



Фрагмент круговой панорамы Москвы с колокольни Ивана Великого. Фото Н.Рахманова. 1979 г.
A fragment of a Moscow panorama from Ivan the Great bellow. A photo by N. Rakhmanov. 1979.



Старомосковская малоэтажная разреженная застройка, преимущественно первой половины XIX века.

Подсосенский переулок.

Old-Moscow low-rise development mainly dating to the first half of the 19th century.

Podsosenskiy lane.

Классификация морфотипов застройки – это был один из разделов теории эволюции градостроительных систем А.Гутнова. Первые разработки относятся к 1980–м гг. Понадобилось несколько десятилетий, чтобы теоретические представления кристаллизовались в нормативные предписания. Однако действовали эти нормативы в Москве менее десятилетия, после чего были отменены. Как полагают некоторые специалисты, как не справившиеся с задачей сдерживания инвестиционно-строительного прессинга. А что – имелись какие-то другие инструменты, более действенные, успешно противостоявшие тогдашнему накату?

Впрочем, есть и другая точка зрения, согласно которой удержание промежуточного состояния, в котором город оказался застигнутым врасплох революцией и гражданской войной – бессмысленное, а не исключено, что и методологически не корректное занятие. Надо дать городу возможность выработать свой ресурс, доформироваться – вслед за прошедшими этот путь европейскими столицами.

Об этом размышляет автор концепции морфотипов застройки, ведущий сотрудник НИИПИ Генплана г.Москвы Лидия Кожаева.

Лидия Кожаева

Морфотипы застройки – в теории и на практике

Застройка исторического центра Москвы как объект вечного уплотнения

Четверть века назад пришло понимание, что культурное богатство исторического центра Москвы включает не только отдельные ценные здания и сооружения, но и типы пространственной организации исторической застройки – постепенно сложившиеся в ходе эволюции, сформировавшиеся на разных территориях исторического города в ходе его роста и развития морфотипы исторической застройки. Радикальные изменения общественной жизни в 1990-е гг. выразились, с одной стороны, в категорическом устремлении к восстановлению и сохранению исторического облика города, а с другой – в широком размахе и высоких темпах реконструкции застройки, развернувшейся на территории центральной части города.

Параметры морфотипов были установлены как нормативные, обязательные к соблюдению при проектировании в 1999 г. и скорректированы и подтверждены как нормы в 2005 г. В результате за время действия нормативов, направленных на сохранение исторической застройки, градостроительная практика подтвердила фундаментальное положение прикладной экономики: если строить выгодно, то строительный натиск на территорию не остановим, регулировочные палочки ограничительных нормативов легко ломаются маховиком интенсификации использования ценной (в прямом и в переносном смысле) территории. Снять с участка землевладения как можно больший объем застройки, согласовать и пробить максимально возможную плотность и этажность – естественное стремление застройщика. Для

объектов нового строительства, как правило, обосновывается верхняя планка допустимой нормативами этажности и плотности застройки на участке, при возможности дополнительно обоснований – сверх предельно допустимой. Типы исторической застройки отчасти перераспределились на территории центральной части города в пользу морфотипов с большей этажностью, плотностью, процентом застройки территории, чем определено было «Схемой морфотипов исторической застройки» в последней четверти XX века. Малоэтажная старомосковская застройка сохранилась в кварталах с плотно застроенным периметром, малоэтажная старомосковская разреженная – лишь в охранных зонах объектов культурного наследия, в целом старомосковский малоэтажный морфотип (не более 3-х



Малоэтажная периметральная застройка второй половины XIX века.
Улица Чернышевского.

Perimeter low-rise development of the second half of the 19th century.
Chernyshevskogo street.

этажей, плотность – не более 10 тыс. м²/га) почти полностью перешел в ареал традиционного разноэтажного (не более 7 этажей, плотность – не более 25 тыс. м²/га).

В этой связи представляется своевременным напомнить о природе происхождения и целесообразности сохранения морфотипов исторической застройки.

Все ставшие крупнейшими и крупными исторические города проходят стадию «внутреннего» роста – увеличения массы застройки в не изменяющихся компактных границах, следующую вслед за стадией территориального роста. Рост города за счет включения посадов в новые границы заканчивается для Москвы XVIII веком, далее, до 1920-х г., прерыванием к дальнейшему территориальному росту города служит объективный фактор времени – максимально возможное время доступности центра города от его окраин, позволяющее его считать единым городом, а не системой расселения. После 1861 г. рост населения городов повлек интенсивный прирост застройки, естественно – за счёт уплотнения. В России процесс начался относительно поздно, в то время как в европейских городах интенсивный рост населения и плотности застройки в оптимальных по доступности границах начался раньше и шел дольше – до момента возникновения общественного городского транспорта. Ко времени выхода строительства на новые территории

большие европейские города завершили этап внутреннего роста и развития в исторических компактных границах, пройдя длительный период эволюционного формирования городской застройки. Далее эволюционный путь сменился генеральным планированием развития городов.

На этом временном срезе завершения эволюционного этапа в каждом историческом городе застройка зафиксировалась в формах, явившихся результатом постепенного наращивания каменной материальной массы под давлением неизменно компактных границ города.

В общих чертах формирование застройки в городах происходит в соответствии с циклом: рост города – заполнение территории застройкой – уплотнение застройки – свехуплотнение – рост (выход за старые границы города).

В фазе роста ткань застройки осваивает территорию в пределах границ города, занимая прежде всего магистральные, в коммуникационном отношении наиболее выгодные территории, в фазе интенсификации ткань застройки заполняются остальные, менее удобные, на менее выгодных в коммуникационном отношении территориях. С исчерпанием территориальных ресурсов происходит рост города изнутри – уплотнение застройки, интенсификация использования территории. «Жесткая организацион-

ная структура в конечном счете всегда сменяет дискретную популяционную, дискретность характеризует стадию активного роста системы, а жесткость – стадию ее зрелости», – пишут А.Э.Гутнов и И.Г.Лежава в книге «Будущее города».

В результате внутреннего роста ткань застройки становится более связанной, структурно жесткой, приобретает наиболее экономную «решетчатую» планировочную структуру. В случае длительного периода роста города внутри постоянных границ ткань застройки на всей площади города приобретает однородное плотное, жестко-структурное состояние. Таковы европейские города, задолго до Москвы вставшие на путь капиталистического развития. Ярче примера, чем Париж, не сыскать – впечатляющая картина структурной решетки османовских кварталов с высоты птичьего полета конкурирует как символ города с самой Эйфелевой башней.

В Москве процесс уплотнения городской ткани был прерван задолго до повсеместного уплотнения застройки до жесткой структуры. Революция и война задержали естественный ход внутреннего роста, а затем технический прогресс, увеличив скорость передвижения по городу благодаря замене лошадиного транспорта на рельсовый и моторные «самодвижущиеся экипажи», отодвинул границы города, открыв резервы его территори-



Периметрально-компактная застройка рубежа XIX-XX вв.

Большая Никитская улица.

Perimeter-compact development of the turn of the 19th-20th centuries.

Bolshaya Nikitskaya street.

ального роста. Ткань застройки Москвы повсеместно не достигла наивысшей плотности и уплотнена с разной интенсивностью, что создало специфически московское разнообразие типов застройки – от высокоплотной до разреженной низкоплотной.

Поляризация типов застройки в пространстве влияния урбанизированного и природного каркасов является естественным следствием неоднородности городской среды в ходе эволюционного развития города. Контрастность функционально-пространственной организации территорий, тяготеющих к природному началу – с одной стороны, и урбанизированному, с другой, является постоянным источником среднего разнообразия. Урбанизированный каркас – область высокой скорости интенсификации застройки и использования территории, эколого-природный каркас – область относительно стабильного использования территории.

Урбанизированный каркас воспроизводит структуру улиц и дорог, природный имеет в основе гидросистему, определяющую строение местности и играющую ключевую роль в изначально закладываемой планировочной структуре города. Трассировка внешних коммуникаций города – будущих улиц – шла по водоразделам, водные артерии, низкие пойменные места оставались в стороне от дороги, а при радиальной планировочной структуре Москвы – в мемагистральных секто-

рах, что изначально заложило ландшафтно-планировочную поляризацию природного и урбанизированного каркасов. В Москве влияние на начальную форму плана оказали реки Москва, Яуза, Неглинка, Пресня.

Дороги – коммуникационные связи, являющиеся основой урбанизированного каркаса, не меняют трассировку на протяжении веков, но застройка примагистральных территорий, напротив, обновляется, уплотняется энергичнее, чем на других территориях: живленность, функциональная интеграция, многообразие форм проявления городской жизни создают привлекательность этой территории – торговые, общественные, жилые объекты устремляются в примагистральные зоны. Мемагистральные территории закономерно находятся в относительно запаздывающей волне строительной активности и обладают большей связью с природой, с историческим временем, чем обогнавшие их в обновлении примагистральные.

На протяжении долгого времени сохраняется контраст между зонами, тяготеющими к урбанизированному каркасу и к природному каркасу, что ярко выражается в типах исторически сложившейся застройки. На территориях, примыкающих к магистральным улицам, связывающих ядро центра с транспортными узлами (вокзалами) – высокоплотная застройка, масса застройки преобладает над открытым пространством. В зоне

природного каркаса, на территории физического или символического представительства природы в городе – низкоплотная застройка, преобладание открытого пространства над массой застройки. На прочих территориях – процесс постепенного уплотнения в форме заполнения малоэтажной застройкой ещё свободной территории домовладения либо возникновения очагов многоэтажной застройки среди малоэтажной. Строительная активность по мере заполнения города застройкой, особенно в период возврата волны реконструкции с новых территорий города в центральную часть, перемещается, прежде всего, в зону низкоплотной застройки в зоне природного каркаса, городская среда здесь утрачивает потенциал «внутреннего раскрытия города в природу», каменная масса нарастает, вбирая пространство внутрь.

Поначалу казалось, что эволюционно сформировавшиеся в ходе исторического развития города разные типы застройки – это сугубо московский феномен, вытекающий из сложной пространственно-временной взаимосвязи природной неоднородности места, импульсивных кольцевых приращений территории города и неравномерного развития транспортно-планировочной структуры города, оказывающей разновременное давление на разные части тела города. Однако это универсальная закономерность форми-



Традиционная разноэтажная застройка второй половины XIX–начала XX вв. Трубниковский переулок.
Traditional mixed-rise development of the second half of the 19th-early 20th centuries. Trubnikovskiy lane.

рования не только городов, а вообще среды обитания человека, проявляющаяся повсеместно. Если на коммуникационных связях застройка быстрее обновляется, наращивает массу, поднимается в высоту, то на удаленных от магистральных дорог территориях, куда волна строительной активности докатывается с опозданием, сохраняется преобладание открытого пространства, зеленых участков, сохраняются памятники истории и архитектуры.

Интересно наблюдать устойчивость этой закономерности формирования морфотипов, на разных градостроительных уровнях, включая систему расселения. Ещё недавно карта Московской области являла гармоничную картину: система расположения на территории исторических малоэтажных городов и селений, отмеченных на карте крестиками сохранившихся церквей, повторяет гидро-систему области, а красная штриховка плотной застройки городов и поселков совпадала с транспортным каркасом железных дорог и автомобильных магистралей. Теперь же с новой строительной волной, точнее – цунами, в обстановке «природного голодания» и коммерческого использования этого социального феномена, картина стремительно выворачивается в противоположную сторону – приречные зоны быстро краснеют, появляются новые морфотипы расселения.

Обращает на себя внимание запредельная урбанизированность, крайнее положение на шкале соотношения массы и открытого пространства в старых средиземноморских

городах – в соответствии с востребованностью места (выше спрос – больше масса). Например, еврейские кварталы в историческом центре Лиссабона или Мадрида («Юдерия») – наслоения малоэтажной (не более 4-х этажей) застройки столь плотны, что поверхности земли, незастроенной территории практически нет, процент застройки – около 95%. Это, по сути, сплошная каменная масса – кварталы-конгломераты.

Морфотип застройки – «средиземноморский сверхплотно-периметральный». На другом полюсе шкалы – заречные территории. Например, во Пскове, за реками Великой и Псковой есть похожее на московское Замоскворечье «запсковье» – район морфотипа «старопсковской малоэтажной очень разреженной» рядовой застройки. Разнообразие городских сред, сформировавшихся в силовом поле каркасов, естественно утрачивается без специальной градостроительной политики их сохранения.

Надо ли сохранять это разнообразие? Вероятнее всего, если бы известные «судьболомкие» события начала XX века в России не остановили естественный процесс внутреннего роста и развития Москвы, максимально плотная застройка с жёсткой «решетчатой» планировочной схемой компоновки сформировалась бы на всей ее территории, «завершив формирование облика столицы». Но, бурная строительная деятельность, отхлынув в 1913 г., оставила для истории неповторимо рукотворную ткань застройки центральной части Москвы в виде типов,

сохранившихся на разных стадиях эволюционного уплотнения – морфотипов исторической застройки.

Доставшийся нам от истории эволюционный срез морфотипов исторической застройки составляет культурно-историческое своеобразие города. Нормативное закрепление параметров морфотипов – попытка его (своеобразия) сохранения.

Морфотипы: экспозиция

«Морфи» – от греческого «форма». Длительный эволюционный путь постепенного видоизменения застройки – морфогенеза – явление, общее для всех крупных исторических городов. Термин «морфотипы московской застройки» вошел в профессиональное обращение и практику градостроительного нормирования с середины 1990-х гг. и применяется к эволюционно сложившимся типам городской застройки Москвы. К концу XX века Москва располагала следующими морфотипами:

Старомосковская малоэтажная разреженная застройка, преимущественно первой половины XIX века – морфотип ещё до недавнего времени сохранялся в заречной части Москвы и составлял умиротворяющую картину московской старины. Объемно-планировочные особенности этого типа застройки – малая этажность зданий (до 3-х этажей), и их разреженная постановка на участке и по линии улицы («разреженный» означает отсутствие характерных в стадии уплотнения встроек между торцами зданий) – оп-



Тверской бульвар. Фрагмент круговой панорамы Москвы с дома Нирнзее. 1915–1917 гг.
Tversky bulvar. A fragment of Moscow panorama from the Nirensee house. 1915–1917.

ределяют относительно низкий показатель плотности, процента и этажности застройки – не более 9 тыс. м²/га, до 30% застроенности территории.

Малозэтажная периметральная застройка второй половины XIX века. Отличие от старомосковской разреженной – большая плотность застройки. Малозэтажные здания занимают весь периметр владения – так, что ряды соседствующих домовладений образуют характерную ячеистую структуру плана квартала. Дома, выходящие на линию застройки улицы, вплотную примыкающие друг к другу торцами, формируют протяженные малозэтажные фасады. В ходе эволюционной интенсификации флигели соединялись по линии застройки, усадебные дома как бы запечатывались внутри ячейки владения. Эта застройка изначально формировалась капитальными, целиком каменными домами, выдержавшими натиск нового строительства конца XIX–начала XX вв. Об этом же говорит их расположение: Тверской и Гоголевский бульвары, улицы Маросейка, Покровка, Сретенка. Плотность застройки – до 15 тыс. м²/га, этажность – до 3-х этажей, процент застройки до 60%, устойчивый размер двора по внутреннему периметру зданий – от 30 x 40 м.

Периметрально-компактная застройка рубежа XIX–XX вв. Наиболее плотная застройка сформировалась в основном на рубеже XIX–XX вв. и уплотнилась в 1930–50-е гг. В традиционно активной зоне к северу от Кремля, на связи центрального ядра с транспортными

узлами (вокзалами), сложился контрастный старомосковскому наиболее урбанизированный тип городской застройки – периметрально-компактный. Застройка по периметру кварталов образует фактически единый многоосевой фасад. Решетчатая схема расположения домов в квартале, компактные замкнутые дворы с выбранными из тел зданий для проникновения света в квартиры фигурными углами, свидетельствуют о неповторимом мастерстве формирования непрерывной городской среды архитекторами рубежа XIX–XX вв. в условиях предельно экономного использования территории: дворы приобретают качество маленьких площадей, открытых в небо залов, соединенных в анфилады и через арки примыкающих к коридорам улиц, ведущих к большим залам городских площадей. Плотность застройки – до 30 тыс. м²/га, средняя этажность – 4–5 этажей, средняя максимальная – 7 этажей, процент застройки – 60–75%, устойчивый размер двора по внутреннему периметру зданий – 40 x 70 м.

Традиционная разноэтажная застройка второй половины XIX–начала XX вв. Названием морфотип обязан тому, что появление зданий большей этажности среди фоновой застройки, создающее эффект разноэтажности – явление, традиционное для города, растущего в постоянных границах, как Москва с последней трети XIX до 1930-х гг. Наиболее распространенный на территории центральной части города морфотип, фиксирующий процесс уплотнения старомосковской застройки, пе-

реход ее в периметрально-компактный морфотип. Возросшая повсеместно в конце XIX века этажность нарушила пространственную композицию старой Москвы. «Если застройка улиц к концу XIX века постепенно выравнивалась по высоте благодаря строительству многоэтажных зданий, то в переулках пестрота застройки была неопишуемой», – писал О. Швидковский. Область распространения традиционного разноэтажного морфотипа – большинство территорий, сохранивших историческую застройку. Характерен широкий диапазон показателей: плотность застройки – 12–20 тыс. м²/га, средняя этажность – 3–5 этажей, процент застройки 30–50%, устойчивый размер двора по внутреннему периметру зданий – от 30 x 40 до 40 x 80 м.

Кроме исторических, на территории центральной части Москвы различаются возникшие неэволюционно три типа застройки, названные морфотипами условно: застройка 1920–30-х гг. – «конструктивизм» – может следовать периметру квартала, но может, отрицая всякую иерархию, в том числе планировочную и пространственную, иметь собственные композиционно-планировочные оси, игнорирующие уличную сеть; застройка 1940–50-х гг. – «неоклассицизм» – подчеркнуто подчиняется уличной сети города, оставаясь периметральной, фиксирующей планировочную структуру; застройка советского периода – «многоэтажный разреженный» морфотип.

Окончание в следующем номере