

**Вопросы (Д¹) об определениях –
«Азбука понятий градорегулирования с иллюстрациями»²
(по состоянию на 01.02.23)**

Градорегулирование в постсоветской России существует в условиях очевидных и иных противоречий³.

Между тем понятия градорегулирования обладают той особенностью, что их определения воспроизводятся как бы сами собой по причине их объективного характера – воспроизводятся принудительно для склонных к разумению субъектов, которые логикой понуждаются соглашаться с такими несубъективными определениями – неизбежно доказательными-неопровержимыми⁴.

К сожалению, нынешняя законодательная практика демонстрирует себя не всегда обязанной соглашаться с тем, что неопровержимо доказано, но нередко утверждает-закрепляет псевдо-правовыми нормами то, что доказано как противоречие и причина деструктивной практики.

Данная Азбука призвана содействовать приближению разумности в будущем через воспитание на конкретных примерах мышления у студентов, специалистов, иных заинтересованных субъектов в том числе ради преодоления законодательных, проектных, строительных коллизий и деструкций в сфере градорегулирования.

¹ Обозначение (Д) указывает на принадлежность данной группы вопросов к серии Д. Информация относительно иных серий вопросов, а также о состоявшемся и планируемом «наполнении» вопросами каждой серии содержится в приложении № 3 к данной Азбуке.

² Данный текст является третьей, дополненной и уточнённой версией «Азбуки понятий градорегулирования» - версией, которая дополнена:

- приложением № 2 – иллюстрациями, поясняющими отдельные понятия (теперь иллюстрации можно рассматривать непосредственно в самой Азбуке, а не только в других источниках с использованием гиперссылок;
- определениями таких понятий, как: *комплексность застройки жилой; минимальная инфраструктурная сбалансированность застройки; перебор застройки, недобор застройки; прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса; пропорциональность застройки; пространственность-социальность; регулирование внешнего облика застройки; соразмерная застройка.*

³ Доказательства того, что это действительно так, см., например, тексты по адресу:

https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf ; <https://urban.hse.ru/discussion>

⁴ Эта особенность понятий градорегулирования придаёт стабильность данной Азбуке в процессе последовательного увеличения её объёма за счёт включения в неё новых, дополнительных понятий. Стабильность в том смысле, что однажды сформулированные определения, как правило, уже не нуждаются в последующих содержательных, принципиальных изменениях, допуская, однако, внесение изменений лишь в виде уточнения ранее найденных формулировок и дополнений в виде иллюстративных примеров.

Бенефициары строительства, альфа-бенефициары строительства, бета-бенефициары строительства⁵.

Есть понятия, которые являют себя как бы «априори»: ещё до проведения специальных исследований такие понятия могут быть определены в главных чертах. Наиболее наглядным примером являются такие «априорные понятия» как «градорегулирование» и «градостроительство», «запреты в градорегулировании» и проч. Есть иные понятия, о существовании которых можно не подозревать до тех пор, пока они не предъявят себя очевидным и безапелляционным образом как проявление объективной реальности в процессе и по результатам соответствующих исследований. К этому виду понятий относятся, в частности, понятия «альфа-бенефициары строительства», «***несистема точечного-административного градостроительства***» и проч.

В процессе соответствующего исследования выясняется, что у понятия «бенефициары строительства» имеется три значения – одно обобщающее и два частичных.

Первое значение - обобщающее. ***Бенефициары строительства*** – это все горожане, которые становятся выгодоприобретателями, когда применяется подлинная ***система зонального-правового градорегулирования***.

Второе значение – частичное, относится оно не ко всем горожанам. ***Альфа-бенефициары строительства*** – это только те горожане, которые вовлечены в разной степени активности в строительный бизнес, в том числе вовлечены содействием его продвижению посредством административного и законодательного обеспечения функционирования ***несистемы точечного-административного градостроительства*** – несистемы, позволяющей не соблюдать ***ценности пространственные базовые*** ради выгод части горожан – выгод, приобретаемых за счёт небрежения справедливым балансом интересов всех горожан. Согласно требованиям аутентичного исследования то, что реально существует, должно получить соответствующее обозначение как понятие. Поэтому указанную группу субъектов надлежит обозначить особым термином, в качестве такового предложен термин «альфа-бенефициары строительства».

Третье значение - частичное. ***Бета-бенефициары строительства*** – это все иные горожане, которые не входят в группу альфа-бенефициаров строительства и «потребляют»

⁵ Жирным курсивом обозначены понятия, которым даны определения в данной Азбуке. Для однажды данного определения уже не является обязательным повторение его выделения жирным курсивом при каждом последующем упоминании понятия.

строительную продукцию, созданную в соответствии с интересами и представлениями об индивидуальной-корпоративной выгоде альфа-бенефициаров строительства⁶.

Главный принцип действий альфа-бенефициаров строительства.

Этот принцип «себя навязывает». Он фактически, но не формально зафиксирован совокупностью специальных норм ныне действующего эксклюзивного законодательства – тех норм, которые прямо, или опосредованно упраздняют запреты и ограничения на произвольные действия *альфа-бенефициаров строительства*⁷.

В результате почти механистического воспроизведения смысла этих норм как бы сама собой возникает следующая формулировка: главный принцип действий альфа-бенефициаров строительства – это принцип, косвенным образом зафиксированный в эксклюзивном (специально созданном) законодательстве, позволяющий внедрять в каждую точку-площадку города формально ничем не ограниченный объём жилой и иной застройки в части её высоты и плотности⁸.

Применение указанного принципа создаёт явление *локальной-внесистемной максимизации застройки*.

***Градорегулирование и градостроительство*⁹.**

Эти два понятия должны рассматриваться одновременно-параллельно по указанным ниже причинам.

В слове «градорегулирование» содержится исходное указание на наличие двух видов субъектов: (1) регулируемых суверенных деятелей и (2) уполномоченных их деятельность регулировать представителей власти. Суверенность деятелей может существовать никак иначе, как только вследствие наличия у них прав собственности, аренды в отношении земельных участков – объектов деятельности. Именно отсюда возникает и неотвратимо, как

⁶ См.: *перебор застройки, недобор застройки; феномен безразличного притяжения любой морфологии застройки в городе*, а также рис. 1, 2, 6, 7, 10-13, 19-1-Б-а (правый блок), 19-3.3, 19-3.4 (правый блок). Следует указать, что все рисунки размещены в приложении № 2 к данной Азбуке.

⁷ Эти нормы специально, «поимённо» и детально представлены в разделе 4.1 (стр. 43-52) текста по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>. Среди них имеются нормы, деструктивность которых обеспечивается их отсутствием, а также наличием, например:

- «нормы отсутствия» - намеренного неустановления в законодательстве параметрических запретов-пределов на создание произвольной застройки ради юридического утверждения-гарантирования максимальной свободы для альфа-бенефициаров строительства создавать в любом объёме любую застройку в любом месте города;
- «нормы псевдо-наличия» - утверждения несистемного подхода к градорегулированию, вводимого через негласное требование неустановления в законодательстве юридически значимых параметрических связей между генеральным планом и правилами землепользования и застройки.

⁸ Один из наиболее наглядных примеров такого законодательства проанализирован в тексте, размещённом по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/590657519.pdf>

⁹ См. *типы градорегулирования*.

бы сама собой развёртывается стройная, непротиворечивая и неупразднимая система правового градорегулирования¹⁰.

В слове «градостроительство» отражён некогда состоявшийся уникальный исторический факт упразднения прав суверенных деятелей и вступления на их место права одного-единственного суверенного деятеля в лице государства со множеством его представителей – деятеля, который одновременно является также и регулятором своей собственной деятельности. Очевидно, что такая ситуация не может возникнуть исходно – минуя этап функционирования множества суверенных деятелей, а только после этого этапа – после его силового упразднения. Это значит, что:

- смыслы объективным образом определяют термин «градостроительство» сугубо вторичным по отношению к исходному термину «градорегулирование» как его временное искажённое, деформированное проявление, состоявшееся в виде уникального исторического события;

- термин «градорегулирование» является общим и потому может и должен в соответствующих случаях использоваться вместо частного термина «градостроительство»;

- если строго следовать отражённым в логике смыслам, то ныне термин «градостроительство» в качестве общего термина не может применяться, поскольку он не соответствует той ситуации, которая существует в России после того, как в практику законодательства и функционирования общества были возвращены регулируемые суверенные деятели – правообладатели земельных участков, деятельность которых на основе законодательства регулируется уполномоченными представителями власти.

Градостроительная политика¹¹.

1. «Градостроительная политика» - это понятие:

- которое отражает намерения администрации относительно развития города – намерения, подлежащие публичному предъявлению горожанам. В общей логике и в логике законодательства непубличной градостроительной политики быть не может. Это утверждение не всегда отражает то, что происходит на практике (см. ниже пункт 3);

- которое обязательно должно быть заявлено, произнесено по той причине, что оно отражает уже созданную реальность, но само это понятие не является первичным, оно вторично и декларативно-публицистично отражает реальность, созданную, должную быть созданной посредством выполнения императивных требований законодательства –

¹⁰ См., например: https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

¹¹ См. *типы градорегулирования*.

посредством подготовки, утверждения и применения документов градостроительного проектирования;

- сути которого в условиях постсоветской России предопределено было раздвоиться в результате появления и параллельного существования неопределённо долгое время двух **типов градорегулирования** – системы зонального-правового градорегулирования и несистемы точечного-административного градостроительства.

2. В условиях применения **системы зонального-правового градорегулирования** в следующих двух формах обнаруживает себя то, что может называться «градостроительной политикой»:

- в форме прямо заявленных, или не заявленных отсылок на утверждённые и юридически значимые (по соответствующим позициям) документы градостроительного проектирования (генеральный план, правила землепользования и застройки, иные документы);

- в форме смешанной, которая допускает сочетание (1) отсылок на утверждённые, юридически значимые документы градостроительного проектирования и (2) юридически не значимых, специально подготовленных публицистических материалов, поясняющих для горожан отдельные положения указанных документов, а также задания администрации самой себе (программы) относительно изменения, реализации утверждённых документов градостроительного проектирования. В случае программ речь может идти об административной ответственности должностных лиц за выполнение программных позиций.

Отсутствуют иные формы существования того, что называется «градостроительной политикой» при указанной системе. Если только не причислять к такой политике практические действия по реализации документов посредством, например, строительства, что было бы ошибочно.

3. Смысл общего понятия «градостроительная политика» специфицируется, деформируется тогда, когда достигает максимальных проявлений **несистема точечного административного градостроительства (несистема ТАГ)**. В условиях максимального применения несистемы ТАГ следующими положениями являет себя специфическая логика определения того, что может называться «градостроительной политикой» (ГрП):

- ГрП невозможно существовать в форме отсылок на утверждённые и юридически значимые (по соответствующим позициям) документы градостроительного проектирования (генеральный план, правила землепользования и застройки), поскольку эти документы

соответствующими нормами эксклюзивного законодательства были лишены юридической значимости¹², также ГрП невозможно существовать в смешанной форме по той же причине;

- поскольку для власти невозможно, чтобы не была публично предъявлена ГрП, а сама возможность её предъявления как результата системной работы фактически упразднена¹³, то для власти не остаётся ничего иного, как только: а) публично декларировать нечто мнимое - существование ГрП, несмотря на отсутствие подлинных форм её системного существования; б) комплементарно предъявлять фрагменты проявления мнимой ГрП, например, предъявлять точечные-площадочные достижения в отношении морфологии застройки – достижения, из которых далеко не все достойны такого наименования, но напротив - могут быть связаны с проявлениями деструктивности¹⁴.

Градостроительный потенциал территории¹⁵.

Смысл этого понятия можно и должно реконструировать посредством логико-правового анализа.

Сначала возникает вопрос о правомерности/неправомерности введения понятия ***градостроительный потенциал территории (ГПТ)*** – понятия, определяющего строительную ёмкость территории – ей приписанную возможность принять в себя некий максимальный объём застройки.

Для субъектов, имеющих отношение к решению задач планирования развития города, такая правомерность является очевидной, поскольку невозможно планировать, не используя этого понятия.

Иная ситуация возникает в условиях применения несистемы ТАГ, идеологическим основанием для которой является не планирование, но умалчиваемый, открыто не предъявляемый, зато активно «работающий» на практике принцип максимального содействия каждому намерению каждого ***альфа-бенефициара строительства*** вне зависимости от градостроительного контекста - контекста, не признаваемого вследствие непризнания

¹² Доказательство этого утверждения, а также конкретные указания на упомянутые нормы законодательства см. раздел 4.1 (стр. 43-52) в тексте по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>. См. также ***феномен правил землепользования и застройки для Москвы***.

¹³ Упразднение юридической значимости положений генерального плана и правил землепользования и застройки упраздняет в принципе саму возможность системно выстраивать то, что могло бы называться «градостроительной политикой». См. по этому поводу, например, ***системность градорегулирования и несистемность в градорегулировании***.

¹⁴ См. ***деструкция города строительством***, а также раздел 4.3 (стр. 60-83), где помещены с комментариями иллюстрации морфологических примеров застройки, создаваемой в городе в условиях применения несистемы точечного-административного градостроительства, - помещены по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

¹⁵ См. ***перебор застройки, недобор застройки***.

необходимости планирования, сопряжённого с юридической ответственностью. Возникает ли в этой ситуации понятие *ГПТ*? Оказывается, что и в ситуации применения несистемы ТАГ понятие *ГПТ* неизбежно и принудительно являет себя следующим образом:

- реализация указанного принципа не может пройти мимо необходимости улаживать интересы-потребности соседних проектов в части решений о том, кому следует предоставить право на больший объём застройки, а кому – право на меньший объём;

- такая необходимость есть ничто иное, как явление «задним числом» того, что первоначально было отвергнуто в виде контекста, - явление того, что в итоге должно определяться понятием *ГПТ*.

Таким образом, во всех случаях и при всех типах градорегулирования правомерным и необходимым является понятие *ГПТ*. Теперь же следует раскрыть объективную логику построения этого понятия, которая описывается следующими положениями.

1. Подлинный *ГПТ* – это результат осознания контекста, это потенциал некой конкретной территории, соотнесённый с потенциалами иных территорий. В условиях применения несистемы ТАГ этот факт не может быть опровергнут-упразднён, но зато определение контекста должно происходить неформализованно-произвольно, то есть, «никак ... , или как придётся» - как сложатся непрогнозируемые-капризные обстоятельства.

2. Подлинные *ГПТ* в виде контекста – это:

2.1) ничто иное, как параметрическая модель города, посредством которой устанавливаются некие области значений – достаточно широкие для приемлемого развития трудно прогнозируемых событий и достаточно узкие для блокирования деструктивного развития событий, направляемых произвольными намерениями альфа-бенефициаров строительства;

2.2) территориально-дифференцированная модель города, это отрицание:

2.2.1) противоположной модели выровненной-плоской, где каждая точка-площадка в каждом месте города конкурирует с каждой иной точкой-площадкой в части претензии, или псевдо-права принять в себя неограниченно большой объём застройки;

2.2.2) определения градостроительного потенциала конкретной территории, исходя из абстрактных-неконтекстуальных представлений о её максимальной строительной ёмкости, вопреки *контексту градоустроительному*.

3. В случаях территорий жилого назначения подлинный *ГПТ*, с учётом контекста определяемый, - это также признание того, что в качестве единицы измерения *ГПТ* принимаются «полноценные жилые единицы» (ПЖЕ) – условные-расчётные единицы размером не менее минимального-необходимого-допустимого, каждая из которых «обёрнута» внешними пространствами различных видов с удельными размерами также не менее

соответствующих минимальных-необходимых-допустимых значений, а именно – обёрнута внешним пространством двора, улиц кварталных, базовых объектов социального обслуживания – детских садов, школ, поликлиник.

Пример определения *ГПТ* для территории жилого назначения: *ГПТ* – это максимальное количество полноценных жилых единиц (ПЖЕ), принятых в качестве таковых (как единства таких единиц и их объемлющих внешних пространств) для соответствующей территории посредством правовых инструментов территориального планирования и зонирования.

4. Со стороны предъявленных определений, отражающих объективное положение дел, как должна характеризоваться ситуация в условиях применения несистемы ТАГ – в условиях, когда: а) понятие ПЖЕ не используется, но фактически используется негласно противоположное понятие – «неполноценные жилые единицы»; б) в силу положения а) ёмкость территории существенно завышается – *ГПТ* как бы «переиспользуется», поскольку городу избыточно даётся нечто неполное-неполноценное за счёт чего не додаётся должное-необходимое?

Объективные положения, характеризующие эту ситуацию таковы:

- имеет место подмена;

- мнимое «переиспользование» *ГПТ* (обречённое публично одобряться за достигнутые высокие количественные рубежи¹⁶) обращается, в лучшем случае, в реальное недоиспользование *ГПТ*, а в худшем, фактически и почти неосознанно отождествляется с тем, что называется *деструкцией города строительством* - строительством, освободившимся от попечения градорегулирования.

*Градостроительные регламенты*¹⁷

*Деструкция города строительством*¹⁸

Это понятие отражает некоторую часть реальности, пока не осмысленной должным образом, и определяется следующими положениями.

1. Имеются два вида восприятия реальности в городе – восприятие вида А и восприятие вида Б.
2. Восприятие вида А.

¹⁶ См. *градостроительная политика, качество в градорегулировании*.

¹⁷ См. пункт 9 статьи 1 ГрК РФ, а также вопрос 1.3.2 об ошибках в определении этого понятия - вопрос в тексте по адресу https://www.urbanecconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

¹⁸ См. также: *качество в градорегулировании; качество морфологии застройки города; перебор застройки, недобор застройки*.

Всё, что творится в области строительства оценивается на шкале «лучше-хуже» так, что всякое творение, как бы низко оно ни располагалось на этой шкале, никогда не попадёт в область недопустимого, а будет обладать качеством того, что всегда приемлемо-допустимо при всех обстоятельствах¹⁹. Такое восприятие:

- с логической неизбежностью возникает тогда, когда законом не установлены соответствующие запреты²⁰ и не признаны в статусе юридически значимых *ценности пространственные базовые*, то есть фактически дозволено всё²¹ ради воплощения в жизнь *главного принципа действий альфа-бенефициаров строительства*;

- является оправданием (публично не предъявляемым) производства сколь угодно низкого, сомнительного в морфологическом отношении качества, при условии его предъявления в неограниченно большом количестве²²;

- для характеристики практики не допускает возможности существования и применения понятия «деструкция города строительством»;

- является предлогом для замещения подлинных методик на неподлинные-имитационные методики оценки *качества городской среды* – такие методики, которые «не видят» ценности пространственные базовые, допускают возможность их игнорирования и, соответственно, допускают возможность восхваления нерациональной и деструктивной морфологии застройки города под видом создания качественной городской среды²³.

3. Восприятие вида Б является прямо противоположным восприятию вида А.

Всё, что творится в области строительства оценивается на шкале «лучше-хуже» при том непременном условии, что ничто творимое не может создаваться иначе, как только при соответствии ценностям пространственным базовым – при том условии, что творимое не может располагаться в области деструктивного, но всегда располагается, как минимум, в области рационального с возможностью максимизации - перехода в область оптимального²⁴. Восприятие вида Б:

- с логической неизбежностью возникает тогда, когда законом установлены соответствующие запреты²⁵ и признаны в статусе юридически значимых *ценности*

¹⁹ См. таблицу в пункте 5.1 определения понятия *соразмерная застройка*.

²⁰ См. *запреты в градорегулировании*.

²¹ См. также приложение № 1 к данной Азбуке - пояснения к определению понятий *качество в градорегулировании, качество морфологии застройки города*.

²² См., например, рис. 1, 2, 3.

²³ См. комментарии к официальным методикам оценки качества городской среды – комментарии, размещённые в разделе 6.1.2 (стр. 33-35) в тексте по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/452341236.pdf>

²⁴ См. в приложении № 1 к настоящей Азбуке пояснения к определению понятий *качество в градорегулировании, качество морфологии застройки города*.

²⁵ См. *запреты в градорегулировании*.

пространственные базовые (ЦПБ), то есть фактически дозволено всё кроме того, что относится к области деструктивного по причине несоответствия ЦПБ;

- является запретом на производство строительной продукции с морфологическим качеством ниже установленного порога;

- для характеристики практики допускает существование и применение отражающего реальность понятия «деструкция города строительством» - той практики, которая утверждается при функционировании **несистемы точечного-административного градостроительства**;

- является понуждением к выработке и применению подлинных, не имитационных методик оценки **качества городской среды** в различных городах – методик, основанных на использовании **ценностей пространственных базовых и над-базовых**.

Дуализм законодательства о градорегулировании – это явление, которое определяется следующими взаимосвязанными положениями объективного и субъективного характера:

1) однажды применительно к российской практике должно было наступить понимание необходимости обратного перехода от нерыночной к рыночной экономике;

2) переход этот не мог состояться в одночасье, но должен был занять определённый промежуток исторического времени, должен был возникнуть и возник переходный период;

3) в переходный период неизбежно должны были некоторое время сосуществовать элементы противоположных **типов градорегулирования** – **несистемы точечного-административного градостроительства** и **системы зонального-правового градорегулирования**;

4) указанное сосуществование противоположного – это противоречия, это нонсенс, если смотреть со стороны требований непротиворечивого устройства законодательства. Противоречия в законодательстве должны быть устранены. Для этого имеется только один непротиворечивый, то есть, истинный способ: утверждение в законодательстве норм, поддерживающих систему зонального-правового градорегулирования, и упразднение норм, поддерживающих противоположную **несистему точечного-административного градостроительства**. Реализация этого способа не может длиться бесконечно. Однако, помимо логики непротиворечивого устройства законодательства и рациональной жизни существует логика обеспечения интересов-потребностей **альфа-бенефициаров строительства**;

5) с учётом указанных интересов-потребностей возникает логика субъективная, смешанная, нечистая, а именно:

а) невозможно устранить из законодательства положения, которые должны обеспечивать функционирование системы зонального-правового градорегулирования, но возможно на

«некоторый исторический период времени» сделать так, чтобы эта система не мешала бы реализовывать интересы альфа-бенефициаров строительства - существовала бы исключительно номинально (если её невозможно упразднить фактически – нормами непротиворечивого закона);

б) невозможно навсегда нормами закона (даже эксклюзивного, специально созданного) утвердить положения, поддерживающие функционирование несистемы точечного-административного градостроительства, но возможно эту несистему поддерживать временно нормами закона – поддерживать «некоторый исторический период времени» так долго, как это окажется возможным в силу «разных обстоятельств»;

б) «разные обстоятельства» должны специально, целенаправленно создаваться разными способами, например, такими:

- введением норм эксклюзивного, специального законодательства²⁶;

- содействием распространению **феномена безразличного притяжения любой морфологии застройки в городе.**

Описанный дуализм законодательства – это проявление **правовой реальности**, которая среди прочего содержит императивное требование о преодолении-устранении дуализма. Для этого, как минимум, должна быть составлена и выполнена программа исправления ошибок законодательства о градорегулировании – ошибок намеренных и не намеренных²⁷.

Запреты в градорегулировании²⁸.

Смысл этого понятия раскрывается следующими положениями.

1. Запрет – это самое первое свидетельство существования **ценностей пространственных базовых (ЦПБ)**, это юридически значимое понуждение к соблюдению ЦПБ – тех ценностей, непризнание и несоблюдение которых деструктурирует город и упраздняет подлинное градорегулирование – превращает его в **точечное-административное градостроительство**, предназначенное для сервильного выполнения проектировщиками-архитекторами произвольных потребностей **альфа-бенефициаров строительства²⁹.**

Примеры юридически значимых запретов, не устанавливая которые в системе подлинного, цивилизованного градорегулирования нельзя, т.е. которые в обязательном порядке должны устанавливаться, таковы: 1) минимальные размеры квартир в

²⁶ См. раздел 4.1 (стр. 43-52) текста, где эти нормы поименованы конкретно: <https://urban.hse.ru/discussion>.

²⁷ См. **феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании.** Относительно проекта указанной программы – см. раздел 6 в книге, размещённой по адресу: https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

См. также **феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании.**

²⁸ См. также **соразмерность; ценности пространственные базовые.**

²⁹ См. также **деструкция города строительством.**

многоквартирных домах – МКД³⁰; 2) минимальные размеры дворовых пространств для МКД³¹; 3) минимальный уровень обеспеченности МКД инфраструктурными объектами базового социального обслуживания³².

2. Установление юридически значимых запретов в градорегулировании – это необходимое ограничение свободы действий, это противоречие *главному принципу действий альфа-бенефициаров строительства*, запреты-ограничения - это то, что с их точки зрения не должно устанавливаться и потому не устанавливается в условиях применения *несистемы точечного-административного градостроительства*.

3. Факт существования *правовой реальности* в виде противоречия между указанными выше положениями 1 и 2 должен быть осознан: это противоречие должно быть упразднено, для чего нет иного способа, кроме как отказаться от применения несистемы точечного-административного градостроительства и вернуться (после векового перерыва) к применению *системы зонального-правового градорегулирования*.

Качество в градорегулировании, качество морфологии застройки города³³.

Эти родственные понятия определяются следующими положениями.

1. Качество в градорегулировании – это обобщающее понятие, включающее в себя два понятия: качество градорегулирования и качество морфологии застройки города.

Качество градорегулирования может быть оценено само по себе с точки зрения непротиворечивой и рациональной организации соответствующих процедур³⁴. Также качество градорегулирования как качество порядка организации деятельности может быть оценено со стороны получаемого результата деятельность – создаваемой *морфологии застройки города*, качество которой соотносится с качеством того, что называется *качеством городской среды*³⁵. В данном определении будем рассматривать обобщающее понятие «качество в градорегулировании» по преимуществу со стороны качества морфологии застройки города, качества городской среды.

2. Имеются две координирующие друг с другом линии определения того, что есть качество создаваемых человеком материальных продуктов. Условно назовём их линия А и линия Б. Исходно они различаются, но в итоге сходятся в одну смысловую точку.

³⁰ См. рис. 4.

³¹ См. рис. 1.

³² См. раздел 6.1.2 (стр. 33-35) в тексте по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/452341236.pdf>

³³ См. также *качество городской среды; деструкция города строительством*.

³⁴ См. *система зонального-правового градорегулирования, несистема точечного-административного градостроительства*.

³⁵ См., например:

[https://urban.hse.ru/data/2020/09/02/1577836768/Вопросы%20МОРФОЛОГИИ%20\(31%2008%2020\).pdf](https://urban.hse.ru/data/2020/09/02/1577836768/Вопросы%20МОРФОЛОГИИ%20(31%2008%2020).pdf)

2.1. Линия А.

Качество – это то, существование чего определяется наличием мыслительного места расположения чего-то оцениваемого на шкале «лучше-хуже». С чего начинается эта шкала? С возникновения способности различать. Такая способность возникает при наличии минимальных условий существования – начинается с обеспечения минимальных-исходных-базовых ценностей. В градорегулировании – это **ценности пространственные базовые (ЦПБ)**. Именно ЦПБ являются источником качества в градорегулировании, точкой отсчёта исходного качества для оценки морфологии застройки города и основанием для наращивания этого качества выше его начального-базового уровня. Такова сущность, но не текущая практика³⁶.

2.2. Линия Б.

Качества не существует как некой автономной-самостоятельной сущности, а существует воспринимаемое проявление сущности в виде целостности «качество-количество». Качества без количества не существует, а количество, будучи воспринимаемым, являет некоторое качество.

Далее. Количество континуально-аморфно и индифферентно к человеку. Качество дискретно-ступенчато и соразмерно человеку. Поэтому целостность в виде качества-количества ступенчато, в том числе ступенчатой, то есть структурной, является сущность-целостность, которая называется **морфологией застройки города**. Какой обнаруживается первая ступень этой сущности-целостности, призванной быть соразмерной человеку? **Соразмерность** начинается с безопасности – с ценностей пространственных базовых и далее возвышается по ступеням **ценностей пространственных над-базовых**.

3. В силу положений, обозначенных в пункте 2, для практики имеются три уровня проявления того, что называется **качеством морфологии застройки города** – деструктивный, рациональный, оптимальный³⁷:

- деструктивный уровень – это случаи неустановления, непризнания в виде юридически значимых **запретов в градорегулировании** и, соответственно, непризнание **ценностей пространственных базовых**, это ситуация, когда всё дозволено для **альфа-бенефициаров строительства**;

- рациональный уровень – это случаи, когда состоялось признание в виде юридически значимых запретов в градорегулировании и, соответственно, ценностей пространственных базовых, это ситуация, когда обеспечено минимальное в отношении качества – заблокирована

³⁶ См. Приложение № 1 к «Азбуке понятий градорегулирования». Пояснения к определению понятий **качество в градорегулировании, качество морфологии застройки города**.

³⁷ См. пояснения в приложении № 1 к «Азбуке понятий градорегулирования».

возможность ниспадения в деструкцию³⁸ и созданы основания для возвышения, для дальнейшего наращивания качества градорегулирования и качества морфологии застройки;

- оптимальный уровень – это случаи, когда по достижении рационального уровня градорегулирования обеспечивается его дальнейшее развёртывание ради совершенствования качества морфологии застройки – качества городской среды.

При деструктивном уровне качества морфологии застройки города нет минимально необходимого. Там же, где нет минимально необходимого, есть смеси из недозволенного (но не осмысленного как запретное) и дозволенного – существует то, что сейчас является деструктивным, или нерациональным и уже никогда не станет оптимальным³⁹.

4. На практике в случае достижения деструктивного уровня качества морфологии застройки города обнаруживаются технологии удержания этого уровня, в частности, путём:

- обеспечения принятия эксклюзивного законодательства⁴⁰;
- умолчаний о реальном положении дел в сфере градорегулирования⁴¹;
- применения и демонстрации результатов использования мнимых методик оценки того, что называется «качеством городской среды»⁴².

Качество городской среды.

Формального определения этого понятия не будем давать в данной версии Азбуки, укажем лишь на то, что оно почти тождественно рассмотренным понятиям ***качество в градорегулировании, качество морфологии застройки города.***

Комплексность застройки жилой⁴³

Это понятие является одним из ключевых для уяснения сути градорегулирования. Его определение отсутствует в действующем законодательстве⁴⁴. Попытаемся его реконструировать-восстановить и попутно понять причины указанного отсутствия. Для этого придётся развернуть две логические линии⁴⁵: линию следования одновременно и логике права,

³⁸ См. ***деструкция города строительством.***

³⁹ Смысл этого положения сопрягается с высказыванием: ... *но, как ты тепл, а не горяч и не холоден, то извергну тебя из уст Моих* ...

⁴⁰ См. раздел 4.1 (стр. 43-52) в тексте по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

⁴¹ См. ***градостроительная политика.***

⁴² См. раздел 6.1.2 (стр. 33-35) в тексте по адресу <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/452341236.pdf>

⁴³ См. также ***соразмерная застройка.***

⁴⁴ Не опровергает сказанного тот факт, что в пункте 34 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ) имеется определение понятия «комплексное развитие территорий», поскольку, во-первых, это понятие не тождественно понятию «комплексность застройки жилой», а во-вторых, потому, что данное в ГрК РФ определение не является удовлетворительным по причинам формальным и содержательным, что далее будет обосновано должным образом.

⁴⁵ Относительно неизбежности такого раздвоения см. ***дуализм законодательства о градорегулировании.***

и логике градорегулирования, а также развернуть линию иную, определяемую не логикой права и не логикой градорегулирования.

1. *Первая линия следования логике права и логике градорегулирования*, раскрывается в последовательности следующих положений.

1.1. Понятие «комплексность» обозначает качество, возникающее как результат особым образом связанных друг с другом компонентов, составляющих нечто целое – комплекс. Поэтому понятие «комплексность» почти тождественно понятию «целостность» - понятию «комплексность-целостность».

1.2. В области градорегулирования никакой объект как комплекс (как комплексность-целостность) не возникает сам по себе, но создаётся целенаправленно согласно исходному упреждающему представлению о нём.

1.3. Не каждый объект, называемый комплексом (комплексом-целостностью) действительно является комплексом. Для этого недостаточно «приклеить» к некоторому объекту-образованию слово комплекс⁴⁶. Чтобы быть комплексом объект должен обладать неким минимальным уровнем качества, называемого «комплексностью-целостностью». С позиции подлинного градорегулирования этот минимальный уровень не только может, но и обязательно должен определяться. Применительно к застройке жилой такой минимальный уровень обеспечивается не иначе, как соблюдением (1) *ценностей пространственных базовых* и (2) *минимальной инфраструктурной сбалансированности застройки*. Более высокий, чем минимальный уровень качества «комплексности-целостности» может достигаться, если дополнительно соблюдаются (3) иные параметры и характеристики в рамках *критериальной шкалы соразмерности застройки*.

1.4. Оказывается, что принципиально невозможно обеспечить комплексность застройки жилой по месту её непосредственного расположения, поскольку такой комплексности не существует без *минимальной инфраструктурной сбалансированности застройки* – без её обрамляющих-окружающих объектов базовой социальной инфраструктуры (поликлиник, детских садов, школ), а также объектов иных видов инфраструктур (транспортной, инженерной). Это значит, что для целевого создания комплексной застройки жилой недостаточно только локального-площадочного проектирования посредством, например, проектов планировки территорий – требуется более широкий, системный взгляд, свойственный аналитическому моделированию застройки в масштабах всего города.

1.5. По указанным выше основаниям никакой объект как подлинный комплекс (комплексность-целостность) не может быть создан без использования ряда взаимосвязанных

⁴⁶ См., например, рис. 2.

процедур и ряда документов, в совокупности являющих собой некую процедурную комплексность-целостность – систему правового градорегулирования⁴⁷.

2. *Вторая линия следования иной логике – не логике права и не логике градорегулирования*, раскрывается в последовательности следующих положений.

2.1. Любая логическая схема, однажды внедрённая в законодательную практику, начинает действовать по законам логики – обречена по инерции развёртываться вплоть до достижения её максимального выражения.

2.2. Внедрённые в законодательную практику те нормы дуалистического законодательства⁴⁸, которые обслуживают *несистему точечного-административного градостроительства* должны быть доведены до логического завершения в том отношении, чтобы максимально обеспечивать *альфа-бенефициарам строительства* возможность и право неограниченно максимизировать объёмы застройки при реализации локальных проектов⁴⁹. В этом состоит императивное требование – суть образ задания, молчаливо передаваемого со стороны альфа-бенефициаров строительства законодателям.

2.3. Указанное молчаливое задание должно быть выполнено максимально – согласно следующим требованиям непредвзятой и неумолимой логики, развёртываемой из посылок, обозначенных в пункте 2.2:

1) чтобы на локальном уровне обеспечить право максимизировать объёмы застройки, соответствующие проекты должны быть освобождены от ограничений, желательно всех, а если не всех, то ограничений системных – ограничений, налагаемых документами градостроительного проектирования, прежде всего такими, как генеральный план (ГП) и правила землепользования и застройки (ПЗЗ);

2) такое освобождение от системных ограничений должно быть выполнено максимально – путём реализации в ГрК РФ следующих положений:

2а) локальные проекты определённого вида должны получить статус самостоятельного правового института, отделённого от института территориального планирования и от института градостроительного зонирования – отделённого в том смысле, что решения, принимаемые в рамках вновь изобретённого института не обязаны учитывать решения, соответствовать решениям, принятым в рамках прежних институтов – решениям ГП, ПЗЗ;

2б) такое отделение в принципе невозможно выполнить непротиворечиво, оставаясь в области логики общепринятой-рациональной, но может, точнее, должно быть выполнено с

⁴⁷ См. *система зонального-правового градорегулирования*.

⁴⁸ См. *дуализм законодательства о градорегулировании*.

⁴⁹ См. *главный принцип действия альфа-бенефициаров строительства*, а также *локальная-внесистемная максимизация застройки*.

использованием иной логики (причём оказывается, что и такое выполнение также обречено быть противоречивым) а именно:

- во-первых, указанное отделение должно быть предъявлено в области некоего качества специфического в том смысле, что во вновь изобретённом институте оно должно присутствовать, а в прежних институтах – как бы и нет. В виде такого качества, «насиленно отделённого» от прежних институтов, должно быть декларативно принято то, что называется «комплексностью», а новый институт должен получить название – «комплексное развитие территорий» (КРТ) и реализовываться должен локальными проектами КРТ⁵⁰;

- во-вторых, то, что определено как «во-первых», должна быть реализовано посредством того, что называется «юридической техникой». Сначала посредством механистической прибавки нового «комплексного» компонента-института в состав прежних компонентов понятия «градостроительная деятельность» отсекаются от «комплексности» прежние институты, связанные с ГП и ПЗЗ (отныне они как бы перестают быть комплексными, то есть автоматически переводятся в статус второразрядных, достойных небрежения по причине им отныне навязанной некомплексности⁵¹). Затем уже процедурными нормами должно быть предъявлено то, что решения проектов КРТ могут игнорировать решения ГП и ПЗЗ с последующим принуждением органов представительной власти вносить соответствующие изменения в документы, заранее признанные некомплексными, несистемными, нерациональными⁵²;

- в-третьих, для обсуждаемой иной логики должно существовать оправдание, точнее сокрытие её нелогичности-несистемности. Такое сокрытие относительно легко обеспечивается умолчанием - тем, что не предъявляется юридически значимое определение понятия *комплексность застройки жилой*, которая предположительно должна создаваться посредством проектов комплексного развития территорий.

Резюме. Гипотетическое появление в действующем законодательстве определения *комплексность застройки жилой*:

- не могло бы не содержать положений, указанных выше в пункте 1.3, - положений, согласно которым комплексность застройки жилой обеспечивается не иначе, как соблюдением (1) *ценностей пространственных базовых* и (2) *минимальной инфраструктурной сбалансированности застройки*, а при более высоком, чем минимальный уровень «комплексности-целостности», также и дополнительным соблюдением (3) иных параметров и характеристик, определяемых *критериальной шкалой соразмерности застройки*;

⁵⁰ См. *локальная-внесистемная максимизация застройки*.

⁵¹ См. ныне действующее определение пункта 1 статьи 1 ГрК РФ.

⁵² О сути и неприемлемости такого понуждения – см. текст по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/438575205.pdf>

- упразднило бы возможность произвольной максимизации локальной застройки внесистемными действиями⁵³, то есть стало бы препятствием для реализации *главного принципа действий альфа-бенефициаров строительства*;

- указало бы путь выхода из тупиков *дуализма законодательства о градорегулировании*, что также не соответствует интересам альфа-бенефициаров строительства.

Вот почему понятие *комплексность застройки жилой* должно отсутствовать и отсутствует в нынешнем дуалистическом законодательстве о градорегулировании.

Контекст в градорегулировании (контекст градоустроительный - КГ⁵⁴).

Это понятие определяется следующими положениями.

1. Контекст в градорегулировании – это сущность объективная - то, что существует вне зависимости от наличия, отсутствия осознания её сути, существует в виде связи между двумя компонентами: (1) характеристиками пространственными-параметрическими-функциональными планируемого к созданию объекта и (2) его окружением, которое описывается теми же видами характеристик, перелагаемых не на нынешнюю ситуацию, но на ситуацию будущую, запланированную-формализованную в терминах юридически обязывающих определений.

Поэтому контекст в градорегулировании – это то, что больше того, что есть сейчас, что требует осознания будущего более масштабного, чем планируемый объект, требует учёта большего при создании меньшего.

2. То, что существует объективно, может быть переведено в практику градорегулирования двумя способами:

- первый способ: сначала приобретается уразумение объективного, а далее следует его воплощение в положения логические-рациональные и затем – в практические действия законодательные, проективные, строительные;

- второй способ: за уразумением объективного следует его негативная оценка с позиции обнаруженного несоответствия объективного неким субъективным, частным интересам-намерениям, далее следует отвержение объективного и его непубличное-тихое замещение (в идеологии, законодательстве) на субъективные представления о частной-необщей-корпоративной пользе, а далее – перевод этих субъективных представлений в практические

⁵³ См. *локальная-внесистемная максимизация застройки*.

⁵⁴ С этим понятием связано понятие *регулирование внешнего облика застройки*.

действия по созданию эксклюзивного псевдо-законодательства и на его основе осуществляемые проективные и строительные действия⁵⁵.

Первый способ – это создание и применение *системы зонального-правового градорегулирования*, второй способ – это создание и применение *несистемы точечного-административного градостроительства*.

3. В силу неупразднимых законов логики и рациональности контекст в градорегулировании при функционировании несистемы точечного-административного градостроительства обречён выродиться в нечто особенное – в то, что характеризуется следующими одновременно действующими положениями:

1) никакой специалист проектирования не может вытравить из своего профессионального сознания необходимость применения на практике понятия контекст в градорегулировании – понятия, отражающего некую объективную сущность, законы рациональности и эстетики;

2) контекст в градорегулировании – это необходимость введения ограничений в отношении будущего, это то, что прямым образом противоречит *главному принципу действий альфа-бенефициаров строительства* - принципу, фактически провозглашающему (утаённо провозглашающему) абсолютную свободу этих субъектов от каких-либо сдерживаний-ограничений - свободу от города, свободу от контекста градоустроительного;

3) в силу действия положений 1 и 2 контекст в градорегулировании: а) должен быть сохранён (как минимум, в памяти), поскольку он не может быть упразднён наподобие невозможности лишиться разума специалистов; б) должен быть упразднён, поскольку иначе несистема ТАГ существовать не может, а не существовать она не может, поскольку это противоречило бы интересам-потребностям альфа-бенефициаров строительства;

4) согласно положению 3 почти по объективным основаниям контекст в градорегулировании в условиях функционирования несистемы ТАГ должен одновременно и существовать, и не существовать. Это значит, что институту учёта контекста в градорегулировании при несистеме ТАГ предопределено существовать в виде мнимости – в виде некоего симулякра. Таково императивное требование логики, которое возникает при заданных условиях, - требование, неизбежно воспроизводимое в практике.

4. Указанный симулякр по необходимости характеризуется совокупностью следующих взаимосвязанных положений:

- невозможно при ответственном проектировании объектов не учитывать их окружения, а учёт окружения невозможно выполнить подлинным, не фиктивным образом, если не

⁵⁵ См. раздел 4.1 (стр. 43-52) в тексте по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

определено окружение в его будущем (не нынешнем) состоянии, причём определено формализованным, юридически обязывающим образом;

- в принципе отсутствует какой-либо иной, не имитационный, не фиктивный способ определения юридически обязывающего будущего, как только тот способ, который определён *системой зонального-правового градорегулирования* в виде подготовки юридически обязывающих (в соответствующей части) взаимосвязанных документов градорегулирующего проектирования – генерального плана и правил землепользования и застройки;

- в *несистеме точечного-административного градостроительства* отвергнут универсальный и фактически единственный способ определения будущего в юридически обязывающих терминах, то есть, признан как бы легитимным некий иной способ, помимо единственного существующего, - способ, который понуждениями логики обречён быть имитационным замещением подлинного - эрзац-схемой.

В рамках ограничений, заданных эксклюзивным законодательством для несистемы ТАГ и следующих за положениями логики (в этой несистеме исходно перевёрнутой ложными посылками), заведомо предписано характеризовать содержание этой эрзац-схемы по определению контекста (по необязательному учёту будущего неизвестного окружения при проектировании того, что окружается окружением - объекта, фактически освобождённого от ограничений) следующими положениями:

1) должна быть узаконена незаконность (в виде юридической необязательности) системных решений (результатов градорегулирующего проектирования) как основание для введения имитационной эрзац-схемы⁵⁶;

2) на следующих принудительных основаниях должна выстраиваться эрзац-схема:

- должна быть упразднена обязывающая необходимость исследовательского моделирования будущего контекста для проектируемого объекта, поскольку понуждение выполнять такое моделирование возвращает к жизни упразднённую схему подлинного градорегулирующего проектирования и дискредитирует эрзац-схему. При этом должна оставаться не упразднённой возможность в инициативном порядке пытаться выполнить такое моделирование. Однако, оно в принципе не может обеспечить релевантность результатов, поскольку моделирование будущего контекста для ныне отсутствующего, проектируемого объекта характеризуется следующими положениями: 1) в условиях несистемы ТАГ – это действие одного заинтересованного частного лица (в ситуации, когда публичная власть фактически отказалась выполнять системные и юридически значимые для всех горожан действия по такому моделированию посредством опоры на результаты градорегулирующего

⁵⁶ См. *деструкция города строительством*, а также раздел 4.1 (стр. 43-52) в тексте по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

проектирования – см. выше); 2) по своей сути – это согласование-гармонизация позиции власти и интересов не одного субъекта, но многих субъектов, которые на момент моделирования либо ещё отсутствуют, либо ещё не могут представить свои неоформленные интересы; 3) при сочетании условий 1 и 2 неизбежно происходит тому, чтобы предъявлялись в качестве результатов моделирования несоразмерно завышенные потребности частного заинтересованного лица, а администрация «обречена» принимать такие завышенные результаты, поскольку от иных результатов она отказалась (в виде фактически отвергнутых решений некогда утверждённых публичных документов градорегулирующего проектирования), а иных результатов у неё нет и уже не будет в обозримой перспективе, при том, что и заинтересованное частное лицо, и административные субъекты, принимающие соответствующие решения, входят в группу *альфа-бенефициаров строительства*;

- результаты квази-моделирования, или псевдо-моделирования будущего, принципиально неизвестного контекста окружения для проектируемого объекта должны в силу административно-ритуальных оснований кем-то и как-то оцениваться. Возникает потребность в некой специально создаваемой комиссии;

- слова «как-то оцениваться» обозначают для комиссии парадоксальную задачу: оценить то, что создано в виде принципиально неизвестного и не предъявленного, - оценить отсутствующее. Такая ситуация автоматически означает, что заведомо завышенный объём застройки, навязанный городу альфа-бенефициарами строительства, не является предметом обсуждения для комиссии специалистов. Значит, в силу внутренней логики организации обсуждаемой эрзац-схемы предметом обсуждения и принятия решений комиссии специалистов должно быть не то, что называется *морфология застройки*, но то, что по объективным основаниям следовало бы назвать «фасадными оправданиями избыточных объёмов застройки»⁵⁷ (см. ниже пункт 5);

- недостаток аргументированного содержания должен компенсироваться административной ритуальностью. В данном случае должен быть изобретён особый документ, принимаемый с учётом решений (суть рекомендаций) комиссии специалистов⁵⁸. Для администрации польза этого документа состоит в том, что он одновременно: а) как бы оправдывает отсутствие необходимости в наличии системного градорегулирующего проектирования (оправдывает состоявшееся упразднение юридически значимых положений генерального плана и правил землепользования и застройки); б) нисколько не препятствует реализации *главного принципа действий альфа-бенефициаров строительства*;

⁵⁷ См. по этому поводу, например, рис. 2, 5, 6, 7, 10.

⁵⁸ См. вопрос 1.3.1 (вопрос об архитектурно-градостроительных решениях) в тексте по адресу: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

3) должны приниматься решения несистемные, сугубо административные, непубличные, неконтекстуальные-точечные для утверждения несистемы ТАГ, поддержание функционирования которой должны (в силу сложившихся и созданных обстоятельств) поддерживать специалисты, в том числе уполномоченные действовать в составе соответствующих комиссий.

5. Какие морфологические результаты обречена производить технология псевдо-учёта контекста окружения для проектируемых объектов - технология, применяемая в рамках несистемы ТАГ? Основные из этих результатов, определённые как неизбежные и негативные, состоят в следующем – в утверждении выгодной, выгодного для альфа-бенефициаров строительства:

- отказа от создания системы широкой дифференциации видов жилья и морфологии застройки, увязанных с различными местами её расположения в городе – территориальными зонами⁵⁹;

- невозможности создавать на системной основе необходимые городу наёмные-арендные дома⁶⁰;

- морфологии застройки выровненной-плоской-территориально-недифференцированной-неполяризованной вместо утверждения рациональной, выгодной горожанам морфологии застройки конусообразной-территориально-дифференцированной-поляризованной⁶¹;

- «переиспользования» *градостроительного потенциала территории* за счёт «перезаполнения» города «неполноценными жилыми единицами» и наоборот – недоиспользование градостроительного потенциала территории «полноценными жилыми единицами», поскольку места для их размещения занимают неполноценными жилыми единицами⁶²;

- распространения среди горожан и специалистов феномена безразличия, или *феномена притяжения любой морфологии застройки*, включая деструктивную, - целевого утверждения такой ситуации, когда нелIMITируемое-неограничиваемое какими-либо пределами создание максимальных объёмов застройки оправдывает и как бы упраздняет её деструктивный характер – когда по умолчанию принят в качестве руководства к действию ложный принцип, согласно которому «чем больше количества – тем выше качество⁶³».

⁵⁹ См. пункт (1.13.1.3) в тексте по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

⁶⁰ См. пункт (1.13.1.1) в тексте по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

⁶¹ См. *морфология застройки города*, а также рис. 8.

⁶² См. *переворот застройки, недобор застройки*.

⁶³ См. *качество в градорегулировании, деструкция города строительством, соразмерная застройка*.

Критериальная шкала соразмерности застройки.

Смысл этого понятия вместе со структурой покомпонентного наполнения указанной шкалы представлен в пункте 5.3 определения понятия *соразмерная застройка*.

Локальная-внесистемная максимизация застройки⁶⁴

Это понятие обозначает неизбежное проявление того, что называется *главным принципом действий альфа-бенефициаров строительства⁶⁵*.

Минимальная инфраструктурная сбалансированность застройки⁶⁶

Это понятие обозначает правовой инструмент, который в силу беспристрастной логики должен в обязательном порядке применяться при подлинном правовом градорегулировании⁶⁷, - инструмент, посредством которого создаётся ситуация, когда:

1) введение в эксплуатацию многоквартирных домов (МКД) происходит с таким заранее определённым, юридически значимым условием, что с этого момента и не позднее одного года после этого события вводятся в эксплуатацию объекты базовой социальной инфраструктуры (детские сады, школы, поликлиники) так, что уровень обслуживания местного населения поднимается до уровня не ниже значений показателя «минимальной инфраструктурной сбалансированности застройки» (МИСЗ) с обеспечением последующего возрастания этих значений;

2) МИСЗ определяется как минимальный процент (например, 60-70%) от соответствующих значений нормативов градостроительного проектирования;

3) обозначенное выше условие реализуется посредством модифицированного института «условно разрешённого использования земельных участков» таким образом, что устанавливаются препятствия для возникновения ситуаций, когда строится новое жильё, не обеспеченное в должной мере базовыми объектами социальной инфраструктуры, а строительство нового жилья может быть начато только с момента появления гарантий строительства указанных объектов социальной инфраструктуры⁶⁸.

Морфология застройки города (МЗГ), виды морфологии застройки города.

⁶⁴ См. также *соразмерная застройка*.

⁶⁵ Визуальные образы таких деструктивных проявлений представлены, например, на рис. 2.

⁶⁶ См. *комплексность застройки жилой; соразмерная застройка; локальная-внесистемная максимизация застройки*.

⁶⁷ См. *система зонального-правового градорегулирования*.

⁶⁸ Более подробно о модификации указанного правового института см. вопросы 1.2.4, 3.3.4 в книге по адресу: https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

В текстах серий А–Г⁶⁹ это понятие используется в значении, смысл которого раскрывается следующими положениями.

1. Понятие *морфология застройки города* намеренно используется как идентичное понятию «морфология жилой застройки большого города» и понятию «структура жилой застройки большого города». Для такого допущения имеются следующие основания:

1) типологические особенности морфологии застройки выявляются наиболее наглядным и убедительным образом в случаях их максимизации, то есть, в условиях больших городов;

2) жилая застройка хотя и не замещает формально все их виды, но с позиции методики осмысления реальности представляет главные-ключевые особенности морфологии всех видов застройки больших городов.

Наличие указанных оснований позволяет формально ограничить проводимое в рамках серий А–Г исследование по преимуществу жилой застройкой. Такое ограничение не является непреодолимым запретом для изучения иных видов застройки, напротив: выявленные закономерности в организации жилой застройки являются в значительной части универсальными, а методика их обнаружения являет себя пригодной для изучения иных видов застройки и морфологии города в целом.

2. Понятие *морфология застройки города (МЗГ)* используется как обозначение объективной стороны той реальности, которая характеризуется как неразрывная связь между «внутренним» и «внешним» следующим образом:

1) «внутреннее» - это: 1а) внутри зданий распределённое «своё» в виде разных по размеру помещений для проживания-пребывания; 1б) дифференциация «своего», обусловленная одновременно как возможностями-предпочтениями субъектов проживания-пребывания (например, относительно величины квартир), так и удобными, менее удобными и неудобными местами расположения зданий в плане города; 1в) признание/непризнание *ценностей пространственных базовых* в виде наличия/отсутствия запретов на создание квартир в размерах меньше минимальных-допустимых – запретов, установленных согласно требованиям безопасности (физическим, психологическим, социальным);

2) «внешнее» - это неизбежное обрамление «внутреннего» внешними пространствами города. Эти пространства могут и должны предъявляться для аналитических и управленческих целей в виде удельных пространств определённой величины, «привязанных» к различным типологическим единицам пространств «внутренних-своих», а именно, в виде измеряемой удельной величины пространств: двора многоквартирного дома; общедоступных улиц

⁶⁹ См. в приложении № 3 к данной Азбуке наименования указанных серий и там размещённых вопросов – опубликованных и запланированных.

квартальных; базовых объектов социального обслуживания – детских садов, школ, поликлиник.

Связь «внутреннее-внешнее» принципиально измерима на базовом уровне требований безопасности - ценностей пространственных базовых. Поэтому эта связь может и должна использоваться как исходная критериальная основа для выявления типов градорегулирования, основанных либо на признании, либо на умолчании об отказе от признания ценностей пространственных базовых, а также для отграничения видов морфологии застройки, предопределённых соответствующими типами градорегулирования.

3. Понятие *морфология застройки города (МЗГ)* используется как обозначение также и субъективной стороны той реальности, которая характеризуется, в частности, попытками теоретического обоснования правомерности утверждения и распространения *феномена безразличия к любой морфологии застройки города*.

4. Понятие морфология застройки города (МЗГ) используется как обозначение объективной реальности, характеризующее посредством измеряемых блоков показателей индивидуальные особенности каждого города, а также его типологические особенности – принадлежность к одному из трёх максимизированных видов морфологии застройки:

- МЗГ конусообразная-территориально-дифференцированная-поляризованная (рис. 8, фрагмент б2);

- МЗГ ковшеобразная-территориально-недифференцированная-неполяризованная (рис. 3, фрагмент а2);

- МЗГ выровненная-плоская-территориально-недифференцированная-неполяризованная (рис. 3, фрагмент б2; рис. 8, фрагмент а2).

Блоки показателей объединяют три вида характеристик.

Характеристика вида (1): распределение по направлению от центра города к его периферии таких показателей застройки, как высотность-этажность, плотность, размерность кварталов и земельных участков. Различение городов по характеристике вида (1) обнаруживает МЗГ конусообразную, МЗГ ковшеобразную, МЗГ плоскую.

Характеристика вида (2): степень дифференциации в распределении жилых единиц различного размера по зданиям различных видов и параметров в увязке с их распределением по различным территориальным зонам города. Различение городов по характеристике вида (2) обнаруживает МЗГ территориально-дифференцированную и МЗГ территориально-недифференцированную – однородную-выравненную.

Характеристика вида (3): наличие/отсутствие юридически значимого разделения территории города на: (а) территориальные зоны сохранения и развития базовых ценностей пространственных путём установления максимальных пределов для застройки и (б)

территориальные зоны стимулирования «беспредельного-непрогнозируемого развития» путём снятия максимальных пределов для застройки в отношении её этажности – путём установления соответствующих территорий легализации строительства небоскрёбов. Различение городов по характеристике вида (3) обнаруживает МЗГ поляризованную и МЗГ неполяризованную.

5. Понятие *морфология застройки города (МЗГ)* используется как указание на предопределённость возникновения и максимизации каждого из трёх видов МЗГ соответствующим типом градорегулирования:

- зональное-правовое градорегулирование предопределяет МЗГ конусообразную-территориально-дифференцированную-поляризованную⁷⁰;
- нормативное-административное градостроительство социалистического толка предопределяет МЗГ ковшеобразную-территориально-недифференцированную-неполяризованную⁷¹;
- точечное-административное градостроительство предопределяет МЗГ выровненную-плоскую-территориально-недифференцированную-неполяризованную⁷².

6. Понятие *морфология застройки города (МЗГ)* используется как указание на необходимость проведения исследований, посвящённых соотнесению материальных проявлений морфологии застройки с её субъективным восприятием, в частности, относительно:

- признания/непризнания необходимости отказа от альтернативы градорегулирования, называемой *несистема точечного-административного градостроительства* и возвращения к альтернативе, называемой *система зонального-правового градорегулирования*;
- прогнозирования процесса распространения феномена безразличия бета-бенефициаров строительства к любой морфологии застройки и любой системе/несистеме градорегулирования⁷³.

Несистема точечного-административного градостроительства⁷⁴

⁷⁰ См. рис. 8(б2).

⁷¹ См. рис. 3(а2).

⁷² См. рис. 3(б2).

⁷³ См. феномен безразличного притяжения любой морфологии застройки в городе, прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса.

⁷⁴ См. система зонального-правового градорегулирования, несистема точечного-административного градостроительства.

Перебор застройки, недобор застройки⁷⁵

Представления о переборе-избытке-избыточности, либо о недоборе-недостатке-недостаточности чего-либо тогда лишь могут возникать, когда имеется представление о достаточности – о норме.

В градорегулировании такое представление о достаточности-норме исходно, то есть объективно существует независимо от того, осознаётся, признаётся, или нет его наличие в головах субъектов, причастных к градорегулированию. Реальность потому так устроена, что градорегулированию невозможно не быть, а признаки его наличия проявляются первоначально через неупразднимые запреты⁷⁶, на фундаменте которых начинается самовоздвижение здания градорегулирования: после запретов – законодательное принуждение к признанию ***базовых ценностей пространственных***, затем – восхождение к ***над-базовым ценностям пространственным***⁷⁷, далее – осознание того, что существует ***соразмерная застройка*** и необходимость её параметризации юридически значимыми нормами⁷⁸ и наконец – понуждение к приятию рационального порядка градорегулирования, без которого в принципе не может образовываться рациональная морфология застройки, в частности в мегаполисе, - морфология конусообразная-поляризованная-дифференцированная (см. рис. 19-2.3А, фрагмент б2⁷⁹).

Существуют неотрывно друг от друга то, что называется «перебор застройки» и «недобор застройки». Эти факты неотвратно должны происходить во взаимосвязи, а потому и происходят в условиях применения ***несистемы точечного-административного градостроительства*** – происходят в следующих взаимосвязанных проявлениях:

1) *перебор жилой застройки на локальном уровне:*

1а) почти тотальный перебор несоразмерной жилой застройки на локальном уровне⁸⁰. Этот вид перебора застройки является неизбежной, «генетической» характеристикой ***несистемы ТАГ***, её визитной карточкой⁸¹;

1б) перебор застройки в виде «блуждающих-неприкаянных» небоскрёбов на общегородском уровне⁸² – перебор как неотвратимое следствие недобора вида 2г (см. ниже);

2) *недобор жилой, социальной и иной застройки:*

⁷⁵ См. ***соразмерная застройка***.

⁷⁶ См. ***запреты в градорегулировании***.

⁷⁷ См. приложение № 1 к данной Азбуке.

⁷⁸ См. ***критериальная шкала соразмерности застройки***.

⁷⁹ Напомним, что все рисунки помещены в приложении № 2 к данной Азбуке.

⁸⁰ См., например, рис. 1, 2, 6, 7, 10-13.

⁸¹ См. ***главный принцип действий альфа-бенефициаров строительства, локальная-внесистемная максимизация застройки***.

⁸² См. рис. 19-4.2Б.

2а) почти тотальный недобор соразмерной жилой застройки на локальном уровне – недобор как неотвратимое следствие перебора вида 1а;

2б) недобор жилой застройки в виде наёмных-арендных домов, точнее, почти тотальное отсутствие таких домов, остро необходимых городу⁸³;

2в) недобор инфраструктурных объектов социального обслуживания на локальном уровне – недобор как неотвратимое следствие перебора вида 1а;

2г) недобор застройки в виде небоскрёбов, сконцентрированных в одном-двух местах – в «безразмерном» мега-центре мегаполиса. Этот вид недобора застройки неотвратимо должен себя обнаружить в условиях применения *несистемы ТАГ*, а потому и обнаруживает себя как значимый морфологический факт – ещё одно свидетельство нерациональной организации порядка управления городом⁸⁴.

Баланс указанных видов перебора застройки и недобора застройки устойчиво формирует неэффективную морфологию застройки города ныне и для будущих поколений горожан – морфологию застройки выровненную-неполяризованную-недифференцированную⁸⁵.

Правовая реальность в градорегулировании - это смыслы, явленные и не явленные пониманию в виде положений:

- непосредственно зафиксированных в законодательстве – в текстах законов, подзаконных актов, а также в виде текстов, показателей, карт, схем в местных документах градорегулирования;

- опосредованно содержащихся в законодательстве как нормы, которые ныне в нём отсутствуют «физически», но должны быть там представлены, а также нормы, которые должны быть изъяты из законодательства по причине их противоречивости, нерациональности, деструктивности;

- являющих собою логико-смысловую модель рационального и справедливого устройства законодательства на федеральном и местном уровнях как программу совершенствования законодательства.

Таким образом, правовая реальность шире действующего законодательства.

⁸³ См. в тексте, размещённом по адресу <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>, раздел 1.13.1.1 (стр. 14-15), озаглавленный так: *Почему в городе, развитие которого направляется несистемой ТАГ, должно гарантированным образом быть обеспечено отсутствие наёмных-арендных домов коммерческих?*

⁸⁴ См. рис. 19-4.2А.

⁸⁵ См. рис. 19-2.3А (фрагмент а2), 19-2.3Б, 19-4.2В а также *прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса*.

В отношении законодательства о градорегулировании должно быть приобретено понимание его раздвоенности, необходимости преодоления *дуализма законодательства*⁸⁶ и его совершенствования посредством подготовки и реализации соответствующей программы⁸⁷.

Принцип зональности права в городе – это одно из объективных проявлений градорегулирования, определяемое последовательностью следующих положений:

- в городе не может не быть права, должно быть установлено право в городе. Как?

- право – это справедливость, а справедливость – это равенство. Однако, город – это то, что не может быть местом тотального равенства в отношении пространства, которое неизбежно подчинено законам геометрии (например, закону возникновения и поляризации центра и периферии);

- из этого следует, что в городе неотвратимым образом справедливость-равенство являют себя не тотально, но исключительно локально;

- локальность права в городе – это и есть ничто иное как зональность, или ограниченное некой территорией-зоной соседство земельных участков, в отношении которых приписаны равные права;

- множество территориальных зон – это проявление разнообразия, это город.

Таким образом, зональность, или принцип зональности права в городе, неизбежно являет себя по объективным основаниям при любом *типе градорегулирования* - проявляется как воплощаемая в материальном мире уникальная логическая конструкция сочетания равенства-справедливости и разнообразия.

Объективным основаниям противостоят основания субъективные, которые при определённых исторических обстоятельствах воплощаются в бесосновное отрицание принципа зональности. Происходит это, например, при *несистеме точечного-административного градостроительства*⁸⁸.

Прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса

Прогноз – это то, что ценится за высокую вероятность свершения. Особенно за ту высокую вероятность, которая была обнаружена не столько как результат совпадения некогда в прошлом состоявшегося прогноза и ныне наступивших событий, сколько за обещание той

⁸⁶ См. *феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании*.

⁸⁷ См. раздел 6 в тексте по адресу: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

⁸⁸ О том, как в исторической практике сталкиваются противоположные позиции – позиция, утверждающая, и позиция, бесосновно отрицающая принцип зональности, см., например, книгу по адресу: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf (таблицы 1.2, 1ПЗ и 1П4).

высокой вероятности свершения, которая заявлена ныне, сейчас в отношении событий ещё не свершённых, предстоящих. Таким качеством высокой вероятности свершения обладает прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса, некоторые результаты изучения которого представлены в данной Азбуке. Это качество проявляется как почти неотвратимый результат действия следующих причин.

Во-первых, морфология застройки мегаполиса в значительной степени предопределяется практикуемым порядком градорегулирования⁸⁹.

Во-вторых, совокупностью обстоятельств предопределено было, чтобы на протяжении предшествовавших 30 лет в качестве такого порядка использовалась *несистема точечного-административного градостроительства*. Выясняется также, что это предопределение инерционно и настойчиво распространяется в будущее – не менее, чем на несколько десятков лет вперёд⁹⁰.

В третьих, предопределено распространяться *феномену безразличного притяжения любой морфологии застройки* города – распространяться тому, благодаря чему изменения порядка градорегулирования, равно как определяемой им морфологии застройки могут никогда не потребоваться, поскольку никогда не будут осознаны такие изменения как императивная цель для достижения.

По совокупности указанных причин прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса будет определяться устойчивым трендом продолжения движения в сторону неэффективного вида морфологии застройки - выровненной-недифференцированной-неполяризованной⁹¹. Визуальные образы-символы такой морфологии застройки представлены на рис. 19-4.2В (общегородской масштаб) и на рис. 2 (локальный масштаб).

Пропорциональность застройки⁹²

Пропорциональность жилой застройки соотносится с её соразмерностью⁹³.

Особенности этой соотносённости обнаруживаются на следующем примере: соразмерная застройка может оказаться недостаточно хорошо спропорционированной, то есть недостаточно качественной с эстетической точки зрения⁹⁴, и наоборот, несоразмерная застройка (переуплотнённая, сверх-многоэтажная, не обеспеченная в должной мере инфраструктурой⁹⁵ может оказаться грамотно спропорционированной, изящно

⁸⁹ Доказательства см., например, текст по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

⁹⁰ Образ такого предопределения см. 19-4.2В.

⁹¹ См. рис. 19-2.3А, фрагмент а2.

⁹² См. *соразмерная застройка*.

⁹³ См. *соразмерная застройка*.

⁹⁴ См. 19-1-А-б.

⁹⁵ См. рис. 19-3.3.

декорированной и как бы эстетически привлекательной. Такие виды сочетаний – соразмерность-непропорциональность или пропорциональность-несоразмерность, могут побудить предпочесть позицию, оправдывающую создание-проектирование несоразмерных объектов, но как бы правильно спропорционированных, и отвергнуть позицию создания-проектирования подлинной соразмерной застройки.

В этом проявляется дилемма, у которой имеется два уровня решения – практический и концептуальный.

Практический уровень решения дилеммы «соразмерность-непропорциональность или пропорциональность-несоразмерность» определяется следующими положениями:

1) поскольку понятие **соразмерность** содержит внутри себя в качестве компонента понятие **пропорциональность**, то исходя из первого понятия должна определяться практическая судьба второго;

2) применительно к градорегулированию это означает следующее:

- существует различимость между соразмерным и несоразмерным, заложенная в объективных основаниях, которые обнаруживают себя, начиная с **ценностей пространственных базовых**⁹⁶;

- указанная различимость обладает свойством саморазвёртываться, в том числе в **критериальную шкалу соразмерности застройки**⁹⁷;

- подлинное градорегулирование, обладая правовыми инструментами для отделения области соразмерного-рационального от области несоразмерного-нерационального, предназначено для того, чтобы создавать юридически значимые гарантии для проектирования-творчества архитектора по проектированию-созданию объектов в предустановленных параметрических рамках – в рамках, предназначенных для соразмерной застройки. В этих предзаданных условиях архитектор освобождается от необходимости лукавить - намеренно прикрывать заведомо несоразмерную застройку изобретательным пропорционированием-декорированием фасадов⁹⁸.

Концептуальный уровень решения дилеммы «соразмерность-непропорциональность или пропорциональность-несоразмерность» определяется следующими положениями:

⁹⁶ См. также **запреты в градорегулировании**.

⁹⁷ См. также приложение № 1 к данной Азбуке.

⁹⁸ См., например, рис. 2, 6.

1) пропорциональность существует лишь как проявление того, что называется «целостностью»: если бы отсутствовала целостность, то отсутствовала бы и пропорциональность⁹⁹;

2) целостность не обязательно связывается исключительно с существованием-жизнедеятельностью людей. Вот почему предопределено пропорциональности существовать в двух ипостасях – как пропорциональности абстрактной-геометрической и как пропорциональности антропоцентрической;

3) качественная работа проектировщика-архитектора над объектом-зданием предопределена двумя главными факторами: а) пребыванием в предзаданной параметрической области соразмерного и б) умением сочетать-гармонизировать два аспекта пропорциональности – пропорциональность абстрактную-геометрическую и пропорциональность антропоцентрическую.

В условиях функционирования *несистемы точечного-административного градостроительства* (в условиях, когда обсуждаемая дилемма не решается заблаговременно на практическом уровне, когда архитектор не работает в предзаданных ему правовым градорегулированием рамках соразмерной застройки, а работает в противостоянии-противоборстве с *альфа-бенефициарами строительства*, которые навязывают ему заведомо избыточные объёмы застройки¹⁰⁰) неизбежно быть тому, чтобы происходили коллизии при попытках находить непротиворечивые соотношения между пропорциональностью антропоцентрической и пропорциональностью абстрактной-геометрической – коллизии, которые обречены решаться как бы наполовину (но не по воле архитектора, а в силу навязанных ему «требований несоразмерности»), обречены завершаться предъявлением противоречивых решений – псевдо-решений, полу-решений¹⁰¹.

Пространственность-социальность, социальность-пространственность

Имеются проявления реальности, для которых нет готовых словесных обозначений.

Одним из таких проявлений реальности является некая целостность, в которой, взаимно предопределяя друг друга, неразрывно сочетаются пространственность и социальность – целостность, которую можно назвать «пространственность-социальность», или «социальность-пространственность».

⁹⁹ Вот почему пропорциональность ассоциируется с «золотым сечением». Напомним, что золотое сечение – это проявление целостности циклической-круговой: меньший отрезок относится к большему как больший отрезок относится к сумме двух отрезков.

¹⁰⁰ См. *перебор застройки, недобор застройки*.

¹⁰¹ См. рис. 15, 19-3.1 и пояснения к ним.

Пространственность-социальность (социальность-пространственность) – это такое явление, при котором осознанно, или не осознанно происходят при проектировании как положительные (А), так и отрицательные (Б) процессы.

А – положительные для города процессы. Посредством локального сочетания объектов-пространств с определёнными характеристиками-параметрами происходит отбор соответствующих групп субъектов, рационально устроенная жизнедеятельность которых нуждается именно в таких объектах-пространствах. Или наоборот: сначала принятый «субъектный отбор» как бы заказывает «объектно-пространственный отбор».

Б – отрицательные для города процессы. Посредством локального сочетания широкого диапазона функционально плохо сочетаемых друг с другом объектов-пространств происходит как бы приглашение к их использованию теми группами субъектов, которые не расположены к социальному взаимодействию друг с другом. Или наоборот: намерение создавать в некоторых локациях смеси из субъектов, индифферентных друг к другу, как бы заказывает необходимость создания смесей несоразмерных друг другу объектов-пространств.

Пример для случаев вида А: локальное образование из многоквартирных домов, соответствующее параметрам и характеристикам **критериальной шкалы соразмерности застройки**, включая соответствие параметру под индексом Ж («запрет на создание таких комбинаций квартир, которые препятствуют социализации жителей в МКД, квартале, территориальной зоне – запрет на то, чтобы отношение самых больших квартир к самым маленьким квартирам превышало бы соответствующую величину»). Это тот вид соответствия, когда благодаря недопущению избыточно большой разницы между максимальными и минимальными по площади квартирами, целевым образом формируется относительно однородный контингент жильцов, что способствует их более активной социализации, проявляемой, например, в потребности иметь и активно использовать совместно дворовое пространство жилого комплекса¹⁰².

Пример для случаев вида Б - противоположная ситуация: формирование соразмерной застройки не является главной целью, в том числе в отношении содействия образованию относительно однородных социальных сообществ горожан. Приоритетом является приобретение выгод альфа-бенефициарами строительства¹⁰³. Поэтому:

- должно происходить и происходит максимальное смещение внутри малой территории максимально разношёрстных контингентов жильцов, которые нуждаются в том, чтобы им предоставлялся максимально широкий диапазон различных по площади квартир – от самых маленьких до самых больших;

¹⁰² См. рис. 19-1-А-а, 19-1-А-б.

¹⁰³ См. таблицу в пункте 5.1 определения понятия *соразмерная застройка*.

- такое смешение фактически блокирует процессы, которые могли бы называться инициированием пространственными средствами добрососедства горожан, фактически обращает их вспять – в сторону противоположных процессов десоциализации общества¹⁰⁴.

Регулирование внешнего облика застройки¹⁰⁵.

Смысл этого понятия должен быть восстановлен-реконструирован посредством логико-правового анализа.

Наилучшим образом суть ***градорегулирования*** познаётся при сопоставлении альтернатив. Это относится также и к регулированию внешнего облика застройки. В отношении этого вида регулирования дуалистическое законодательство¹⁰⁶ обеспечивает две легитимные возможности, которые особенно наглядно обнаруживаются применительно к столичному мегаполису: 1) воплощённую в практике возможность «неформализованного-негарантирующего регулирования» сообразно правилам ***несистемы точечного-административного градостроительства***; 2) доньше ещё не воплощённую в практике возможность «формализованного-гарантирующего регулирования» сообразно правилам ***системы зонального-правового градорегулирования***.

Содержание обсуждаемого понятия складывается из «что» и «как».

«Что» - это: 1) продумывание и составление исчерпывающего перечня (необходимого и достаточного без допущения лишнего-ненужного) видов определений-предписаний - видов параметров, относящихся к регулированию внешнего облика зданий); 2) применительно к соответствующим локациям выбор из исчерпывающего перечня требуемых видов параметров вместе с установлением для каждого из них конкретных значений. На этапе уяснения «что» неизбежным образом появляется понимание того, что указанный выбор зависит от ***контекста градоустроительного***, то есть, от представления о будущем, а такое представление в юридически значимом виде либо формируется заранее, либо не формируется вообще – в зависимости от типа градорегулирования, в рамках которого выполняется указанный выбор.

«Как» - это выбор способа регулирования. В данном случае - внешнего облика застройки. Поскольку регулирование внешнего облика застройки является одним из аспектов практикуемого типа градорегулирования, то такой выбор в условиях столичного мегаполиса уже состоялся как бы до выбора - без выбора, а именно вместе с выбором ***несистемы точечного-административного градостроительства***. Аналогичная ситуация «выбора без

¹⁰⁴ См. рис. 19-3.3 и пояснения к нему, а также рис. 17, где зафиксирован факт избыточно широких диапазонов площадей квартир в «жилых комплексах», не соответствующих показателям и характеристикам ***критериальной шкалы соразмерности застройки***.

¹⁰⁵ См. также ***соразмерная застройка***.

¹⁰⁶ См. ***дуализм законодательства о градорегулировании***.

выбора» имеет место также и применительно к *системе зонального-правового градорегулирования*. Поэтому надлежит разобрать указанные альтернативы в рамках «системы» и «несистемы».

Прежде, чем начинать такой разбор, должны быть восстановлены-реконструированы и предъявлены некие универсальные принципы, которые лежат в основе любой альтернативы регулирования внешнего облика застройки. Существуют следующие универсальные принципы, которые всегда учитываются (поскольку в условиях не упразднённого рационализма они не могут не учитываться) разными способами - либо путем их соблюдения, либо путём замалчивания, суть отрицания, существующего осознанно, либо неосознанно вне логики рационального, но в иной логике, отражающей, как правило, инерцию применяемого несовершенного типа градорегулирования.

Первый универсальный принцип. Регулирование внешнего облика застройки – это действия местной власти по созданию юридически значимых, заведомо и специально установленных, открыто предъявленных в статусе местного закона рамочных условий для свободного архитектурного творчества застройщиков.

Второй универсальный принцип. Регулирование внешнего облика застройки – это неразрывное-одновременное регулирование двух компонентов: а) предельных (минимальных и максимальных) параметров относительно размерности зданий (высоты, этажности, иных внешних габаритов); б) предельных (минимальных и максимальных) параметров относительно оформления фасадов зданий.

Третий универсальный принцип. Регулирование внешнего облика застройки – это формализованный, соответствующими параметрами предопределённый учёт контекста окружения¹⁰⁷ не только сиюминутного-нынешнего, но и будущего-планируемого, юридически значимого.

Теперь посмотрим, как эти универсальные, неупразднимые принципы соотносятся с альтернативными системами регулирования.

Альтернатива А (регулирование внешнего облика застройки, предопределённое системой зонального-правового градорегулирования) обеспечивает:

1) соответствие первому универсальному принципу – обеспечивает действия местной власти по созданию юридически значимых, заведомо и специально установленных, открыто предъявленных в статусе местного закона рамочных условий (градостроительных регламентов в составе правил землепользования и застройки - ПЗЗ) для свободного архитектурного творчества застройщиков;

¹⁰⁷ См. *контекст градоустроительный*.

2) соответствие второму универсальному принципу – обеспечивает неразрывное-одновременное регулирование как (а) предельных параметров размерности зданий, так и (б) предельных параметров оформления фасадов зданий – обеспечивает посредством градостроительных регламентов в составе ПЗЗ¹⁰⁸;

3) соответствие третьему универсальному принципу – обеспечивает формализованный, соответствующими параметрами предопределённый учёт контекста окружения не только сиюминутного-нынешнего, но и будущего-планируемого, юридически значимого – обеспечивает посредством градостроительных регламентов в составе ПЗЗ.

Альтернатива Б (регулирование внешнего облика застройки, предопределённое несистемой точечного-административного градостроительства) обеспечивает:

1) фактическое отрицание первого универсального принципа (при сохранении номинального упоминания о нём в законодательстве) поскольку действия местной власти:

- не направлены на создание юридически значимых, заведомо устанавливаемых и открыто предъявляемых в статусе местного закона рамочных условий (градостроительных регламентов в составе правил землепользования и застройки - ПЗЗ) для свободного архитектурного творчества застройщиков;

- направлены на создание ситуации «неведения для всех» - ситуации, когда заведомо ничего не известно и не должно быть известно, но зато судьба каждой точки-площадки города должна решаться посредством индивидуального, неформализованного административного решения, номинально как бы поддержанного не аналитическими исследованиями, но рекомендациями комиссии экспертов, выработанными в результате совещания - обмена между ними мнениями-впечатлениями о соответствующих проектах¹⁰⁹;

2) фактическое отрицание второго универсального принципа поскольку при рассматриваемой «несистеме» с логической неизбежностью, целенаправленно должен создаваться разрыв между регулированием (а) предельных параметров размерности зданий и регулированием (б) предельных параметров оформления фасадов зданий. Логическая неизбежность возникновения такого разрыва объясняется следующими положениями:

- до тех пор, пока существует обсуждаемая «несистема», будет неупраздненно существовать явление, называемое *локальной-внесистемной максимизацией застройки*;

- субъектами принятия решений относительно предельных параметров зданий (их высоты, этажности, иных внешних габаритов) в ситуации локальной-внесистемной

¹⁰⁸ О полноте состава градостроительных регламентов, содержащих среди прочих параметров также и параметры, регулирующие внешний облик зданий, см., например, вопрос 3.3.3 в книге по адресу: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf.

¹⁰⁹ См. вопрос 1.3.1 в книге по адресу:

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf.

максимизации застройки должны быть и являются *альфа-бенефициары строительства*. Соответственно, чтобы не препятствовать реализации главного принципа их деятельности¹¹⁰, должны быть фактически отстранены от принятия таких решений: специалисты градостроительного проектирования (что уже сделано посредством превращения положений генерального плана и правил землепользования и застройки в юридически незначимые положения, а также посредством разрыва связей между положениями этих актов¹¹¹, а также члены комиссии экспертов, собираемой по поводу внешнего облика каждого значимого проектируемого здания. В силу логики функционирования «несистемы» такое фактическое отстранение должно быть прикрыто декларациями о номинальном участии специалистов в принятии указанных решений – прикрыто применением соответствующих слов, например, таких как «архитектурно-градостроительные решения» и проч.¹¹²;

3) фактическое отрицание третьего универсального принципа поскольку нет никакой возможности состояться учёту будущих проявлений *градостроительного контекста* в ситуации намеренно выполненного упразднения юридически значимых характеристик и параметров будущего состояния локальных территорий расположения объектов, по поводу которых должны выноситься суждения об их внешнем облике.

По завершении представленного логико-правового анализа приобретены основания для того, чтобы следующим образом определить обсуждаемое понятие: *регулирование внешнего облика застройки* – это введение юридически значимых запретов на создание недопустимого – запретов, определяющих параметрические границы отделения области нерационального от области рационального, определяющих формализованные границы области свободы архитектурного творчества как условия для инициативного создания инвесторами, застройщиками удобных и красивых зданий в городе.

¹¹⁰ См. *главный принцип действий альфа-бенефициаров строительства*.

¹¹¹ См. *несистема точечного-административного градостроительства*.

¹¹² Предлагается принять во внимание то обстоятельство, что противостояние доводам логики может длиться долго, но не бесконечно. В этом отношении знаменательными стали некоторые изменения, введённые в законодательство (посредством Федерального закона от 29 декабря 2022 года № 612-ФЗ) о признании требований к архитектурно-градостроительному облику зданий в качестве компонента градостроительных регламентов в составе ПЗЗ, а также о включении этих требований в градостроительные планы земельных участков (что исходно, с момента принятия ГрК РФ было предопределено его логикой в отношении состава градостроительных регламентов). Представляется, однако, что эта новелла является полумерой. Её логика осталась незавершённой, а это значит, что прежний порядок принятия по каждому случаю неформализованных, точечных-административных решений (без применения формализованных положений ПЗЗ) может и далее продолжаться в будущем неопределённо долго – как бы всегда. Потому так может происходить, что не установлен предельный срок, по истечении которого прежний порядок не мог бы применяться, и, соответственно, не установлены последствия, которые должны были бы наступать по истечении этого не установленного срока - при несостоявшемся включении в состав градостроительных регламентов ПЗЗ требований относительно облика зданий. Это значит, что закон по-прежнему не понуждает органы власти в императивном порядке делать должное в отношении внедрения института правового-градостроительного зонирования – продлевает период существования *дуалистического законодательства о градорегулировании*.

Небрежение этим определением – отказ от его перевода в операциональный порядок градорегулирования, обеспечивает формирование соответствующего образа застройки в городе¹¹³.

Система зонального-правового градорегулирования (система ЗПГ), несистема точечного-административного градостроительства (несистема ТАГ).

Эти два понятия обозначают **типы градорегулирования**.

В отношении градорегулирования **правовая реальность** ныне существует в раздвоенном проявлении – в виде того, что обозначается понятием **система ЗПГ** и понятием **несистема ТАГ**. Эти понятия подробно описаны в соответствующих публикациях¹¹⁴. Для целей настоящей «Азбуки понятий градорегулирования» лучше всего будет, если, не забывая о наличии подробных аналитических исследований, попытаться максимально кратко определить эти понятия посредством представленной ниже сопоставительной таблицы.

Главные условия и компоненты градорегулирования	Типы градорегулирования	
	Система ЗПГ (в максимальном проявлении, ныне не достигнутом)	Несистема ТАГ (в максимальном проявлении, ныне достигнутом в Москве)
1. Наличие (+), отсутствие (-) признания в качестве юридически значимых норм ценностей пространственных базовых или запретов в градорегулировании – запретов на создание объектов-пространств в размерах меньше минимально необходимых ¹¹⁵	+	-
2. Наличие (+), отсутствие (-) исходных условий для обеспечения самой возможности формирования градорегулирования как системы взаимосвязанных документов – условий в виде юридически значимых областей максимальных значений объёмов застройки для соответствующих территорий города. <i>Комментарий:</i> из наличия/отсутствия этих исходных условий возникает, или не возникает то, что называется либо «системой», либо «несистемой» ¹¹⁶ .	+	-
3. Наличие (+), отсутствие (-) подлинных, не фиктивных правил землепользования и застройки ¹¹⁷	+	-

¹¹³ См., например: рис. 2; 3; 19-4.2В, правый блок.

¹¹⁴ См., например, тексты, размещённые по адресам:

- https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf ;

- <https://urban.hse.ru/discussion> .

¹¹⁵ Наглядным пояснением к этой позиции являются рис. 4 и рис. 1.

¹¹⁶ Более подробно об этом см.:

- информацию о нормах законодательства, посредством которых обеспечивается отсутствие указанных исходных условий. Эта информация имеется в разделе 4.1 (стр. 43-52 - описание требований 2.1, 2.2, 2.3) в тексте по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf> ;

- определения понятий **системность градорегулирования и несистемность в градорегулировании**;

- вопросы 1.1.5 и 1.4.1 в книге по адресу:

https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf ;

¹¹⁷ См. **феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании**, а также **феномен правил землепользования и застройки для Москвы**.

4. Наличие (+), отсутствие (-) возможности как бы «по закону» не исполнять градостроительные регламенты, или оперативно-непублично их изменять по усмотрению <i>альфа-бенефициаров строительства</i> ¹¹⁸	-	+
5. Наличие (+), отсутствие (-) результатов градорегулирования в виде морфологии застройки конусообразной-территориально-дифференцированной-поляризованной ¹¹⁹	+	-
6. Наличие (+), отсутствие (-) результатов градорегулирования в виде морфологии застройки выровненной-плоской-территориально-недифференцированной-неполяризованной ¹²⁰	-	+
7. Наличие (+), отсутствие (-) мнимого «переиспользования» <i>градостроительного потенциала территорий (ГПТ)</i> города, а на самом деле фактического «недоиспользования» ГПТ по причине «недодачи» полноценных градостроительных продуктов таких как наёмные-арендные дома коммерческие, застройка дворовая-квартальная-периметральная, соразмерная человеку по её пространственным параметрам и по уровню сбалансированности с базовыми объектами социальной инфраструктуры и проч. ¹²¹	-	+

Системность градорегулирования и несистемность в градорегулировании

Системность градорегулирования – это объективная реальность, проявлениями которой являются наличие:

- относительно самостоятельных компонентов, которые «требуют» их признания юридически значимыми-неотъемлемыми-обязательными (в виде актов эти компоненты представлены прежде всего генеральным планом - ГП, правилами землепользования и застройки - ПЗЗ);

- преемственных связей между этими компонентами – связей, только при наличии которых возникает сама возможность обеспечивать последовательную реализации всего того, что связано с градорегулированием, начиная с планирования развития территорий.

¹¹⁸ См.:

- ***феномен правил землепользования и застройки для Москвы;***

- текст по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/438575205.pdf> ;

- текст о новелле законодательства, согласно которой установлена возможность выполнять угодные для *альфа-бенефициаров строительства* проекты вопреки положениям генерального плана и правил землепользования и застройки, которые предлагается считать «упразднёнными» на некий краткий период времени: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/590657519.pdf> .

¹¹⁹ См. рис. 8.

¹²⁰ См. рис. 3.

¹²¹ См. в тексте по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf> :

- рис. 1.13.2.3Г (это рис. 9 в приложении № 2 к данной Азбуке) - иллюстрация логического алгоритма сопоставления альтернативы ТАГ с альтернативой ЗПГ по вопросу наличия/отсутствия способов решения проблемы «безразмерной строительной ёмкости территории города» - проблемы, якобы, решённой посредством альтернативы ТАГ;

- подраздел 4.3.1 - сводную таблицу, указывающую на особенности недоиспользования *градостроительного потенциала территории* города при рассмотренных видах морфологии застройки, создаваемой в условиях применения *несистемы ТАГ*.

Несистемность в градорегулировании – это реальность в её субъективных проявлениях бездоказательного, непубличного отрицания наличия того, что называется **системность градорегулирования**, а именно:

- фактическое отрицание разных компонентов градорегулирования как относительно самостоятельных, неотъемлемых и юридически значимых в определённых отношениях (прежде всего отрицание юридической значимости ГП и ПЗЗ);

- фактическое отрицание необходимости установления обязательных преемственных связей между разными компонентами градорегулирования.

Несистема, в частности, **несистема ТАГ** существует там, где разорваны связи между компонентами системы и, соответственно, фактически упразднены сами компоненты, однако без упразднения номинального наличия этих компонентов (поскольку такое номинальное упразднение нет никакой возможности выполнить, не выходя из области рационального).

Указанные отрицания ныне закреплены соответствующими нормами законодательства, либо упразднениями соответствующих норм законодательства¹²² ради обеспечения возможности существовать **несистеме точечного-административного градостроительства** во имя реализации **главного принципа действий альфа-бенефициаров строительства**.

Соразмерная застройка – различным целевым приоритетам соразмерная застройка жилья в мегаполисе (соразмерная застройка)¹²³

Предъявление определений не является авторитарным актом принуждения верить найденным-предложенным формулировкам, но является словесным выражением доказательств, приобретённых аналитическими изысканиями. Особенно убедительно, иллюстративно и наглядно истинность этого постулата обнаруживается при поиске определения понятия «соразмерная застройка».

Обретение понимания того, что есть **соразмерная застройка** происходит при соблюдении некоторых ограничений, методических правил в процессе аналитической работы - с учётом следующих положений.

1. Необходимо ограничить наши изыскания теми видами жилой застройкой, которые могут считаться соразмерными в условиях города максимизированного - явленного отечественным мегаполисом.

¹²² Соответствующие нормы законодательства указаны в разделе 4.1 (стр. 43-52) текста, размещённого по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

¹²³ См. также **соразмерность; пропорциональность застройки; комплексность застройки**.

2. Застройка – это то, подлинное устройство чего нередко ускользает от понимания некоторых профессионалов от проектирования. На данный момент такой результат является закономерным и, соответственно, неизбежным в силу действия цепочки следующих взаимосвязанных причин и следствий:

а) морфологические проявления застройки зависят в значительной мере от принятого порядка градорегулирования – от его качества¹²⁴. Наличие этой зависимости остаётся почти неведомым для практиков городского управления;

б) случившемуся, но обречённому навсегда оставаться незавершённым процессу демонтажа в отечественном законодательстве рационального градорегулирования¹²⁵ предопределено иметь результатом деформированную, несоразмерную застройку поскольку:

- соразмерная застройка – это следствие её рационального устройства в контексте города¹²⁶, а такое устройство в принципе не может быть создано без применения рациональной системы градорегулирования. Когда же такая система намеренно демонтируется, то на её место заступает несистема – то, посредством чего обеспечивается реализация **главного принципа действий альфа-бенефициаров строительства**, согласно которому на псевдо-законных основаниях застройщики-заказчики могут внедрять неограниченный-максимальные объёмы несоразмерной городу застройки в каждую точку-площадку территории, ими осваиваемой соразмерно их несоразмерным намерениям¹²⁷;

- соразмерная застройка – это ничто иное, как следствие логикой предопределённого продуктивного взаимодействия градоустроителей и архитекторов. Первые задают контекстуальные условия-пороги-пределы для самой возможности существования соразмерной застройки, а уже вторые в рамках им предписанных пределов создают соразмерную застройку в её материализованном, эстетически оформленном виде. Несоразмерная застройка – это ничто иное, как следствие почти намеренной ликвидации указанного взаимодействия посредством упразднения функции градоустроительной, поскольку само наличие такой функции препятствует реализации **главного принципа действий альфа-бенефициаров строительства** – принципа, которому в определённый период времени предопределено было стать как бы сакральным для властных субъектов управления;

¹²⁴ Доказательства этого утверждения см., например, текст по адресу:

<https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

¹²⁵ См. *дуализм законодательства о градорегулировании; типы градорегулирования; система зонального-правового градорегулирования, несистема точечного-административного градостроительства*.

¹²⁶ См. *контекст в градорегулировании*.

¹²⁷ См. *локальная-внесистемная максимизация застройки*.

в) ныне профессионалы от архитектуры лишены законодательной защиты, которую в «нормальных условиях» они должны получать со стороны градоустроителей¹²⁸, – отданы в кабалу застройщикам и иным альфа-бенефициарам строительства, безапелляционно заказывающим заведомо завышенные объёмы застройки для локальных территорий – такие объёмы, которые ликвидируют саму возможность для архитекторов проектировать соразмерную застройку¹²⁹. Вместо этого должно происходить, а потому и происходит неизбежно:

- проектирование и создание несоразмерной застройки;
- вольное, или невольное создание пропагандистского прикрытия производимых морфологических несоразмерностей комплементарными утверждениями о противоположном – о благополучном положении дел как в отношении порядка градорегулирования, так и в отношении его результатов. То есть, фактически происходит сокрытие того, что называется **правовой реальностью**.

3. Уяснению содержания пункта 2 предположительно мешает следующий аргумент. Любая застройка предопределена целью её создания, которая, как принято считать, не может быть иной, как только рациональной. Соответственно, застройка, которая всегда создаётся сообразно всегда рациональной цели, в принципе не может быть нерациональной, то есть, несоразмерной. Иными словами, несоразмерной застройки вообще не бывает, а бывает только соразмерная застройка. А это значит, что всё творимое в области строительства навсегда-навечно обречено быть соразмерным – приемлемым при всех обстоятельствах, всегда быть достойным похвалы.

Этот аргумент упразднил бы истинность пункта 2, если бы в области объективной (не нами придуманной реальности) не существовал контраргумент, доказывающий мнимость приведённого выше псевдо-аргумента. Ещё не полностью утраченная склонность к разумности требует защиты от неразумности, а такая защита обеспечивается ничем иным, как запретами – подлинным законом. В частности, законодательным запретом на создание объектов-пространств в размерах меньше минимально безопасных-необходимых-допустимых. А это есть ничто иное, как указание на объективное существование того, что называется **базовые ценности пространственные**, - указание на наличие объективных критериев отделения соразмерной застройки от несоразмерной застройки.

В данной Азбуке по указанным причинам термины «соразмерная застройка» и «несоразмерная застройка» применяются с учётом следующих положений:

- любая застройка является соразмерной каким-либо целевым приоритетам её создания;

¹²⁸ См. *система зонального-правового градорегулирования*.

¹²⁹ См. *локальная-внесистемная максимизация застройки; перебор застройки, недобор застройки*.

- все виды застройки разделяются на два основных вида - на: (1) антропометрически-ориентированную застройку - собственно соразмерную застройку, и (2) иные виды застройки, дифференцированные как по целевым приоритетам её создания, так и по морфологическим особенностям, те иные виды застройки, которые в указанном контексте правомерно называть несоразмерной застройкой.

4. Обретение неложного понимания того, что есть соразмерная застройка, требует аналитической работы, которая в свою очередь нуждается в соответствующих методологических основаниях – руководящих направлениях. В частности, первоначально необходимо обозначить вехи предстоящего исследовательского пути. В нашем случае обнаруживается, что такие вехи определяются четырьмя положениями – суть четырьмя заданиями для предстоящей аналитической работы:

4.1) первоначально надо доказать то, что отражением объективной реальности является факт отделимости друг от друга разных понятий - «соразмерная застройка» и «несоразмерная застройка». Оказалось, что это задание уже выполнено предъявлением доказательств существования того, что называется *базовыми ценностями пространственными (БЦП)*, которые существуют всегда - независимо от наличия, или отсутствия субъективного понимания их сути и практической необходимости, включая понимание, или непонимание необходимости их законодательного утверждения;

4.2) далее надо доказать, что развёртывание положений относительно *БЦП* приводит к обнаружению объективного существования специфических связей между (а) тремя типами градорегулирования и (б) тремя видами общегородских морфологий застройки. Это задание также выполнено¹³⁰;

4.3) затем логика исследования понуждает нас выполнить следующее задание. Необходимо: а) выстроить начальную-обобщённую типологию видов локальной застройки, соразмерной различным целевым приоритетам её создания; б) далее - увязать эту обобщённую типологию с тремя конфигурациями-связями трёх типов градорегулирования и трёх видов общегородской морфологии застройки; в) затем - выстроить критериальную-параметрическую шкалу для отделения собственно соразмерной застройки (застройки, антропометрически ориентированной) от иной застройки; г) в завершении - провести сопоставительное изучение детально дифференцированных видов локальной застройки, представленных иллюстративными примерами и соотнесённых друг с другом с

¹³⁰ См. *типы градорегулирования* – ту часть определения этого понятия, где говорится о том, что существуют три вида парных связей между тремя типами градорегулирования и тремя видами морфологии застройки больших городов. Более подробно о таких связях см. раздел 4.2 (на стр. 52-60) текста по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

использованием критериальной шкалы соразмерности застройки. Это задание надлежит выполнить в данном фрагменте Азбуки (см. ниже пункт 5);

4.4) по завершении той фазы исследования, которая описана далее в пункте 5, неизбежным образом обнаружится новое задание в виде необходимости разрешения следующей коллизии: а) с одной стороны, будет обретено понимание (с должной конкретикой и иллюстративной детализацией) того, как проявляются связи между порядком градорегулирования и создаваемой морфологией застройки; б) с другой стороны, будет понято, что текущие события инерционно и неуклонно развёртываются в направлении, противоположном рациональному устройению морфологии застройки города; в) с третьей стороны, обнаружится задача выполнить прогнозирование последствий возрастания расхождения между рациональным и нерациональным, а также задача по оценке возможностей предотвращения надвигающихся негативных последствий от такого расхождения. Последнюю задачу предстоит выполнять посредством подготовки иного аналитического текста - посредством формулирования определения ещё одного понятия, обозначаемого словами *прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса*.

5. В данном пятом пункте должен быть описан процесс выполнения заданий, обозначенных в пункте 4.3.

5.1. Сначала о задании, состоящем в том, чтобы сформулировать начальную-обобщённую типологию видов локальной застройки, соразмерной различным целевым приоритетам её создания.

Понимание того, что происходит вокруг нас, лучше всего приобретать не по фактам состоявшихся событий, не «задним числом», не с конца – не с навязанного нам результата, визуально-безапелляционно себя предъявляющего, но с анализа исходного намерения, загодя уже фактически предопределившего видимый результат ещё до его материального воплощения. Это значит, что законы методологии понуждают нас первоначально разобраться с видами целевых намерений, которые загодя определяют виды морфологии локальной застройки. Не забудем при этом, что создание застройки может предопределяться сочетаниями различных целей. Учтём, что виды целевых намерений – это всегда некие конфигурации более приоритетных, менее приоритетных и совсем не приоритетных намерений. Представим таблицу и прокомментируем её.

**Таблица соотношения видов приоритетных целевых намерений
и обобщённых морфологических видов локальной застройки,
предопределённых этими намерениями**

Морфологические виды застройки жилой	Приоритетные целевые намерения (приоритеты), предопределяющие создание соответствующих видов застройки жилой			
	Веса-значимости приоритетов: 1 – приоритет наивысшей значимости 2 – приоритет второго уровня значимости 3 – приоритет третьего уровня значимости 0 – приоритет отсутствует – не принимается во внимание, игнорируется			
	Приоритет антропоцентрических ценностей для сообщества горожан	Приоритет функционально-технологических ценностей для города как системы	Приоритет выгодоприобретательных ценностей для застройщиков и иных альфа-бенефициаров строительства	Приоритет эксклюзивных-элитарных ценностей для избранных горожан
(1) Застройка антропоцентрическая – соразмерная приоритетам базовых и над-базовых ценностей пространственных	1	2	3	0
(2) Застройка функционально-технологическая – соразмерная приоритетам общегородской экономики	2	1	3	0
(3) Застройка выгодоприобретательная – соразмерная приоритетам альфа-бенефициаров строительства	3	2	1	0
(4) Застройка эксклюзивная-элитарная – соразмерная приоритетам свободы от финансовых ограничений	3	3	2	1

Выделим следующие положения, которые проявились в таблице:

- существование основных видов ценностей предопределяет существование видов приоритетов для создания застройки – приоритетов, которые в свою очередь предопределяют существование четырёх обобщённых видов локальной жилой застройки: (1) застройки антропоцентрической, (2) застройки функционально-технологической, (3) застройки выгодоприобретательной, (4) застройки эксклюзивной-элитарной;

- создание каждого из четырёх видов застройки предопределяется неким сочетанием, балансом приоритетов (целевых намерений) – балансом, в котором, как правило, выделяется лидирующий, главный приоритет;

- положения представленной «Таблицы соотношения ...» получают дальнейшее развёртывание, поэтому их следует рассматривать как начальную ступень для восхождения на следующую ступень - к пониманию того, что есть «соразмерная застройка».

5.2. Теперь выстроим другую таблицу и обсудим её.

Таблица соотнесённости различных видов и подвидов локальной жилой застройки с тремя видами связей между типами градорегулирования и видами общегородской морфологии застройки¹³¹.

Морфологические виды и подвиды застройки жилой	А, Б, В – три вида связей между тремя типами градорегулирования и ими предопределёнными тремя видами общегородской морфологии застройки		
	А	Б	В
<p>Примечание:</p> <ul style="list-style-type: none"> - поименованные ниже виды застройки уже были представлены в таблице пункта 5.1 (кроме «застройки символической по результату»), а в данной таблице они представлены с большей степенью детализации – до уровня подвидов застройки; - иллюстративные примеры ниже поименованных видов застройки представлены на 20 рисунках в приложении № 2 – рисунках, обозначенных индексами с 19.1 до 19.5 	<p>Примечание:</p> <p>А – связь между точечным-административным градостроительством социалистического толка и ковшеобразной-выровненной-неполяризованной морфологией застройки города (см. рис. 3, фрагменты а1 и а2);</p> <p>Б – связь между точечным-административным градостроительством псевдо-рыночного толка и выровненной-территориально-недифференцированной-неполяризованной морфологией застройки города (см.: рис. 3, фрагменты б1, б2, в; рис. 8, фрагменты а1 и а2);</p> <p>В – связь между зональным-правовым градорегулированием рыночного толка и конусообразной-территориально-дифференцированной-поляризованной морфологией застройки города (см. рис. 8, фрагменты б1 и б2).</p>		
(1) Застройка антропоцентрическая – соразмерная приоритетам базовых и над-базовых ценностей пространственных <i>Иллюстрации – визуальные образы данного вида застройки: рис. 19-1-А-а; рис. 19-1-А-б; рис. 19-1-Б-а, левый блок; рис. 19-1-В, левый блок; рис. 19-5, правый блок</i>			V
(2) Застройка функционально-технологическая – соразмерная представлениям о приоритетах общегородской и общенациональной экономики			
(2.1) Застройка функционально-технологическая средне-этажная <i>Иллюстрации – визуальные образы данного вида застройки: рис. 19-2.1-2.2; рис. 19-3.4, левый блок; рис. 19-5, левый блок</i>	V		
(2.2) Застройка функционально-технологическая высокоэтажная <i>Иллюстрации – визуальные образы данного вида застройки: рис. 19-2.1-2.2; 19-5, левый блок</i>	V	V	
(2.3) Застройка функционально-технологическая «небоскрёбная», собранная-сконцентрированная в специальных локациях <i>Иллюстрации – визуальные образы данного вида застройки: рис. 19-2.3А, фрагмент б2; рис. 19-2.3Б, фрагменты, относящиеся к городам Лондон, Париж, Нью-Йорк; рис. 19-4.2А, правый блок</i>			V
(3) Застройка выгодоприобретательная			
(3.1) Застройка выгодоприобретательная псевдо-дворовая <i>Иллюстрации – визуальные образы данного вида застройки: рис. 19-1-Б-а, правого блока нижний фрагмент; рис. 19-1-В, правый блок; рис. 19-3.1-3.2-3.3, левый блок; рис. 19-3.1, правый блок; рис. 19-3.3; рис. 19-5, среднего блока верхний фрагмент. См. также рис. 1, 2, 6, 7, 13</i>		V	
(3.2) Застройка выгодоприобретательная тычковая-торчковая <i>Иллюстрации – визуальные образы данного вида застройки: рис. 19-3.1-3.2-3.3, средний фрагмент; рис. 19-3.2; рис. 19-3.4; рис. 19-4.2В, правый блок; рис. 19-5, среднего блока средний и нижний фрагменты. См. также рис. 7, 10, 11, 12</i>		V	
(3.3) Застройка выгодоприобретательная, смешанная из псевдо-дворовой застройки и тычковой-торчковой застройки		V	

¹³¹ Речь идёт о связях, указанных в определении понятия *типы градорегулирования*, - связях, подробно рассмотренных в разделе 4.2 (стр. 52-60) текста, размещённого по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

<i>Иллюстрации – визуальные образы данного вида застройки: рис. 19-3.1-3.2-3.3, правый блок; рис. 19-3.3</i>			
(4) Застройка эксклюзивная-элитарная			
(4.1) Застройка эксклюзивная-элитарная мало- и средне-этажная в виде «клубных домов-комплексов» <i>Иллюстрации – визуальные образы данного вида застройки: рис. рис. 19-4.1. См. также рис. 14, 15, 16</i>		√	
(4.2) Застройка эксклюзивная-элитарная в виде локально не сконцентрированных, отдельно стоящих, разбросанных по всему городу «неприкаянных» небоскрёбов <i>Иллюстрации – визуальные образы данного вида застройки: рис. 19-4.2Б</i>		√	
(4.3) Застройка символическая по намерению, «адресованная вечности», предназначенная удивлять - суть визуальные демонстрации эстетического честолюбия властных и иных субъектов <i>Иллюстрации – визуальные образы данного вида застройки: рис. 19-4.3</i>	√	√	√
(5) Застройка символическая по результату – застройка, символизирующая эпоху применения соответствующего типа градорегулирования			
(5.1) Застройка микрорайонная – застройка, символизирующая эпоху применения системы точечного-административного градостроительства социалистического толка <i>Иллюстрации – визуальные образы данного вида застройки: рис. 19-5, левый блок</i>	√		
(5.2) Застройка в виде «человеиников» – символизирующая эпоху применения несистемы точечного-административного градостроительства в условиях рыночной экономики <i>Иллюстрации – визуальные образы данного вида застройки: рис. 19-5, средний блок</i>		√	
(5.3) Застройка антропоцентрическая, соразмерная приоритетам базовых и над-базовых ценностей пространственных – застройка, символизирующая заявленную, но ещё не наступившую в России эпоху применения системы зонального-правового градорегулирования <i>Иллюстрации – визуальные образы данного вида застройки: рис. 19-5, правый блок</i>			√

Особо значимые положения по поводу информации, приведённой в таблице, таковы:

1) в мегаполисе выявлено наличие соотнесённости между тремя видами связей «тип градорегулирования – вид морфологии города» (эти связи в таблице обозначены буквами А, Б и В) - с одной стороны, и разными видами морфологии локальной застройки жилой, с другой стороны (левый столбец таблицы). Например, выясняется, что:

- в качестве массовой застройки вид застройки 1 - застройка антропоцентрическая, соразмерная приоритетам базовых и над-базовых ценностей пространственных¹³², не может существовать полноценно (то есть, не как случайность и не как демонстрация достижений) ни при каких иных типах градорегулирования, кроме **зонального-правового градорегулирования**

¹³² См. рис. 19-1-А-а; рис. 19-1-А-б; рис. 19-1-Б-а, левый блок; рис. 19-1-В, левый блок; рис. 19-5, правый блок.

с ему присущей общегородской морфологией конусообразной-территориально-дифференцированной-поляризованной¹³³;

- вид застройки 3.2 (застройка выгодоприобретательная тычковая-торчковая¹³⁴) может существовать как массовый вид застройки только при типе градорегулирования, называемом *точечным-административным градостроительством*, с присущей ему выровненной-территориально-недифференцированной-неполяризованной морфологией застройки города¹³⁵. То же самое относится и к виду застройки 4.2 (застройка эксклюзивная-элитарная в виде локально не сконцентрированных, но отдельно стоящих, разбросанных по всему городу «неприкаянных небоскрёбов»¹³⁶);

2) при создании почти всех видов локальной застройки жилой приходится жертвовать в разной степени *ценностями базовыми и над-базовыми ценностями пространственными* – жертвовать ради обеспечения иных ценностей – функциональных, экономических, выгодоприобретательных. Исключением является вид застройки 1 – застройка антропоцентрическая. Возможность защитить базовые и над-базовые ценности пространственные от эрозии и вытеснения из застройки мегаполиса возникает по причине поляризации его морфологии – ввиду возможности стягивания-перенаправления избыточных объёмов строительства на специально организованные территории расположения застройки вида 2.3 – застройки функциональной-технологической «небоскрёбной», локально сконцентрированной в специальных территориальных зонах – в «мегацентре мегаполиса»¹³⁷.

Последнее обстоятельство является своего рода методологическим намёком – указанием на необходимость, используя вид застройки 1 (застройку антропоцентрическую – соразмерную приоритетам базовых и над-базовых ценностей пространственных), выстроить критериальную шкалу для ориентировочного измерения и осмысления масштабов морфологических деформаций-деструкций, совершаемых в городе-мегаполисе (см. далее пункт 5.3).

5.3. Теперь выстроим и представим таблицу под названием «Критериальная шкала соразмерности застройки». Эта шкала предназначена для того, чтобы, используя соответствующие параметры, отличать собственно соразмерную застройку жилую вида 1

¹³³ См. рис. 19-2.3А, фрагмент б2.

¹³⁴ См. рис. 19-3.1-3.2-3.3, средний фрагмент; рис. 19-3.2; рис. 19-3.4; рис. 19-4.2В, правый блок; рис. 19-5, среднего блока средний и нижний фрагменты, а также рис. 7, 10, 11, 12.

¹³⁵ См. рис. 19-2.3А, фрагмент а2.

¹³⁶ См. рис. 19-4.2Б.

¹³⁷ См. рис. 19-2.3А, фрагмент б2; рис. 19-2.3Б, фрагменты, относящиеся к городам Лондон, Париж, Нью-Йорк; рис. 19-4.2А, правый блок.

(антропоцентрически ориентированную застройку, соразмерную базовым и над-базовым ценностям пространственным) от иных видов несоразмерной локальной жилой застройки.

Критериальная шкала соразмерности застройки

Индексы параметров	Виды параметров и единицы измерения параметров соразмерной локальной городской застройки, представленной многоквартирными домами (МКД) ¹³⁸	Пороговые значения параметров - ориентиры
А	Этажность – максимальное количество этажей	≤ 10
Б	Запрет на создание квартир площадью меньше минимально допустимой – запрет, устанавливаемый с позиций обеспечения безопасности (физической, функциональной, психологической, гигиенической, социальной), кв. м ¹³⁹	≥ 28
В1	S/N - плотность застройки как то количество кв.м площади земельного участка (S) многоквартирного дома (МКД), которое приходится на каждый кв. м площади квартир (N) в МКД ¹⁴⁰	≥ 0,7
В2	N/S – плотность застройки как то количество кв.м общей площади помещений (N) в многоквартирном доме (МКД), которое приходится на каждый кв. м площади его земельного участка - S	≤ 2,2
Г	«Дворовость-квартальность» - максимальная площадь квартала, га	≤ 3,0
Д	«Периметральность-уличность застройки» минимальный процент периметра квартала, обрамлённого зданиями, %	≥ 70
Е	Минимальный уровень инфраструктурной сбалансированности застройки – минимальный процент мест в объектах базовой социальной инфраструктуры (д/сады, школы, поликлиники) по отношению к показателям нормативов градостроительного проектирования – тех мест, которые должны быть в наличии не позднее 1 года после введения МКД в эксплуатацию, % ¹⁴¹	≥ 65
Ж	Запрет на создание таких комбинаций квартир, которые препятствуют социализации жителей в МКД, квартале, территориальной зоне – запрет на то, чтобы отношение самых больших квартир к самым маленьким квартирам превышало бы соответствующую величину ¹⁴²	≤ 3,0
З	Наличие правового зонирования как обеспечение юридически значимой дифференциации видов застройки (в отношении этажности, плотности, размеров квартир) по различным территориальным зонам города	+
И	Наличие правового зонирования как обеспечение юридически значимой поляризации морфологии застройки города – обеспечения сочетания противоположного: (а) концентрированных локаций высотной (небоскрёбной) застройки и (б) остальных территорий ценностно-ориентированной жилой застройки (застройки антропоцентрической – соразмерной приоритетам базовых и над-базовых ценностей пространственных)	+

По некоторому размышлению можно убедиться, что представленная критериальная шкала соразмерности застройки не является продуктом произвольного творчества, но результатом процесса реконструирования-восстановления логики объективных смыслов, исходно этой шкале предзаданной в виде контуров её обращения в разнообразные

¹³⁸ Примеры такой застройки представлены в приложении № 2 на рисунках: 19-1-А-а; 19-1-А-б; 19-1-Б-а, левый блок; 19-1-В, левый блок; 19-5, правый блок.

¹³⁹ См. в тексте, размещённом по адресу <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>, на стр. 62-63 рис. 1.13.2.1В и пояснения к нему.

¹⁴⁰ См. в тексте, размещённом по адресу https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf, вопрос 3.2.2, а также в тексте по адресу <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf> рис. 1.13.2.1Г (на стр. 64-65) с пояснениями к нему.

¹⁴¹ См. *минимальная инфраструктурная сбалансированность застройки*.

¹⁴² См. *пространственность-социальность, социальность-пространственность*.

строительные объекты жилого назначения. Поэтому как бы заведомо определены состав и области значений параметров этой шкалы следующими положениями.

5.3.1. Параметры критериальной шкалы отделяют (а) область соразмерной застройки от (б) области несоразмерной застройки. При этом вторая область объемлет два подвида несоразмерной застройки:

- собственно несоразмерную застройку (застройку вида 2.1, 2.2, 3.1-3.3, 4.1-4.3 – см. таблицу пункта 5.2);

- несоразмерную застройку вида 2.3 - застройку функционально-технологическую «небоскрёбную», собранную-сконцентрированную в специальных локациях.

У застройки вида 2.3 особая, двоякая функция. С одной стороны, по причине намеренного, юридически значимого освобождения от установления верхних пределов этажности для «небоскрёбной» застройки, сконцентрированной на соответствующих локациях, создаются своего рода экономические-финансовые-строительные магниты, притягивающие всё, что способствует активизации нелимитированного, как бы беспредельного развития города-мегаполиса. Эту ситуацию обозначает индекс И в *критериальной шкале соразмерности застройки*. С другой стороны, такие магниты освобождают все иные территории мегаполиса от избыточного-деструктурирующего строительного давления, позволяя им существовать и развиваться посредством создания соразмерной застройки вида 1, разнообразной, глубоко дифференцированной сообразно специфическим особенностям соответствующих локальных территорий. Эту ситуацию обозначает индекс З на критериальной шкале соразмерности застройки.

Таким образом, в мегаполисе (активно развивающемся центральном городе страны) соразмерная застройка вида 1 (застройка антропоцентрическая – соразмерная приоритетам базовых и над-базовых ценностей пространственных) может существовать как массовое явление никак иначе, как только в условиях функционирования *системы зонального-правового градорегулирования* - системы, которая предопределяет создание общегородской морфологии застройки конусообразной-территориально-дифференцированной-поляризованной¹⁴³. И напротив: существование указанного вида соразмерной застройки в массовом проявлении практически невозможно в условиях функционирования *несистемы точечного-административного градостроительства* – несистемы, которая предопределяет создание общегородской морфологии застройки выровненной-территориально-недифференцированной-неполяризованной¹⁴⁴.

¹⁴³ См. таблицу пункта 5.2, а также рис. 19-2.3А, фрагмент б2.

¹⁴⁴ См. таблицу пункта 5.2, а также рис. 19-2.3А, фрагмент а2.

5.3.2. Параметры критериальной шкалы соразмерности застройки указывают на крайние пределы некой морфологической области соразмерной застройки вида 1 - той области, которая является достаточно широкой как по «внешним» проявлениям застройки (индексы параметров А, В1, В2, Г, Д, Е), так и по «внутренним» проявлениям, касающимся структуры квартир (индексы параметров Б, Ж), а через такую структуру, влияющим на направленность процессов социализации горожан в пределах локальных образований, которые дифференцируются посредством градостроительных регламентов в составе правил землепользования и застройки¹⁴⁵.

5.3.3. Параметры критериальной шкалы одновременно и понуждают и побуждают. Понуждают выполнять то, что не выполнять невозможно-недопустимо, прежде всего по требованиям безопасности (индексы параметров Б, В1, В2¹⁴⁶). Посредством инициативного градорегулирования на местах побуждают к восхождению от исходных **базовых ценностей пространственных** к над-базовым ценностям пространственным. Для этого могут использоваться в соответствующих диапазонах значения параметров с индексами Г, Д, Е, Ж¹⁴⁷.

5.4. С использованием критериальной шкалы соразмерности застройки проведём предварительное-обобщённое сопоставление в табличной форме различных видов морфологии локальной жилой застройки. Это сопоставление необходимо выполнить в качестве предварительного обобщения с тем, чтобы, используя его результаты, затем продвинуться дальше – провести изучение конкретных, наиболее показательных иллюстративных примеров соответствующих видов застройки (изучение, результаты которого будут представлены далее – в следующем пункте 5.5).

¹⁴⁵ См. **пространственность-социальность, социальность-пространственность**.

¹⁴⁶ При том условии, что соответствующим значениям указанных видов параметров будет возвращён статус технических регламентов безопасности. См. об этом, в частности, вопрос 3.2.2 в книге по адресу: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

¹⁴⁷ См. приложение № 1 к настоящей Азбуке – «Исход из деструктивного к рациональному и далее к оптимальному».

Таблица соотношения с критериальной шкалой соразмерности застройки показателей и характеристик различных видов морфологии локальной жилой застройки

Индексы параметров	Виды параметров и единицы измерения параметров локальной городской застройки жилой, представленной многоквартирными домами (МКД)	Пороговые значения для вида застройки (1)	Виды морфологии локальной жилой застройки (цифровые обозначения соответствуют тем, которые указаны выше в таблице пункта 5.2)												
			2.1	2.2	2.3	3.1	3.2	3.3	4.1	4.2	4.3				
А	Этажность – максимальное количество этажей	≤ 10													
Б	Запрет на создание квартир площадью меньше минимально допустимой – запрет, устанавливаемый с позиций обеспечения безопасности (физической, функциональной, психологической, гигиенической, социальной), кв. м	≥ 28													
В1	S/N - плотность застройки как то количество кв.м площади земельного участка (S) многоквартирного дома (МКД), которое приходится на каждый кв. м площади квартир (N) в МКД	$\geq 0,7$													
В2	N/S – плотность застройки как то количество кв.м общей площади помещений (N) в многоквартирном доме (МКД), которое приходится на каждый кв. м площади его земельного участка - S	$\leq 2,2$													
Г	«Дворовость-квартальность» - максимальная площадь квартала, га	$\leq 3,0$													
Д	«Периметральность-уличность застройки» минимальный процент периметра квартала, обрамлённого зданиями, %	≥ 70													
Е	Минимальный уровень инфраструктурной сбалансированности застройки – минимальный процент мест в объектах базовой социальной инфраструктуры (поликлиники, д.сады, школы) по отношению к показателям нормативов градостроительного проектирования – тех мест, которые должны быть в наличии не позднее 1 года после введения МКД в эксплуатацию, %	≥ 65													
Ж	Запрет на создание таких комбинаций квартир, которые препятствуют социализации жителей в МКД, квартале, территориальной зоне – запрет на то, чтобы отношение самых больших квартир к самым маленьким квартирам превышало бы соответствующую величину	$\leq 3,0$													
З	Наличие правового зонирования как обеспечение юридически значимой дифференциации видов застройки (в отношении этажности, плотности, размеров квартир) по различным территориальным зонам города	+													
И	Наличие правового зонирования как обеспечение юридически значимой поляризации морфологии застройки города – обеспечения сочетания противоположного: (а) концентрированных локаций высотной (небоскрёбной) застройки и (б) остальных территорий ценностно-ориентированной жилой застройки (застройки антропоцентрической – соразмерной приоритетам базовых и над-базовых ценностей пространственных)	+													

Данная сопоставительная таблица позволяет акцентировать внимание на следующих важных положениях.

5.4.1. Вид застройки 1 (застройка антропоцентрическая – соразмерная приоритетам базовых и над-базовых ценностей пространственных) – это широкая область разнообразных

морфологических проявлений застройки, которая ограничена некими порогами-пределами, выход за которые, несоблюдение которых обеспечивает утрату соразмерности.

5.4.2. При сопоставлении видов застройки, создаваемых в мегаполисе, на определённом этапе анализа становится очевидным, что невозможно достичь соразмерности жилой застройки при отсутствии морфологической поляризованности города и его территориально-застройочной дифференцированности – при отсутствии того, что предопределяет саму возможность возникновения указанных характеристик, - при отсутствии *системы зонального-правового градорегулирования* (см. характеристики, обозначенные индексами З, И). Есть только два вида застройки, существование которых является проявлением наличия указанных характеристик. Это собственно соразмерная жилая застройка вида 1 (застройка антропоцентрическая – соразмерная приоритетам базовых и над-базовых ценностей пространственных) и несоразмерная застройка вида 2.3 - застройка функционально-технологическая «небоскрёбная», локально сконцентрированная в «мега-центре мегаполиса».

5.4.3. При первичном сопоставлении соразмерной застройки вида 1, создаваемой в условиях функционирования системы зонального-правового градорегулирования, с видами застройки, создаваемой в условиях функционирования *несистемы точечного-административного градостроительства*, обнаруживается следующее:

- наиболее близко к соразмерной застройки вида 1 приближается застройка вида 4.1 - застройка эксклюзивная-элитарная мало- и средне-этажная в виде «клубных домов-комплексов». Так и должно быть, поскольку как в первом, так и во втором случаях главным приоритетом при создании застройки являются ценности пространственные (см. таблицу пункта 5.1). Разница лишь в том, что во втором случае речь идёт не о рядовых, общераспространённых ценностях, но о ценностях особых, эксклюзивных, достижение которых предполагает свободу от любых финансовых ограничений. Далее эта разница являет себя как минимум в следующих проявлениях - в том, что застройка вида 4.1: а) располагается обычно в центральных и около-центральных, наиболее престижных, привлекательных в эстетическом и экологическом отношении местах города; б) не нуждается в наличии стандартных услуг базовой социальной инфраструктуры; в) создаётся посредством внедрения в сложившуюся ткань города, а будучи в неё внедрённой, образует изолированные анклав, которые намеренно отграничиваются физически от остального, «профанного» города, что способствует его фрагментированию на недружественные, и даже враждебные в социальном отношении образования¹⁴⁸;

¹⁴⁸ См. *пространственность-социальность*, а также рис. 19-4.1 и пояснения к нему.

- наиболее далеко от соразмерной застройки вида 1 отстоит застройка вида 3.1, 3.2, 3.3 (3.1 - застройка выгодоприобретательная псевдо-дворовая, 3.2 - застройка выгодоприобретательная тычковая-торчковая, 3.3 - застройка выгодоприобретательная, смешанная из псевдо-дворовой застройки и тычковой-торчковой застройки¹⁴⁹). Так и должно быть, поскольку в первом случае главным приоритетом при создании застройки являются ценности пространственные базовые и над-базовые, а во втором случае – противоположные ценности, выгодоприобретательные ценности для застройщиков и иных альфа-бенефициаров строительства (см. таблицу пункта 5.1). Последний вид ценностей законодательно обеспечивается при функционировании *несистемы точечного-административного градостроительства*, в частности, посредством намеренного неустановления юридически значимых ценностей пространственных базовых, выраженных в соответствующих параметрах, а также посредством неустановления юридически значимой ответственности за несоблюдение минимального уровня инфраструктурной сбалансированности застройки¹⁵⁰.

5.5. Обнаруженное объективное существование *критериальной шкалы соразмерности застройки* свидетельствует о том, что подлинное понимание морфологии застройки начинает появляться до «разглядывания её материальными глазами» - начинает появляться заблаговременно в виде некоторой логически упорядоченной коллекции её образов, объемлющей в себе все их виды и разновидности (в том числе и те, которые пока ещё не явлены нам материально – в проектах и объектах) с тем, чтобы затем рассматривать-осмысливать конкретные и разнообразные примеры материально явленной застройки через призму их заблаговременно объясняющей типологической предзаданности.

Теперь с использованием критериальной шкалы мы можем провести сопоставительное изучение детально дифференцированных видов локальной жилой застройки, представленных наиболее показательными для них иллюстративными примерами из практики проектирования и строительства. Эти примеры с необходимыми пояснениями в отношении каждого из видов застройки представлены в приложении № 2 к настоящей Азбуке – представлены на двух десятках рисунков, обозначенных цифрой 19 с индексами - от 19-1 до 19-5.

После просмотра представленных в приложении иллюстраций и изучения пояснений к ним наступает тот момент, когда должны быть сформулированы основные положения, которые в совокупности сводят проведённый морфологический анализ к искомому определению, согласно которому *соразмерная застройка* – это:

¹⁴⁹ В порядке одного из примеров визуальных образов указанной застройки см. рис. 19-3.1-3.2-3.3.

¹⁵⁰ См. *минимальная инфраструктурная сбалансированность застройки, локальная-внесистемная максимизация застройки*.

1) то, образ чего существует почти объективно, неупразднимо и стабильно как относительно широкая область разнообразных морфологических проявлений застройки, которая отграничена от несоразмерной застройки некими порогами-пределами, выход за которые, несоблюдение которых приводит к утрате соразмерности. Этот образ воспринимается как указание на желательность создания именно такой застройки и как задача устройства достойной, функционально удобной жизни в городе-мегаполисе¹⁵¹;

2) то, законодательные требования для создания чего ныне либо не осознаются, либо упразднены и упраздняются намеренно и, соответственно, не определены как критерии для отделения соразмерного от несоразмерного¹⁵²;

3) то, отсутствие понимания невозможности создания чего (при определённых обстоятельствах – при продолжении функционирования *несистемы точечного-административного градостроительства*) должно было стать, а потому и стало ныне общераспространённым незнанием как среди простых горожан, так и среди профессионалов проектирования и строительства;

4) то, состоявшийся фактический отказ от создания чего должен замещаться и ныне замещается переизбытком производства несоразмерной застройки¹⁵³, намеренно-демонстративно выдаваемой за противоположное – за соразмерную застройку. Такое производство и такая подмена с неизбежностью должны содействовать и содействуют:

- активизации распространения среди горожан *феномена безразличного притяжения любой морфологии застройки в городе*, в котором они живут;

- образованию неэффективной, деструктурирующей город морфологии застройки – морфологии неполяризованной-выровненной-территориально-недифференцированной¹⁵⁴, чреватой негативными последствиями для развития города-мегаполиса¹⁵⁵.

Можно заключить, что не просто ошибкой, но самообманом является намерение создавать массовую соразмерную застройку в мегаполисе без замены ныне практикуемого порядка градорегулирования – без замены *несистемы точечного-административного градостроительства* на *систему зонального-правового градорегулирования*.

*Соразмерность*¹⁵⁶

¹⁵¹ См. рис. 19-1-А-а; рис. 19-1-А-б; рис. 19-1-Б-а, левый блок; рис. 19-1-В, левый блок; рис. 19-5, правый блок.

¹⁵² См. *градостроительная политика, дуализм законодательства о градорегулировании*.

¹⁵³ См. *переизбыток застройки*, а также в порядке примера см. рис. 1, 2, 6, 7, 13.

¹⁵⁴ См. рис. 8, фрагмент а2.

¹⁵⁵ См. *прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса*, а также рис. 19-2.3Б и рис. 19-4.2В.

¹⁵⁶ В связи с указанным понятием см. также определения понятий: *соразмерная застройка; застройка перебор, застройка недобор; пропорциональность застройки*.

Понятия взаимосвязаны. Но есть группы понятий, смыслы которых переплетены так тесно, что, уясняя одно понятие, необходимо увязывать его с другими понятиями, начиная с их происхождения. Одной из таких групп является группа понятий **соразмерность, ценности пространственные базовые, запреты в градорегулировании**.

Соразмерность – это:

- проявление объективной реальности, неотвратно сопровождающее существование человека во все времена;

- соотношение своего-внутреннего и не своего, внешнего в виде: а) соразмерности физической-пространственной на базовом-исходном уровне обеспечения безопасности жизни; б) соразмерности смешанной-многокомпонентной – пространственной-психологической-социальной.

Неизбывность пространственных проявлений соразмерностей любого вида объединяет соразмерность с **ценностями пространственными** (базовыми и над-базовыми).

В градорегулировании решается следующая коллизия:

- у соразмерностей нет и не может быть чётких границ; границы соразмерностей – это некие области размытые-неустойчивые;

- не может не быть градорегулирования, и оно не может не быть правовым, а правовое градорегулирование не может начаться там, где не установлены чёткие, однозначные границы, а такие границы не могут быть установлены никаким иным образом, как только в виде **ценностей пространственных базовых (ЦПБ)**. Сверх ЦПБ начинаются размытые границы различных видов соразмерностей дифференцированных территориально, прежде всего посредством института правового-градостроительного зонирования.

Соразмерности неупразднимы благодаря неупразднимости природы человека. Возникновение несоразмерностей в практике – это проявления неустроенности жизни людей, в том числе неустроенности градорегулирования – неустроенности, которая с особой настойчивостью являет себя в результатах функционирования **несистемы точечного-административного градостроительства**¹⁵⁷.

Типы градорегулирования¹⁵⁸.

В период постсоциалистического существования градорегулированию в России суждено было раздвоиться на два типа по признаку наличия/отсутствия местными «законами» (правилами землепользования и застройки) установленных правовых режимов использования

¹⁵⁷ Примеры визуального и иного проявления несоразмерности – см. рис. 1, 6, 10, 11, 12, 2, 3, 13, 9.

¹⁵⁸ См. **градорегулирование и градостроительство**.

земельных участков – установленных в виде юридически значимых *градостроительных регламентов*.

Наличие таких законодательных установлений обеспечивается тем типом градорегулирования, который называется *системой зонального-правового градорегулирования*.

Отсутствие таких законодательных установлений обеспечивается тем типом градорегулирования, который называется административным градостроительством. Указанное отсутствие должно обеспечиваться неформализованными (прежде всего в части параметров строительства) индивидуальными административными предписаниями, от случая к случаю принимаемыми.

Административное градостроительство явлено двумя подтипами:

- нормативное-административное градостроительство социалистического толка, при котором фиксировались и соблюдались соответствующие показатели, характеризующие *ценности пространственные базовые*;

- точечное-административное градостроительство рыночного типа – *несистема точечного-административного градостроительства*, при которой на законодательном уровне были упразднены в качестве юридически значимых показатели, характеризующие ценности пространственные базовые, - были упразднены ради обеспечения интересов-потребностей *альфа-бенефициаров строительства*.

Существуют три вида парных связей между типами градорегулирования и *видами морфологии застройки* больших городов¹⁵⁹:

1) тип зонального-правового градорегулирования (система ЗПГ) предопределяет вид морфологии застройки конусообразной-территориально-дифференцированной-поляризованной¹⁶⁰;

2) тип нормативного-административного градостроительства предопределяет вид морфологии застройки ковшеобразной-территориально-недифференцированной-неполяризованной¹⁶¹;

3) тип точечного-административного градостроительства (несистема ТАГ) предопределяет вид морфологии застройки выровненной-плоской-территориально-недифференцированной-неполяризованной¹⁶².

¹⁵⁹ См. раздел 4.2 (стр. 52-60) текста по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

¹⁶⁰ См. рис. 8(б2).

¹⁶¹ См. рис. 3(а2).

¹⁶² См. рис. 3(б2).

Феномен безразличного притяжения любой морфологии застройки в городе (также феномен безразличия, ФБ).

Содержание этого феномена определяется следующими положениями.

1. Феномен безразличия имеет универсальные и специфические проявления.

2. Универсальные проявления феномена безразличия – поведенческие и эстетико-рецептивные.

2.1. Поведенческие проявления феномена безразличия:

- предполагается, что современный человек свободен экономически по отношению к городу – свободен в выборе того, что ему предлагает город в отношении жилья и иного;

- субъекты с высокой степенью экономической свободы не зависят от города в том смысле, что могут себе позволить выбирать самое высококачественное из того, что город может предложить¹⁶³, и даже может обеспечить создание для себя чего-то особо изысканного, экстремально качественного¹⁶⁴. Ввиду такой независимости от города этим субъектам заведомо предписано быть безразличными к любой морфологии застройки: эксклюзивность освобождает от забот, не относящихся к личной заинтересованности;

- субъекты со средней и низкой степенью экономической свободы довольствуются тем, что им предоставляет город, - довольствуются сообразно имеющимся у них возможностям выбора. Как правило, в сознании таких субъектов исключительно личные возможности определяют качество их жизни, но никак не качество морфологии застройки. Если предположения о необходимости её улучшения и возникли бы, то они остались бы неразвёрнутыми до конструктивных предложений по причинам отсутствия аргументированных сравнений (живём здесь и сейчас именно в этом городе и при этой системе, а не где-то ещё) и специальных знаний. Кроме того, существует эстетико-рецептивный фактор (см. ниже пункт 2.2). Это значит, что какой бы ни творилась ныне морфология застройки ей предопределено восприниматься указанным субъектам с неизменным безразличием.

2.2. Эстетико-рецептивные проявления феномена безразличия:

- виды морфологии застройки больших городов существуют объективно¹⁶⁵, но их визуального различия, как правило, не происходит, даже в сознании некоторых специалистов;

- кроме того, нерационально устроенная по объективным признакам морфология застройки¹⁶⁶ совсем не обязательно будет критически оцениваться со стороны субъективного

¹⁶³ См., например, рис. 14, 15.

¹⁶⁴ См., например, рис. 16.

¹⁶⁵ Иллюстрацию этого утверждения см., например, рис. 8.

¹⁶⁶ См. иллюстрации наличия нерационально устроенной по объективным признакам морфологии застройки – рис. 5, 6, 12, 2, 3, 9, а также раздел 4.3.7 текста, размещённого по адресу:

эстетического восприятия. То есть, в некоторых случаях эстетика, квази-эстетика, псевдо-эстетика могут использоваться как оправдание нерационально устроенной морфологии застройки города.

3. Специфические проявления ФБ в условиях функционирования *несистемы ТАГ* состоят в более высокой степени безразличия (в сравнении с *системой ЗПГ*) по причинам:

- а) крайней обуженности линейки видов неэксклюзивного жилья¹⁶⁷;
- б) низкого уровня территориальной дифференцированности видов жилья – их одинаковости-неразличимости в различных местах города¹⁶⁸;
- в) фактического недоиспользования *градостроительного потенциала территорий*, ложно выдаваемое за максимизацию его использования;
- г) отсутствия ощутимых перспектив изменения ситуаций вида а), б), в) ввиду приверженности администрации к сохранению несистемы ТАГ, в том числе посредством обеспечения её функционирования эксклюзивными нормами законодательства¹⁶⁹.

В условиях *несистемы ТАГ* феномен безразличия является себя также и в виде инверсии восприятия - процесса, при котором минус обращается в плюс: распространение большого количества застройки, негативно воспринимаемой (по объективным основаниям) со стороны качества её морфологии¹⁷⁰, увеличивает степень безразличия к такой застройке и содействует забвению-прощению – как бы обращению негативного в позитивное, содействует увековечиванию несистемы ТАГ, деструктурирующей морфологию застройки города¹⁷¹.

Феномен правил землепользования и застройки (ПЗЗ) для Москвы

Определение этого понятия складывается из положений, понимание которых обретается в результате не слишком обременительной аналитической работы, для чего рекомендуется:

- 1) ознакомиться с определением понятия *феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании*;
- 2) ознакомиться с результатами анализа ПЗЗ Москвы со стороны соответствия этих правил нормам федеральных законов;
- 3) завершить аналитическую работу последним, третьим действием – обретением ответа на вопрос «кому и для чего это нужно».

<https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>).

¹⁶⁷ Иллюстрацию этого утверждения см. рис. 17, 18.

¹⁶⁸ Иллюстрацию этого утверждения см. рис. 8.

¹⁶⁹ См. *феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании*.

¹⁷⁰ Образы такой застройки см., например, рис. 10, 12, 2, 3.

¹⁷¹ Об этом см. также текст по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/486648510.pdf>

Воспользовавшись тем, что указанная аналитическая работа проведена, и её результаты опубликованы¹⁷², представим их в части пунктов 2) и 3) в предельно кратком изложении.

К пункту 2 – об очевидности того, что ПЗЗ Москвы противоречат федеральным законам – Градостроительному кодексу РФ и Земельному кодексу РФ. Ограничимся предъявлением только одного, но самого неоспоримого противоречия:

- ПЗЗ – это среди прочего территориальные зоны (ТЗ) различные, а значит, это наличие юридически значимых границ между ТЗ – между разными качествами: по одну сторону границы ТЗ – одно качество, по другую сторону границы ТЗ – другое качество. Одно и другое качество в данном случае – это разные градостроительные регламенты применительно к разным ТЗ. Такова универсальная логика, доступная человеческому разумению, и ей соответствующая логика федеральных законов;

- в ПЗЗ Москвы есть номинальные ТЗ и номинальные границы между ТЗ, но не фактические. Номинальными, но не фактическими они являются потому, что нет границ как отображений того, что «между», а нет границ, поскольку везде присутствует только одно-единственное качество в виде «фактического использования» объектов. Там, где нет различных качеств, нет возможности существовать границам – нет возможности существовать образованиям, называемым территориальные зоны;

- очевидно, что ПЗЗ без территориальных зон и без юридически значимых границ между ТЗ (но с обязательным наличием «нарисованных границ») – это не ПЗЗ, это фиктивные ПЗЗ.

К пункту 3 - «кому и для чего это нужно». Со стороны объективной (общей логики разумения человеческого, логики построения законодательства, а также логики рационального процесса градорегулирования) отсутствует возможность появиться убедительному объяснению указанного феномена. Зато существует объяснение исключительно со стороны субъективной - такое: посредством принятия неподлинных-фиктивных ПЗЗ были обеспечены формальные основания для продолжения существования *несистемы точечного-административного градостроительства* ради продвижения интересов-потребностей *альфа-бенефициаров строительства*.

Феномен создания ошибок намеренных в законодательстве о градорегулировании.

Это понятие определяется совокупностью следующих положений.

Неоправданный со стороны логики факт сосуществования в национальной системе законодательства противоположных типов градорегулирования (*системы зонального-*

¹⁷² См., текст, размещённый по адресу

[https://urban.hse.ru/data/2020/01/17/1514809241/Вопрос%20о%20ПЗЗ%20Москвы%20\(27%2012%2016\)+15%2001%2020.pdf](https://urban.hse.ru/data/2020/01/17/1514809241/Вопрос%20о%20ПЗЗ%20Москвы%20(27%2012%2016)+15%2001%2020.pdf), а также вопрос 1.5.4 в книге, размещённой по адресу https://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

правового градорегулирования и несистемы точечного-административного градостроительства) доказывается наличием в нём противоречий особого рода. Таких противоречий, которые являются не просто «ошибками по недосмотру», но «ошибками по намерению», поскольку они:

а) очевидны как недопустимые противоречия норм региональных и местных актов нормам федеральных законов¹⁷³;

б) очевидны как недопустимые противоречия между разными нормами федерального законодательства, предназначенного быть единым-непротиворечивым¹⁷⁴;

в) очевидны как особые противоречия вида а) и вида б) в том смысле, что они в течение многих лет не устраняются (несмотря на очевидность противоречий и наличие соответствующих доказательств), но напротив – умножаются внедрением в законодательство новых очевидных противоречий¹⁷⁵.

В арсенале средств, доступных разумению, можно обнаружить только одну версию для объяснения указанного феномена. Состоит она в том, что существует намерение указанные противоречия-ошибки законодательства создавать специально, поскольку только они позволяют функционировать *несистеме точечного-административного градостроительства* ради обеспечения интересов-потребностей *альфа-бенефициаров строительства*. Поскольку не может не быть объяснения для указанного феномена при том, что в принципе не может быть иного объяснения, кроме указанного, то не остаётся ничего иного, как признать высказанную версию истинной.

*Ценности пространственные – базовые и над-базовые*¹⁷⁶.

Смысл этого важнейшего для градорегулирования понятия определяется совокупностью следующих положений.

1. Ценности – это то, к чему человек стремится – осознанно, или не осознанно.

¹⁷³ См., например:

- вопрос 1.2.6 в книге по адресу: https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf (вопрос о созданном региональным законодательством неправомерном прецеденте взимания платы за изменения видов разрешённого использования земельных участков);

- вопрос об очевидных противоречиях ПЗЗ Москвы федеральным законам – вопрос 1.5.4 там же.

¹⁷⁴ См., например, вопрос о возможности, неправомерно созданной противоречиями между частью 1.1 статьи 38 и частью 6 статьи 36 ГрК РФ, - возможности не применять, упразднять на местном уровне институт правового-градостроительного зонирования. Этот вопрос изложен:

1) в тексте под названием «Вопросы (В-1.2) о связи морфологии застройки и градорегулирования ...», раздел 4.1, где обсуждается производное требование (1.1.2.2), адрес размещения текста: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf> ;

2) в книге по адресу: https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf (вопрос 1.3.2.2).

¹⁷⁵ См., например, текст по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/590657519.pdf>

¹⁷⁶ См. также *запреты в градорегулировании, соразмерность, соразмерная застройка*.

2. Исходное стремление, то есть первая, базовая ценность – это сама жизнь, это стремление к непрерывному, непрекращающемуся течению процесса безопасной жизни. Обретение первой, базовой ценности в виде безопасной жизни связано с наличием минимального пространства для жизни.

3. Ценности – это нечто общее – то, что объединяет людей, то, что нуждается в публичном утверждении и охране, – это то, что апеллирует к деятельности власти. Существование власти оправдывается тем, что она призвана для своих граждан одновременно создавать два вида взаимосвязанных условий:

3.1) предоставлять гарантии обретения базовых ценностей пространственных в виде утверждения юридически значимых запретов на создание объектов и пространств в размерах меньше минимально необходимых-допустимых – тех размеров, несоблюдение которых чревато опасностями для жизни (физическими, психологическими, социальными);

3.2) на основе соблюдения базовых ценностей пространственных обеспечивать возможности для утверждения ценностей более высокого уровня – над-базовых ценностей пространственных.

Взаимосвязанность указанных условий-положений такова. С одной стороны, выполнение положения 3.1 создаёт возможность для выполнения положения 3.2 без нарушения требований рациональности и справедливости в градорегулировании. С другой стороны, само по себе оправданное стремление к выполнению положения 3.2 никак не может быть обеспечено при небрежении требованием о выполнении положения 3.1 – посредством его игнорирования или «перепрыгивания» через положение 3.1.

4. Положение 3 имеет объективный характер и потому оно «само собою» развёртывается, например, в следующие минимальные требования логико-правового алгоритма фиксации ценностей пространственных базовых:

4.1) требование безопасности в виде фиксации юридически значимого минимально допустимого размера квартир в многоквартирных домах – МКД (следствие положения 3.1);

4.2) требование безопасности в виде фиксации юридически значимых минимальных-допустимых размеров «придомовых территорий» (дворовых пространств) для МКД различной этажности (следствие положения 3.1);

4.3) требование соблюдения минимального уровня сбалансированности застройки с возможностями объектов социальной инфраструктуры.

5. Согласно несубъективным положениям 3, 4 должны устанавливаться соответствующие юридически значимые ограничения для застройки. Эти положения противоречат субъективному *главному принципу действий альфа-бенефициаров строительства*, на котором выстроена *несистема точечного-административного*

градостроительства – принципу, отрицающему посягательства на ограничения абсолютной свободы альфа-бенефициаров строительства.

Поэтому для применения несистемы ТАГ законодательным образом установлены положения, согласно которым не являются юридически значимыми требования вида 4.1, 4.2, 4.3 (несмотря на их необходимость). Установлены посредством недомолвок, упразднения прежде применявшихся норм, а также умолчаний относительно подлинного правового статуса соответствующих норм.

Анализ применяемых технологий и результатов утверждения таких псевдо-законодательных положений см. раздел 4.1 текста «Вопросы (В1-2) о связи морфологии застройки ...» по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf> .

ПРИЛОЖЕНИЯ
К АЗБУКЕ ПОНЯТИЙ ГРАДОРЕГУЛИРОВАНИЯ

Пояснения к определению понятий *качество в градорегулировании, качество морфологии застройки города*

Исход из деструктивного к рациональному и далее к оптимальному ...

Правовые инструменты градорегулирования – императивные требования (запреты), факультативные требования:	Случай градорегулирования			Примеры – комментарии (см. ниже)
	Нет запретов – нет градорегулирования – всё дозволено ¹	Есть запреты – есть градорегулирование – не всё дозволено		
		запреты базовые	требования над-базовые	
	деструктивное	рациональное	оптимальное	
1. Запреты базовые (высший уровень императивных требований универсальных)	-	+	+	
1.1. Запрет на создание квартир в размерах меньше минимально допустимого	-	+	+	(а)
1.2. Запрет на создание дворовых пространств для многоквартирных домов в размерах меньше минимально допустимого	-	+	+	(б)
1.3. Запрет на создание таких МКД, ёмкость которых в течение 1 года и дольше после их введения в эксплуатацию будет оставаться не сбалансированной с ёмкостью объектов базовой социальной инфраструктуры (д/с, школами, поликлиниками) – последняя будет оставаться ниже некоторого юридически значимого порогового значения	-	+	+	(в)
2. Требования «самим себе – факультативные»	-	-	+	
2.1. Требования прямые по защите-сохранению ценностей пространственных базовых и над-базовых	-	-	+	
2.1.1. Требование об установлении в ПЗЗ предельных размеров кварталов применительно к различным территориальным зонам	-	-	+	(г)
2.1.2. Требование об установлении градостроительных регламентов, определяющих создание соразмерной (с учётом п. 1.2) дворовой-квартальной-периметральной застройки в определённых территориальных зонах (с учётом п. 2.3)	-	-	+	(д)
2.1.3. Требование о параметрической дифференциации видов жилой застройки (в т.ч. по диапазонам размеров квартир) в направлении центр-периферия – блокирование создания деструктивных «локальных смесей несочетаемого»	-	-	+	(е)
2.2. Требования опосредованные по защите-сохранению ценностей пространственных базовых и над-базовых путём создания точек и зон развития-роста	-	-	+	
2.2.1. Требование о создании территориальных зон для наёмных-арендных домов-комплексов, территориально и функционально связанных с транспортно-пересадочными узлами	-	-	+	(ж)
2.2.2. Требование о создании зоны, зон «нелимитированного-беспредельного» развития-роста	-	-	+	(з)

¹ Кроме требований безопасности в виде размеров-габаритов, а также запретов размещения объектов на вероятных направлениях селевых потоков, затоплений и проч.

Примеры, комментарии.

(а) См. рис. 1.13.2.1В (с комментариями к нему на стр. 62, 63) в тексте по адресу:

<https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

(б) См. рис. 1.13.2.1Г (с комментариями к нему на стр. 64, 65) в тексте по адресу:

<https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

(в) См. раздел 6.1.2 на стр. 33-35 в тексте по адресу:

<https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/452341236.pdf>

(г) См. вопрос 3.3.5 в тексте по адресу:

https://www.urbanecomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_priv.pdf

(д), (е), (ж), (з) - соответствующие комментарии и рекомендации предстоит подготовить для последующих версий «Азбуки понятий градорегулирования»

Иллюстрации к определениям некоторых понятий

Примечания:

- рисунки 1-18 заимствованы из текста «Вопросы о связи морфологии застройки и градорегулирования – о связи результатов деятельности и порядка её организации», размещённого по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>

- к указанным рисункам 1-18 и всем последующим рисункам принят такой порядок: сначала предъявляется рисунок, ниже рисунка даётся его порядковый номер (также может даваться и номер рисунка согласно первоисточнику), а затем – текст пояснений.



Рис. 1 (в первоисточнике это рис. 1.13.2.1Г на стр. 64 по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>) – иллюстрация того, что в условиях применения *несистемы ТАГ* ради обеспечения реализации *главного принципа действий альфа-бенефициаров строительства* должны быть упразднены, а потому и, действительно, были упразднены из законодательства запреты на создание дворовых пространств многоквартирных домов (МКД) в размерах меньше минимально допустимых. Пояснения:

1) в условиях ранее практиковавшейся *системы нормативно-административного градостроительства* социалистического толка должны были существовать, а потому и существовали запреты на создание дворовых пространств МКД в размерах меньше минимально допустимых – запреты в статусе юридически значимых требований (ныне это то, что называется требованиями технических регламентов безопасности, которые устанавливаются федеральным законодательством о техническом регулировании). Этот факт отражён в виде таблицы, расположенной наверху представленного комплекта рисунков;

2) логика построения *системы зонального-правового градорегулирования* (системы ЗПГ) в указанной части императивным образом определяет взаимосвязанное сочетание двух компонентов:

2а) технические регламенты как минимальные требования безопасности, установленные федеральным законодательством в части дифференцированных запретов на создание дворовых пространств разной этажности МКД в размерах меньше минимально допустимых. Здесь мы видим проявление *ценностей пространственных базовых*;

2б) градостроительные регламенты, которые, не входя в противоречие с техническими регламентами безопасности, могут и должны (!) устанавливать посредством правил землепользования и застройки (ПЗЗ) более комфортные-просторные дворовые пространства для МКД, расположенных в различных территориальных зонах города. Здесь мы видим проявление *ценностей пространственных над-базовых*;

3) логика построения *несистемы точечного-административного градостроительства* (несистемы ТАГ) в указанной части определяет необходимость

упразднения компонентов 2а и 2б и, соответственно, необходимость упразднения их взаимосвязанного сочетания. Поскольку для **альфа-бенефициаров строительства** имеется указанная необходимость, то её выполнение должно быть обеспечено законодательно – следующим образом:

3а) технология упразднения компонента 2а (технических регламентов безопасности) складывается из следующих составляющих: 3а1) упразднение соответствующих норм из ГрК РФ; 3а2) упразднение прежних актов, содержащих юридически значимые запреты (этот вид состоявшегося упразднения символически отображён зачёркиванием таблицы); 3а3) намеренное неустановление взамен упразднённых новых юридически значимых запретов – тех запретов, которые согласно логике подлинного градорегулирования не могут остаться неустановленными, должны быть установлены;

3б) технология упразднения компонента 2б (градостроительных регламентов в составе ПЗЗ), заключается в принятии фиктивных ПЗЗ, которые прямым образом противоречат федеральным законам (ГрК РФ и ЗК РФ) и не содержат ни территориальных зон, ни градостроительных регламентов – юридически значимых определений относительно будущего использования земельных участков на соответствующих территориях¹⁷⁷;

4) внизу два рисунка (два примера жилых комплексов - ЖК) обозначают те ЖК, которые создаются при соблюдении соответствующих запретов и регламентов (на что указывают голубые стрелки, из таблицы запретов-регламентов на эти ЖК направленные) и которым посредством таких регулятивных предопределений суждено находиться в области рационального-соразмерного – в области качественной-средовой-контекстуальной архитектуры, опекаемой системой зонального-правового градорегулирования;

5) справа рисунок обозначает пример одного из множества ЖК, которые ныне называются в обиходе «человейниками». Это ЖК, созданный при намеренно организованном отсутствии запретов-регламентов, то есть при ситуации наличия абсолютной свободы застройщиков в отношении игнорирования ценностей пространственных базовых – ценностей, которые перестало защищать-сохранять законодательство о градорегулировании, ведомое необщими-корпоративными интересами-потребностями **альфа-бенефициаров строительства**.

¹⁷⁷ См. феномен ПЗЗ для Москвы.



Рис. 2 (в первоисточнике это рис. 1.13.2.3А на стр. 72 по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>) - иллюстрация того, что в условиях применения *несистемы ТАГ* должно наблюдаться несоразмерное увеличение размеров «всего»: многоквартирных домов как по вертикали, так и по горизонтали, следствием чего должно быть, в частности, несоразмерное увеличение элементов планировочной структуры, а вслед за этим – несоразмерное увеличение объектов обслуживания, прежде всего школ (см. далее рис. 13).



Рис. 3 (в первоисточнике это рис. 1.13.2.3Б на стр. 73 по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>) - иллюстрация того, что в условиях применения *несистемы ТАГ* вслед за неизбежным и несоразмерным увеличением размеров многоквартирных домов (см. рис. 2) должно происходить несоразмерное увеличение элементов планировочной структуры (ПС) – микрорайонов, которые должны вытеснять кварталы как основные элементы ПС. При этом:

- результат нормативного-административного градостроительства социалистического типа в виде прежней морфологии застройки ковшеобразной-территориально-недифференцированной-неполяризованной (фрагменты а1 и а2) должен преобразовываться в морфологию застройки выравненную-плоскую-территориально-недифференцированную-неполяризованную (фрагменты б1 и б2);

- этажность застройки на периферии города не должна уменьшаться (вопреки предположениям о том, что, якобы, должны проявиться закономерности структурной организации города в условиях рыночной экономики), но в отдельных случаях даже может увеличиваться как результат воплощения не направляемых требованиями правового градорегулирования намерений альфа-бенефициаров строительства (нижний фрагмент рисунка).

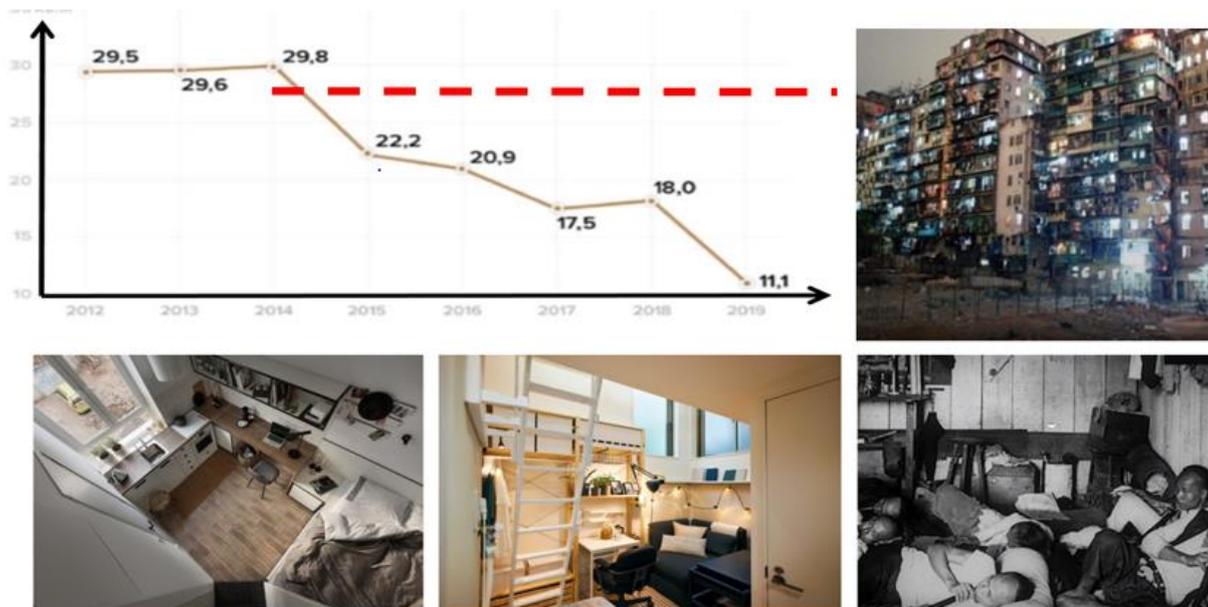


Рис. 4 (в первоисточнике это рис. 1.13.2.1В на стр. 62 по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>) – подтверждение того, что в условиях применения *несистемы ТАГ* должно отвергаться установление запретов в области градорегулирования, включая установление запретов на создание квартир в размерах меньше минимально допустимых по требованиям безопасности – функциональной, гигиенической, психологической, социальной, то есть в формально-юридическом смысле должно быть разрешено, а потому и было разрешено создание недопустимого.

Пояснения:

1) пояснения в отношении графика. Зафиксирована динамика уменьшения площади минимальной квартиры (студии), которая выставлялась на продажу в Москве в 2019 году – 11 кв. метров;

2) пояснения в отношении законодательного обеспечения процесса, отражённого на графике:

2а) минимальная площадь квартиры – это предмет законодательства о техническом регулировании – регулировании с позиции обеспечения минимальных требований безопасности. Этот показатель должен устанавливаться посредством, например, соответствующего свода правил (СП). Необходимость такого установления признана формально-юридически (см. пункт 2б);

2б) согласно федеральным законам о техническом регулировании посредством технических регламентов безопасности (которые могут вводиться в виде СП) должны устанавливаться исключительно минимальные требования, но никак не рекомендации¹⁷⁸. Вопреки указанным положениям федеральных законов в специальном СП даётся рекомендация, согласно которой размер квартиры не может быть меньше 28 кв. метров¹⁷⁹. Такая рекомендация не устанавливает юридического запрета на создание квартир площадью меньше минимально допустимого размера, а отсутствие такого запрета есть ничто иное, как:

- фактическое наличие пробела в законодательстве;
- фактическое наличие со стороны закона разрешения на создание такого вида объектов, которые игнорируют минимальные требования безопасности;

3) пояснения в отношении иллюстраций:

¹⁷⁸ См., например, часть 1 статьи 7 Федерального закона от 27 декабря 2002 г. N 184-ФЗ "О техническом регулировании": *Технические регламенты ... устанавливают минимально необходимые требования ...*

¹⁷⁹ См. таблицу 5.1 "СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003" (утв. Приказом Минстроя России от 03.12.2016 N 883/пр) (ред. от 19.12.2019).

- внизу два рисунка слева – примеры квартир (студий), площадь которых меньше минимально допустимого размера по требованиям безопасности, что фактически противоречит сути законодательства о техническом регулировании, но не противоречит «букве закона» по причине наличия неопознательного пробела в законодательстве;

- справа два рисунка – символические отображения результата максимизации небрежения законодательством в виде неустановления должного – минимальные размеров жилых единиц, соответствующих требованиям безопасности (гигиеническим, физическим, психологическим, социальным). Пример ныне упразднённого строительного образования в Гонконге, когда на территории в 2,6 га проживали 33 тыс. человек.



Рис. 5 (в первоисточнике это рис. 1.13.2.2А на стр. 66 по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>) – иллюстрация того, что в условиях применения *несистемы ТАГ* должна была сложиться, а потому и сложилась комбинация следующих условий, обстоятельств и следствий:

1) упразднены прежде бывшие юридически значимыми запреты вида а, б, в (см. в указанном первоисточнике пункт 1.13.2.2, а также рис. 1.13.2.1Г) – упразднены ради

обеспечения не ограниченной в юридическом отношении свободы *альфа-бенефициаров строительства* в части достижения максимальных, формально ничем не лимитированных объёмов застройки в каждой точке-площадке города;

2) ситуация вида (1) не может упразднить, а потому и не упраздняет неизбежного стремления администрации к поддержанию своей высокой управленческой репутации в глазах горожан. Это означает, в частности, что это стремление должно выразиться в желании публично предъявить некие морфологические образцы жилой застройки для тиражирования повсеместно. Как в теории, так и в практике отсутствует возможность придумать для города более качественный вид массовой жилой застройки, как соразмерную ценностям горожан дворовую-квартальную застройку (см. нижний ряд рисунков, отображающих соответствующие примеры из практики). Этот вид застройки требует установления запретов-ограничений, которые, однако, потребовалось упразднить ради применения несистемы ТАГ;

3) противоречие между положениями 1 и 2 должно быть разрешено. Для этого есть только один способ в условиях применения несистемы ТАГ. Этот способ обречён быть мнимым. Состоит он в необходимости принятия суррогатного решения, при котором визуально застройка должна восприниматься как бы дворовой-квартальной, а фактически – не быть таковой по причине упразднения её соразмерности чрезмерно и намеренно завышенными объёмами, которые могут более, чем в 2 раза превышать показатели плотности-высотности, характеризующие именно этот вид застройки в его подлинном воплощении (ср. рисунки верхнего и среднего ряда с рисунками нижнего ряда);

4) из ситуации 3 возникают неизбежные следствия – как бы сами собой возникают понуждения к:

- умолчанию о принципиальной неразрешимости и, соответственно, практической неразрешённости указанного противоречия в условиях применения несистемы ТАГ – суть понуждения к утверждению того, что, якобы, созданы образцы дворовой-квартальной застройки, которые фактически таковыми не являются (см. в первоисточнике рис. 1.13.2.2Б);

- активизации создания тычковой-торчковой застройки с параллельным вытеснением из практики и дискредитацией подлинной-соразмерной дворовой-квартальной застройки (см. в первоисточнике рис. 1.13.2.2В).

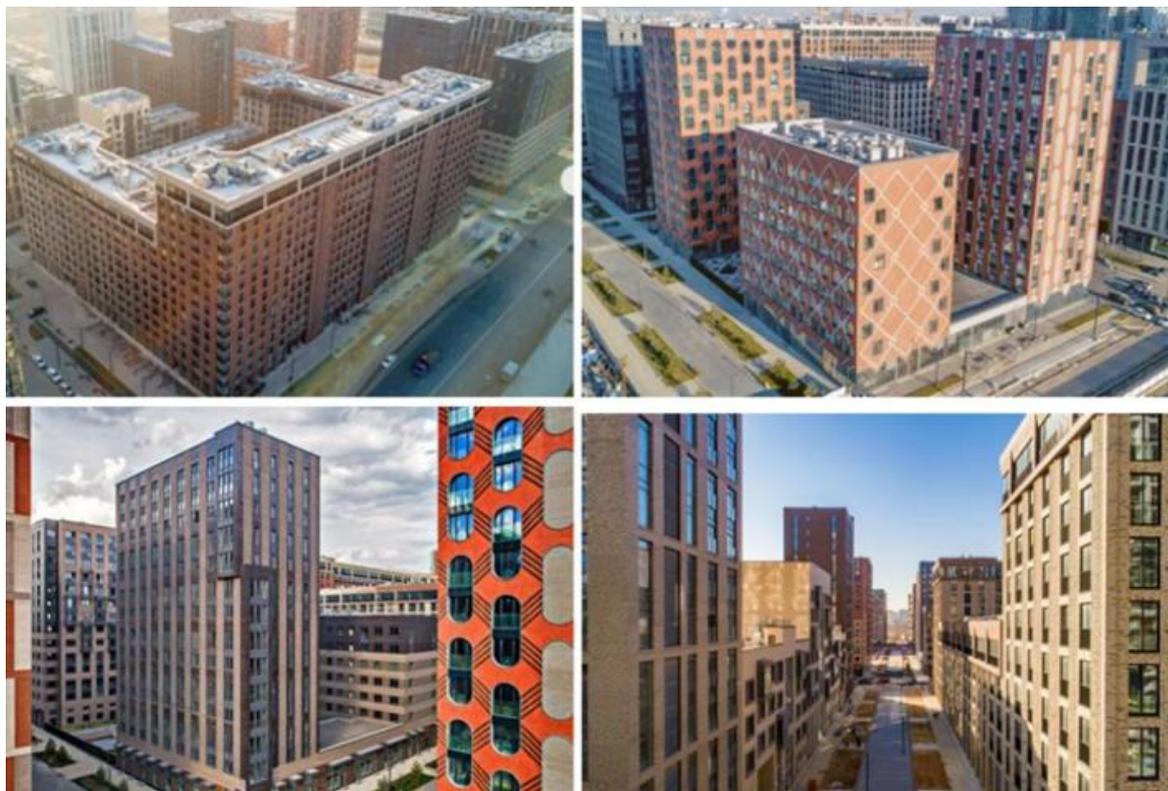


Рис. 6 (в первоисточнике это рис. 1.13.2.2Б на стр. 67 по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>) – иллюстрация того, что в условиях применения *несистемы ТАГ* создававшаяся под знаком дворовой-квартальной застройки не могла стать, а потому и не является таковой, поскольку на самом деле: дворы – это не дворы, а колодцы; улицы – это не улицы, а ущелья (см. в первоисточнике предшествующий рис. 1.13.2.2А).



Рис. 7 (в первоисточнике это рис. 1.13.2.2В на стр. 68 по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>) – иллюстрация того, что в условиях применения *несистемы ТАГ* должно было произойти и произошло:

а) дискредитация (по умолчанию) подлинной дворовой-квартальной застройки как оптимального способа организации общей жизни горожан – дискредитация по причине его непригодности для максимального удовлетворения интересов-потребностей альфа-бенефициаров строительства в части внедрения в каждую точку-площадку города формально неограниченных объёмов застройки;

б) благодаря позиции а) переключение на тычковую-торчковую застройку и её активное распространение в разнообразных вариациях (см. в первоисточнике рис. 1.13.2.2Г и 1.13.2.2Д).

Примечание:

- часть данного рисунка, обрамлённая оранжевым контуром, обозначает территорию, на которой состоялась заведомо обречённая на неудачу (с точки зрения морфологического качества проектируемой застройки) попытка создать дворовую-квартальную застройку (см. также в первоисточнике рис. 1.13.2.2Б и 1.13.2.2А);

- часть данного рисунка, обрамлённая красным контуром, обозначает рядом расположенную территорию, на которой (не без влияния неудачи на соседней территории) состоялась выраженный и резкий переход к утверждению приоритета тычковой-торчковой застройки – приоритета по причине максимального соответствия этого вида застройки интересам-потребностям-требованиям альфа-бенефициаров строительства (см. далее в первоисточнике рис. 1.13.2.2Г, 1.13.2.2Д, 1.13.2.2Е).

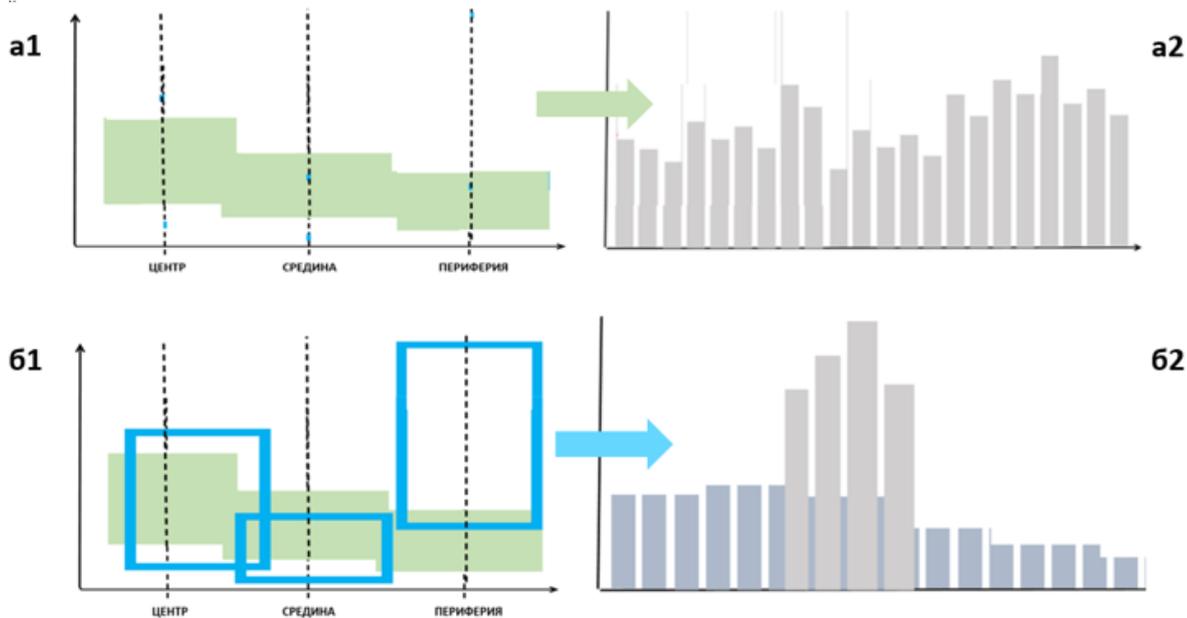


Рис. 8 (в первоисточнике это рис. 1.13.2.1Д на стр. 65 по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>) – иллюстрация того, что:

- при *несистеме ТАГ* (верхний ряд рисунков) относительно низкий уровень различий в диапазонах между минимальными и максимальными размерами жилых единиц в масштабах всей территории города (фрагмент a1) совпадает с общими характеристиками морфологии застройки города, выявляет-подчёркивает морфологию выравненную-плоскую-территориально-недифференцированную-неполяризованную (фрагмент a2);

- при *системе ЗПГ* (нижний ряд рисунков) относительно высокий уровень различий в диапазонах между минимальными и максимальными размерами жилых единиц в масштабах всей территории города (фрагмент б1 - контуры голубого цвета) совпадает с общими характеристиками морфологии застройки города, выявляет-подчёркивает морфологию конусообразную-территориально-дифференцированную-поляризованную (фрагмент б2).

Альтернативы градорегулирования:	Модели приобретения помещений для проживания:	Виды владения помещениями для проживания, особенности расположения таких помещений					
		А – аренда: А1 – аренда у собственников квартир А2 – аренда у домохозяев – собственников арендных домов А2а – расположение в составе ВМФК-ТПУ – высотных многофункциональных комплексов – транспортно-пересадочных узлов, определённых ПЗЗ А2б – расположение за пределами ВМФК-ТПУ, определение ПЗЗ Б – собственность квартир в МКД Б1 – «МКД-смеси», не регламентируются ПЗЗ Б2 – МКД, дифференцированные согласно ПЗЗ В – собственность апартментов В1 – размещённых без определений ПЗЗ В2 – размещённых согласно определениям ПЗЗ					
		А		Б		В	
		A1	A2	B1	B2	V1	V2
		A2a A2б					
Несистема ТАГ	M1						
	M2						
Система ЗПГ	M1						
	M2						

Примечание:

- отсутствие как результат нецелесообразности
- отсутствие как принципиальная невозможность
- наличие
- наличие значительное

Рис. 9 (в первоисточнике это рис. 1.13.2.3Г на стр. 75 по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>) – иллюстрация логического алгоритма сопоставления альтернативы ТАГ с альтернативой ЗПГ по вопросу наличия/отсутствия способов решения проблемы «безразмерной строительной ёмкости территории города» - проблемы, якобы, решённой посредством альтернативы ТАГ.

Комментарий – предлагается обратить внимание, в частности, на следующее:

- для **несистемы ТАГ** создание на системной основе наёмных-арендных домов коммерческих является тем, что должно быть названо «принципиальной невозможностью»;
- на диаметрально противоположных принципах организуется жилищный фонд МКД в условиях несистемы ТАГ и **системы ЗПГ**. В первом случае – это для всех мест города одинаковые смеси различных по размерам квартир в унифицированных объектах, а во втором – территориальное распределение типологически различных объектов, не подлежащих смешению в точечных локациях;
- представленный на данной иллюстрации логический алгоритм сопоставления альтернатив ТАГ и ЗПГ (в части решения проблемы «безразмерной строительной ёмкости территории города») соотносится с моделями двух видов морфологий застройки – моделью выравненной-плоской-территориально-недифференцированной-неполяризованной и моделью конусообразной-территориально-дифференцированной-поляризованной.



Рис. 10 (в первоисточнике это рис. 1.13.2.2Г на стр. 69 по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>) – иллюстрация наличия тычковой-торчковой застройки в различных вариациях (см. также в первоисточнике рис. 13.2.2Д).

Верхний рисунок особенно ярко демонстрирует следующий примечательный факт. Городской характер пространства определяется наличием периметральности-обрамлённости – созданием условий для «сосредоточенной-сконцентрированной» жизни в пространстве именно города. С упразднением периметральности (что неизбежно происходит посредством тычковой-торчковой застройки) «утекает в никуда» такая жизнь, городское пространство упраздняется – неизбежно становится аморфным-неорганизованным, тотальным-неструктурированным-хаотичным (см. в первоисточнике рис. 1.13.2.2Е) – город перестаёт быть городом-парком и превращается в город-бурелом, принимает морфологию застройки выровненную-плоскую-территориально-недифференцированную-неполяризованную.



Рис. 11 (в первоисточнике это рис. 1.13.2.2Д на стр. 70 по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>) – иллюстрация наличия тычковой-торчковой застройки в различных вариациях, включая представления о путях её максимизации (см. также рис. 13.2.2Г).

Следует обратить внимание на особое качество среднего и нижнего ряда рисунков. Они демонстрируют явление закономерное-неизбежное – появление проективных попыток максимизировать тычковую-торчковую застройку как особый морфологический вид, претендующий на универсальность, - максимизировать посредством прибавления к вертикальному направлению ещё и горизонтальное направление хаотизации города.



Рис. 12 (в первоисточнике это рис. 1.13.2.2Е на стр. 71 по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>) – иллюстрация того, что заполнение города тычковой-торчковой застройкой – это активно развивающийся процесс, результаты которого ещё ждут нас впереди, а их образы уже нам заблаговременно явлены визуальными проявлениями городов преимущественно Южной Азии (таких как Шанхай, Чунцин, Сингапур, Тайвань, Гонконг).



Рис. 13 (в первоисточнике это рис. 1.13.2.3В на стр. 74 по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>) - иллюстрация того, что в условиях применения *несистемы ТАГ* должно наблюдаться неизбежное и несоразмерное увеличение размеров объектов обслуживания, прежде всего школ (вслед за несоразмерным увеличением размеров многоквартирных домов и элементов планировочной структуры – см. в первоисточнике рис. 1.13.2.3А, 1.13.2.3Б).

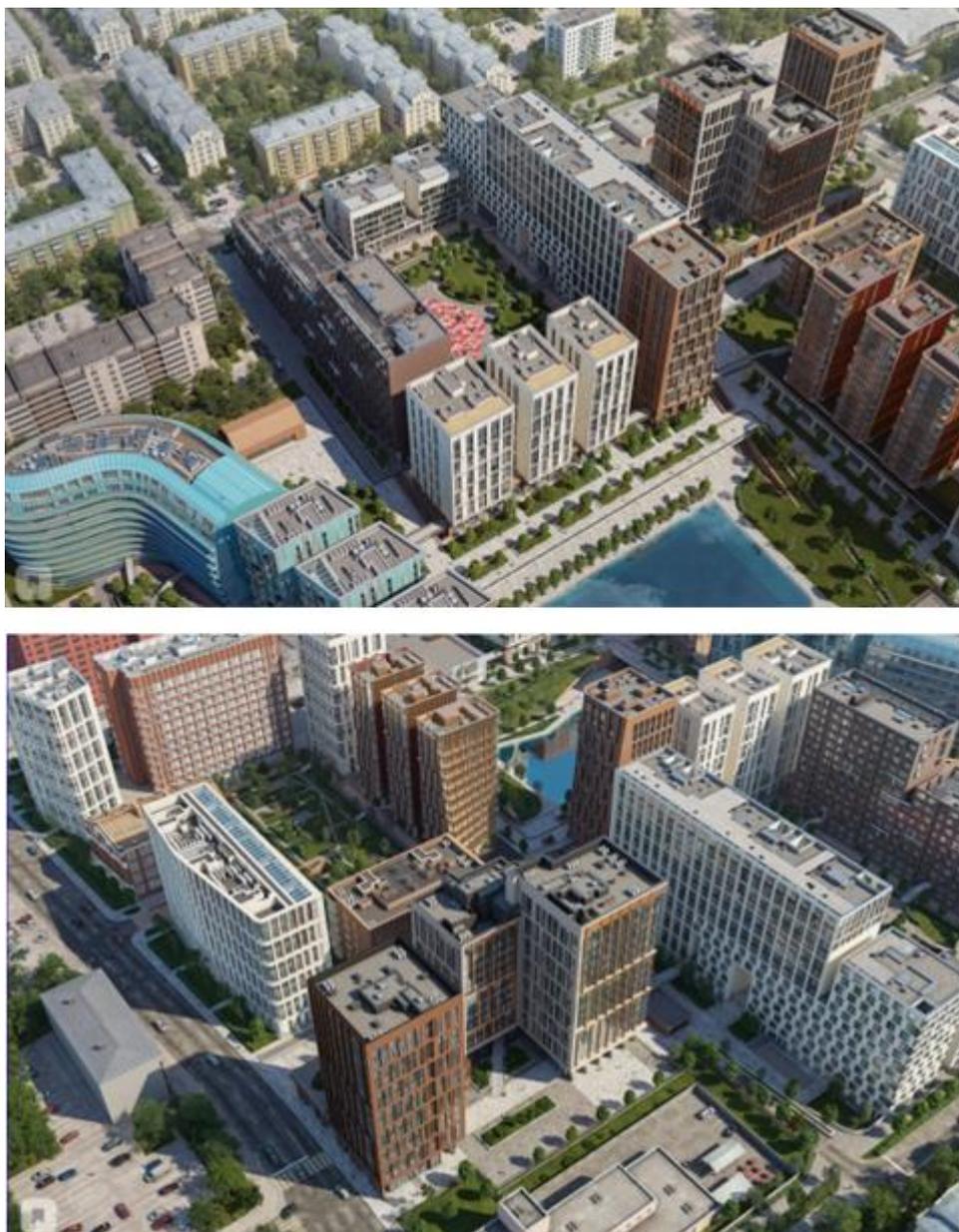


Рис. 14 (в первоисточнике это рис. 1.13.2.5А на стр. 78 по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>) – иллюстрация ситуации в следующем отношении:

- для *альфа-бенефициаров строительства* каждая единица площади территории должна использоваться для застройки максимально¹⁸⁰. Поэтому должно происходить псевдо-разделение большой территории на некие «блоки» без создания общедоступных улиц, без создания подлинных кварталов-улиц. За счёт такого псевдо-разделения должна обретаться дополнительная территория для дополнительной застройки;

- дополнительная территория должна дополнительно застраиваться максимально-избыточно – с дополнительной этажностью и дополнительной плотностью. Для этого наиболее пригодными являются апартаменты;

- однако, всемерное внедрение дополнительных объёмов застройки в территорию снижает степень эксклюзивности-исключительности проекта – снижает требования к его качеству.

¹⁸⁰ См. *главный принцип действий альфа-бенефициаров строительства.*

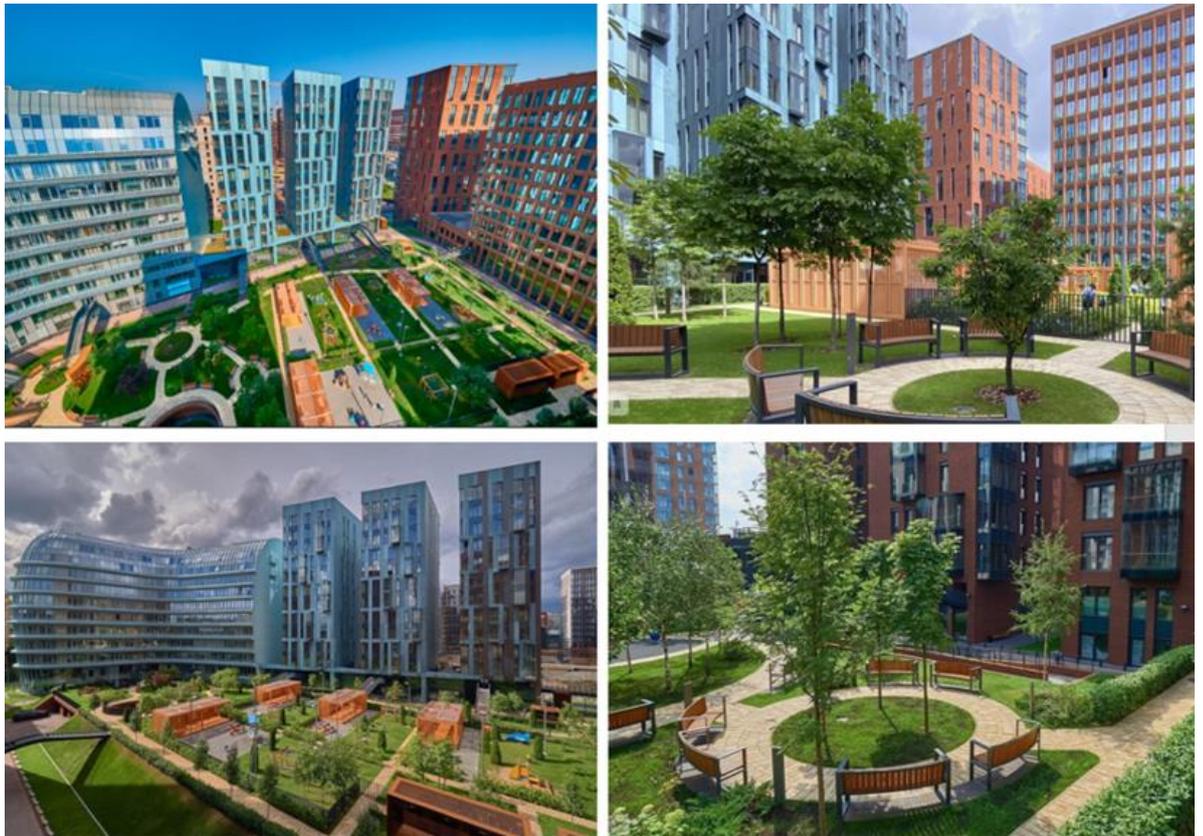


Рис. 15 (в первоисточнике это рис. 1.13.2.5Б на стр. 79 по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>) - иллюстрация уже рассмотренной выше ситуации (на рис. 1.13.2А) посредством следующих дополнительных положений.

1. Подлинное архитектурное качество для эксклюзивной клиентуры – это **соразмерность** всего:

- соразмерность вида А – соразмерность объектов-пространств между собой, соразмерность абстрактная-геометрическая;
- соразмерность вида Б - соразмерность объектов-пространств человеку, соразмерность физическая-психологическая.

2. Обеспечение соразмерности всего – это необходимость решения задачи соотнесения между собой двух указанных видов соразмерностей. Решению этой задачи в рассматриваемом случае предопределено происходить следующим парадоксальным образом.

2.1. Приняты заведомо избыточные по площади псевдо-кварталы – «блоки» (см. выше).

2.2. Для гипертрофированных псевдо-кварталов надо обеспечить соразмерность вида А (абстрактную-геометрическую). Избыточная территория требует избыточно высоких зданий по её периметру для визуального удержания некой функционально-пространственной-эстетической целостности создаваемого комплекса.

2.3. Безусловное обеспечение соразмерности вида А блокирует возможность обеспечения соразмерности вида Б – соразмерности физической-психологической. Этот вид соразмерности, определяемого со стороны удобства пребывания человека в пространстве, обречён быть принесённым в жертву намеренно избыточной, абстрактной-геометрической высотности объектов-пространств.

2.4. Проявление такой жертвы – это компромисс: в результате должно быть принято то, что не есть ни А, ни Б, а есть то, что обычно называется, как «ни то, ни сё». В этом проявляется принцип неизбежной несвободы архитектора в обстоятельствах, заданных **несистемой ТАГ**.

2.5. Неизбежно возникает парадокс в виде избыточных пространств дворов – пустынных дворов. В ситуации необсуждаемого сохранения эксклюзивности и ей сопутствующих характеристик (изолированность, тишина, асоциальность) должна обеспечиваться

декоративность-нефункциональность таких дворов (в частности, не должны появляться места для спортивных игр – «места производства шума»), а избыточное пространство пустынных дворов должно разбиваться на относительно изолированные части посредством специально придуманных дополнительных конструкций.

3. Итог – предопределённое *несистемой ТАГ* недоиспользование *градостроительного потенциала территории* (см. в первоисточнике пункт 1.13.2.5) при том, что предложенное решение должно позиционироваться как пример, якобы, удачного архитектурно-планировочного решения.



Рис. 16 (в первоисточнике это рис. 1.13.2.4 на стр. 76 по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>) – иллюстрация ситуации, которая: 1) в общих чертах объяснена в пункте (1.13.2.4) основного текста; 2) поначалу может показаться уникальной-образцовой (в смысле желания ей подражать - тиражировать пример); 3) подлинный смысл которой обнаруживается только в процессе последовательного рассмотрения ряда следующих, неразрывно связанных друг с другом положений несубъективного характера.

1. *Несистема ТАГ* – это машина, при работе которой используется широкий арсенал средств по производству благ для *альфа-бенефициаров строительства* за счёт недодачи-непредоставления некоторого объёма благ, полагающихся иным горожанам – *бета-бенефициарам строительства*.

2. Указанный арсенал включает все средства, поскольку все они охватываются крайними полюсами противоположных возможностей.

3. Первый полюс: недодача горожанам качества, которое упраздняется намеренно избыточным количеством. Это самый распространённый, почти тотальный подход.

4. Второй полюс – редко применяемый, образ которого представлен на данном рис. 1.13.2.4: недодача обычным горожанам количества за счёт передачи эксклюзивного-уникального качества альфа-бенефициарам строительства – качества, сосредоточенного на территории, закрытой для бета-бенефициаров строительства. У этого полюса-подхода есть своя «логическая технология», которая, однако, обречена быть противоречивой, и которая должна складываться из следующих положений:

а) ситуация сомнительного баланса между «недодачей и передачей количества и качества» должна быть оправдана. В принципе нет никакого иного способа для такого оправдания, как только предъявление аргумента, согласно которому требование недодавать количество ради эксклюзивного качества – это, якобы, требование охраны исторической среды в конкретном месте города;

б) указанное требование а) может быть оправданным, справедливым лишь тогда, когда такая охрана обеспечивается не отторгаемой от граждан возможностью созерцать охраняемые объекты непосредственно – «не по картинкам, а вживую»;

в) принятие требования б (которое является императивным и которое не может не быть принятым в условиях подлинного-справедливого правового градорегулирования) равнозначно упразднению проекта, представленного на данном рис. 1.13.2.4, - упразднению, поскольку представленный проект может существовать только при обязательном условии полной физической изоляции соответствующей территории от всего иного, соседнего неэксклюзивного окружения.

5. В отношении данного примера-кейса выводы таковы:

- рассмотренную ситуацию следует рассматривать не как случайную, единичную, но как типологическую – готовую для неоправданного тиражирования в части образования анклавов отторгнутых от города и горожан территорий;

- отсутствует возможность непротиворечивым образом оправдать наличие такой типологической ситуации. Это означает, что она, наряду с иными типологическими ситуациями (в данном тексте рассмотренными) привносит свою лепту в копилку недоиспользования градостроительного потенциала развития города;

- логика применения *несистемы ТАГ* развёртывается по своим внутренним законам. В частности, они понуждают создавать псевдо-правовые технологии использования исторической застройки исключительно ради необщих-частных интересов-выгод альфа-бенефициаров строительства двояким образом – посредством: 1) «использования путём недоиспользования» исторической застройки (что демонстрирует рассмотренный типологический пример); 2) «охранения памятников ради их упразднения»¹⁸¹.

Примеры ЖК	Диапазоны площадей квартир, кв. м (числитель), и отношение максимального значения к минимальному значению площадей квартир (знаменатель) в ЖК с различным расположением в плане города						
	Условные обозначения: А – историческая часть города; Б – срединная часть города; В - ближняя периферия города; Г – дальняя периферия города; а - близость к транспортным узлам; б – относительная удалённость от транспортных узлов						
	А	Б		В		Г	
а	а	б	а	б	а	б	
1, 2, 3 ... 32.							
Обобщённые показатели по поясам удалённости от центра города		(30,6 - 222) / (5,0 - 6,7)	(35 - 118) / (4,2 - 5,0)	(21,5 - 113) / (4,5 - 4,9)	(22,5 - 181) / (4,7 - 5,5)	(20 - 115) / (4,3 - 5,5)	(22,8 - 106) / (3,2 - 3,8)

Рис. 17 (в первоисточнике это таблица 1.13.2.1А, точнее, фрагмента таблицы¹⁸², на стр. 61 по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>) – подтверждение того, что в условиях применения *несистемы ТАГ* не может происходить иное, как только следующее – должны обнаруживаться такие факты:

1) факт практически полной независимости от расположения (будь то центр, середина, или периферия города) почти одинаковой, мало различимой от места к месту типологии неэксклюзивных жилых комплексов (ЖК) из многоквартирных домов – МКД;

2) факт, согласно которому почти каждый отдельный объект-комплекс имеет избыточно широкий диапазон квартир (от самых маленький до самых больших), что указывает на:

¹⁸¹ См. текст «Вопрос о псевдоправовой охране памятника для его упразднения», опубликованный по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/348646230.pdf>

¹⁸² Полностью таблица содержит характеристики 32 жилых комплексов (ЖК), в последние годы созданных и создаваемых. Таблица представлена на стр. 92 текста, размещённого по адресу [https://urban.hse.ru/data/2020/09/02/1577836768/Вопросы%20МОРОЛОГИИ%20\(31%2008%2020\).pdf](https://urban.hse.ru/data/2020/09/02/1577836768/Вопросы%20МОРОЛОГИИ%20(31%2008%2020).pdf).

- наличие для каждой отдельной локации несоразмерного смешения недружественных жилых функций, не прилаженных к потребностям разных категорий горожан;
- взаимное блокирование возможностей полного-максимального пространственного развёртывания одних функций (например, функции использования придомовых дворов-пространств) по причине препятствования тому со стороны других недружественных функций (например, «высотных-недворовых» функций) – проявление деструкции в части неиспользования *градостроительного потенциала территории города* почти в каждой его точке (см. в первоисточнике раздел 4.3.7.).

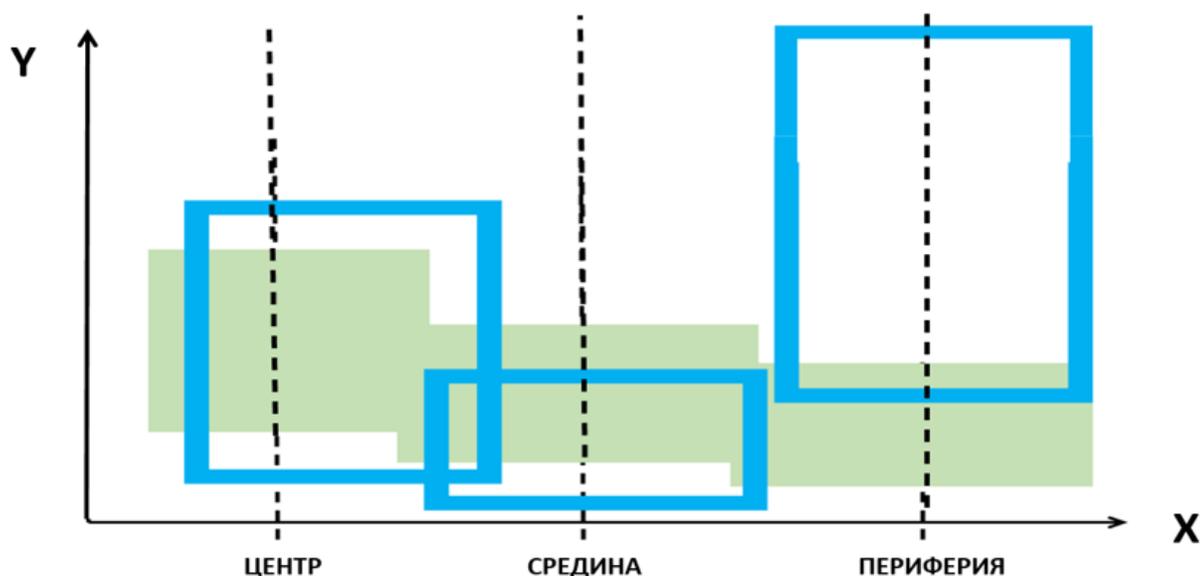


Рис. 18 (в первоисточнике это рис. 1.13.2.1Б на стр. 62 по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>) – символическое сопоставление морфологий застройки больших городов в части распределения по территориальным зонам (центр, середина, периферия) диапазонов площадей жилых единиц:

- ось Y – диапазоны минимальных и максимальных размеров жилых единиц для соответствующих территориальных зон;
- ось X – удаление от центра города;
- салатовый цвет – обозначение ситуации в условиях применения *несистемы ТАГ*;
- голубой контур – обозначение ситуации в условиях применения *системы ЗПГ*.

Комментарий: в условиях применения несистемы ТАГ (точнее, в условиях заинтересованного отказа от применения зонального-правового градорегулирования) морфология застройки является свободной от территориального дифференцирования – является практически идентичной-универсальной-однородной везде, несмотря на кардинальные различия мест расположения застройки. В этом отношении нынешняя ситуация применения несистемы точечного-административного градостроительства преемственно и неуклонно продолжает прежнюю ситуацию применения системы нормативно-административного градостроительства социалистического толка.

Рисунки 19-1 – 19-5.
Иллюстрации и пояснения к определению понятия
«соразмерная застройка»

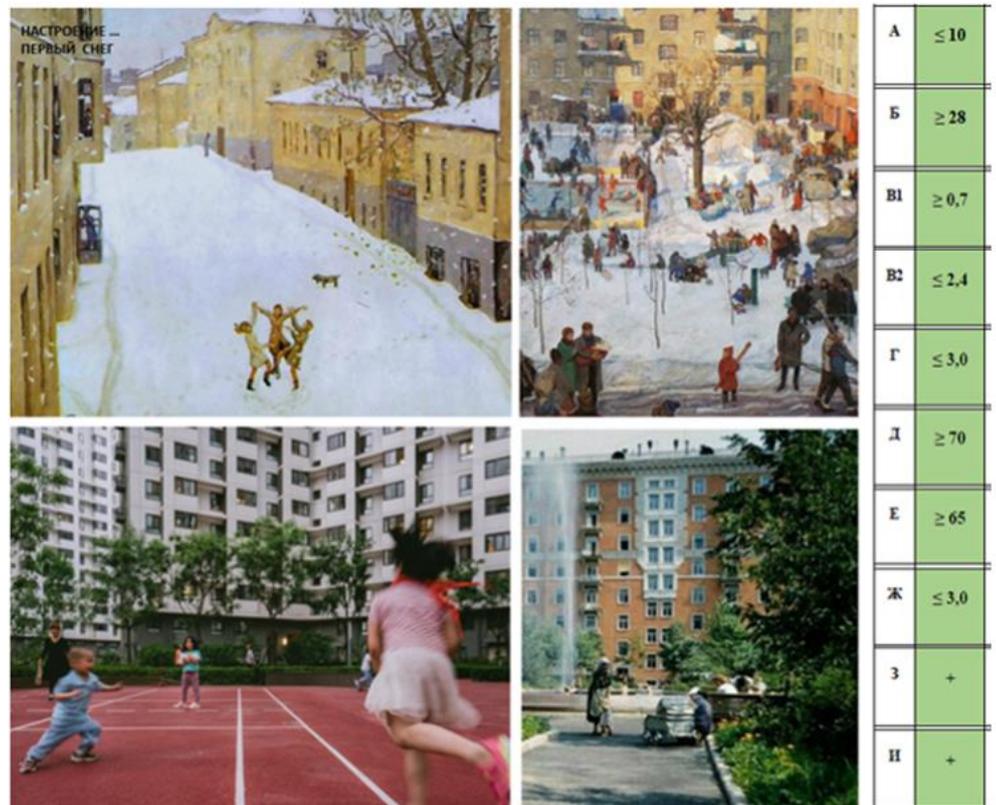


Рис. 19-1 – образы, относящиеся к застройке вида 1, застройке антропоцентрической – соразмерной приоритетам базовых и над-базовых ценностей пространственных: 19-1-А-а – ИЛЛЮСТРАЦИИ К ВОПРОСУ (1-А) ОБ АНТРОПОЦЕНТРИЧЕСКОЙ ПРОПОРЦИОНАЛЬНОСТИ

Пояснения к рис. 19-1-А-а.

Путь изучения города отмечен некоторыми вехами-понятиями, мимо которых невозможно пройти – которые должны быть осмыслены.

Одной из таких вех является понятие *соразмерная застройка*. В процессе осмысления этого понятия выясняется, в частности, следующее:

- застройка всегда соразмерна каким-либо целевым намерениям её создания¹⁸³;
- есть застройка, целевые намерения создания которой определяются приоритетом обеспечения *ценностей пространственных базовых и над-базовых*, и есть застройка, создание которой не определяется этим приоритетом;
- в первом случае застройка является антропоцентрической, соразмерной человеку – в подлинном смысле соразмерной застройкой;
- по причине телесности человека ценностям пространственным базовым и над-базовым предопределено иметь параметрическое выражение. Это значит, что в силу объективных оснований существует параметрическая *критериальная шкала соразмерности застройки*, используя которую можно отделять жилую застройку соразмерную в подлинном, антропоцентрическом смысле от иной застройки – несоразмерной.

То, что имеет параметрическое выражение, неизбежным образом перелagается в визуальные образы. Например, такие, которые представлены на данном рисунке 19-1-А-а.

¹⁸³ См. таблицу в пункте 5.1 определения понятия *соразмерная застройка*.



Рис. 19-1 – образы, относящиеся к застройке вида 1, застройке антропоцентрической – соразмерной приоритетам базовых и над-базовых ценностей пространственных:
 19-1-А-б – иллюстрации к вопросу (1-А) об антропоцентрической пропорциональности

Пояснения к рис. 19-1-А-б.

Жилой застройки антропоцентрическая пропорциональность – это то, что в составе **критериальной шкалы соразмерности застройки** представлено совокупностью взаимосвязанных параметров и характеристик. Представлено не только параметрами безопасности (параметрами с индексами Б, В1, В2¹⁸⁴), но и «параметрами удобства-комфортности проживания» – параметрами функциональными-социальными-психологическими (параметрами с индексами Г, Д, Е, Ж), теми параметрами, которые предопределяют существенным образом также и эстетический облик застройки.

Среди параметров удобства-комфортности проживания не может не быть, то есть необходимым образом должны быть представлены такие параметры как «дворовость-квартальность застройки», «периметральность-уличность застройки» (параметры с индексами Г, Д) – те параметры, которые в сочетании с иными параметрами (этажность, плотность застройки – параметры с индексами А, В1, В2) определяют то, что в подлинном смысле **соразмерная застройка** городская:

- не может быть иной, как только дворовой-квартальной-уличной застройкой (лишь малое количество из длинного ряда возможных примеров такой застройки представлены на данном рисунке 19-1-А-б);

- не может быть анти-дворовой, анти-квартальной, анти-уличной застройкой, то есть не может быть микрорайонной застройкой – застройкой, не обладающей неотъемлемыми для соразмерной жилой застройки характеристиками периметральности, квартальности, уличности. Примеры такой застройки см. ниже на рис. 19-1-Б-а (правый блок), рис. 19-2.1-2.2 (правый блок), рис. 19-3.4, рис. 19-5.

¹⁸⁴ См. таблицу в пункте 5.3 определения понятия **соразмерная застройка**.



Рис. 19-1 – образы, относящиеся к застройке вида 1, застройке антропоцентрической – соразмерной приоритетам базовых и над-базовых ценностей пространственных: 19-1-Б-а – ИЛЛЮСТРАЦИИ К ВОПРОСУ (1-Б) - ВОПРОСУ О ЦЕЛОСТНОСТИ, ОБОЗНАЧАЕМОЙ СЛОВСОЧЕТАНИЕМ «ДВОР – ПЕРИМЕТРАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА – КВАРТАЛ – УЛИЦА»

Пояснения к рис. 19-1-Б-а.

Сопоставление является наиболее эффективным способом для обретения понимания того, что существует в противоположных проявлениях. В том числе для понимания разницы между *соразмерной застройкой* (явленной примерами дворовой-квартальной-уличной застройки – левый блок рисунков) и несоразмерной застройкой (явленной современными примерами микрорайонной застройки - правый блок иллюстраций того, что ныне принято называть «человейниками»).

Во-первых, для наглядности сопоставления полезным является сличение «портретов» двух видов застройки, отображённых на *критериальной шкале соразмерности застройки*. В случае с представленными примерами микрорайонной застройкой в виде «человейников» показательным является красный-оранжевый цвет этой шкалы – цвет, который символизирует отсутствие в застройке таких параметров и характеристик, которые соответствовали бы параметрам, характеристикам соразмерной застройки. Исключением являются показатели плотности застройки, которые могут быть либо «зелёными», либо «красными» - по усмотрению застройщика в части выбора между соразмерностью и несоразмерностью. Такое «усмотрение» является знаменательным. Дело в том, что в действующем законодательстве в относительно недавнем времени были упразднены пороговые значения этих показателей (обозначены индексами В1 и В2), упразднены в статусе юридически значимых требований безопасности. Такое упразднение (выполненное не без лоббирования *альфа-бенефициаров строительства*) потребовалось для юридического оправдания и содействия производству

той выгодоприобретательной застройки, которая и получила впоследствии название «человейники»¹⁸⁵.

Во-вторых, при сопоставлении видно, что в случае дворовой-квартальной-уличной застройки как бы само собой возникают ситуации, когда формируются некие пространственные-социальные целостности – те по периметру очерченные целостности, из которых слагаются смысловые и целевые компоненты того, что называется функционированием города.

В-третьих, при создании микрорайонной застройки как бы само собой (то есть, как бы ненамеренно со стороны проектировщика) неотвратимо-всегда возникает следующая ситуация (см. верхний рисунок в правом блоке). Любой фрагмент микрорайонного пространства не является значимой функционально-пространственной целостностью, поскольку, не будучи обрамлённым по периметру, он обречён самопроизвольно утекать-растворяться в бесконечностях иных, таких же не артикулированных пространств. Создаётся ситуация, когда квази-пространства, недо-пространства взаимно растворяются и поглощают друг друга, уплывая в бесконечности не-пространств. Эта ситуация является ничем иным, как морфологическим-социальным умалением-дискредитацией города – его как бы не осознанным упразднением.

В-четвёртых, в этом месте дают о себе знать требования логики неотвратимым предъявлением вопроса, который именно здесь должен быть поставлен-зафиксирован для его дальнейшего осмысления – для того, чтобы по завершении изучения понятия *соразмерная застройка* приступить к формулированию ответа – к мысленному разрешению следующей коллизии.

С одной стороны, есть основания полагать, что мы живём в ту эпоху, когда главным должен быть не приоритет выживания горожан любой ценой, но приоритет антропоцентрический, включающий среди прочего нацеленность на обеспечение *ценностей пространственных базовых и над-базовых* – приоритет обеспечения законодательно-принудительных условий для недопущения создания несоразмерной застройки (например, в виде «человейников»), но для создания соразмерной застройки.

С другой стороны, ныне обнаруживаются факты в отношении порядка градорегулирования и морфологии застройки мегаполиса, которые свидетельствуют, что главным является не этот, но противоположный приоритет, в действительности ориентирующий на выживание горожан любой ценой – ценой отвержения приоритета антропоцентрического, ценой утверждения в законодательстве элементов несистемности-экстремальности¹⁸⁶, ценой внедрения в каждую единицу площади городской территории немереного-нелимитированного-максимального объёма застройки несоразмерной, когда в качестве абсолютного приоритета принят главный несистемный принцип действий *альфа-бенефициаров строительства*.

Таким образом, уже здесь выясняется, что объективно существует и ждёт своего решения методологическая задача осмысления указанной коллизии¹⁸⁷.

¹⁸⁵ См. таблицу в пункте 5.2 определения понятия *соразмерная застройка* – положения, относящиеся к «застройке выгодоприобретательной».

¹⁸⁶ См., например, обсуждение новелл законодательства в тексте по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/590657519.pdf>

¹⁸⁷ См. *прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса*.



Рис. 19-1 – образы, относящиеся к застройке вида 1, застройке антропоцентрической – соразмерной приоритетам базовых и над-базовых ценностей пространственных: 19-1-Б-6 – ИЛЛЮСТРАЦИИ К ВОПРОСУ (1-Б) – ВОПРОСУ О ЦЕЛОСТНОСТИ, ОБОЗНАЧАЕМОЙ СЛОВСОЧЕТАНИЕМ «ДВОР – ПЕРИМЕТРАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА – КВАРТАЛ – УЛИЦА»

Пояснения к рис. 19-1-Б-6.

Помимо прямых доказательств и аргументов, являющих нашему пониманию более высокую степень рациональности и приоритетности дворовой-квартальной-уличной застройки по сравнению с микрорайонной застройкой, существуют аргументы косвенные. Например, явленный на данном рисунке тот аргумент, что не могут быть упразднены из сознания проектировщиков, но должны оставаться и действительно остаются в арсенале их профессиональных приёмов и мотиваций представления о ценности подлинных городских пространств – пространств, околнуренных по периметру, тех пространств, которые препятствуют созданию бесформенной городской жизни, но содействуют её функционально-пространственному и социальному структурированию - совершенствованию.

Однако, предопределено быть тому, что в нынешних условиях продолжающегося функционирования *несистемы точечного-административного градостроительства* указанные положительные проявления обречены испытывать деформации, как минимум, в виде следующих неизбежных проявлений.

Во-первых, должны время от времени появляться рецидивы неуверенности, как бы капитуляции перед соблазнами микрорайонной застройкой путём проектирования, создания пространств, не обрамлённых по периметру, - пространств, утекающих, растворяющихся в бесконечностях иных, таких же не артикулированных, не городских пространств (см. нижний правый рисунок).

Во-вторых, в указанных условиях предопределено существовать и проявляться скрытому, не произносимому «страху» проектировщика перед заказчиком-застройщиком (представителем клана *альфа-бенефициаров строительства*) по следующей причине. Проектирование и создание соразмерной застройки в виде дворовой-периметральной-

квартальной-уличной застройки – это риск «недобора» объёма объектов по сравнению с ситуацией их «перебора» в случае несоразмерной застройки¹⁸⁸. Этот риск «недобора» должен компенсироваться посредством создания в ином месте «перебора» объёма застройки несоразмерной – застройки вида 3.1, 3.2, 3.3 (застройки выгодоприобретательной псевдодворовой, тычковой-торчковой, смешанной – см. пункт 5.2 в определении понятия *соразмерная застройка*). Проявление указанного явления отображено на левом нижнем фрагменте рассматриваемого рисунка.

В-третьих, в указанных условиях даже «внутри» проектируемой, создаваемой дворовой-периметральной-квартальной-уличной застройки обозначенный «страх» должен проявляться в виде «перебора» застройки. Об этом в более наглядном и детальном виде говорится в комментариях к рисунку 19-3.1, представленному ниже.

Обнаруживается парадокс. С одной, стороны неизбежно и неупразднимо существует у проектировщиков стремление профессионально делать своё дело - создавать соразмерную застройку. С другой стороны, это стремление должно подавляться и действительно подавляется в условиях применения *несистемы точечного-административного градостроительства*. Несмотря на указанное положительное стремление проектировщиков результирующим итогом чаще всего является не соразмерная застройка, но, скорее, несоразмерная застройка – несоразмерная главным образом по причине понуждения к «перебору» её объёма. Удостоверение этого парадоксального факта явлено «портретом» рассмотренных примеров застройки – указанием её расположения на *критериальной шкале соразмерности застройки* (на данном рис. 19-1-Б-б см. диаграмму справа).

¹⁸⁸ См. *перебор застройки, недобор застройки*.



Рис. 19-1 – образы, относящиеся к застройке вида 1, застройке антропоцентрической – соразмерной приоритетам базовых и над-базовых ценностей пространственных: 19-1-В – ИЛЛЮСТРАЦИИ К ВОПРОСУ (1-В) – ВОПРОСУ О МОРФОЛОГИЧЕСКИХ ПОДМЕНАХ И ПРОТИВОПОЛОЖНОСТЯХ

Пояснения к рис. 19-1-В.

Морфологическая сущность застройки уясняется при сопоставлении противоположностей, а противоположностям свойственно последовательно умножаться по «принципу домино». Следующие взаимообусловленные противоположности существуют и умножаются неизбежным образом в условиях функционирования противоположных *типов градорегулирования* при *дуализме законодательства*:

(1) противоположность приоритетов при создании застройки (противоположность приоритета антропоцентрических ценностей и приоритета выгодоприобретательных ценностей¹⁸⁹);

(2) противоположность проявлений законодательства, обеспечивающего противоположные приоритеты при создании застройки;

(3) противоположность типов градорегулирования, утверждаемых согласно противоположным проявлениям законодательства, обеспечивающего противоположные приоритеты при создании застройки;

(4) противоположность видов застройки (соразмерная застройка и несоразмерная застройка), предопределённых к созданию под воздействием противоположных типов градорегулирования, функционирующих согласно противоположным проявлениям законодательства, обеспечивающего противоположные приоритеты при создании застройки.

Понимание того, что есть соразмерная застройка, можно приобретать не только прямым образом (как это выполнено в основном тексте настоящей Азбуки¹⁹⁰), но и «от обратного» - посредством обретения понимания того, что есть несоразмерная застройка. Если посредством прямых аргументов обнаружено, что городская соразмерная застройка – это застройка дворовая-квартальная-периметральная-уличная, то следует спросить, как определяются

¹⁸⁹ См. таблицу в пункте 5.1 определения понятия *соразмерная застройка*.

¹⁹⁰ См. *соразмерная застройка*.

компоненты несоразмерной застройки, а именно, что такое не-двор, не-квартал, не-улица. Сформулируем такие определения, используя для этого также и данный рис. 19-1-В.

Не-двор – это то, что с некоторого момента перестаёт быть двором – пространством не только для прохода сугубо функционального, транзитного-независимого, отрешённого от окружения и окружающих, но и для совместного пребывания-общения, взаимного эмоционального и интеллектуального обогащения участников некоторого неформального сообщества граждан, проживающих в зданиях, периметральное расположение которых и создаёт пространство, называемое двором и используемое для такого пребывания-общения, особенно детьми, гражданами среднего и пожилого возраста. Не-двор в определённых случаях определёнными субъектами может считаться благом и потому может целенаправленно создаваться путём упразднения двора двумя способами¹⁹¹:

1) умалением пространства двора вплоть до приведения его к размерам, которые меньше минимально необходимого, путём несоразмерного уменьшения его площади и умножения этажей периметральных зданий – путём создания «колодцев» вместо подлинных дворов (см. фрагменты правого блока рассматриваемого рисунка);

2) небрежением к периметральным зданиям, замещением их на тычковую-торчковую застройку (как более соответствующую выгодоприобретательным ценностям, особенно в условиях содействия нелимитированному-произвольному повышению её этажности), что ведёт к утеканию-растеканию пространства «во все внешние стороны» - к фактическому упразднению внутреннего пространства двора как функциональной-пространственной ценности и цельности (см., например, нижний фрагмент в правом блоке рассматриваемого рисунка).

Здесь следует обратить особое внимание на неизбежное существование знаменательного противоречия между профессиональными склонностями проектировщиков и давящими на них намерениями-заданиями со стороны *альфа-бенефициаров строительства*. Такие склонности не позволяют полностью отказаться от функциональной и эстетической артикуляции пространств, в том числе, пространств в виде дворов – по периметру очерченных. Поэтому при создании тычковой-торчковой застройки высотной предопределено было возникнуть, а потому и возникла некая морфологическая новелла в виде стилобата, по нижним этажам объемлющего «пучки» тычковых-торчковых высоток. Однако, не всё так просто... Выясняется, что здесь мы имеем дело не столько с проблемой сугубо функциональной-пространственной-композиционной, но с проблемой социальной. А проблемы такого рода не поддаются решению посредством изобретения механистических-композиционных приёмов, даже привлекательных в их эстетическом проявлении¹⁹². Эту не случайно обнаруженную, важную тему следует более детально обсудить при рассмотрении ниже представленного рисунка 19-3.3 в виде фрагментов его правого блока.

Не-квартал – это образование, ставшее неизбежным следствием упразднения двора по причине утраты периметрального обрамления застройкой, ставшей безразличной одновременно и к упразднённому внутреннему пространству двора, и к внешнему пространству улицы.

Не-улица – это то, что образуется как неизбежное следствие образования не-квартала – следствие создания не-двора – следствие упразднения двора.

Совокупность реально существующих и целенаправленно создаваемых образований, называемых не-двор, не-квартал, не-улица – это свидетельства возникновения не городской застройки, когда собственно городская застройка замещается застройкой не городской – суть застройкой микрорайонной. Принудительная логика такого замещения раскрыта в пояснениях к ниже представленному рисунку 19-3.4.

¹⁹¹ В рассматриваемых случаях цель – это результат главенствования приоритета выгодоприобретательного (см. таблицу пункта 5.1 в определении понятия *соразмерная застройка*).

¹⁹² См. *пространственность-социальность*.

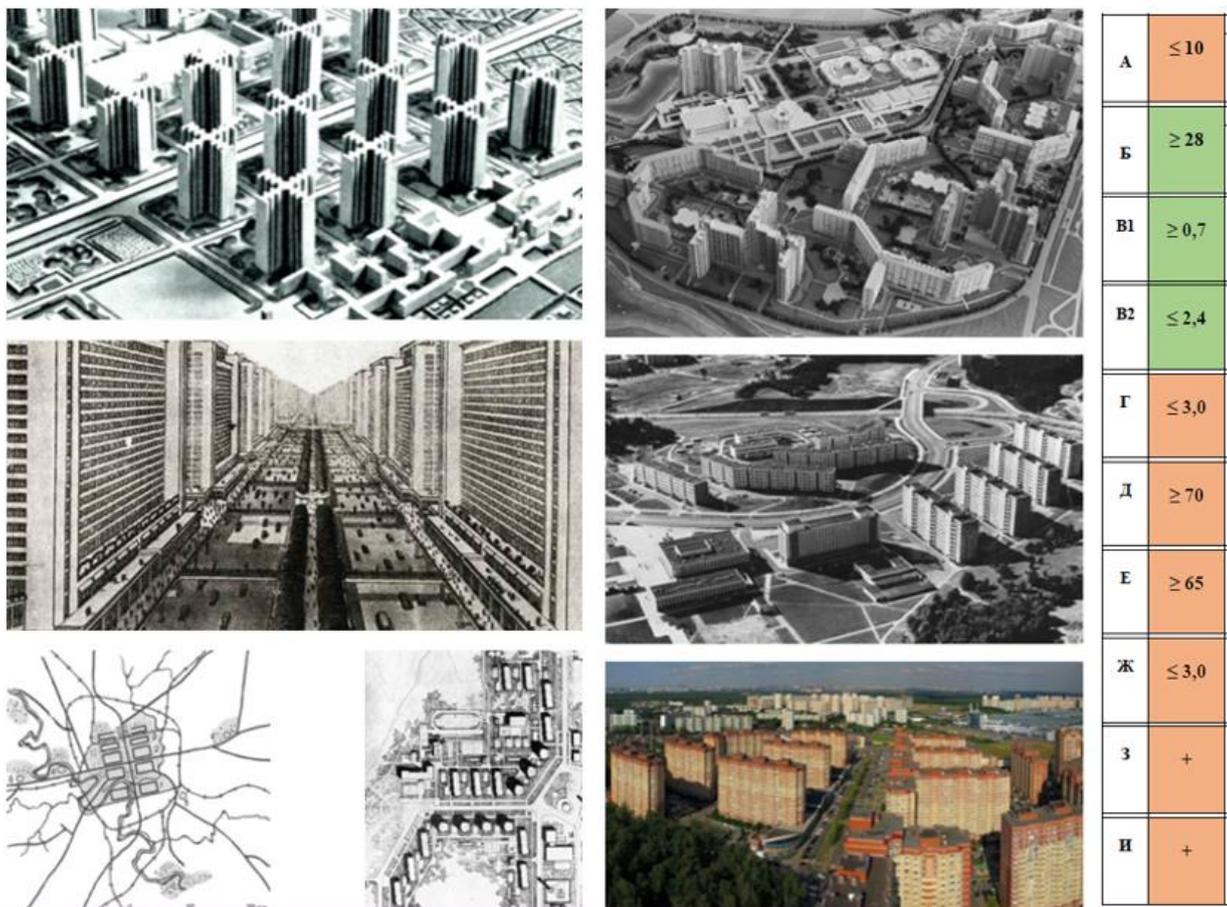


Рис. 19-2.1-2.2 – образы, относящиеся к застройке вида 2.1 и 2.2 - застройке, соразмерной представлениям о приоритетах общегородской и общенациональной экономики, - застройке средне-этажной и высокэтажной:

ИЛЛЮСТРАЦИИ К ВОПРОСУ О ГЕНЕЗИСЕ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ ВИДА 2.1 И 2.2

Пояснения к рис. 19-2.1-2.2.

В некоторый исторический период времени:

- предопределено было начаться тому, что затем было названо урбанизацией – тому, что было связано с активным притоком населения из срединных и периферийных районов страны в центральные города и недостаточностью имеющегося жилищного фонда для принятия прибывающих. В силу склонности идеологов от человечества решать возникающие проблемы кардинально должны были возникнуть идеи сугубо технологические – идеи принесения в жертву морфологических структур старых городов новым гигантским строительным структурам в образе «человейников» (см. левый блок рассматриваемого рисунка);

- возникло общество, провозглашавшее себя обществом равенства и справедливости, которое во главу угла ставило приоритет функционально-технологических ценностей для ускоренного развития города как системы и не забывать о приоритете антропоцентрических ценностей для качественной жизни горожан (см. таблицу в пункте 5.1 определения понятия *соразмерная застройка*). Результатом такого сочетания должна была стать несоразмерная индустриальная микрорайонная застройка (см. правый блок), создаваемая, однако, в условиях юридически значимого признания *ценностей пространственных базовых*;

- обществу, исповедовавшему приоритет функционально-технологических ценностей в сочетании с признанием юридически значимых ценностей пространственных базовых, суждено было уступить место обществу, для которого главным приоритетом для развития города должен был стать приоритет выгодоприобретательный, ради которого должно было состояться формально-юридическое упразднение ценностей пространственных базовых (см. нижний фрагмент рисунка 19-2.1-2.2 и таблицу п. 5.1 в основном тексте Азбуки).

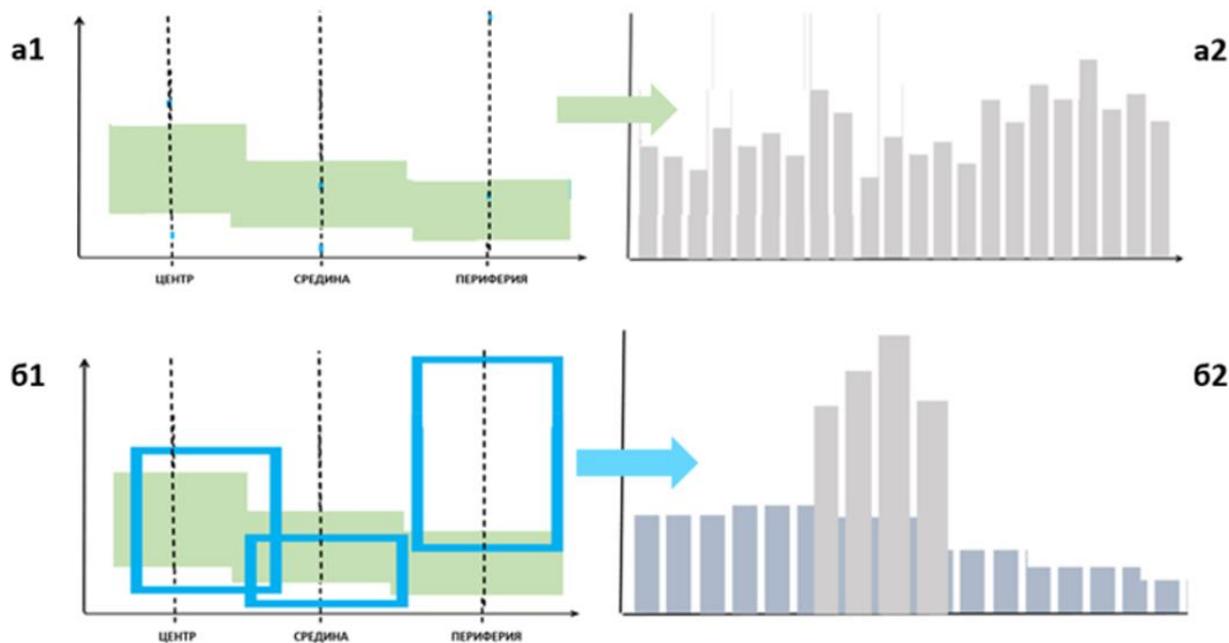


Рис. 19-2.3А (воспроизведение рис. 8) – образы, относящиеся к застройке вида 2.3 - застройке, соразмерной представлениям о приоритетах общегородской и общенациональной экономики, - застройке функционально-технологической, «небоскрёбной», локально сконцентрированной:
 А - иллюстрации к вопросу о НЕОБХОДИМОСТИ СОЧЕТАНИЯ В ГРАДОРЕГУЛИРОВАНИИ МЕГАПОЛИСА ПРОТИВОПОЛОЖНОГО: (1) ВОЗМОЖНОСТИ НЕЛИМИТИРОВАННОГО ЭКОНОМИЧЕСКОГО-СТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ И (2) СОХРАНЕНИЯ ДИФФЕРЕНЦИРОВАННЫХ БАЗОВЫХ ЦЕННОСТЕЙ ПРОСТРАНСТВЕННЫХ

Пояснения к рис. 19-2.3А.

В дополнение к ранее данным пояснениям относительно рис. 8 (здесь специально повторно размещённому) следует принять к сведению также и следующие пояснения.

В условиях мегаполисов в составе группы застройки 2 (застройки функционально-технологической – соразмерной представлениям о приоритетах общегородской и общенациональной экономики) неизбежно, как бы сам собой должен возникать, а потому и возникает в своё время такой вид, как застройка функционально-технологическая «небоскрёбная», сконцентрированная-собранная в специальных локациях¹⁹³ (см. символическое отображение «всплеска небоскрёбов» на фрагменте б2 рассматриваемого рисунка).

Этот вид «небоскрёбной» застройки может обмануть и часто обманывает тех отечественных специалистов от проектирования, которые пока ещё не научились отличать и сочетать в своём понимании вопросы сугубо технологические и вопросы сугубо правовые. Суть обсуждаемой здесь темы определяется следующими положениями.

Мегаполис лишь тогда выполняет своё предназначение – эффективно функционирует, когда он (точнее, власти, призванные обеспечивать его развитие) одновременно и постоянно решает две предположительно диаметрально противоположные задачи:

1) выполняет функцию молоха - позволяет внедрять в себя «всё» без ограничений – идеи, технологии, деятельность, людей, финансы, застройку и проч.;

2) не позволяет упразднить-демонтировать-деформировать **базовые ценности пространственные**, в соответствии с которыми инерционно существует-проживает коренное население мегаполиса.

Сама возможность решения этих задач находится в области целенаправленного структурирования морфологии застройки. А возможность их не проигрышного решения является единственной. Находится эта возможность в области создания морфологии

¹⁹³ См. таблицу в пункте 5.2 основного текста Азбуки.

застройки конусообразной-поляризованной-дифференцированной (см. фрагмент б2 на изучаемом рисунке).

Посредством решения первой задачи перенаправляются основные «энергетические потоки» и, соответственно, строительные объёмы в мега-центр мегаполиса – перенаправляются за счёт создания там особого правового режима, заведомо снимающего все верхние ограничения для максимальной этажности застройки на каждом земельном участке в пределах указанного территориального образования с особым правовым статусом. Такое перенаправление освобождает остальные территории мегаполиса от избыточного давления избыточной застройки. Развитие остальных территорий «спасается» от произвола – регулируется посредством правового-градостроительного зонирования, закрепляющего в параметрическом виде **ценности пространственные базовые и над-базовые**.

Прямо противоположная ситуация складывается в условиях функционирования **несистемы точечно-административного градостроительства**, когда такого перераспределения «энергетических потоков» происходить не может, поскольку исходно отвергнуто применение подлинного правового-градостроительного зонирования, а при его отсутствии формирование на указанных выше правовых основаниях мега-центра (центров) мегаполиса становится невозможным, вместо этого должен формироваться на принципах «рисования» высотный центр заведомо недостаточный по объёму, но зато с неизбежностью дополняемый по всей территории города разбегающимися «неприкаянными небоскрёбами» при том, что остальные территории подвергаются фактически не регулируемому, избыточному строительному давлению, которое безропотно этими территориями принимается, поскольку в жертву такому давлению должны приноситься **ценности пространственные базовые и над-базовые**, то есть заведомо должна создаваться, а потому и создаётся несоразмерная застройка как проявление процесса морфологического деструктурирования города.

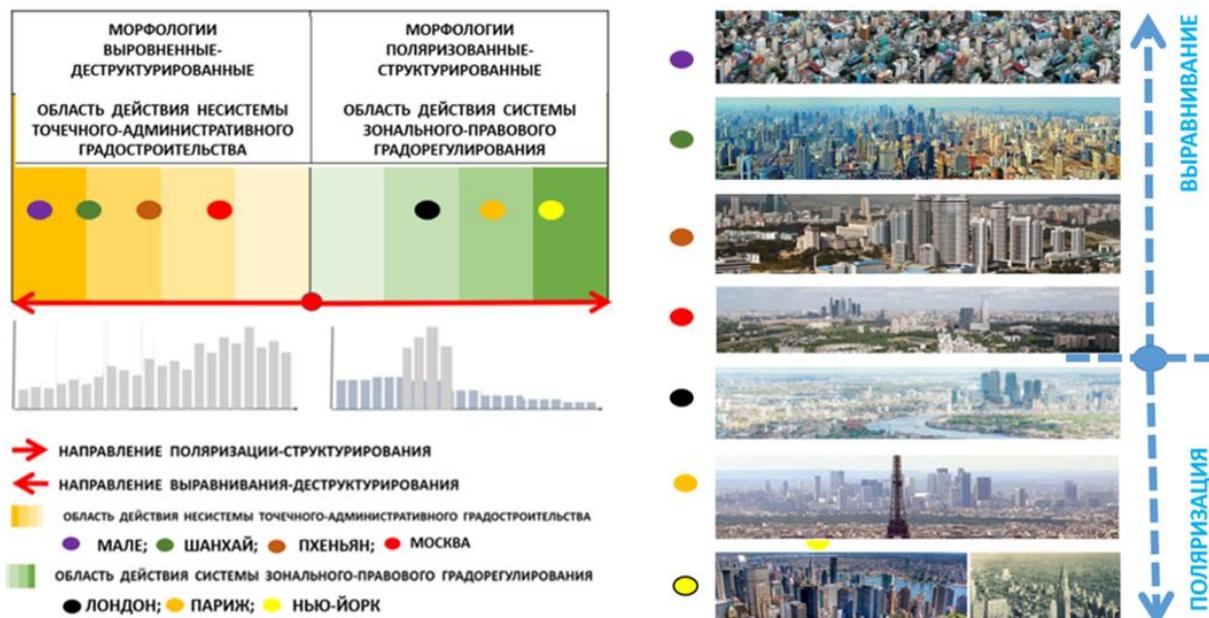


Рис. 19-2.3Б – образы, относящиеся к застройке вида 2.3 - застройке, соразмерной представлениям о приоритетах общегородской и общенациональной экономики, - застройке функционально-технологической, «небоскрёбной», локально сконцентрированной:

Б - иллюстрации к вопросу о необходимости сочетания в градорегулировании мегаполиса противоположного: (1) возможностей нелимитированного экономического-строительного развития и (2) сохранения дифференцированных базовых ценностей пространственных

Пояснения к рис. 19-2.3Б.

Как выяснилось в процессе осмысления предшествующего рисунка 19-2.3А, эффективность функционирования мегаполисов зависит не в последнюю очередь от морфологического устройства их застройки – морфологии, которая может быть представлена в альтернативных проявлениях с разной степенью выраженности противоположностей: либо как морфология конусообразная-поляризованная-дифференцированная, либо как морфология выровненная-неполяризованная-недифференцированная.

Могут представлять определённый интерес аналитические опыты по выстраиванию на сопоставительной шкале различных мегаполисов морфологии застройки с позиции обнаружения степени их приближенности к той, или иной альтернативе. В частности, практический интерес такого сопоставления может быть связан с *прогнозом изменений морфологии застройки мегаполиса*.

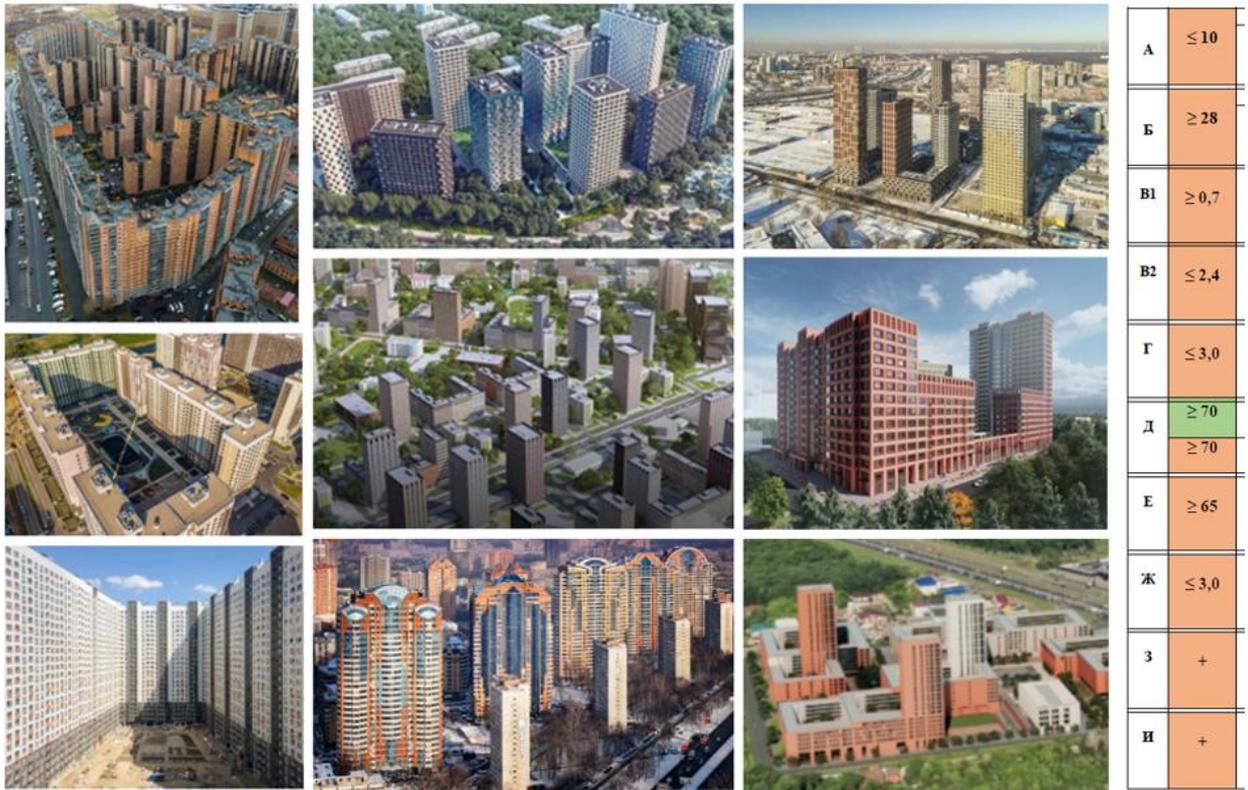


Рис. 19-2.2 – образы, относящиеся к застройке вида 2.2 - застройке, соразмерной представлениям о приоритетах общегородской и общенациональной экономики, - застройке высокоэтажной: ИЛЛЮСТРАЦИИ К ВОПРОСУ О «САМОПРОИЗВОЛЬНОЙ» ПОДМЕНЕ ПРИОРИТЕТОВ - ЦЕННОСТЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКИХ И ЦЕННОСТЕЙ МОРФОЛОГИЧЕСКИХ

Пояснения к рис. 19-3.1-3.2-3.3.

При обсуждении предшествующего рисунка 19-2.1-2.2 выяснилось, что предопределено было возникнуть этапу развития общества, когда главным приоритетом для развития города должен был стать приоритет частного выгодоприобретения, ради реализации которого должно было состояться и состоялось формально-юридическое упразднение *ценностей пространственных базовых*. Вследствие такого упразднения с неизбежностью возникли такие виды несоразмерной застройки как¹⁹⁴: застройка выгодоприобретательная псевдодворовая (см. левый блок рисунка), застройка выгодоприобретательная тычковая-торчковая (см. срединный блок рисунка), застройка выгодоприобретательная, смешанная из псевдодворовой застройки и тычковой-торчковой застройки (см. правый блок рисунка).

Сводная объективная характеристика «несоразмерности» указанных видов застройки обнаруживается в виде свидетельств несубъективного характера – того, что имеют место следующие факты:

- факт создания чего-то промежуточного (как смеси негативного и позитивного) - того, негативная часть чего получила почти научное определение - не-двор, не-квартал, не-улица (см. пояснения к рис. 19-1-В)¹⁹⁵. Здесь обнаруживается явление специфического «феномена создания промежутков из смесей» (см. далее осмысление его сути в пояснении к рис. 19-3.3);

¹⁹⁴ См. таблицу в пункте 5.2 определения понятия *соразмерная застройка*.

¹⁹⁵ Здесь следует обратить внимание на неустранимость в заданных условиях следующего парадокса. С одной стороны, происходит отрицание – создание не-двора, не-квартала, не-улицы. С другой стороны, взамен отрицаемому в принципе не может быть создано что-то новое-положительное (по причине его отсутствия в области существования) – новая морфология, которая оправдывала бы такое отрицание. Суммирование «с одной стороны» и «с другой стороны» неизбежно и неотвратно порождает имитации – пониженное качество форм.

- факт почти полного расхождения шкалы параметров и характеристик анализируемой застройки с *критериальной шкалой соразмерности застройки* (см. на рисунке «красную» диаграмму справа).



Рис. 19-3.1 – дополнительные образы, относящиеся к застройке вида 3.1 - застройке выгодоприобретательной псевдодворовой: ИЛЛЮСТРАЦИИ К ВОПРОСУ О НЕИЗБЕЖНОСТИ ТОГО, ЧТОБЫ В УСЛОВИЯХ НЕСИСТЕМЫ ТОЧЕЧНОГО-АДМИНИСТРАТИВНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙКА ВИДА 3.1 СТАНОВИЛАСЬ ЗАСТРОЙКОЙ НЕ ДВОРОВОЙ, А ПСЕВДОДВОРОВОЙ

Пояснения к рис. 19-3.1.

Не случайно то, что ситуация, отображаемая на левом блоке этого рисунка, частично уже осмысливалась ранее, когда обнаружился парадокс, согласно которому в условиях применения *несистемы точечного-административного градостроительства* положительное стремление проектировщиков создавать соразмерную застройку часто оборачивается возникновением несоразмерной застройки – несоразмерной по причине негласного понуждения проектировщиков к «перебору» её объёма¹⁹⁶ (см. выше рис. 19-1-Б-б, а также пояснения к нему).

Правый блок данного рисунка 19-3.1 показывает технологию неотвратимого-принудительного (в указанных условиях) создания «перебора» объёма застройки, а именно следующим образом:

а) сначала организуется территория в планировочном отношении – вполне корректно и соразмерно. См. верхний фрагмент правого блока рисунка, а также на диаграмме (на критериальной шкале соразмерности застройки) см. зелёным цветом обозначенный параметр под индексом Г;

¹⁹⁶ См. *перебор застройки, недобор застройки*.

б) в рамках намеченных, соразмерных по площади кварталов планируется застройка с этажностью и плотностью, превышающей крайние пределы соразмерности – иногда существенно превышающей (см. параметры под индексами А, В1, В2);

в) вопрос о нахождении золотой середины - грани между допустимым и недопустимым «перебором» объёма застройки каждый раз должен решаться индивидуально с учётом готовности потенциальных потребителей жилья в конкретном месте и применительно к конкретному проекту безропотно воспринимать предлагаемую им подмену соразмерной продукции на несоразмерную в части её окружения – городской среды;

г) существуют различные профессиональные инструменты для содействия воспитанию у потенциальных потребителей строительной продукции склонности легко и безропотно принимать завышенные локальные объёмы застройки ради занижения их требований к окружению – городской среде. Такие инструменты относятся преимущественно к декорированию фасадов¹⁹⁷;

д) в итоге то, что первоначально планировалось создавать как дворовую-квартальную-соразмерную застройку неотвратимо обращается (под действием волшебной палочки особого типа градорегулирования) в противоположное, в застройку несоразмерную – застройку в виде дворов-колодцев. В застройку, которая действительно является несоразмерной, но которая, как правило, несоразмерной не воспринимается как по причине действия **феномена безразличного притяжения любой морфологии застройки**, так и по причине состоявшегося в силу предопределённости упразднения критики архитектурного творчества со стороны градорегулирования, а также по причине применения указанных выше отвлекающих-завлекающих средств - декоративных спецэффектов.

Обнаруженный феномен создания особой технологии по производству перебора объёмов застройки требует более широкого рассмотрения ради обретения аутентичной оценки ныне применяемого типа градорегулирования – **несистемы точечного-административного градостроительства**¹⁹⁸.

¹⁹⁷ Дополнительно о технологии создания подмен соразмерной строительной продукции на несоразмерную продукцию в части понуждения потребителей к принятию пониженных требований к её градостроительному качеству и контексту см., например, рис. 5, 6, 7 и комментарии к ним.

¹⁹⁸ См. **перебор застройки, недобор застройки**.



Рис. 19-3.2 – дополнительные образы, относящиеся к застройке вида 3.2 - застройке выгодоприобретательной тычковой-торчковой: ИЛЛЮСТРАЦИИ К ВОПРОСУ О НЕИЗБЕЖНОСТИ ТОГО, ЧТОБЫ В УСЛОВИЯХ НЕСИСТЕМЫ ТОЧЕЧНОГО-АДМИНИСТРАТИВНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙКА ВИДА 3.2 ВОЗНИКАЛА ТАКЖЕ И КАК ПРОЯВЛЕНИЕ ПСЕВДОДВОРОВОСТИ, ПСЕВДОКВАРТАЛЬНОСТИ - «МАТРЕШЕЧНОЙ ПЛАНИРОВКИ», СОБИРАЕМОЙ ИЗ УРБАН-ВИЛЛ

Пояснения к рис. 19-3.2.

Предопределено быть тому, чтобы:

- в условиях функционирования *несистемы точечного-административного градостроительства* с неизбежностью возникала выгодоприобретательная тычковая-торчковая застройка высотная (см. таблицу в пункте 5.2 определения понятия *соразмерная застройка*);

- создание каждого вида застройки отвечало бы, как правило, не одному, но нескольким целевым приоритетам. В частности, для тычковой-торчковой застройки приоритетами для её создания являются не только главный приоритет выгодоприобретательных ценностей *для альфа-бенефициаров строительства*, но и второй приоритет функционально-технологических ценностей, а также третий приоритет соответствия создаваемой тычковой-торчковой застройки тем ценностям, носителями которых являются её приобретатели (см. таблицу в пункте 5.1 основного текста Азбуки);

- в определённых случаях ценности третьего приоритета могут не совпадать с ценностями, воплощёнными в тычковой-торчковой застройке высотной (см. рис. 19-3.1-3.2-3.3, средний блок), в отличие от ценностей, воплощённых в том же виде тычковой-торчковой застройки, но не высотной, а средне- и малоэтажной.

Для указанных случаев также существуют морфологические предопределения, которые описываются следующими положениями:

(а) невозможно малоэтажной и средне-этажной тычковой-торчковой застройке быть преобразованной механистическим образом в противоположный вид застройки – в застройку дворовую-квартальную-периметральную;

(б) невозможность, обозначенная положением (а), проявляется в том, что каждое здание в составе малоэтажной и среднеэтажной тычковой-торчковой застройке (каждый урбан-блок) как бы намеренно-осознанно (или наоборот – не намеренно, не осознанно) лишается двора, но зато приобретает со всех сторон вокруг себя некое множество улиц;

(в) невозможность, обозначенная положением (б), есть ничто иное, как утверждение «матрёшечной планировки» - планировки анти-городской, неосознанно отрицающей необходимость создания того, что является исходным признаком наличия самого города как целостностей в виде неразрывности пространства и его наполняющей (а также предопределяющей его характеристики и параметры) социальной жизни - ***пространственности-социальности***.

Иными словами, обнаруженное явление в практике малоэтажной и средне-этажной тычковой-торчковой застройки (зафиксированное на данном рис. 19-3.2) оказалось неизбежным свидетельством создания в условиях действия ***несистемы точечного-административного градостроительства*** несоразмерной городу застройки.

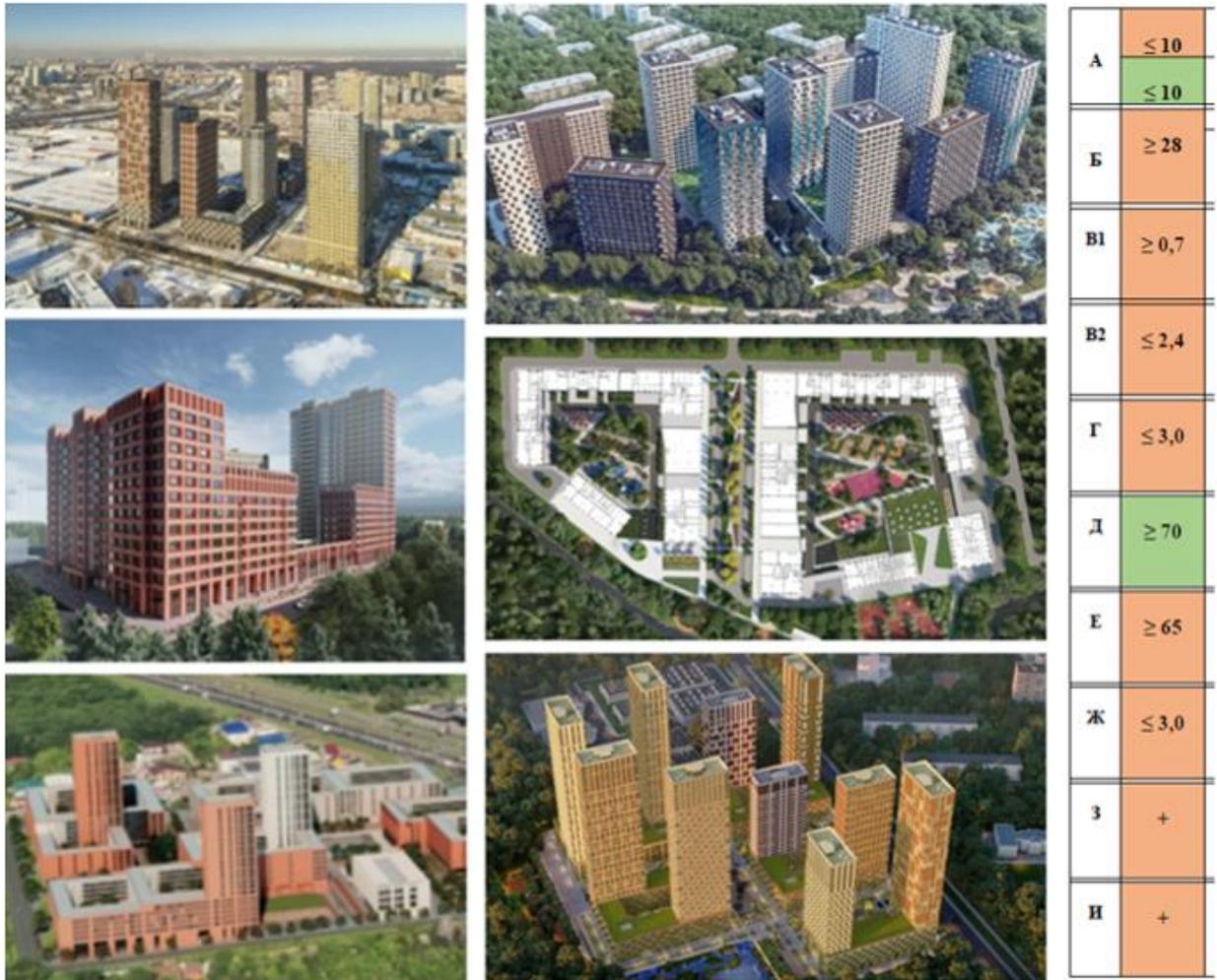


Рис. 19-3.3 – дополнительные образы, относящиеся к застройке выгодоприобретательной, смешанной из псевдо-дворовой застройки и тычковой-торчковой застройки:

ИЛЛЮСТРАЦИИ К ВОПРОСУ О НЕУПРАЗДНИМОСТИ БАЗОВЫХ ЦЕННОСТЕЙ ПРОСТРАНСТВЕННЫХ И ОСОБЕННОСТЯХ ИХ МОРФОЛОГИЧЕСКИХ ПРОЯВЛЕНИЙ В УСЛОВИЯХ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ НЕСИСТЕМЫ ТОЧЕЧНО-АДМИНИСТРАТИВНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

Пояснения к рис. 19-3.3.

Универсальное правило, согласно которому любой вид застройки создаётся под воздействием разнообразных комбинаций из целевых-ценностных приоритетов (см. таблицу в пункте 5.1 основного текста Азбуки), модифицируется в условиях функционирования *несистемы точечно-административного градостроительства*, неизбежно являя «феномен создания промежутков из морфологических смесей противоположного» (см. пояснения к рис. 19-3.1-3.2-3.3). В частности, «промежутков» в виде смесей из дворовой-квартальной застройки и из тычковой-торчковой застройки (виды застройки 3.1 и 3.2 – см. таблицу в пункте 5.2 основного текста Азбуки).

Согласно другому правилу методологического характера при смешении противоположного неизбежно происходит умаление значимости-силы каждого из смешиваемых компонентов, которые по причине их противоположности друг другу препятствуют полноценному развёртыванию-проявлению каждого из них. Создаётся то, что должно называться уничижительным словом «промежуток». Подтверждением действия этого универсального методологического правила является ныне распространённый пример, при котором пытаются смешать в морфологическом устройстве одного жилого комплекса

застройку тычковую-торчковую высотную и застройку дворовую-квартальную невысотную. В этом случае по объективным законам логики и морфологии должно происходить, а потому и происходит следующее.

Во-первых, знающие своё дело проектировщики не могут противостоять приказам *альфа-бенефициаров строительства* создавать «перебор» объёмов застройки в каждой локации-площадке¹⁹⁹, что наилучшим образом обеспечивается созданием именно высотной тычковой-торчковой застройки. Одновременно они не могут не сознавать, что посредством такого вида застройки город деформируется (в него внедряются не-дворы, не-кварталы, не-улицы – см. пояснения к рис. 19-1-В), не могут не стремиться к тому, чтобы как-то ослабить эти негативные проявления. Для такого ослабления предположительно есть способ – объединить пучёк высотных тычков-торчков стилобатом – имитатором двора (см. средний фрагмент правого блока данного рисунка).

Во-вторых, при таком механистическом соединении (которое обязательно должно быть оформлено эстетически - привлекательно) двор не может быть подлинным - функциональным (по причине заведомо созданной несоразмерности-непропорциональности объёма функций и малой величины предназначенного для них пространства), обречён быть декоративным-имитационным. Кроме того, нельзя забывать о том, что не вместившиеся в пространство локального комплекса функции будут самопроизвольно перенаправляться-перетекать во вне, за пределы комплекса - в город как пассивный приёмник всего невмещённого в локальные комплексы, создание которых целенаправленно обеспечивается градорегулированием, направляемым приоритетами *альфа-бенефициаров строительства*.

В-третьих, посредством стилобатов – имитаторов дворов, объемлющих высотные тычки-торчки, обеспечивается создание закрытых от внешнего окружения эксклюзивных сообществ горожан, происходит вольное, или не вольное содействие процессу распространения сегрегированных образований в городе²⁰⁰.

¹⁹⁹ См. *перебор застройки, недобор застройки*.

²⁰⁰ См. *пространственность-социальность, социальность-пространственность*.



Рис. 19-3.4 – дополнительные образы, относящиеся к застройке *выгодоприобретательной* - застройке вида 3.1, 3.2, 3.3: иллюстрации к вопросу о **предопределённости** быть тому, чтобы при функционировании **несистемы точечного-административного градостроительства** в центральных и срединных территориях мегаполиса **городская-квартальная застройка замещалась негородской-неквартальной-микрорайонной застройкой**

Пояснения к рис. 19-3.4.

Предопределено было, чтобы в рассматриваемом мегаполисе максимально проявились интересы-потребности *альфа-бенефициаров строительства* – проявились на псевдо-законодательном уровне посредством утверждения **несистемы точечного-административного градостроительства**. В свою очередь собственная логика функционирования этой несистемы предопределила неизбежность осознанной и неосознанной реализации следующих положений:

(1) отвержение из практики применения института правового-градостроительного зонирования;

(2) отвержение вида (1) равнозначно отвержению правовых инструментов, посредством которых регулируются такие важные для поддержания рациональной морфологии застройки города параметры как максимальные размеры кварталов, образуемых в различных частях города (параметры юридически значимые – те, которые в обязательном порядке должны быть соблюдены), и связанные с ними юридически значимые показатели минимальной плотности улично-дорожной сети;

(3) при наличии положений (1), (2) и при ситуации, когда приобретаются для жилой застройки не маленькие по площади территории, расположенные в около-центральной части, срединной части города, должно происходить, а потому и происходит следующее:

- застройщики заведомо являются свободными от юридически значимых обязательств рационально распланировать территорию по причине намеренного создания ситуации отсутствия положения-требования (2). Рациональная планировка означала бы передачу до 15-20% площади территории городу для организации улиц, остро необходимых для его нормального-рационального функционирования, – передачу того, что обеспечивает дополнительный доход застройщику от дополнительных объёмов застройки на дополнительной территории. В условиях функционирования указанной несистемы такая передача означала бы прямое противоречие **главному принципу действий альфа-бенефициаров строительства**, что недопустимо;

- невыполнение положения (2), заведомо и намеренно упразднённого в статусе юридически обязательного требования, означает ничто иное, как отказ от создания дворовой-квартальной-уличной застройки, собственно городской застройки, – утверждение целевой

позиции по созданию неуличной застройки, то есть, застройки микрорайонной (аналог такой застройки см. левый блок рассматриваемого рисунка²⁰¹).

Несубъективной логикой предопределённый итог. В указанных условиях микрорайонная-неуличная, по сути негородская застройка, в центре города создаваемая, обладает рядом объективных проявлений - несистемных характеристик, которые суммируется следующими положениями:

а) в обозначенных условиях создаваемый вид застройки является типологическим – не случайным, но обречённым на повторение, тиражирование;

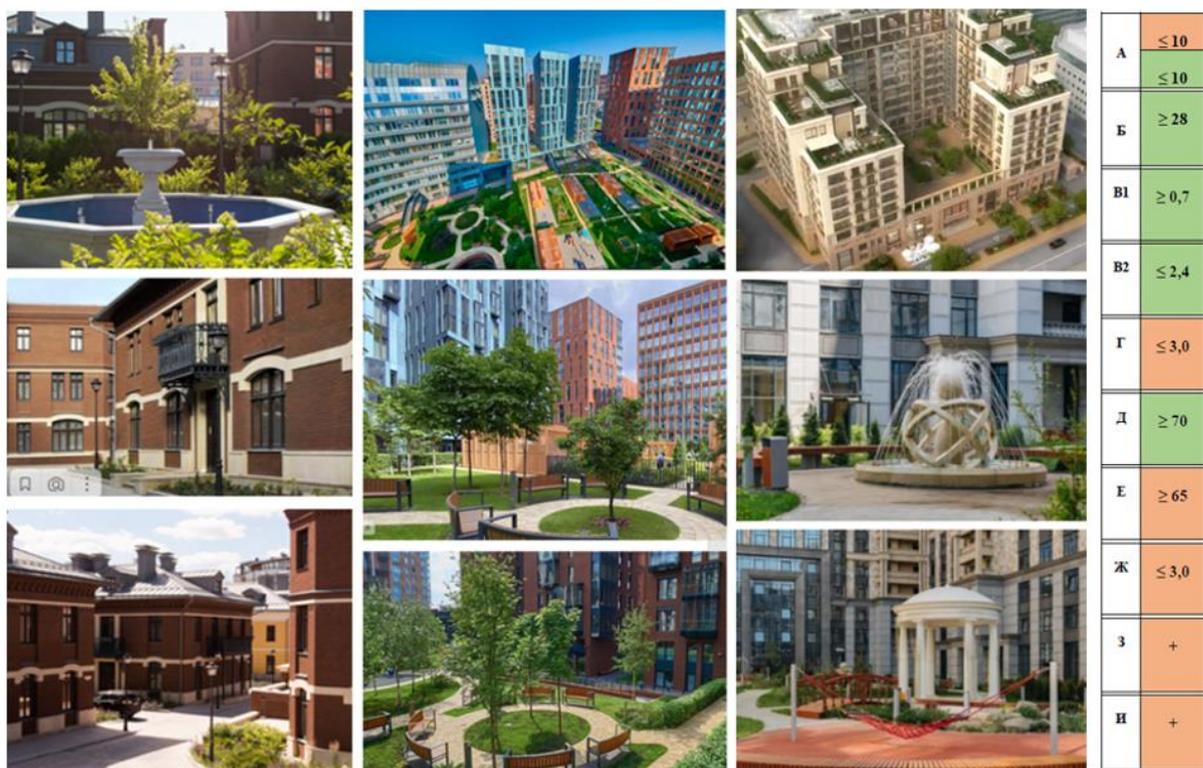
б) имеет место заведомо низкий, или недостаточный уровень интегрированности-включённости жилого комплекса в процессы функционирования города по причине того, что такие процессы осуществляются не иначе, как только по соответствующим коммуникативным каналам – улицам, которые в указанных случаях почти намеренно не создаются²⁰²;

в) должна усиливаться предопределённая морфологическими-планировочными причинами автономность комплекса по отношению к городу благодаря связке: увеличение территории для постановки дополнительных объектов (увеличение за счёт отказа от создания необходимых внутренних улиц) – рост этажности объектов в контексте расширенных пространств – недостаточность улично-коммуникативных связей, выводящих население комплекса во вне – в город, ставший «внешним-чужим» для локального жилого комплекса;

г) положения б) и в), определяя несоразмерность данного вида застройки с позиций морфологических-функциональных, «компенсируются» тем, что они являют эту же застройку вполне соразмерной, но с противоположных позиций – с позиций соответствия *главному принципу действий альфа-бенефициаров строительства*.

²⁰¹ См. также пояснения к рис. 19-1-В, где даны определения понятиям «не-двор», «не-квартал», «не улица».

²⁰² Или создаются не в подлинном, имитационном виде, так называемых, «урбан-блоков» - см. пояснения к рис. 14.



**Рис. 19-4.1 – образы, относящиеся к застройке вида 4.1 - застройке эксклюзивной-элитарной мало- и средне-этажной в виде клубных домов-комплексов:
ИЛЛЮСТРАЦИИ К ВОПРОСУ О ВЫБОРЕ ПРИОРИТЕТОВ В УСЛОВИЯХ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ НЕСИСТЕМЫ ТОЧЕЧНОГО-АДМИНИСТРАТИВНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА**

Пояснения к рис. 19-4.1.

Следующие особенности должны характеризовать данный вид застройки 4.1 – застройки эксклюзивной-элитарной мало- и средне-этажной (см. таблицу пункта 5.2 основной части Азбуки):

1) предопределено быть тому, чтобы **главный принцип действий альфа-бенефициаров строительства** проявлялся бы также и в том, чтобы создавались самые разнообразные виды застройки, вплоть до диаметрально противоположных видов, включая также и те виды застройки, для создания которых отсутствуют, намеренно снимаются все финансовые ограничения со стороны заказчиков;

2) по причине снятия финансовых ограничений этот вид эксклюзивной-элитарной застройки должен в наибольшей степени соответствовать морфологическим проявлениям ценностей пространственных. Действительно, факт высокого уровня такого соответствия зафиксирован на шкале справа – на **критериальной шкале соразмерности застройки**. Тем не менее, для данного типа застройки в принципе невозможно состояться полному соответствию с показателями этой шкалы по следующим причинам: отсутствие потребности в достижении минимального уровня инфраструктурной сбалансированности застройки (индекс Е); отсутствие необходимости в социализации жителей в пределах комплекса (индекс Ж); эксклюзивность как негласное освобождение комплекса от необходимости быть соразмерным градостроительному окружению в его морфологических, функциональных, социальных проявлениях (индексы З, И);

3) последняя характеристика как эксклюзивная независимость комплексов от градостроительного контекста обнаруживает себя двумя видами типологических случаев:

а) первый типологический случай, когда заведомо малый, недостаточный объём неинтенсивных функций (по причине их эксклюзивности-элитарности) внедряется «не туда» - в то место в городе, где ради рационального, сбалансированного градоустройства необходимо размещать существенно больший объём функций с более высоким уровнем их интенсивности

(см. левый блок рассматриваемого рисунка, а также рис. 16 с более подробными ситуативными пояснениями);

б) второй типологический случай, когда некоторый объём функций эксклюзивных-элитарных располагается на относительно большой по площади территории, которая по причине её относительного «избытка» обречена в некотором отношении недоиспользоваться, а по соображениям рациональности должна была бы предназначаться под иные функции – более интенсивные и менее эксклюзивные-элитарные (см. средний блок рассматриваемого рисунка, а также рис. 14, 15 с более подробными ситуативными пояснениями²⁰³);

4) в предшествующем положении 3) зафиксировано противоречие, которое является закономерным, то есть неизбежным для *несистемы точечного-административного градостроительства*. Со стороны альфа-бенефициаров строительства – со стороны выполнения приоритетной задачи максимизации прибыли, *градостроительный потенциал территории* используется должным образом. Со стороны же системного, рационального градорегулирования имеет место недоиспользование градостроительного потенциала территории;

5) наблюдаемые со стороны системного, рационального градорегулирования недостатки данного вида застройки эксклюзивной-элитарной мало- и средне-этажной должны «оправдываться» её высокими эстетическими качествами, а по причине наличия таких качеств в некоторых случаях должно происходить как бы совмещение этого вида застройки 4.1 с иным видом застройки 4.3 – «застройкой символической по намерению, как бы адресованной вечности, предназначенной удивлять - быть визуальной демонстрацией эстетического честолюбия властных и иных субъектов» (см. таблицу в пункте 5.2 основного текста Азбуки, а также рис. 19-4.3 и пояснения к нему);

б) очевидно, что эксклюзивная-элитарная застройка вида 4.1 не может существовать иначе, как только в условиях её физической изоляции от иного, неэксклюзивного окружения, то есть её создание должно содействовать распространению процессов пространственного фрагментирования города и сегрегации его населения на относительно автономные, независимые социальные группы.

²⁰³ Следует обратить внимание на то, что при втором типологическом случае обнаруживается необходимость уяснения того, как в процессе проектирования обнаруживается двойственная сущность понятия *пропорциональность застройки*.

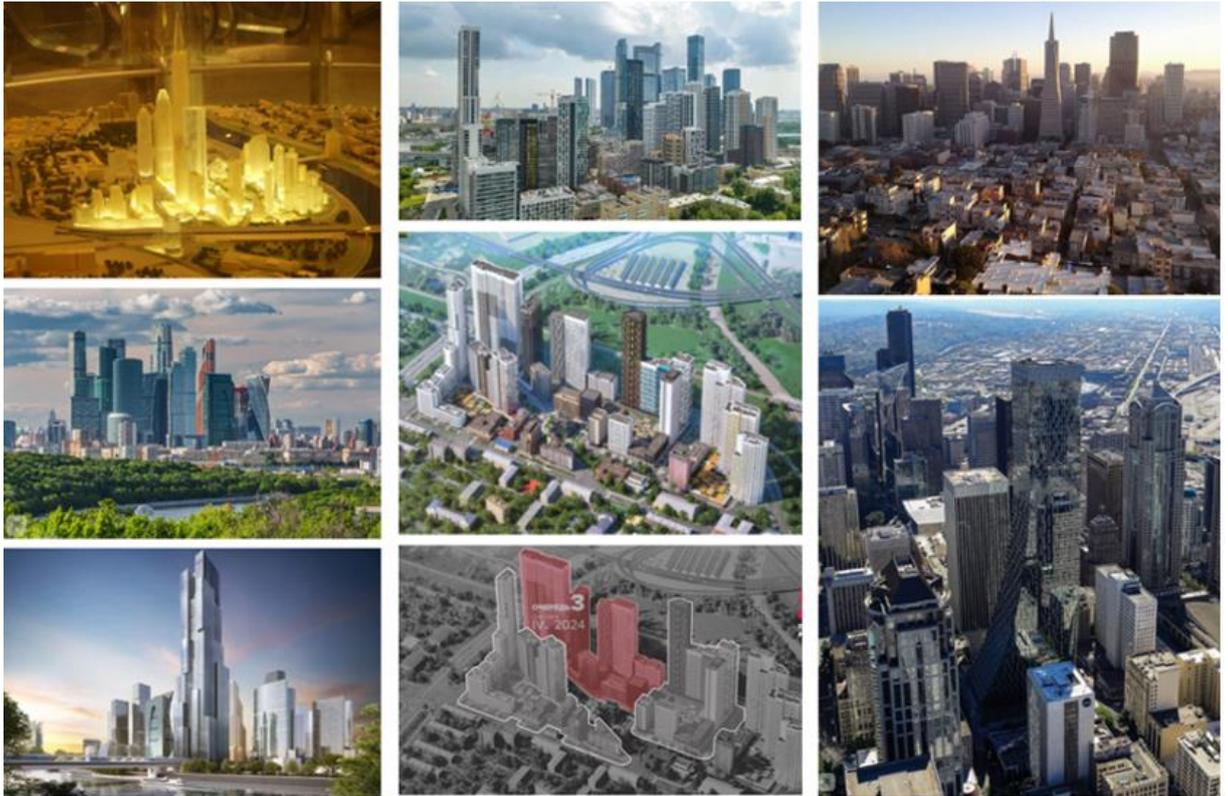


Рис. 19-4.2А – дополнительные образы, относящиеся к застройке эксклюзивной-элитарной в виде локально не сконцентрированных, отдельно стоящих, разбросанных по всему городу «неприкаянных» небоскрёбов:

4.2А - ИЛЛЮСТРАЦИИ К ВОПРОСУ О ТОМ, ЧТО ПРИ ФУНКЦИОНИРОВАНИИ НЕСИСТЕМЫ ТОЧЕЧНОГО-АДМИНИСТРАТИВНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА ПРИОРИТЕТОМ ПРИ РЕШЕНИИ ВОПРОСОВ О СОЗДАНИИ ЦЕНТРА КОНЦЕНТРАЦИИ НЕБОСКРЁБОВ ПРЕДОПРЕДЕЛЕНО БЫЛО СТАТЬ АРХИТЕКТУРНОЙ ДЕКОРАТИВНОСТИ

Пояснения к рис. 19-4.2А.

Подлинное понимание морфологических проявлений феномена небоскрёбов в мегаполисах может быть обретоено не иначе, как только в процессе и по результатам сопоставления особенностей их создания в диаметрально противоположных правовых условиях – при *системе зонального-правового градорегулирования* и при *несистеме точечного-административного градостроительства*.

Все мегаполисы при всех типах градорегулирования обладают общим для них свойством: они нуждаются в активном развитии посредством почти непредсказуемого наращивания ввысь нелимитируемого-максимального объёма застройки. Далее происходит их раздвоение на противоположные морфологические группы сообразно тому как происходит «приращение небоскрёбами»: либо (1) концентрированно-локализованно в одном-двух местах, либо (2) неконцентрированно-разбросанно по всему городу.

1. Концентрированному-локализованному в одном-двух местах наращиванию мегаполиса небоскрёбами предопределено происходить при *системе зонального-правового градорегулирования* согласно следующим положениям (см. правый блок данного рисунка).

Во-первых, рассматриваемый процесс является результатом проявления двойственной ситуации. С одной стороны, имеется правовое-градостроительное зонирование – нерушимое юридическое признание ценностей пространственных, в том числе явленных запретами-пределами в отношении видов застройки, её плотности и высоты. С другой стороны, есть непреодолимое давление необходимости в виде динамической потребности в создании объёмов застройки нелимитированных-максимальных.

Во-вторых, указанной коллизии предопределено быть разрешённой посредством выделения в мегаполисе двух типов территорий с диаметрально противоположным

юридическим статусом. Территории вида (А) – территории почитания-сохранения пространственных ценностей, обеспечения строительного развития в некоторых предзаданных градостроительными регламентами морфологических пределах. Территории вида (Б) – территории, в границах которых все расположенные там земельные участки заведомо, согласно местному закону освобождены от необходимости соблюдать строительные пределы в части высоты объектов.

В-третьих, все земельные участки на территории вида (Б) равны между собой в правовом отношении. Это значит, что: во-первых, как на территориях вида (А), так и здесь имеется юридическая определённость в отношении будущего – имеется правовое-градостроительное зонирование, но в его особом проявлении; во-вторых, в некоторый момент наблюдаемое отсутствие небоскрёба на каком-либо земельном участке может быть гарантированно заменено его наличием в будущем – ближнем, или отдалённом. При этом морфологические возможности развития мегаполиса заведомо превышают его текущие и будущие строительные и экономические потребности. Создаётся ситуация, когда ёмкость города превышает возможности её заполнить без демонтажа значимых для горожан ценностей пространственных.

В-четвёртых, двойственная морфология мегаполиса обеспечивает две стороны его «устойчивого развития» - как «устойчивость», так и «развитие». Обеспечивается «устойчивость» посредством сохранения традиционных пространственных ценностей при использовании ограничивающего зонирования территорий вида (А). Одновременно обеспечивается «рост-развитие» посредством побуждения инвесторов, застройщиков к неограниченному наращиванию строительных объёмов при использовании зонирования территорий вида (Б).

В итоге ситуация с небоскрёбами вносит свою лепту в создание морфологии застройки конусообразной-дифференцированной-поляризованной.

2. Неконцентрированному-разбросанному наращиванию мегаполиса небоскрёбами предопределено происходить при *несистеме точечного-административного градостроительства* под давлением следующих условий и согласно следующим положениям (см. левый и средний блоки данного рисунка).

Во-первых, рассматриваемый процесс является результатом проявления двойственной ситуации. С одной стороны, его начало и дальнейшее развёртывание происходило и происходит в условиях отсутствия, точнее, упорного отторжения правового-градостроительного зонирования. С другой стороны, возникло и продолжает действовать непреодолимое давление необходимости создания объёмов застройки нелимитированных-максимальных, в том числе в виде небоскрёбов.

Во-вторых, в данном типологическом случае 2 (в отличие от описанного выше типологического случая 1) указанная двойственность ситуации является в большей степени формальной, чем содержательной. Дело в том, что отсутствие правового-градостроительного зонирования равнозначно отсутствию каких бы то ни было юридически значимых препятствий-ограничений для административного выбора мест размещения небоскрёбов в любом месте города, поскольку каждый земельный участок юридически равен каждому иному земельному участку в части бесправия - отсутствия законодательно-заблаговременно установленных прав строительного использования-развития.

В-третьих, в отношении развития событий логика предопределила и предопределяет следующее:

1) первые акции относительно создания небоскрёбов должны быть инициированы администрацией, поскольку инициатива инвесторов возникает при наличии побуждения в виде заведомо сформулированного закона, в данном случае в виде правового-градостроительного зонирования, которому предписано отсутствовать;

2) для администрации, отторгающей правовое-градостроительное зонирование, такая иницилирующая акция должна состояться не иначе, как только в виде некоторого локального

проекта. Это потому именно так должно быть, что иные формы инициирования сопрягаются с правовым-градостроительным зонированием, которое должно отвергаться администрацией, исповедующей правомерность несистемы точечного-административного градостроительства;

3) инициирующий локальный проект администрации не может быть никаким иным, как только символическим – эстетически выверенным, целостным, завершённым, привлекательным (см. левый блок данного рисунка, особенно верхний его фрагмент);

4) наблюдаемая в рассматриваемых условиях неизбежность быть инициирующему проекту символическим, эстетически выверенным, целостным, завершённым указывает на наличие, неотвратимое возникновение других видов неизбежности:

4а) неизбежность быть отвержению правового-экономического подхода к организации процесса формирования небоскрёбов в мегаполисе;

4б) неизбежность быть недостаточности объёмов «небоскрёбной» застройки в рамках инициирующего проекта, которая влечёт за собой:

- неизбежность последующего «разваливания» первоначальной композиционной целостности исходного проекта посредством вынужденного внедрения в него всё новых и новых объёмов – небоскрёбов (см. левый блок данного рисунка);

- неизбежность «вываливания» за пределы инициирующего проекта, так называемых, «неприкаянных небоскрёбов», которые вынуждены разбредаться по всей территории города (см. ниже рис. 19-4.2Б);

4в) неизбежность максимизации сознания проектировщиков, ведомых зыбкими постулатами несистемы точечного-административного градостроительства, - неизбежность изобретения так называемого, «феномена неэкономических-рисовательных небоскрёбов» (см. средний блок данного рисунка). Суть этого феномена такова²⁰⁴:

- под давлением неких формалистических представлений о, якобы, правильной организации территории – представлений, игнорирующих экономические законы функционирования мегаполиса, создаётся ситуация отрицания принципов правового зонирования, когда каждый земельный участок в формально-юридическом отношении не является равным никакому иному соседнему, рядом расположенному земельному участку;

- согласно этим представлениям по умолчанию предполагается, что нарисованное «разноправье» нарисовано навсегда – навечно. Фактически нарисовано-зафиксировано незнание о том, что с течением времени расположенные на территории небоскрёбов объекты, обделённые высотой (не небоскрёбы), обречены подпадать под давление экономических намерений эти объекты разрушить, восстановить «юридическую справедливость» и на их месте возвести подлинные небоскрёбы, ранее не нарисованные на этом месте. То есть, жизнь не будет довольствоваться ей нарисованными рамками и будет их неумолимо взрывать, указывая на бесполезность, либо на деструктивность формалистического проектирования, оставленного направляющим попечением правового градорегулирования.

В итоге ситуация с небоскрёбами вносит свою лепту в создание морфологии застройки выровненной-недифференцированной-неполяризованной.

²⁰⁴ Эта суть легче воспринимается при сопоставлении указанного феномена с приведённым в первом пункте описанием правового статуса земельных участков на территории вида (Б).



Рис. 19-4.2Б – дополнительные образы, относящиеся к застройке эксклюзивной-элитарной в виде локально не сконцентрированных, отдельно стоящих, разбросанных по всему городу «неприкаянных» небоскрёбов: 4.2Б - иллюстрации к вопросу о ПРЕОПРЕДЕЛЁННОСТИ БЫТЬ СВЯЗИ МЕЖДУ: (а) ТИПОМ ГРАДОРЕГУЛИРОВАНИЯ, (б) ВОЗВЕДЕНИЕМ АРХИТЕКТУРНОЙ ДЕКОРАТИВНОСТИ В СТАТУС АБСОЛЮТНОГО ПРИОРИТЕТА, (в) ТРАДИЦИЯМИ АДМИНИСТРАТИВНОГО, НЕПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ-ПРОЕКТИРОВАНИЯ, (г) НЕДОСТАТОЧНОСТЬЮ ИЗБРАННОЙ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ СОЗДАНИЯ МЕГАЦЕНТРА МЕГАПОЛИСА, А ТАКЖЕ (д) НЕИЗБЕЖНОСТЬЮ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ФЕНОМЕНА «НЕПРИКАЯННЫХ НЕБОСКРЁБОВ»

Пояснения к рис. 19-4.2Б.

В условиях *несистемы точечного-административного градостроительства* предопределено возникать застройке вида (4.2) - застройке эксклюзивной-элитарной в виде локально не сконцентрированных, отдельно стоящих, разбросанных по всему городу «неприкаянных» небоскрёбов²⁰⁵.

Причины указанного предопределения подробно изложены в пояснениях к предшествующему рисунку 19-4.2А. Распространение по городу «неприкаянных» небоскрёбов особым образом воздействует на контекст окружения в его морфологическом и социальном проявлениях²⁰⁶.

Следует обратить внимание на нижний «протяжённый» фрагмент рисунка. Он демонстрирует (вместе с иными иллюстрациями²⁰⁷) устойчивую во времени склонность проектировщиков недооценивать значимость существующего градоустроительного контекста ради внедрения в него крупных объектов, наподобие «неприкаянных» небоскрёбов.

Ситуация с «неприкаянными» небоскрёбами вносит свою лепту в создание морфологии застройки выровненной-недифференцированной-неполяризованной.

²⁰⁵ См. таблицу пункта 5.2 определения понятия *соразмерная застройка*.

²⁰⁶ См. *контекст градоустроительный*, а также *пространственность-социальность*.

²⁰⁷ См. например, левый блок рис. 19-2.1-2.2.



Рис. 19-4.2В – дополнительные образы, относящиеся к застройке эксклюзивной-элитарной в виде локально не сконцентрированных, отдельно стоящих, разбросанных по всему городу «неприкаянных» небоскрёбов:
 4.2В - ИЛЛЮСТРАЦИИ К ВОПРОСУ ОСМЫСЛЕНИЯ ТРЕНДОВ РАЗВЕРТЫВАНИЯ МОРФОЛОГИИ ЗАСТРОЙКИ МЕГАПОЛИСА - МОРФОЛОГИИ НЕПОЛЯРИЗОВАННОЙ-ТЕРРИТОРИАЛЬНО-НЕДИФФЕРЕНЦИРОВАННОЙ-ВЫРОВНЕННОЙ

Пояснения к рис. 19-4.2В.

Необходимые положения по поводу «неприкаянных» небоскрёбов представлены в пояснениях к рис. 19-4.2А и 19-4.2Б.

В дополнение к этим пояснениям следует указать на то, что методология изучения порядка градорегулирования, проводимого совместно с изучением особенностей морфологии застройки, предопределяемой этим порядком, содержит требование, относящееся к прогнозированию изменений соответствующих событий и визуальных образов застройки²⁰⁸.

Левый блок данного рисунка содержит образы нынешней морфологической реальности города, а также указания-намёки на тренды развёртывания-умножения этих образов в будущем, включая дальнейшее хаотичное распространение по городу «неприкаянных» небоскрёбов, их слияние в некую неразличимость, состоящую из тычковой-торчковой застройки, - неразличимость, отражённую на правом блоке рисунка в завершённом виде.

Правый блок – содержит визуальные символы той застройки, которой предопределено быть создаваемой в условиях применения *несистемы точечного-административного градостроительства* в ближайшие десятилетия – символы морфологии застройки выровненной-недифференцированной-неполяризованной.

²⁰⁸ См. прогноз изменений морфологии застройки мегаполиса.



Рис. 19-4.3 – Застройка символическая по намерению, «адресованная вечности», предназначенная удивлять - суть визуальные демонстрации эстетического честолюбия властных и иных субъектов

Пояснения к рис. 19-4.3.

Имеется единственный вид застройки (4.3), особенности которой почти не зависят от применяемого порядка градорегулирования. Это «застройка символическая по намерению, «адресованная вечности», предназначенная удивлять - суть визуальные демонстрации эстетического честолюбия властных и иных субъектов»²⁰⁹.

Факт наличия этого вида застройки оказывает медвежью услугу для ментального состояния и самоощущения проектировщиков, работающих в условиях функционирования *несистемы точечного-административного градостроительства*. Например, в том отношении, что иногда они ошибочно полагают возможным сообразно своим представлениям, идеям, иллюзиям создавать любую застройку, особо не заботясь об объективных процессах, регулирующих созидание морфологии застройки²¹⁰.

²⁰⁹ См. таблицу в пункте 5.2 определения понятия *соразмерная застройка*.

²¹⁰ См., например, пояснения к рис. 19-4.2А – логику развёртывания ситуации с «рисовательными небоскрёбами».

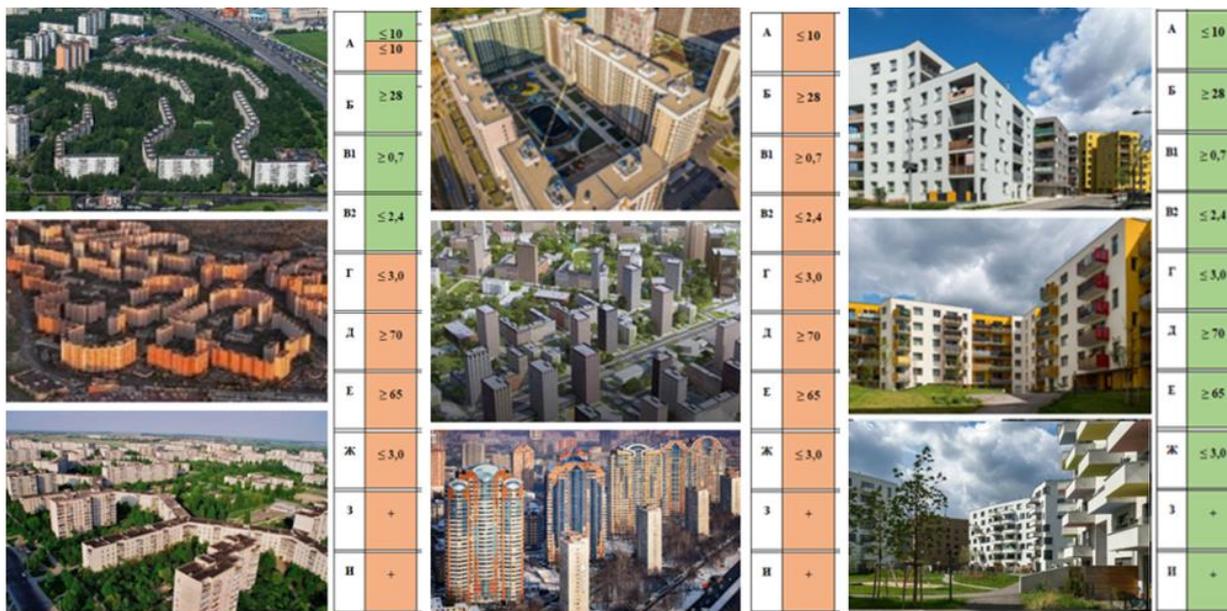


Рис. 19-5 – застройка символическая по результату – застройка, символизирующая эпоху применения соответствующего типа градорегулирования

Пояснения к рис. 19-5.

Имеется вид застройки, условно обозначаемый как вид с подвидами: «застройка символическая по результату – застройка, символизирующая эпоху применения соответствующего типа градорегулирования»²¹¹:

(5.1) застройка микрорайонная – застройка, символизирующая эпоху применения системы точечного-административного градостроительства социалистического толка;

(5.2) застройка в виде «человейников» – символизирующая эпоху применения несистемы точечного-административного градостроительства в условиях рыночной экономики;

(5.3) застройка антропоцентрическая, соразмерная приоритетам базовых и над-базовых ценностей пространственных – застройка, символизирующая ещё не наступившую в России эпоху применения системы зонального-правового градорегулирования.

Наиболее приближенной к подлинной соразмерной застройке является застройка вида (5.3). Об этом свидетельствует полностью зелёный цвет представленной диаграммы – суть критериальной шкалы соразмерности застройки²¹². Анализ показывает, что не единичность-эксклюзивность, но именно массовость соразмерной застройки может быть обеспечена никак иначе, как только при условии применения **системы зонального правового градорегулирования**. Это потому так происходит объективным образом, что у соразмерной застройки должны быть характеристики, параметры, достижение которых в принципе невозможно, если такая система не практикуется²¹³.

²¹¹ См. таблицу в пункте 5.2 определения понятия *соразмерная застройка*.

²¹² См. пункт 5.3 определения понятия *соразмерная застройка*.

²¹³ Речь идёт о параметрах, характеристиках, которые обозначены индексами Д, Е, Ж, З, И (см. пункт 5.3 определения понятия *соразмерная застройка*):

- Д: «периметральность-уличность застройки» как соответствующий минимальный процент периметра квартала, обрамлённого зданиями;
- Е: минимальный уровень инфраструктурной сбалансированности застройки;
- Ж: запрет на создание таких комбинаций квартир, которые препятствуют социализации жителей в МКД, квартале, территориальной зоне;
- З: наличие правового зонирования как обеспечение юридически значимой дифференциации видов застройки (в отношении этажности, плотности, размеров квартир) по различным территориальным зонам города;
- И: посредством правового зонирования обеспечение юридически значимой поляризации морфологии застройки города.

Застройка микрорайонная – застройка вида 5.1, символизирующая эпоху применения **системы точечного-административного градостроительства социалистического толка**, более приближена к подлинной соразмерной застройке по сравнению с застройкой вида 5.2, поскольку при создании застройки вида 5.1: а) не были упразднены базовые ценности пространственные (в частности, фактически были установлены юридически значимые запреты на создание того, что ныне называется «человейниками»); б) не регламентировались юридически значимым образом параметры, характеристики, определяющие над-базовые ценности пространственные – ценности, относящиеся не только к безопасности (физической, социальной), но и к тому, что определяет удобство, комфорт проживания.

Застройка в виде «человейников» – застройка вида 5.2, символизирующая эпоху применения **несистемы точечного-административного градостроительства** в условиях рыночной экономики в наибольшей степени не соответствует тому, что следует считать подлинной соразмерной застройкой. Происходит это неизбежно, поскольку на законодательном уровне: а) были упразднены **базовые ценности пространственные**²¹⁴; б) не устанавливаются и не могут устанавливаться **над-базовые ценности пространственные** – при указанной несистеме в принципе не могут устанавливаться характеристики и параметры, которые на **критериальной шкале соразмерности застройки** обозначаются индексами Д, Е, Ж, З, И.

Таким образом, можно заключить, что ошибкой, точнее самообманом, является гипотетическое намерение создавать соразмерную застройку в массовых объемах, не изменив на противоположный (в правовом отношении) порядок градорегулирования.

²¹⁴ На критериальной шкале соразмерности застройки обозначаются индексами Б, В1, В2.

**Наименования серий вопросов о градорегулировании,
а также перечень вопросов в составе каждой серии**
(по состоянию на 01.02.23)

Примечание:

- почти все поименованные ниже тексты (обозначенные как «вопросы») опубликованы, или планируется опубликовать в рубрике по адресу: <https://urban.hse.ru/discussion>
- курсивом обозначены вопросы, которые намечено подготовить

Серии вопросов	Наименования серий вопросов и перечень вопросов
Серия А	Вопросы (А) градорегулирования «актуальные на тему дня»
Серия А-1	Вопросы (А-1), опубликованные после 28.08.22
	Вопросы (А-1.1) о «зелёных стандартах», или о парадоксах нормирования в нынешней ситуации неустановления минимально необходимых требований (27.10.22): https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/790420326.pdf
	Вопросы (А-1.2 + Б-2.1 ²¹⁵) методологии изучения законодательства: пример идеи объединения в одном документе генерального плана и правил землепользования и застройки (07.11.22): https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/793691023.pdf
	...
Серия А-2	Вопросы (А-2), опубликованные в период с 27.12.16 по 28.08.22 (выборка вопросов). См.: https://urban.hse.ru/discussion а также иные источники, доступ к которым указан здесь особо:
	Вопросы о законодательных новеллах в отношении порядка градостроительного проектирования (14.04.22): https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/590657519.pdf
	Вопрос о соотношении проектной документации и рабочей документации (18.10.21): https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/518998490.pdf
	Вопрос о соотношении правил землепользования и застройки (ПЗЗ) и генерального плана (ГП) согласно определению Верховного Суда Российской Федерации (08.09.21): https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/506072362.pdf
	Вопросы о парадоксах градорегулирования и инверсии ценностей (07.07.21): https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/486648510.pdf
	Вопросы о небоскрёбах и непланировании застройки (13.04.21): https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/461104758.pdf
	Вопросы о нормативах градостроительного проектирования – об утверждённых рекомендациях и необходимости альтернативных рекомендаций (16.03.21): https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/452341236.pdf

²¹⁵ Двойное обозначение указывает на то, что соответствующие вопросы одновременно могут принадлежать двум тематическим группам. Например, как в данном случае, вопросы принадлежат: 1) тематической группе А-1 – «вопросы актуальные на тему дня, опубликованные после 28.08.22», а также 2) тематической группе Б-2 – «вопросы теории законодательного обеспечения градорегулирования».

	<p>Вопросы о доказательствах в отношении Закона № 494-ФЗ и рекомендациях по обеспечению комплексного развития территорий на период его действия (26.01.21): https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/438575205.pdf</p>
	<p>Вопросы о законодательном обеспечении регулирования агломераций (08.09.20): https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/405472327.pdf</p>
	<p>Вопросы морфологии застройки, предопределённой порядком градорегулирования (31.08.20): https://urban.hse.ru/data/2020/09/02/1577836768/Вопросы%20МОРФОЛОГИИ%20(31%2008%2020).pdf</p>
	<p>Вопрос о псевдоправовой охране памятника для его упразднения (10.03.20): https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/348646230.pdf</p>
	<p>Вопросы о проектах планировки территорий реновации (23.12.19): https://urban.hse.ru/data/2020/01/17/1515019001/Вопросы%20о%20планировке%20территорий%20реновации%20(23%2012%2019).pdf</p>
	<p>Трутнев Э.К. Градорегулирование. Правовое обеспечение градостроительной деятельности: альтернативные модели законодательства и программа исправления его ошибок. М., Институт экономики города, 2019. — 682 с.: http://www.urbanomics.ru/sites/default/files/verstka_kniga_2019_print_0.pdf</p>
	<p>Вопросы установления санитарно-защитных зон (09.03.19): https://urban.hse.ru/data/2019/03/12/1184341642/Вопросы%20установления%20санитарно-защитных%20зон%20(09%2003%2019).pdf</p>
	<p>Вопросы технологии замещения посредством «закона о реновации» правовых методов на квазиправовые методы градорегулирования (07.08.17): https://urban.hse.ru/data/2017/08/14/1174402466/Градорег%20в%20за%20коне%20о%20реновации%20(07%2008%2017).pdf</p>
	<p>Вопрос о проекте правил землепользования и застройки для Москвы (27.12.16): https://urban.hse.ru/data/2020/01/17/1514809241/Вопрос%20о%20ПЗЗ%20Москвы%20(27%2012%2016)+15%2001%202020.pdf</p>
Серия Б	<i>Вопросы (Б) общей теории организации градостроительной деятельности</i>
	<i>Вопросы (Б-1) общей теории градорегулирования</i>
	<i>Вопросы (Б-2) теории законодательного обеспечения градорегулирования</i>
	<p>Вопросы (Б-2.1 + А-1.2) методологии изучения законодательства: пример идеи объединения в одном документе генерального плана и правил землепользования и застройки (07.11.22): https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/793691023.pdf</p>
	<i>Вопросы (Б-3) о требованиях методологии применительно к подготовке рекомендаций в отношении документов градорегулирования</i>
Серия В	<i>Вопросы (В) изучения связей между типами градорегулирования и видами морфологии застройки</i>
Серия В-1	<i>Вопросы (В-1) методологии взаимосвязанного изучения градорегулирования и морфологии застройки</i>

	<p><i>Вопросы (В-1.1) об источниках связей и содержании связей между порядком градорегулирования и проявлениями морфологии застройки</i></p> <p><i>Вопросы (В-1.2) о связи морфологии застройки и градорегулирования – о связи результатов деятельности и порядка её организации (28.08.22):</i> https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf</p>
<i>Серия В-2</i>	<p><i>Вопросы (В-2) о методах и результатах изучения морфологии застройки на конкретных примерах в условиях применения точечного-административного градостроительства²¹⁶</i></p> <p><i>Вопросы (В-2.1) морфологии застройки в виде жилых комплексов из клубных домов, создаваемых в условиях точечного-административного градостроительства</i></p> <p><i>Вопросы (В-2.2) морфологии застройки в виде «неприкаянных небоскрёбов», создаваемых в условиях точечного-административного градостроительства</i></p> <p><i>Вопросы (В-2.3) морфологии застройки в проявлениях деструкции дворовой-квартальной застройки - её вытеснения тычковой-торчковой застройкой в условиях точечного-административного градостроительства</i></p> <p><i>Вопросы (В-2.4) морфологии крупномасштабной застройки в условиях точечного-административного градостроительства</i></p> <p><i>Вопросы (В-2.5) планировочной организации застройки в условиях точечного-административного градостроительства</i></p> <p>...</p>
<i>Серия В-3</i>	<i>Вопросы (В-3) целевого моделирования морфологии застройки посредством градостроительных регламентов в условиях зонального-правового градорегулирования</i>
Серия Г	<i>Вопросы (Г) прогнозирования морфологии застройки города параллельно с прогнозированием процесса сохранения, либо изменения утвердившегося порядка градорегулирования в виде точечного-административного градостроительства</i>
Серия Д	<p><i>Вопросы (Д) об определениях - «Азбука понятий градорегулирования»</i></p> <p><i>Вопросы (Д-1) об определениях – «Азбука понятий градорегулирования» (16.09.22):</i> https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/773459124.pdf</p> <p><i>Вопросы (Д-2) об определениях – «Азбука понятий градорегулирования с иллюстрациями» (01.02.23):</i></p> <p>...</p>

²¹⁶ До того, как приступить к изучению вопросов из серии В-2 рекомендуется ознакомиться с вопросами (В-1.2) – с текстом, который опубликован по адресу: <https://urban.hse.ru/mirror/pubs/share/745794687.pdf>