных подходов, предполагающих регулирующие инструменты в отличие от преобладания консервационных на предыдущих этапах развития; необходимо постепенное внедрение в практику правовых методов, как «ответ» на появление большого количества независимых субъектов градостроительной деятельности и другие проблемы новой социально-экономической ситуации.

2. Выделено три основных группы организационно-экономических инструментов способствующих сохранению исторического наследия: 1) *субсидирование* в основном сводится к компенсации затрат на поддержание ценных элементов объекта наследия (предметов охраны) путем прямого финансирования; 2) *стимулирование* предполагает создание особых условий (например налогообложения), выгоды от которых компенсируют затраты, связанные с охранными ограничениями; 3) *локализация особых правовых условий* предполагает создание особой правовой среды на локальной территории, применение в границах этой территории экономических подходов, стимулирующих ее развитие, создание или привлечение агентов развития. Вместе эти факторы позволяют перераспределять в границах территории ресурсы, что делает более вероятным достижение целей охраны.

3. Развитие теории сохранения наследия (в рамках средового и системного подходов) и практика применения организационно-экономических инструментов диктуют необходимость перехода от существующей системы охрannого зонирования к охрannому районированию как инструменту, способствующему не только сохранению наследия, но и преемственному развитию города. Как основа для охрannого районирования в срединной и периферийной зоне города введено зонтичное понятие *локальный исторический комплекс* и предложена его структурная модель, включающая *ансамблевое ядро, зоны фоновой исторической застройки (ландшафта), контактные зоны, границу*.

Проанализированы проблемы в охране культурного наследия, типичные для каждого из структурных элементов ЛИК и зоны его влияния. Выявлены три возможных подхода к включению ЛИК в современную градостроительную композицию. Эти подходы (*обособление, размывание границы, развитие*) характеризуются различным отношением к таким структурным элементам, как граница, зона рядовой застройки, контактная зона.

4.С опорой на структуру ЛИК проанализировано применение методов охранного градорегулирования, среди которых были выявлены три группы регламентно-правовых инструментов, вместе составляющих логичную систему градорегулирования на исторических и сопредельных с ними территориях: 1)Определение *предметов охраны* и условий, необходимых для их сохранения, как для единичных памятников или ансамблей, так и для районов исторической застройки. 2)Районирование с последующим выделением предметов охраны для каждой выделенной зоны (района) и составление на этой основе *градостроительных регламентов*, а при необходимости и на основе предварительных проектных проработок, с помощью которых определяются вероятные пути развития территории. Регламенты должны в основном задавать объемно-пространственные характеристики застройки, однозначно закрепляя параметры возможных строительных изменений каждого участка. 3)Разработка *уставов оформления* и *локальных градостроительных рекомендаций*, обеспечивающих сохранение большого количества средовых характеристик застройки и являющихся не только нормативными, но и методическими документами, призванными «разгрузить» градостроительные регламенты. Документы этого уровня могут иметь как нормативный, так и рекомендательный характер. В работе предложены условия эффективного использования методов каждой группы на территориях, включающих ЛИК.

5.Разработана методика охранного градорегулирования для территории в границах зоны влияния ЛИК: 1)выделение структурных элементов ЛИК и зоны влияния, 2)анализ характеристик элементов, 3)выбор стратегии развития территории, 4)определение предметов охраны, 5)выполнение проектных проработок (включая ландшафтно-визуальный анализ) и уточнение границ структурных элементов, 6)составление градостроительных регламентов и локальных градостроительных рекомендаций. Предложена новая для отечественной практики технология комбинированного правового зонирования, основанная на выделении и различных методах переноса прав застройки.

Таблица 2. Зависимость нормируемых параметров от типа влияния (для зоны влияния)

Тип влияния	Предметы охраны	Нормируемые параметры	Вид инструмента градостроительного регулирования
В качестве высотной доминанты и др. объектов, требующих обеспечения благоприятных визуальных условий восприятия памятников	видовые раскрытия, визуальные связи, сомасштабность застройки.	высота застройки в пределах видовых раскрытий, параметры, обуславливающие сомасштабность застройки в пределах зоны влияния объекта (высота застройки, протяженность корпуса, интенсивность застройки, размеры земельных участков и т. п.)	градостроительный регламент ¹⁴ , в случае общегородской доминанты -- влияние на составление регламентов для сопредельных территорий (районов).
В качестве планировочного акцента	типология застройки	параметры, обуславливающие типологию застройки в пределах зоны влияния акцента (напр. компоновочная схема, ориентация главного фасада, отступ от красной линии, характер силуэта уличного фронта)	градостроительный регламент, локальные градостроительные рекомендации для зоны влияния акцента.
В качестве других видов композиционных акцентов	в зависимости от типа акцента	в зависимости от типа акцента (напр. компоновочная схема, ориентация главного фасада, отступ от красной линии, характер силуэта уличного фронта)	градостроительный регламент, локальные градостроительные рекомендации для зоны влияния акцента
В качестве масштабного эталона	сомасштабность застройки	параметры, обуславливающие сомасштабность застройки (высота застройки, протяженность корпуса, интенсивность застройки, размеры земельных участков и т. п.)	градостроительный регламент
В качестве <i>средового эталона</i>	-	параметры, обуславливающие средовое своеобразие территории (кроме объемно-пространственных характеристик). Колористика, характер благоустройства, используемые отделочные материалы и т.п.	градостроительный регламент, локальные градостроительные рекомендации, «уставы оформления» ¹⁵ .
Функциональное влияние	-	функциональное назначение территории, разрешенные виды использования участков	градостроительный регламент

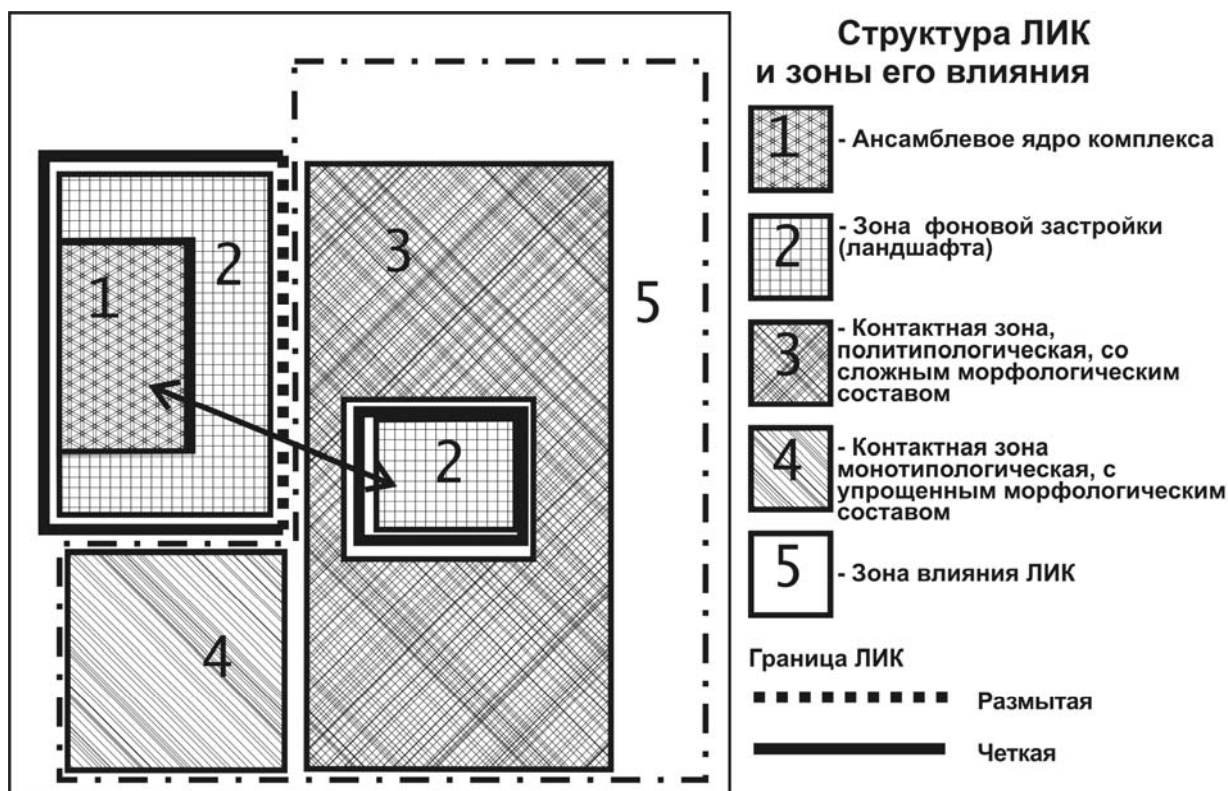
¹⁴ Здесь и далее в определении Градостроительного кодекса РФ (Федеральный закон РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ, Статья 1).

¹⁵ «Уставы оформления», в отличие от локальных градостроительных рекомендаций обычно включают требования обязательные для соблюдения.

Таблица 3. Зависимость нормируемых параметров от выбранной стратегии включения (для контактных зон).

Стратегия включения		Предметы охраны	Нормируемые параметры	Вид инструмента градорегулирования	
обособление		-	параметры должны способствовать подчеркиванию границы (напр., могут задаваться «нижние» величины для высоты и интенсивности застройки)	градостроительный регламент	
размывание границы		ист. объекты и их элементы, средовой тип, тип застройки, ист. планировка,	параметры, обуславливающие типологию застройки, задающие правила перехода от одного типа застройки к другому	градостроительный регламент, локальные градостроительные рекомендации	в т.ч. правила перехода от одного типа застройки к другому
развитие	«ретро развитие»	масштабность застройки	параметры, обуславливающие воспроизведение ист. типологии застройки		«уставы оформления»
	новая фондовая застройка	в случаях сохранности ист. планировка, масштабность застройки	параметры, обуславливающие застройку в рамках выбранной типологии, сомасштабность застройки		-
	развитие композиции	типология застройки	параметры, обуславливающие типологию застройки в пределах зоны влияния акцента		-

Схема 1. Структура ЛИК и зоны его влияния.



Апробация работы

Основные положения диссертации изложены в 5 публикациях и докладах на конференциях:

1. Роль московской архитектурной школы в архитектуре и градостроительстве России XVIII-XX вв. Всероссийская межвузовская студенческая научная конференция к 250-летию основания Московской архитектурной школы Д.В.Ухтомским.
2. Социально-экономическое развитие центра России на основе гуманитарных ресурсов. Ясная Поляна, 2004 г.
3. Социальное и культурное пространство города. Конференция молодых ученых, приуроченная к 15-летию факультета социологии Санкт-Петербургского государственного университета.
4. Охрана культурного наследия. Международный и национальный опыт. Конференция к 40-летию ИКОМОС.

По теме диссертации опубликованы следующие работы:

1. Агеев С., Кирпичева О. и др. Градостроительная концепция реабилитации района реки Яузы между Садовым кольцом и Лефортовским мостом. // В сб.: Роль московской архитектурной школы в архитектуре и градостроительстве России XVIII-XX вв. Тезисы докладов всероссийской межвузовской студенческой научной конференции к 250-летию основания Московской архитектурной школы Д.В.Ухтомским. М., 1999.
2. Агеев С. Английский опыт обсуждения градостроительных инициатив. // В сб.: Материалы конференции молодых ученых «Социальное и культурное пространство города». СПб., 2004.
3. Агеев С. Механизм передачи прав застройки. Опыт градостроительного регулирования США и Канады. // В сб.: Архитектурная наука и образование. Тезисы докладов научной конференции профессорско-преподавательского состава и молодых ученых, посвященной 70-летию образования МАрХИ, проходившей с 19 по 23 декабря 2003 г. М., 2004.
4. Агеев С. Как сохранить историю архитектуры в старом городе. // Проект Россия, № 4, 2004.
5. Агеев С. Градостроительные регламенты как инструмент сохранения историко-культурного наследия. // Архитектурный вестник, № 1, 2005.