УДК 711.4:69.059.25

DOI 10.23968/1999-5571-2026-23-4-5-15

© *А. В. Казанов*, аспирант
(Московский архитектурный институт
(Государственная академия),
Москва, Россия))
E-mail: KazanovAndreiVl@yandex.ru

© *A. V. Kazanov*, post-graduate student
(Moscow Architectural Institute
(State Academy),
Moscow, Russia))
E-mail: KazanovAndreiVl@yandex.ru

РЕГЛАМЕНТАЦИЯ ВЫСОТНОСТИ ЗАСТРОЙКИ И РЕГУЛИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ДОМИНАНТ В МЕГАПОЛИСАХ

REGULATION OF BUILDING HEIGHT AND REGULATION OF URBAN DEVELOPMENT DOMINANTS` SYSTEM IN MEGACITIES

Проведено исследование методов регламентации высотности застройки как одного из факторов формирования системы градостроительных доминант в мегаполисах Америки, Европы и России. Рассмотрены основные подходы к ограничению высоты зданий, включая формирование видовых коридоров, ступенчатой застройки, высотного зонирования и др., реализуемые через технические ограничения и рыночные механизмы. Осуществлен сравнительный анализ преимуществ и недостатков, особенностей практического применения в крупнейших городах мира. Обоснована необходимость комплексного использования механизмов регламентирования застройки и предложены направления адаптации международного опыта для российских мегаполисов.

Ключевые слова: высотное строительство, градостроительный регламент, архитектурная доминанта, размещение доминант.

The article examines the methods for regulating the height of buildings as one of the factors in the urban landmark system formation in the megacities of America, Europe and Russia. It analyzes the main approaches to limiting the height of buildings, including the formation of view corridors, stepped housing development, high-rise zoning, etc., implemented through technical restrictions and market mechanisms. There is provided a comparative assessment of their advantages and drawbacks, as well as practical application in major cities. The need for an integrated use of urban development regulation mechanisms is substantiated and directions for adapting international experience for Russian megacities are proposed.

Keywords: high-rise construction, urban planning regulations, architectural landmark, landmark placement.

Введение

В XXI веке увеличение высотности зданий стало неизбежным следствием роста населения и дефицита земельных ресурсов. Однако не столько сама высотность, сколько отсутствие системы размещения композиционных центров приводит к нарушению силуэта и целостности городской среды. В мировой практике сформированы различные механизмы управления количеством и местами возведения как высотных зданий, так и других типов доминант (композиционных, стилевых и смысловых). Они направлены не только на ограничение высоты зданий, пластики фасадов, функций, плотности и других параметров, но прежде всего на формирование иерархически организованной системы градостроительных доминант и визуальных акцентов, что сохраняет идентичность городов и защищает значимые городские пано-

рамы и виды на здания, которые господствуют не по высоте, а по историко-культурной функции.

Цель статьи — проанализировать методы управления высотной застройкой с точки зрения их способности формировать систему градостроительных доминант, обеспечивающую композиционную целостность и выразительность городской среды. Анализ охватывает принципы действия механизмов, преимущества и недостатки, а также примеры практического использования в ведущих мегаполисах мира.

Методы

В исследовании использован комплекс взаимодополняющих методов, обеспечивающих всесторонний анализ регулирования высотности застройки:

- сравнительный анализ сопоставления подходов к регулированию высотности в мегаполисах (таких, как Лондон, Нью-Йорк, Париж, Монреаль, Санкт-Петербург, Москва и др.) и меньших по масштабу городов (Денвер, Эдинбург, Ванкувер, Роттердам, Франкфурт-на-Майне, Мышкин, Рыбинск и др.);
- классификация и типологизация для выделения и систематизации методов регулирования;
- аналитический метод в виде декомпозиции использовался для разбора каждого подхода с точки зрения принципов действия, их преимуществ и недостатков;
- системный подход для рассмотрения регулирования высотности как инструмента общей системы формирования городской среды и доминант.

Результаты

На основе анализа нормативных документов, научных статей по проблеме, а также материалов и документов по градостроительному планированию выявлены и систематизированы основные механизмы регулирования высотности застройки:

1. Регулирование через систему «видовых коридоров» и «зон формирования вида».
2. Использование системы «отступов» и «ступенчатой формы».
3. Высотные ограничения через план зонирования.
4. Технические и инфраструктурные ограничения.
5. Передача прав на застройку.
6. Комбинированные системы регулирования.

Выделены преимущества и недостатки исследованных механизмов и ограничений и обосновано их влияние на формирование городского силуэта и системы доминант. Подчёркнута необходимость комбинации методов и названы наиболее эффективные для размещения доминанты, которые формируют силуэт и композиционную структуру городской среды [1, с. 34].

Высотные доминанты, относимые к группе точечных (включающей стилевые и градостроительные акценты), представляют собой частное проявление категории господствующих элементов городской среды, однако в исследовании рассматриваются механизмы регламентации зданий, формирующих контраст с окружением по этажности.

В крупнейших мегаполисах они не только выполняют функцию ориентиров, но и формируют иерархию городской композиции, создавая структуру силуэта и распределяя визуальные акценты. Высотные доминанты, как один из приёмов организации городской среды выступают не следствием регулирования, а его целью, обеспечивая эффективное использование территориальных ресурсов и поддержание функционального баланса. Достижение пространственной и композиционной согласованности на уровне города обусловливает необходимость применения системных подходов к размещению высотных объектов [2, с. 158–159].

Регулирование через систему «видовых коридоров» и «зон формирования вида»

Механизм основан на создании в трёхмерной модели города системы «видовых

коридоров» и «зон формирования видимости» и «ограничивающих плоскостей» из определённых точек наблюдения (как правило, с уровня восприятия пешехода в общественно значимых пространствах) в направлении объектов культурного наследия или природных доминант [3, с. 12]. Таким образом, создаются виртуальные ограничивающие поверхности, выше которых не может подниматься новая застройка, чтобы не перекрывать защищаемый вид [4, с. 297], что отражено в табл. 1.

Анализ практического применения

Ванкувер: система View Protection Guidelines (Public Views Guidelines с 2024 года) направлена на сохранение открывающихся из застройки 16 ключевых видов на горы Северного берега и акваторию океана (согласно версии документа от 1989 г. их было 38) [3, с. 24]. Регламент ограничивает размещение и высоту зданий в зонах, где новая застройка может перекрыть охраняемые панорамы.

Лондон: регламент London View Management Framework (LVMF) объединяет комплекс мер по защите 27 видов на основные достопримечательности города. Система включает ограничения по высоте, связанные с авиационной безопасностью аэропорта Хитроу, а также проведение визуально-градостроительной экспертизы для оценки влияния новых зданий на городские панорамы [3, с. 12–16].

Денвер: система охраны видов встроена в городское зонирование (Denver Zoning Code) и обеспечивает сохранение 14 панорам на Скалистые горы [4, с. 298]. Для этого используются специальные ограничительные плоскости высоты застройки: в отличие от большинства городов они имеют восходящий уклон по мере удаления от центра города в сторону гор, что позволяет сохранять визуальную связь с горным ландшафтом.

Эдинбург: подход носит качественно-оценочный характер, интегрирован в систему управления Всемирного наследия ЮНЕСКО и основан на анализе 170 видовых точек [4, с. 299]. От застройщиков требуется не только формальное отсутствие нарушений правил застройки, но и анализ интеграции нового объекта в общий исторический силуэт города [5].

Таблица 1

Систематический анализ преимуществ и недостатков метода «видовых коридоров» и «зон формирования вида»

Преимущества	Недостатки
Точечное сохранение значимых для общества видов, поддержание городской идентичности и выразительного силуэта	Высокий уровень сложности нормативной формализации и практической реализации проектных решений в условиях заданных визуальных ограничений
Формирование комфортной городской среды достигается в результате повышения туристической привлекательности территории	Потенциальные противоречия с иными градостроительными требованиями, включая обеспечение нормативной инсоляции, экологические показатели и целевые параметры плотности застройки
Адаптивность регламента, допускающая корректировку системы в соответствии с изменяющимися общественными ценностями и стратегическими приоритетами развития города	Ограничение возможностей уплотнения застройки, особенно в зонах транспортно-ориентированного развития, где требуется высокая концентрация функций
Возможность размещения точечных высотных акцентов вне зон действия охраняемых «видовых коридоров» и «зон формирования видимости»	Локальный и фрагментарный характер регулирования, распространяющийся исключительно на участки, непосредственно включённые в систему видовой охраны
Применимость метода в различных типах городской морфологии и функционального зонирования	Увеличение затрат на предпроектные исследования за счёт необходимости детального визуально-пространственного анализа и 3D-моделирования

Монреаль: в застройке применяется система сохранения визуального приоритета вида на гору Mount Royal, высота любого нового здания не может превышать её отметку в 232,5 м над уровнем моря [3, с. 118].

Однако гибкость «видовых коридоров», ориентированных на сохранение исторической среды и природных видов, зачастую оказывается недостаточной для решения утилитарных задач обеспечения комфорта городской среды на уровне улицы, что в результате привело к разработке более формализованных геометрических подходов.

Система «отступов» и «ступенчатой формы»

Механизм заключается в установлении прямой зависимости между высотой здания и его удалением от границ участка и «красных линий» улиц. По мере увеличения высоты здание должно «отступать» в глубь участка, формируя ступенчатый силуэт. Задаётся не максимальная отметка, а допустимый строительный объемный контур, внутри которого и должно располагаться здание. Преимущества и недостатки этого подхода отражены в табл. 2.

Анализ практического применения

Нью-Йорк: документом «Zoning Resolution» в 1916 г. по высоте было введено 5 районов. Для районов города применялись следующие коэффициенты: 1; 1,25; 1,5; 2 и 2,5, которые обозначали допустимое отношение высоты фасада к ширине улицы и до начала обязательного ступенчатого отступа (setback). Например, коэффициент 1 означал, что высота здания могла быть равна ширине улицы, коэффициент 2, — что она могла превышать её в два раза. После достижения этой высоты верхние этажи должны были отступать внутрь участка для обеспечения доступа света и аэрации[1]. Классическим примером реализации этого подхода является небоскрёб Эмпайр-стейт-билдинг, который, как и другие сооружения с такой формой, долгое время был самым высоким зданием в мире. Современная практика тесно связывает этот метод с регулированием плотности и передачей прав на застройку. Современным примером учёта таких требований к отступам является небоскрёб 111 West 57th Street, чей фасад ступенчато «растворяется в воздухе» по мере движения взгляда вверх [6].

Сиэтл: применяется система параметров отступов и их высот в зависимости от зоны.

[1] Board of Estimate and Apportionment. Building Zone Resolution. City of New York.: adopted July 25, 1916. Text : unmediated. New York, 1916. URL: https://www.nyc.gov/assets/planning/downloads/pdf/zoning/zoning-nyc/1916_zoning_resolution.pdf (date of access: 11.01.2026).

Таблица 2

Систематический анализ преимуществ и недостатков метода «отступов» и «ступенчатой формы»

Преимущества	Недостатки
Улучшение инсоляционного режима и условий естественной аэрации на уровне пешеходного движения	Наличие значительного числа исключений и частных регламентов, снижающих прозрачность системы и усложняющих её применение
Формирование предсказуемой, логически структурированной пространственной модели	Ограниченная применимость на территориях со сложным рельефом
Поощрение вариативных объёмно-пространственных решений	Низкая эффективность в условиях высокой плотности застройки, при которой нормативные отступы становятся трудно реализуемыми
Относительная простота расчёта и администрирования по сравнению с методами визуально-ландшафтного и 3D-анализа	Риск удорожания строительства за счёт ориентации на узкие высотные объёмы, менее рациональные с экономической точки зрения
Формирование выразительного уличного профиля и комфортной пешеходной среды	Необходимость тщательной координации с иными параметрами градостроительного регулирования

Например, в жилых зонах (Urban Residential) предельная высота до первого отступа составляет около 9,8 м. Система усложняется большим количеством исключений и стимулирующих механизмов [3].

В отличие от методов, формирующих силуэт здания в зависимости от его окружения, существуют и более прямолинейные подходы, основанные в том числе на жёстком территориальном зонировании.

Высотные ограничения через план зонирования

Механизм заключается в территориальной дифференциации высотных параметров зонами, позволяющей формировать места концентрации либо ограничения доминант. В одних зонах, как правило, в исторических центрах, например, Парижа и Лондона, строительство высотных зданий вообще запрещено. В других городах, таких как Франкфурт-на-Майне и Роттердам, высотная застройка и строительство высотных доминант поощряются как инструмент формирования новых градостроительных доминант и узлов концентрации мест приложения труда [3, с. 38]. Преимущества и недостатки метода рассмотрены в табл. 3.

Анализ практического применения

Париж: в 2010 году, столкнувшись с дефицитом площадей, город в части зон повысил планку разрешенной высоты до 180 м (проекты Tour Triangle, Tours Duo) [3, с. 30], но в 2023 году в рамках нового биоклиматического плана Париж вернулся к ограничению высоты зданий до 37 м [7, с. 64 – 75].

Франкфурт-на-Майне: город использует стратегию пространственного размещения небоскрёбов в одном месте через рекомендательный План развития высотной застройки (Hochhausentwicklungsplan) [3, с. 32].

Роттердам: применяется промежуточный подход между жёстким зонированием и стратегическим управлением. Документ «Видимость высотных зданий» (Hoogbouwvisie) предполагает использование цифровых 3D-моделей для оценки влияния каждого нового проекта на городской силуэт и панорамы [3, с. 34].

Санкт-Петербург: используется модель, основанная на защите исторических панорам и доминирующей роли архитектурных вертикалей. Нормы закреплены в Правилах землепользования и застройки (ПЗЗ)[2] и законе об охранных зонах [8, с. 43]. Для оценки влияния новых проектов применяется трёхмерная цифровая модель города.

Помимо градостроительных регламентов, существуют не менее строгие ограничения, продиктованные техническими и инфраструктурными возможностями.

Технические и инфраструктурные ограничения

Представляют собой регулирование предельной высоты застройки, определяемой совокупностью объективных технических факторов, включая пропускную способность инженерных сетей, возможности пожарно-спасательной инфраструктуры, допустимую нагрузку на улично-дорожную сеть, требования авиационной безопасности, а также геотехнические и гидрогеологические условия территории [9, с. 141]. Преимущества и недостатки метода рассмотрены в табл. 4.

Анализ практического применения

Во многих странах существуют пороговые значения высоты, основанные на возможностях работы пожарной техники. В Германии таким порогом является высота 22 м, а в Великобритании — 18 м. Здания выше этих отметок переходят в категорию высотных и требуют специальных, более дорогостоящих систем пожарной безопасности [10, с. 285].

Международная организация гражданской авиации устанавливает вокруг аэродромов так называемые ограничивающие по-

[2] Правительство Санкт-Петербурга. Постановление от 19.12.2025 № 1008 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки территорий Санкт-Петербурга» // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: http://publication.pravo.gov.ru/document/7800202512300003 (дата обращения: 12.01.2026).

Таблица 3

Систематический анализ преимуществ и недостатков зонирования с высотными ограничениями

Преимущества	Недостатки
Простота и эффективность административного управления за счёт однозначно заданных предельных параметров высоты	Ограниченная гибкость регулирования и слабая чувствительность к индивидуальным градостроительным, ландшафтным и контекстным характеристикам участков
Предсказуемость инвестиционных и проектных решений.	Искусственное ограничение плотности застройки, особенно в центральных и высоко востребованных районах города
Эффективный инструмент охраны застройки и визуально ценных городских ландшафтов от диссонирующих высотных объектов	Усиление маятниковой миграции и рост транспортной нагрузки вследствие вынужденного выноса деловой и офисной функции на периферию
Снижение вероятности градостроительных конфликтов и упрощение процедур согласования за счёт чётких и недвусмысленных регламентов	Формирование зон чрезмерной концентрации высотной застройки, что может провоцировать локальные инфраструктурные, экологические и социальные перегрузки
Возможность оперативного масштабного внедрения на уровне всего города посредством корректировки правил землепользования и застройки	Риск консервации устаревшей планировочной модели и ограничения архитектурных и типологических инноваций

верхности (Obstacle Limitation Surfaces, OLS). Они включают внутренние горизонтальные поверхности (радиус ~ 4 км, высота — 45 м над уровнем аэродрома) и конические плоскости, где допустимая высота постепенно растёт по мере удаления. Аэропорт Хитроу в Лондоне накрывает своей OLS значительную часть Западного Лондона (высота до 30–50 м) [3, с. 12], что объясняет расположение деловых районов Canary Wharf и City of London за пределами этих зон [11, с. 103].

Помимо директивных и технических методов, существуют и рыночные механизмы, которые гибко влияют на распределение высотности в городе [12, с. 133].

Передача прав на застройку (TDR)

Механизм основан на нормативном коэффициенте плотности застройки, который определяет максимальное отношение общей площади здания к площади участка [13, с. 293]. Если собственник участка, например, с историческим зданием, не использует весь разрешённый потенциал застройки, он может продать эти неиспользованные «воздушные права» (air rights) владельцу другого участка. Покупатель, в свою очередь, может добавить этот объём к своему проекту, превысив базовый FAR (коэффициент плотности территории) и построив более высокое или масштабное здание с повышенным показателем плотности [3, с. 21–22]. Преимущества и недостатки метода рассмотрены в табл. 5.

Анализ практического применения

Нью-Йорк: механизм применяется в двух формах: простая передача прав между смежными участками («zoning lot merger») [3, с. 18–21] и более сложная система в специальных районах (Hudson Yards, Midtown East), где передача прав допускается между неприлегающими участками при выполнении девелопером публичных обязательств (создание общественных пространств, финансирование инфраструктуры) [13, с. 285].

Строительство небоскрёба 111 West 57-th Street стало возможным благодаря покупке

Таблица 4

Системный анализ преимуществ и недостатков регламентации техническими ограничениями

Преимущества	Недостатки
Обеспечение высокого уровня градостроительной и эксплуатационной безопасности за счёт прямой увязки высотности с возможностями инженерного обеспечения, транспорта и аварийно-спасательной инфраструктуры	Формирование случайного и композиционно неуправляемого городского силуэта, определяемого преимущественно техническими допусками
Чётко формализованные и однозначно проверяемые параметры регулирования, основанные на расчётных нормативных показателях	Потенциальные противоречия с целями и сценариями пространственного развития города, включая полицентричность и управляемое уплотнение
Предотвращение перегрузки инженерных сетей и улично-дорожной сети при реализации высотной застройки	Ограниченные возможности формирования высотных доминант и иных градостроительных акцентов
Универсальность применения вне зависимости от функционального назначения и типологии застройки	Необходимые для устойчивого функционирования показатели плотности застройки городской инфраструктуры достигаются реже
Снижение конфликтности при согласовании проектов, опирающихся на объективные технические критерии	Непригодность в качестве самостоятельного инструмента регулирования высотности. Работает как ограничитель в составе комплексной системы

«воздушных прав» у соседнего исторического здания Steinway Hall, что позволило сохранить памятник и построить сверхвысокую башню [6], хотя и диссонирующую с ним.

Анализ отдельных методов показывает, что каждый из них имеет свои ограничения и успешные решения. Поэтому современная градостроительная практика всё чаще обращается к их комбинациям.

Комбинированные системы регулирования

Практика регулирования высотности в крупнейших городах мира демонстрирует отказ от применения изолированных инструментов в пользу многокомпонентных систем, в которых различные механизмы пространственного контроля комбинируются для достижения оптимальной модели развития городской среды. Это помогает регулировать и другие господствующие параметры, в том числе стиль, форму, даже наклон кровли в частных случаях.

Анализ практического применения

Большой Лондон: реализуется многоуровневая модель, основанная на одновременном действии режимов охраны ключевых визуальных направлений (London View Management Framework), жёстких высотных ограничений в историческом ядре и стимулировании высотного строительства в специально выделенных зонах [3, с. 16], приуроченных к крупным транспортно-пересадочным узлам (в частности, London Bridge и Paddington) [3, с. 28].

Сиэтл: используется система наложения нескольких пространственных регламентов в пределах одной территории. В её структуре сочетаются рассчитанные «зоны формирования вида» из застройки на природные доминанты, наклонные «солнечные плоскости», гарантирующие доступ инсоляции к общественным пространствам, а также нормативы по организации поэтапных отступов, формирующие террасированную и масштабированную по высоте морфологию застройки [14, с. 219].

Ванкувер: применяется интегрированная модель формообразования, объединяющая коэффициенты интенсивности использования территории (FSR), регламенты отступов фасадных плоскостей, предельные высоты [15, с. 115], связанные с углами видимо-

Таблица 5

Систематический анализ преимуществ и недостатков метода передачи права на застройку с одного участка на другой

Преимущества	Недостатки
Возможность целенаправленной концентрации высотных параметров на отдельных участках без введения прямых запретительных ограничений	Высокая правовая и институциональная сложность механизма, требующая развитой нормативной базы и устойчивых институтов реализации
Создание рыночного инструмента финансирования сохранения объектов культурного наследия и исторически ценной застройки	Риск формирования зон сверхвысокой плотности при недостаточном территориальном и инфраструктурном контроле принимающих участков
Повышение гибкости пространственного развития без необходимости пересмотра зонирования или базовых градостроительных регламентов	Значительные сложности администрирования вследствие опосредованного оборота прав через частных операторов и юридических посредников
Относительная прозрачность системы за счёт формализации и рыночного оборота прав на застройку	Ограниченное воздействие на структурные социально-экономические процессы, поскольку механизм влияет преимущественно на перераспределение высотности, а не на развитие территории в целом

сти, и обязательные требования к архитектурному и градостроительному проектированию [3, с. 24]. Эти требования охватывают параметры фасадных решений, непрерывность уличного фронта, условия естественного освещения, визуальную проницаемость и активное использование первых этажей [16]. Реализация проекта Vancouver House (1480 Howe Street) демонстрирует, каким образом нетривиальные архитектурные приёмы позволяют одновременно выполнить регламентные требования и достичь высокой плотности застройки [17, с. 64].

Специфика регламентации в городах Российской Федерации

В современной практике реконструкции исторических мегаполисов Российской Федерации градостроительные регламенты носят диалектичный характер, выступая одновременно инструментом сохранения наследия и барьером для качественного развития города.

К положительным свойствам градостроительных регламентов относится, прежде всего, сохранение композиционной устойчивости города. Ограничения по высоте, плотности и размещению объектов позволяют предотвратить спонтанное формирование силуэта мегаполиса, сохранить визуальные связи между важнейшими доминантами и избежать разрушения исторически сложившейся структуры районов.

В мегаполисах с историческим ядром, таких как Москва, Санкт-Петербург, Казань, это особенно важно в сравнении с более современными городами, такими как, например, Екатеринбург, Новосибирск и др. В исторических мегаполисах неконтролируемое размещение акцентированных объектов способно уничтожить восприятие архитектурного наследия.

Названные выше инструменты позволяют зафиксировать определенные характеристики исторической ткани города, формируя своего рода «генетический фонд» архитектуры, который служит необходимым фундаментом для создания новых объектов с соблюдением стилевой и масштабной пре-

емственности. Благодаря системе охранных зон и расчетных параметров памятники архитектуры интегрируются в современную структуру мегаполиса не как изолированные объекты, а как активные композиционные центры. К местам, где регламенты сохранили «дух места» в России, относят части малых городов, а именно, центральный район Суздаля и Троице-Сергиеву Лавру в Сергиевом Посаде. Недавно реконструированные города Мышкин и Зарайск стали новыми цент рами притяжения для туристов.

Однако исследователями (среди них Б. К. Еремин, А. И. Крашенинников, А. В. Иконников, К. О. Солощенко и др.), а также писателями (Н. В. Гоголь, Н. Г. Чернышевский и др.) отмечается, что чрезмерное нормативное регулирование приводило к однообразию городской среды и потере индивидуальности улиц. Для современных российских городов это проявляется в строительстве однотипных жилых районов и стандартизированных комплексов.

При этом критиками отмечается, что аппарат регламентаций чаще всего опирается на формальные геометрические построения (углы зрения, лучи видимости), которые не учитывают психологию восприятия и живую логику городского организма. Это превращает проектирование в «бухгалтерскую инвентаризацию», которая в практике ориентирует архитектора на творческое «приспособительство», что лишает архитекторов возможности создавать что-то выдающиеся, превращая его в исполнителя. Несмотря на то что инструменты носят объективный и обоснованный характер, выбор точек наблюдения, определение «ценности» того или иного вида, или границ зон охраны часто носят субъективный характер, приводя к формальному исполнению регламентов. Путь закрепления строгих параметров часто ведет к музеефикации и «мумификации» живого города, превращая его в набор застывших памятников на которые люди просто смотрят. Город теряет свою сущность, и таких примеров достаточно много. Так, в городе Каменце-Подольском даже при соблюдении высотных регламентов в зонах регулирования новое строительство на периферии из-за своей массы и расположения на рельефе наносит «непоправимый ущерб» историческому силуэту города [18].

Обсуждение

Проведённый анализ показал, что методы регулирования высотности зданий влияют не только на параметры застройки, но и на формирование визуальной структуры города. Рассмотренные примеры позволяют увидеть различия между европейскими и североамериканскими подходами: в первом случае приоритетом является сохранение исторического силуэта, во втором — регулирование плотности и концентрации застройки. Это свидетельствует о зависимости градостроительных регламентов от исторического и пространственного контекста города.

Исследование позволяет сделать вывод, что применение нескольких механизмов регулирования одновременно дает возможность учитывать как требования охраны наследия, так и задачи современного развития городской среды. Для российской практики особый интерес представляет использование цифрового моделирования и анализа визуальных связей, поскольку существующие механизмы регулирования недостаточно учитывают композиционные и панорамные характеристики городской среды.

Дальнейшие исследования могут быть связаны с разработкой методов цифровой оценки влияния высотной застройки на городские панорамы и визуальные связи.

Выводы

Анализ международного опыта регулирования высотности зданий позволяет выделить несколько основных положений:

• не существует универсальной схемы формирования системы градостроительных

доминант: каждый подтип городской «культуры» вырабатывает собственную модель их размещения и иерархии с учётом локального контекста;

• современные эффективные системы регулирования представляют собой интегрированные подходы, объединяющие различные механизмы: от регулирования через систему «видовых коридоров» и «зон формирования видов» до передачи прав на застройку вместо применения ранее единственного механизма для регламентации городской среды;

• градостроительные регламенты, разработанные с учётом мнения горожан и регулярно корректируемые через открытые консультации, демонстрируют большую устойчивость и практическую применимость, способствуют достижению социальной справедливости;

• допускается точечное повышение высотности как «вынужденная мера», необходимая для сохранения экономической устойчивости и конкурентоспособности мегаполиса среди мировых столиц, даже в исторически ценных районах;

• в российских городах отсутствует системное регулирование видовых направлений и раскрытий на природные доминанты, что снижает узнаваемость многих городских территорий. Например, в Москве это Воробьёвы горы, а кроме них могли бы быть также Крылатские холмы и Поклонная гора, или виды с Красной площади на Васильевский спуск, на храм Христа Спасителя с набережных. В Санкт-Петербурге в качестве ландшафтной доминанты внутри застройки срединного пояса могут выступать Пулковские высоты. Высотность и облик зданий в историческом центре, прежде всего, вокруг ценнейших памятников (Исаакиевского и Казанского соборов) не должна изменяться;

• механизмы визуального контроля (видовые коридоры) наиболее эффективны для управления размещением доминант в историческом контексте, в том числе и по стилю, и по высоте, но при этом имеют только локальный характер внутри одного бассейна видимости и требуют высокой точности при моделировании, а технические ограничения выступают универсальным и вспомогательным инструментом регулирования, не формирующим целостную композицию городской среды.

Библиографический список

1. *Казанов А. В.* Доминанты Москвы «сталинской» эпохи и их интерпретация в XXI веке // Урбанистика. 2025. № 4. С. 33–50.

2. *Казанов А. В.* Эволюция подходов к формированию системы градостроительных доминант в мегаполисе на примере Москвы // Architecture and Modern Information Technologies. 2026. № 1 (74). С. 157–177.

3. *Karaga K.* Urban skyline planning strategy analysis: Case study: London : Master's thesis. London: University of Westminster, 2016. 80 p.

4. *Ширинян Е. А., Калинина М. С.* Сохранение ценных видов на возвышенности природного ландшафта в городской застройке: обзор международных практик // Architecture and Modern Information Technologies. 2025. № 3 (72). С. 293–310.

5. *Bennik* R., *Bruin J., Veldpaus L., Pereira Roders A.* Knowledge is Power: policy analysis of the World Heritage property of Edinburgh // SPANDREL Journal of School of Planning and Architecture. 2013. Vol. 4, № 7. Pp. 27–35.

6. *Hart S.* The way they sway: a cliff dweller's guide to supertall skinny buildings // Architectural Record. New York: BNP Media, 2021. № 5. Pp. 43–47.

7. *Allam Z., Chabaud D., Gall C., Pratlong F., Moreno C.* Resilient and Sustainable Cities: Research, Policy and Practice. Amsterdam: Elsevier, 2022. 568 p.

8. *Назарова А. Ю.* Силуэт исторической застройки в системе охраны градостроительного наследия (на примере Санкт-Петербурга) : дис. … канд. архит. СПб., 2022. 446 с.

9. *Al-Kodmany K.* The Logic of Vertical Density: Tall Buildings in the 21st Century City // International Journal of High-Rise Buildings. 2012. Vol. 1, № 2. Pp. 131–148.

10. *Glauser A.* High-Rises and Urban Specificity: Politics of Vertical Construction in Paris, London, and Vienna // Urban Planning. 2022. Vol. 7, № 4. Pp. 284–297.

11. *Peter T., Pinto E., Tracy J.* Low-rise multifamily and housing supply: A case study of Seattle // Journal of Housing Economics. 2025. Vol. 69. Art. 102082.

12. *Казанов А. В., Портнова И. В.* Архитектурное проектирование сейсмостойких зданий как основа

безопасности и сохранения жизни людей // Инженерные исследования: тр. междунар. науч.-техн. студ. конф. М.: РУДН, 2021. С. 128–138.

13. *Raisher S. A.* Zoning and Land Use-Tax Liability of an Air Rights Conveyance // Urban Law Annual. 1974. Vol. 7. Pp. 285–295.

14. *Zacharias J.* Preferences for view corridors through the urban environment // Landscape and Urban Planning. 1999. Vol. 43, № 4. Pp. 217–225.

15. *Ross S.* Vancouver's Protected View Cones, the Urban Commons, Protest, and Decision-making for Sustainable Urban Development // Journal of Law, Property and Society. 2020. Vol. 5. Pp. 101–138.

16. *Ruddy C.* An evaluation of the effectiveness of design guidelines in the City of Vancouver : thesis. Vancouver: University of British Columbia, 1996. 123 p.

17. *Logan K.* Vancouverism // Architectural Record. New York: BNP Media, 2021. № 5. Pp. 62–68.

18. *Еремин Б. К.* Архитектурно-планировочные регламентации и проблема преемственности в развитии города: дис. ... канд. архит. М., 1987. 158 с.

References

1. Kazanov A. V. *Dominanty Moskvy «stalinskoy» epokhi i ikh interpretatsiya v XXI veke* [Dominants of Moscow of the "Stalinist" era and their interpretation in the 21st century]. *Urbanistika – Urbanism,* 2025, no. 4, pp. 33–50.

2. Kazanov A. V. *Evolyutsiya podkhodov k formirovaniyu sistemy gradostroitel'nykh dominant v megapolise na primere Moskvy* [Evolution of approaches to the formation of a system of urban development dominants in a metropolis on the example of Moscow]. *Architecture and Modern Information Technologies*, 2026, no. 1 (74), pp. 157–177.

3. Karaga K. Urban skyline planning strategy analysis: Case study: London, Master's thesis. London, University of Westminster, 2016, 80 p.

4. Shirinyan E. A., Kalinina M. S. *Sokhranenie tsennykh vidov na vozvyshennosti prirodnogo landshafta v gorodskoy zastroyke: obzor mezhdunarodnykh praktik* [Conservation of valuable species on the uplands of the natural landscape in urban development: an overview of international practices]. *Architecture and Modern Information Technologies*, 2025, no. 3 (72), pp. 293–310.

5. Bennik R., Bruin J., Veldpaus L., Pereira Roders A. Knowledge is Power: policy analysis of the World Heritage property of Edinburgh. *SPANDREL Journal of School of Planning and Architecture*, 2013, vol. 4, no. 7, pp. 27–35.

6. Hart S. The way they sway: a cliff dweller's guide to supertall skinny buildings. *Architectural Record,* New York, BNP Media, 2021, no. 5, pp. 43–47.

7. Allam Z., Chabaud D., Gall C., Pratlong F., Moreno C. Resilient and Sustainable Cities: Research, Policy and Practice. Amsterdam, Elsevier Publ., 2022, 568 p.

8. NazarovaA. Yu. *Siluet istoricheskoy zastroyki v sisteme okhrany gradostroitel'nogo naslediya: na primere Sankt-Peterburga. Diss. kand. arkhit.* [Silhouette of historical buildings in the system of protection of urban planning heritage: on the example of St. Petersburg. PhD in Arch. diss.]. St. Petersburg, 2022, 446 p.

9. Al-Kodmany K. The Logic of Vertical Density: Tall Buildings in the 21st Century City. *International Journal of High-Rise Buildings*, 2012, vol. 1, no. 2, pp. 131–148.

10. Glauser A. High-Rises and Urban Specificity: Politics of Vertical Construction in Paris, London, and Vienna. *Urban Planning*, 2022, vol. 7, no. 4, pp. 284–297.

11. Peter T., Pinto E., Tracy J. Low-rise multifamily and housing supply: A case study of Seattle. *Journal of Housing Economics,* 2025, vol. 69, art. 102082.

12. Kazanov A. V., Portnova I. V. *Arkhitekturnoe proektirovanie seysmostoykikh zdaniy kak osnova bezopasnosti i sokhraneniya zhizni lyudey* [Architectural design of earthquake-resistant buildings as the basis for safety and preservation of people's lives]. *Inzhenernye issledovaniya. Trudy mezhdunar. nauch.-tekhn. stud. konf.* [Engineering research. Proceedings of the international scientific-technical stud. conf.]. Moscow, RUDN Publ., 2021, pp. 128–138.

13. Raisher S. A. Zoning and Land Use-Tax Liability of an Air Rights Conveyance. *Urban Law Annual*, 1974, vol. 7, pp. 285–295.

14. Zacharias J. Preferences for view corridors through the urban environment. *Landscape and Urban Planning*, 1999, vol. 43, no. 4, pp. 217–225.

15. Ross S. Vancouver's Protected View Cones, the Urban Commons, Protest, and Decision-making for Sustainable Urban Development. *Journal of Law, Property, and Society*, 2020, vol. 5, pp. 101–138.

16. Ruddy C. An evaluation of the effectiveness of design guidelines in the City of Vancouver: thesis. Vancouver, University of British Columbia, 1996, 123 p.

17. Logan K. Vancouverism. *Architectural Record*, New York, BNP Media, 2021, no. 5, pp. 62–68.

18. Eremin B. K. *Arkhitekturno-planirovochnye reglamentatsii i problema preemstvennosti v razvitii goroda. Diss. kand. arkhit.* Architectural and planning regulations and the problem of continuity in the development of the city. PhD in Arch. diss.]. Moscow, 1987, 158 p.