

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства»
(ПГУАС)

Н.Ю. Улицкая

ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

Рекомендовано Редсоветом университета
в качестве учебного пособия для студентов,
обучающихся по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

Пенза 2014

УДК 904:911.37:908
ББК 26 38 63.3(3) 63.4
У48

Рецензенты: доктор исторических наук, профессор кафедры «Кадастр недвижимости и право» Л.И. Маслова (ПГУАС); доктор исторических наук, профессор кафедры «Новейшая история России и краеведение» В.И. Первушкин (ПГУ)

Улицкая Н.Ю.

У48 История развития городских территорий: учеб. пособие / Н.Ю. Улицкая. – Пенза: ПГУАС, 2014. – 184 с.

Отображает историю развития городских территорий на примерах древнейших, средневековых и современных городов мира и России. Особое внимание уделено факторам и законам развития городских систем, значимости территориального планирования и земельно-кадастровых работ в эволюции городского пространства.

Пособие подготовлено на кафедре «Кадастр недвижимости и право» и предназначено для студентов, обучающихся по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры», а также может быть использовано магистрантами и аспирантами высших учебных заведений.

© Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства, 2014

© Улицкая Н.Ю., 2014

ВВЕДЕНИЕ

План города, отражающий его состояние в определенный исторический период, является открытой книгой, повествующей об условиях жизни человека в данную эпоху. Если сравнить планы определенного города в различные исторические периоды его существования, можно видеть, как этот город развивался, как отражается в этом развитии научно-технический прогресс и пр. Об этом свидетельствует планировочная структура города: размещение его основных элементов, система и характер городских улиц и даже сам выбор территории для города [10].

История развития городских территорий – это своеобразная история открытий. То, что для нас является привычным, было в свое время открытием. Например, обойтись в строительстве без лестницы, как это было в Древнем Египте – это выдающееся открытие, хитрость ума.

С переходом человеческого общества к земледелию и скотоводству необходимо было производить крупные земляные работы по возведению плотин и устройству каналов для ирригационных систем. Значительные работы по созданию системы искусственного орошения были проведены на территории Египта еще силами родовых коммун в период доклассового общества. Особенно большого размаха эти работы достигли в странах Передней Азии, Индии и Китае.

Наряду с земляными работами выполнялись большие объемы скальных и каменных работ, связанных со строительством культовых сооружений и особенно подземных храмов (Индия, Китай, Египет), пирамид (Египет) и благоустроенных дорог (Египет, Персия, Рим) [11].

Тип жилища в городе, как и способ его строительства, во многом определялся природными условиями: характером климата, наличием того или иного строительного материала и т.д. Так, в Африке и Азии при первобытнообщинном строе остов хижин возводился из связок тростника, поставленных дугой; промежутки завешивались циновками. В Месопотамии тростниковые циновки обмазывались глиной или навозом и горной смолой.

С историей возникновения и развития городов неразрывно связана и история землеустроительных и кадастровых работ, уходящая своими корнями к рабовладельческому строю. Так, в Египте уже в 4 в. до н.э. тщательно велись оценочные списки земель, подлежащих налогообложению. В Греции в 5–4 вв. до н.э. определяли качество почвы в целях оценки и повышения эффективности землепользования. В Китае в начале 1 тыс. до н.э. проводились специальные топографические съемки в целях землеустройства и ирригации, которые можно считать первыми документально подтверждаемыми кадастровыми съемками на Востоке [32].

Первые попытки внести определенный порядок в застройку и планировку городов относятся к середине 3-го – началу 2-го тыс. до н.э. Города древней цивилизации в долине р. Инд (2500–1500 до н.э.) Мохенджо-Даро и Хараппа имели прямоугольную сеть улиц и благоустройство. В Древнем Египте, Двуречье и других районах этого периода при строительстве городов применялись разбивка города на геометрически правильные кварталы, зонирование по социально-имущественному признаку (город Кахун в Древнем Египте, начало 2-го тыс. до н.э.), выделялась главная улица (дорога процессий богини Иштар в Вавилоне, 7–6 вв. до н.э.), создавались простейшие системы водопровода и канализации. В книге «Чжоу ли» (3 в. до н.э.) указано, что столичный г. Лои (Лоян) был квадратным в плане, девять широтных и девять меридиональных улиц делили его на кварталы, а в центре города находился дворец правителя. В Древней Греции в планировке городов хорошо учитывались местные природные условия и подчеркивалось значение агоры и акрополя как композиционных центров городов. В Древнем Риме регулярная планировка стала господствующей (Помпеи, Тимгад, Остия). Римляне создавали крупные системы водоснабжения и канализации, мостили и озеленяли улицы. По определенному плану создавались культурные центры в древних индейских государствах доколумбовой Америки (Теотиуакан в Мексике, 2 в. до н.э. – 9 в. н.э.) [8].

В средневековых европейских городах на территории, опоясанной мощными крепостными стенами, складывалась сеть кривых и узких улиц вокруг замка, собора или торговой площади. Жилые районы, выросшие за пределами городских стен, окружались новым поясом укреплений. Вдоль или на месте прежних стен образовывались кольцевые улицы, которые в сочетании с радиальными улицами, идущими от центра к воротам городских укреплений, определили формирование характерной радиально-кольцевой (реже веерной) структуры городов. Большинство этих городов первоначально было лишено всякого благоустройства. Ограниченность территории, защищенной городскими укреплениями, приводила к высокой плотности застройки города многоэтажными жилыми и общественными зданиями [29].

В условиях интенсивного роста городов 18–19 вв. частная собственность на землю и недвижимое имущество породила чрезмерную плотность застройки. Это усугубило стихийность застройки и привело к хаотическому размещению в городе жилья и загрязняющих городскую среду заводов, фабрик, железнодорожных линий, портов, складов.

С конца 19 в., главным образом в Европе, начали строиться рабочие поселки и жилые комплексы «дешевых» жилищ для средне- и низкооплачиваемых категорий трудящихся. В этом строительстве вырабатывались такие приемы, как функциональная планировочная схема комплекса

в целом, наиболее выгодная ориентация зданий, устройство озелененных участков для отдыха и площадок для игр детей, плановое строительство общественных зданий и предприятий бытового обслуживания. В начале 1920-х гг. возникает понятие «территориальное планирование» или «районная планировка».

К середине 20 в. быстрый стихийный рост городов в сочетании с бурным развитием автомобильного движения вызвал новый кризис городского пространства. В результате в 1950–60-х гг. появилась теория «экистики», авторы которой пытаются обосновать неограниченный рост городов в виде непрерывных линейных городских полос, протянувшихся вдоль транспортных путей по всей территории земного шара. В 1960-х гг. получили распространение японские теории метаболизма и европейские – мобильного строительства и пространственного (трехмерного) развития городов [26, 28].

Сегодня городская территория представляет собой сложную динамичную систему, состоящую из природных и антропогенных компонентов. На социально-экономическое и пространственное развитие городов оказывают влияние такие основные факторы, как:

- место города в системе расселения;
- природно-климатическая характеристика территории;
- профиль и величина градообразующей группы предприятий;
- организация транспортных связей между жилыми районами и местами приложения труда;
- учет перспективного развития города;
- требования охраны окружающей среды;
- условия инженерного оборудования территории;
- требования экономики строительства;
- архитектурно-художественные требования.

Эти факторы, в свою очередь, находят отражение в планировочной структуре города, т.е. в сочетании жилой застройки с местами массового посещения, связанных сетью магистральных улиц и площадей [35].

Совершенствование планировочной структуры в условиях быстрого усложнения социально-экономических функций городов и повышение эффективности контроля за их пространственным развитием – сложная, многоплановая задача, требующая соответствующей научной проработки. Наряду с достаточной законченностью материально-пространственной среды и удобствами для организации производства и жизни населения надо позаботиться и о том, чтобы на каждом крупном этапе строительства архитектурно-планировочная структура города постоянно соответствовала бы динамике его развития.

Особенности пространственного развития городов зачастую не учитываются, что приводит к следующим негативным последствиям.

Во-первых, в большинстве крупнейших городов неконтролируемым образом уплотняется застройка центральных кварталов с вытеснением исторической застройки, вызывая тем самым острые социальные противоречия между местными органами исполнительной власти и жителями.

Во-вторых, игнорируется опыт и принципы градостроительного планирования, наработанный как отечественным градостроительством, так и большинством развитых стран, настойчиво предлагаются упрощенные схемы пространственного и городского планирования.

В-третьих, возникает реальная опасность расслоения городских районов на «богатые» и «бедные».

В-четвертых, новое жилищное строительство и создание новых рабочих мест существенно преобладает над реконструкцией и модернизацией производственных и других объектов, что ведет к нерациональному использованию городской территории, удорожанию жилищного строительства, усложнению решения транспортных, инженерно-технических и экологических проблем [38, 39].

Таким образом, эффективное управление пространственным развитием города возможно при сбалансированном управлении экономическим сектором, качеством жизни населения и экосистемой города с учетом исторически сложившейся системы землепользования.

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ О ГОРОДЕ И ЗАКОНАХ ЕГО РАЗВИТИЯ

Отличительными особенностями города являются четко выраженная территориальная очерченность и своеобразный архитектурный облик. Благодаря этому каждый город идентифицируется как самостоятельное поселение, и не случайно слово «город» составляет основу слов «отгораживать», «городить».

Внешними чертами города служат хотя бы частичная многоэтажность застройки, широкое развитие общественного транспорта и каналов связи, превышение застроенной и замощенной части территории над садово-парковыми пространствами, концентрация стоков и различных загрязнителей.

Город представляет собой единую совокупность частей, каждая из которых имеет свое функциональное назначение. Обычно функции города подразделяют на:

- экономические (промышленные, транспортные, торгово-распределительные, снабженческие);
- неэкономические (административно-политические, культурные, научные, организационные).

Среди функций города выделяют также:

- градообразование;
- градообслуживание.

Классификация городов по величине имеет широкое применение. От величины города зависят многие его признаки – темпы роста, элементы демографической, функциональной и планировочной структуры и т.д. В зависимости от численности населения выделяются следующие группы городов:

- малые – до 20 тыс. жителей;
- средние – 20–100 тыс.;
- крупные – 100–500 тыс.;
- крупнейшие – 500 тыс. жителей и выше;
- города-миллионеры.

По преобладанию и сочетанию различных функций можно выделить пять основных типов городов.

1. Многофункциональные, сочетающие административно-политические, культурные и экономические функции градообразующего значения с развитой промышленностью и транспортом. Обычно это крупные города, являющиеся важными районообразующими центрами с широкими и разнообразными связями.

2. Города с резким преобладанием промышленных и транспортных функций межрайонного значения. Схематично этот тип городов можно разделить на промышленные, транспортные, промышленно-транспортные.

3. Города с преобладанием административных, культурных и обслуживающих функций. Обычно это небольшие поселения – местные центры административных районов с развитыми организационно-хозяйственными видами деятельности.

4. Города-курорты.

5. Наукограды.

Для объективного выделения функциональных типов городов по составу их функций пользуются обычно данными о распределении занятого населения по отраслям и видам деятельности, разделяя при этом работающих в градообразующей и градообслуживающей сферах деятельности и анализируя структуру первых.

По степени участия в территориальном разделении труда выделяют города, участвующие преимущественно в местных связях (они обслуживают небольшие территории и являются местными центрами), во внутрирайонном, межрайонном, международном разделении труда. Эти различия отражают масштабность градообразующих функций, выполняемых городом.

Для классификации городов их разделяют по времени и причинам возникновения, а так же учитывают степень сохранения различных черт в современной планировке и облике города. Такая классификация важна, например, для решения конкретных планировочных проблем.

Типология городов по экономико-географическому положению (ЭГП) позволяет определить направления будущего развития города путем оценки потенциальных возможностей района или какой-то его фокусной точки. В зависимости от ЭГП выделяются различные типы городов, например, расположенные в узлах пересечения транспортных путей, крупных добывающих районах, в районах с развитой обрабатывающей промышленностью, районах интенсивного сельского хозяйства [19, 33, 45].

Основой планировочной организации города является система улиц и площадей. Наиболее типичные системы расположения улиц города показаны на рис. 1.

Основными приемами построения архитектурных ансамблей, широко применяемыми и в современной градостроительной практике, являются:

- центрический;
- анфиладный;
- осевой;
- магистральный;
- панорамно-групповой.

Схемы городских планов могут носить компактный, линейный, линейно-расчлененный и очаговый характер развития [4, 13, 31, 40].

О плане города как плане застройки писали классики муниципального управления еще в начале прошлого столетия (Френкель З.Г., Говоренкова Т.М., Глазычев В.Л. и др.).

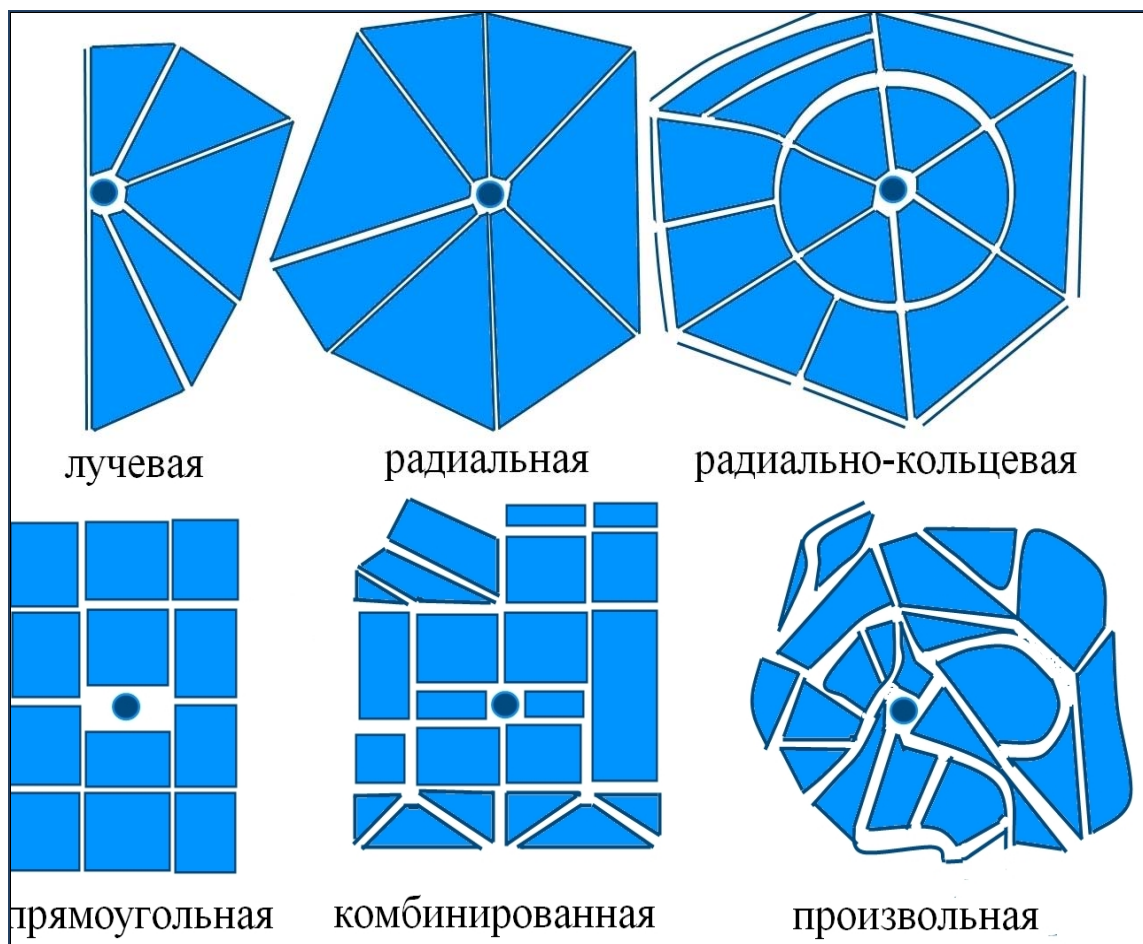


Рис. 1. Планировка городских улиц

Френкель З.Г. в своей книге *«Основы общего городского благоустройства»* план города рассматривает как основу благоустройства. Он развивает требования к планировке города с точки зрения общего благоустройства, разделяя город на основные районы (торгово-деловой, промышленный и специально-жилые):

- удобство экономической и социальной жизни;
- развитие городских путей и средств сообщений;
- безопасности (пожары, наводнение, обвалы);
- санитарного благополучия;
- лучшего естественного освещения;
- ограждения чистоты почвы и водоемов;
- правильного расположения общественных учреждений и зданий общего пользования [50, 55].

Велихов Л.А. поддерживает теорию Говарда, выдвинувшего идею «города-сада», которая заключается в поднятии уровня здоровья и благосостояния населения посредством естественного и производительного сочетания городской и сельской жизни на земле. Велихов предлагает создание такого города в России, взяв за основу синтез города и деревни. Он считал, что в данном случае найдена тенденция развития человеческого

поселения, соответствующего социалистической системе. В создании подобного города он видел такие плюсы, как:

- дешевизна жизни;
- близкие расстояния;
- сочетание природы и культуры;
- сотрудничество добывающей и обрабатывающей промышленности;
- разрешение жилищного вопроса;
- сохранение здоровья трудящегося поколения [12, 13].

Глазычев В.Л. говорит, что «средовый подход» является наиболее актуальным в планировании пространственного развития города. Его принципиальное отличие от существующих подходов заключается в признании сбалансированности городских пропорций как основного критерия управления городом. Сущностью сбалансированности городских пропорций является такое равновесие культурной, социальной и экологической сфер города в их пространственном аспекте, которое способствует динамичному развитию на всем пространстве города и позволяет использовать все преимущества городской системы как среды обитания населения. Стремление к сбалансированному развитию всех подсистем города позволяет правильно определять цели и задачи его пространственного развития [17].

Таким образом, под пространственным развитием города следует понимать общий подход к управлению развитием на основе представления о целостности города как социального, экологического и культурного пространства.

В своем развитии с течением времени городские территории проходят через несколько основных этапов

- 1) «рождение и детство»;
- 2) «интенсивное развитие».

Иллюстрацией первых двух этапов развития может служить история возникновения и развития таких городов, как Одесса и Таганрог в конце 18 в. Несмотря на все попытки фаворитов императрицы устремить все силы на развитие южных аналогов северной столицы Российской империи – городов в устьях Днепра, Днестра и Буга, экономика того времени проигнорировала эти города, но выбрала города, для подавления роста и развития которых прикладывалось немало управленческих усилий. В Одессе даже не приветствовалось начальством появление офицеров русского флота. Но именно из этих городов открывался кратчайший путь для экспорта на европейский рынок пшеницы из Приазовья и Причерноморья. Несмотря на все неудобства расположения этих городов как портов (отсутствие удобных бухт для защищенной от морской стихии стоянки судов), они развились потому, что оказались ближайшими на берегах морей точками от районов масштабного на тот момент производства пшеницы. Эта пшеница появилась в результате освоения российским дворянством черноземных причерноморских и приазовских степей. Целин-

ные черноземы давали в 4–5 раз больше зерна, чем получали хозяйства Нечерноземья при тех же трудозатратах. Выращенная пшеница не была в тот момент лишней для России, но поставка ее на европейский рынок приносила большой доход. Поэтому силы торможения, характерные для первого этапа, постепенно ослаблялись и исчезли. Затем изменившаяся конъюнктура частично «поставила на место» Таганрог, но Одесса так и осталась крупнейшим городом-портом царской России, несмотря на отсутствие удобной бухты, удаленность от крупнейших рек, впадающих в Черное море, и дефицит питьевой воды.

3) «Старость и смерть». Основным содержанием этого этапа является стабилизация параметров городского пространства. Типичным явлением на этом этапе является “гигантизм” – значительное увеличение размеров. В действительности полного “вымирания” системы, вытесняемой более прогрессивной, как правило, не происходит. Чаще всего, перестав быть основным средством выполнения данной функции и упростившись, система остается в качестве вспомогательного средства. При этом речь может идти об умирании города одной технологической формации и зарождении на том же месте города новой технологической формации, с тем же именем. Например, когда Петр Великий «прорубил окно» в Европу в Финском заливе и роль Архангельска как международного порта России уменьшилась, так практически сразу число городов по северной Двине, Сухоне и Вычегде упало приблизительно до 125.

Большой город, как правило, рождается дважды. Первый раз – как пешеходное поселение, укрепленный лагерь, центр обмена, лежащий на перекрестке водных и сухопутных дорог, – условно-исторический город. Второй раз – как промышленный центр обширного района, узел разветвленной сети железнодорожных и шоссейных магистралей – условно-современный город.

Природные условия, топография местности определяют размещение и первичный план города. Среди природных факторов важнейший для исторического города – река. Хорошо защищенный возвышенный берег в излучине реки, холмистый треугольник между рекой и ее притоком чаще всего служат первой строительной площадкой – начальной точкой развития города. Водоразделы, брустверы крутых склонов берега, низины и русла мелких притоков формируют уличную сеть. Разрастаясь на равнине, город стремится сохранить компактную форму – это дает наименьший периметр наружных стен и кратчайшие внутренние связи. Притоки и излучины рек образуют естественные преграды для территориального роста. Всякий раз, преодолевая такую преграду – переходя на противоположный берег реки или притока, исторический город вступает в новую фазу существования, которая находит отражение в его планировке. Эта историческая обусловленная асимметрия первичного плана во многом предопределяет специфическую уникальность пространственно-планировочного построения города, неповторимое своеобразие его облика. Столетиями города

росли, развивались, возвышались и приходили в упадок, но оставались в принципе тем, чем были раньше, – компактными, соразмерными человеку поселениями, т.е. сохраняли то качество, которое условно обозначено понятием “исторический город”.

Второе рождение города подготавливается постепенным увеличением его размеров и сосредоточением в нем функций промышленного производства. Транспорт становится насущной необходимостью – без него не могут быть реализованы важнейшие функциональные связи внутри разросшегося города. Развитие транспорта в свою очередь стимулирует захват городом новых территорий. Протяженность и неоднородность этих территорий делают город аморфным, расчлененным и неудобным для жизни. Настает момент, когда требуется решительное переосмысление всей структуры городского плана. Город должен получить новую форму, найти органическое соответствие своему изменившемуся содержанию, для которого непригодна старая оболочка, – одним словом, родиться заново. Процесс перерождения исторического города в современный начался еще в 19 веке и продолжается до сих пор. Медленно, ценой многих проб и ошибок современный город обретает себя как элемент интегрированной системы расселения и как особый тип пространственного окружения. Перестройка планировочной организации не поспевает за убыстрившимся развитием городской жизни. Из года в год разрабатываются планы реконструкции. Этого нельзя добиться, не осмыслив естественный ход территориально-пространственного развития современного города, не поняв, на какой объективной основе, по какому закону формируется новая, вторичная структура городского плана, включающего историческую часть как одну его из составляющих.

Так какой же пространственный фактор предопределяет динамику построения плана современного города, подобно тому, как реки предопределяли структуру первичного плана исторического города? Предлагается ответ: трассы железных дорог, проходящие по территории города. Итак, трассы железных дорог аккумулируют в себе основные предпосылки формирования современного городского плана – внешний территориальный рост и важные внутренние взаимосвязи, естественные условия местности и потенциальные пространственные резервы обновления. Как реки, служившие отражением и квинтэссенцией природной ситуации в эпоху первого рождения города, железные дороги становятся наиболее характерным выражением ситуации, в которой совершается второе рождение города. Эта вторая, уже не вполне естественная, но стихийно складывающаяся “природа”, где промышленные зоны образуют “поймы” железнодорожных “рек”, а жилые территории играют роль “холмов”, по “гребням” и “брустверам” которых ложатся проспекты и главные улицы, также важна для правильного понимания логики построения и перспектив развития современного города, как первая, настоящая природа для анализа его исторического ядра [16, 17, 19].

Перцик Е.Н. отмечает разнообразие концепций развития планировочной структуры больших городов и городских агломераций. Важнейшие из них следующие:

1. Поясное зонирование – создание вокруг города зеленого пояса, ограничивающего возрастание городской застройки. За пределами зеленого пояса проектируется кольцо городов-спутников с собственной градообразующей базой. Эта концепция последовательно сформулирована в районной планировке Большого Лондона, а затем повторена в ряде крупных проектов, разработанных для Токио, Парижа и др.

2. Секторное развитие – расширение города вдоль сходящихся к нему радиальных направлений, как это предусматривалось в «пальцеобразном плане» Большого Копенгагена, либо развитие вдоль этих направлений цепочек городов-спутников, как это намечалось в «плане 2000 г.» Большого Вашингтона, первоначальной схеме планировки Большого Гамбурга. При этом в секторах между радиальными направлениями застройки сохраняются зеленые клинья.

3. Параллельный город – создание большого города рядом с основным для воссоздания в параллельном городе таких же условий «общественной среды»; впервые предложена в одном из проектов Парижской агломерации, в котором предлагалось создать «параллельный Париж» с населением 2 млн человек.

4. Направленное развитие вдоль одной или нескольких специально избранных осей. Наиболее четко эта концепция сформулирована в проекте развития Парижского района, в котором предусматривалось развитие Парижской агломерации вдоль «национальной оси» Франции – р. Сена.

Концепция развития вдоль главной оси в сочетании с секторным развитием получила особенно широкое применение: в проектах развития агломераций Парижа (ось вдоль р. Сены), Лондона (семь «коридоров роста» с подчеркнутым значением направлений в сторону Ла-Манша, в том числе в связи со строительством тоннеля под проливом), Копенгагена (юго-западное направление), Варшавы (развитие по оси р. Вислы в сторону Модлина), Гамбурга (развитие вдоль р. Эльбы), Ханоя (вдоль р. Хонгха), Стокгольма (западное направление). В тех случаях, когда природные условия и начертание транспортной сети (Будапешт) или отсутствие ясно выраженной оси (Вашингтон) не оправдывают применения этой концепции, преобладающее значение приобретает вариант секторного развития.

В нашей стране концепция развития вдоль избранных осей получила признание в некоторых разработках по Москве (южное, юго-восточное, северо-западное направления), Санкт-Петербургу (южное, юго-западное, северо-западное направления), Нижнему Новгороду (оси вдоль рек Оки и Волги), Новосибирску (широтное и Обское направления) и др. [36, 37].

Глава 2. ГОРОДСКОЕ РАССЕЛЕНИЕ В ДРЕВНЕМ МИРЕ

§ 1. Появление первых городов

На Земле более 600 городов по праву можно назвать древними, основанными до начала нашей эры (приблизительно 10–12 тыс. лет назад), опоясывающими нашу планету широким кольцом (рис. 2).

Одни города возникли в густонаселенных сельскохозяйственных районах Месопотамии, в долине рек Нила, Инда, Хуанхэ. Другие – на пересечении торговых путей Ближнего Востока, юга Европы, Анатолийского полуострова. Третьи возводились в так называемых «местах силы», которые определяли жрецы Мезоамерики. Города возникали и как резиденции правителей (например, в Древнем Египте – как места жительства фараонов и жрецов), и как крепости, главной функцией которых была оборона. В этом случае они располагались в наиболее выгодных в стратегическом отношении местах [24, 25].

Причины появления древних городов:

- благоприятные природно-климатические и экологические условия;
- наличие доступных материалов для строительства;
- новые технологии в сельскохозяйственной и несельскохозяйственной сферах;
- сложная социальная организация и высокоразвитая структура власти.



Рис. 2. Карта городского расселения древнего мира

Самым древним городом мира ученые признают **Иерихон** – поселение на севере Иудейской пустыни, между рекой Иордан и Мертвым морем. Десять тысяч лет назад жители огородили стеной из известняковых валунов пространство в 4 га. К стене примыкала круглая башня высотой около 8,5 м, служившая либо наблюдательной вышкой, либо местом собраний или ритуальных церемоний. По периметру Иерихона был прорыт оборонительный ров. В городе также имелся бассейн для сбора дождевой воды. Вплоть по 7 в. до н.э. на город постоянно осуществлялись многочисленные набеги кочевников, которые в итоге привели Иерихон в упадок [24]. На рис. 3 показаны руины древнейшего города.

Черты первых городов:

- постоянное население с высокой плотностью жилья;
- большое число людей, занимающихся сельским хозяйством;
- высокие налоги и аккумуляция капитала;
- монументальные общественные сооружения;
- правящий класс;
- письменность;
- использование точных наук;
- торговля;
- расселение не по признакам родственных отношений.



Рис. 3. Руины Иерихона

Следом за Иерихоном возник город **Чайоню**, расположившийся приблизительно в 40 км от современного города Диярбакыр (юго-восток Турции). Он не имел защитной стены, однако застраивался по строгим правилам. Каменные стены домов возводились параллельно друг другу,

чередующься в шахматном порядке. Центр города составлял храмовый комплекс на главной площади. Позже все радикально перестроили: старые постройки засыпали, превратив их в подвалы, а сверху построили новые более просторные дома. По неизвестным причинам еще за 6 тыс. лет до н.э. Чайню пришел в упадок и был заброшен.

Еще одним древним турецким поселением считается *Чатал-Хююк*, возникший в 50 км от современного города Конья. Во времена своего расцвета данное неолитическое поселение насчитывало около 10 тысяч жителей, теснившихся в постройках с единственным отверстием на крыше, служившим одновременно и окном и дверью (рис. 4).



Рис. 4. Дома в поселении Чатал-Хююк

К 3 тысячелетию до н.э. относится период урбанистического бума: крупные города стали центрами экономики, власти, религии, искусства и ремесла. Именно тогда сложилось два основных принципа городского планирования. Первый – *радиально-кольцевой принцип*: вокруг ядра, которым могли служить храмы, дворцы, цитадели, строились здания попроще, составляя разветвления кривых улочек, которые постепенно обносились второй стеной. Если город продолжал расти, то появлялось третье кольцо построек и так далее. Города Вавилон, Ур, Ассур, Самаль и др. (4–3 тыс. до н.э.) имели кругообразную форму. Строительство велось на террасах с целью защиты от затопления, застройка была уплотнена по сравнению с египетскими городами, значительно повышено благоустройство и санитарное оборудование: устраивались канализационные люки (коллекторы), улицы были мощены кирпичом, во дворцах и жилых домах богатых горожан-рабовладельцев имелись санузлы, ванны и души.

Второй принцип – *прямоугольный* – предполагает следующее планирование города: намечаются широкие улицы, пересекающие друг друга под прямым углом и ведущие к ключевым сооружениям; высота

зданий регламентируется. В Древнем Египте, Двуречье и других районах древнего мира при строительстве городов применялись разбивка города на геометрически правильные кварталы, зонирование застройки по социально-имущественному признаку, выделялась главная улица, создавались простейшие системы водопровода и канализации.

Прямоугольная планировка достигла совершенства в греческой гипподамовой системе, сложившейся около 480 года до н.э. Разработал ее философ Гипподам из Милета, который разделял территорию города на прямоугольные части, предусматривая кварталы для разных видов деятельности. Городской центр с храмами и площадью для народного собрания и торговли (*агора*) вписывали в прямоугольную сетку и ориентировали по направлению центральной улицы. Когда центральных улиц было несколько, то они пересекались в виде правильного креста, упираясь в ворота или порт [26].

Торжеством принципов Гипподама стала *Александрия Египетская* – город, основанный в 332 году до н.э. Александром Македонским недалеко от дельты Нила в живописном месте. Архитектор Динократ Родосский проложил две главные улицы шириной один *плетр* (около 30 метров), пересекающиеся под прямым углом, и разделил город на пять кварталов (рис. 5).



Рис. 5. План Александрии Египетской

Царский квартал с библиотекой и академией, занимавший четверть территории города, не был наглухо отгорожен от остальных. Александрийский порт разделялся на две части дамбой, соединяющей Фарос с материком. В восточной части располагались городская и царский порты, с другой стороны дамбы – военная пристань. Посреди Фароса стоял Александрийский маяк высотой приблизительно от 120 до 140 м, возведенный Состратом Книдским. Египетский квартал имел свой религиозный центр – Серапейон, храм Сераписа, в котором хранилась вторая по величине городская библиотека. Город быстро разрастался и вышел за первоначально установленные границы. При римском владычестве в нем обитало около миллиона человек разных народов и религий. Столь грандиозный город стойко выдерживал вооруженные набеги, однако силе землетрясения не смог противостоять, и сегодня его руины покрыты водой Средиземного моря [8, 30].

Города древней цивилизации в долине р. Инд (2500–1500 до н.э.) *Мохенджо-Даро* и *Хараппа* имели прямоугольную сеть улиц и благоустройство. Окруженные мощными стенами поселения культуры Хараппы занимали иногда площадь в сотни гектаров. Основные улицы городов – прямые и довольно широкие, с правильно расположенными домами – пересекались под прямым углом. Здания, обычно двухэтажные, с площадью в сотни квадратных метров, были построены из обожженного кирпича. Они были лишены архитектурных украшений, не имели окон, выходящих на улицу, но были относительно благоустроены, имели комнаты для омовений, часто отдельный колодец и канализационные сооружения. В Мохенджо-Даро была обнаружена общегородская система канализации, которая является наиболее совершенной из всех известных нам канализационных систем того времени в городах древнего Востока. Она имела магистральные каналы, отстойники, стоки для отвода дождевых вод [8].

К числу крупнейших городов мира относился *Теночтитлан* («место колючих кактусов») – столица ацтеков, основанная в 1325 году на западном берегу озера Тескоко. Город быстро рос: 7,5 км² и 100000 жителей – таковы были показатели его роста примерно через 100 лет после основания. А в течение последующих еще 100 лет город разросся до 13,5 км², на которых размещалось до 212 500 жителей (по другим данным, до 350 000 и даже до 500000 жителей).

В городе было много каналов и озер, так что приходилось нередко передвигаться с помощью лодок. Сам город был окружен бесчисленным количеством дамб и мостов, ограждавших его от водотоков. Теночтитлан делился на четыре квартала: Теопан, Мойотлан, Куэпопан и Астакалько (рис. 6). В середине города находился ритуальный центр, окруженный защитной стеной Коатепантли («змеиная стена»).

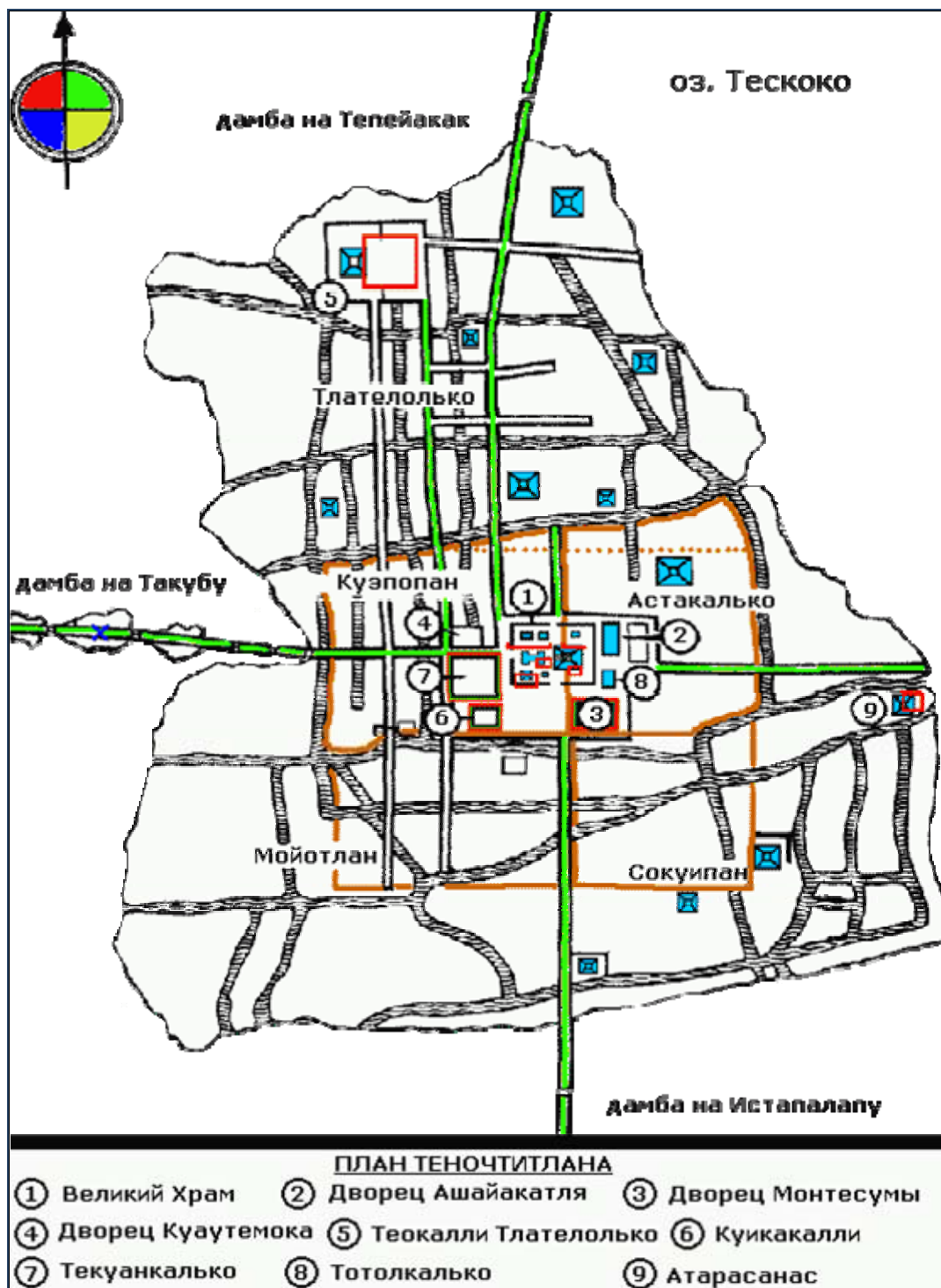


Рис. 6. Схематичный план города Теночтитлан

Город был застроен храмами, школами, служебными постройками и домами. В центре города были построены два главных 30-метровых храма в виде пирамид: для богов Уицилопочтли и Тлалока. В городе имелась сеть акведуков для снабжения питьевой водой. Главный акведук брал начало из источника на холме Чапультепек.

Ацтеки жили в небольших одноэтажных постройках, сделанных из прутьев, ила, глины. Строения из-за рыхлого грунта возводились на

длинных сваях. В таких маленьких домиках жили целые группы людей, выполнявших какой-то один вид работы. Каждый клан селился отдельным жилым массивом.

Правители ацтеков жили в громадных дворцах, окруженных большими красивыми садами, их дворцы располагались ближе к храмам. Простые люди, наоборот, селились дальше от храмов (рис. 7).



Рис. 7. Макет центральной части Теночтитлана

В 50 км от столицы Мексики расположены руины города *Теотиуакан*, что означает «место рождения богов». Так город назвали ацтеки, пришедшие в долину Мехико спустя сотни лет после его падения. Первоначальное название города неизвестно. Крупнейший город Мезоамерики занимал площадь около 83 км², на которых стояло около 50 тысяч домов, 600 пирамид и храмов, несколько сотен мануфактур и мастерских, вмещающая в себя приблизительно 250 тысяч жителей (рис. 8).



Рис. 8. Вид улицы Теотиуакана

Город был возведен по заранее намеченному плану (рис. 9). Для этого пришлось строителям Теотиуакана загнать реку в прямоугольный канал, чтобы она не нарушала архитектурной гармонии. Оборонительных стен город не имел. Культовым сооружением является Пирамида Солнца, возвышающаяся на 63 метра, основание которой составляет 220 на 225 метров.

В 7 веке жители забросили город и перешли в соседние города Шочикалько и Чолула, расцветшие после гибели столицы.

Паленке – древний город майя недалеко от реки Усумачинта в мексиканском штате Чьяпас. Впервые заселенный около 100 года до н.э., он процветал в период с 600 до 700 года н.э. В городе было построено много площадей и зданий.

Таким образом, как показывает нам история, древние города занимали значительные территории. Большинство древних городов были окружены стенами. Центральное место в городах занимали дворцы и храмы. По мере развития городов и выполняемых ими функций появилась потребность в системах городского хозяйства и планировке.

По мере расслоения древнего общества происходила и дифференциация жилищ: наряду с дворцами и роскошными особняками имелись невзрачные лачуги.

Первыми элементами городского хозяйства явились:

- централизованное водоснабжение и канализация;
- замощение площадей и центральных улиц;

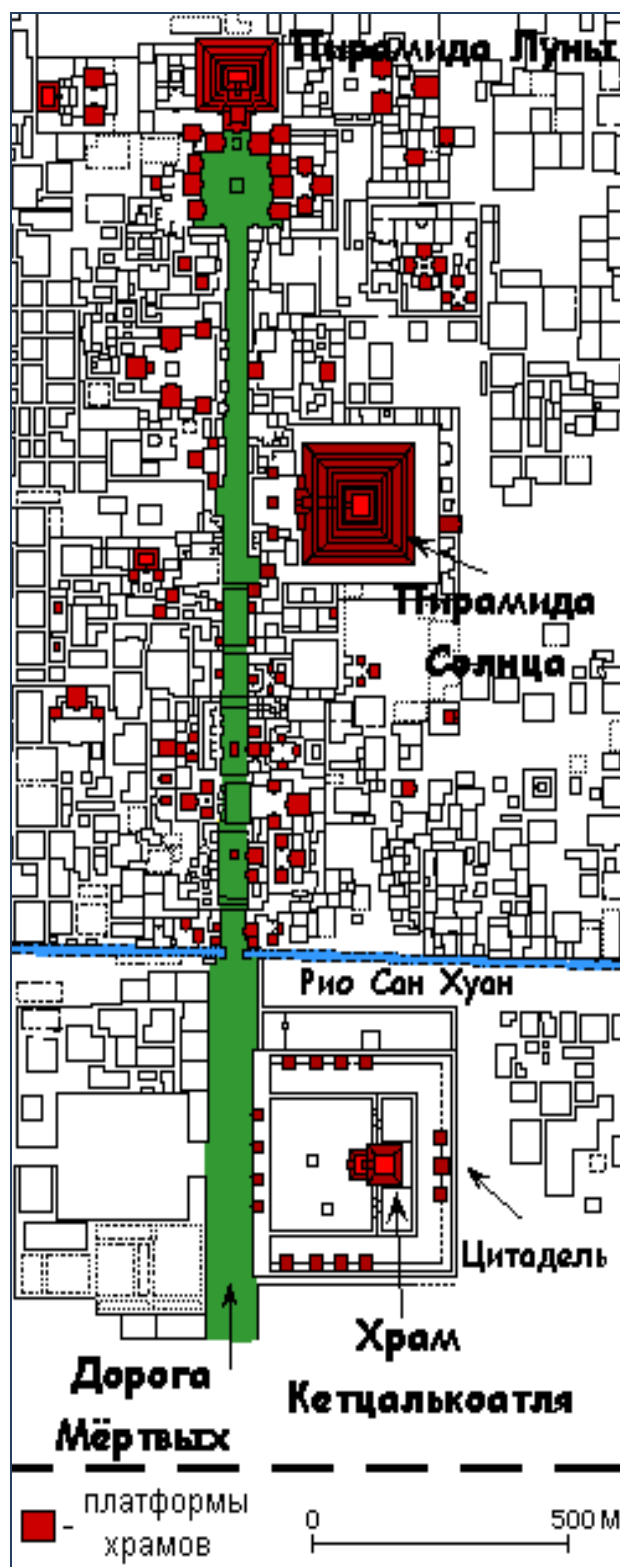


Рис. 9. План Теотиуакана

- крупные общественные бани;
- содержание общественных зданий;
- санитарная очистка и уборка территорий [11, 18].

В первые века нашей эры произошло крушение рабовладельческих государств и империй, а вместе с ними были разрушены и многие города, составляющие некогда славу и достижение цивилизации. Процесс опустения городов и ликвидации городских систем был повсеместным.

Основой возникающего феодализма стали не города, а деревни – мелкие крестьянские хозяйства и общины. Поэтому в ранний период феодализма города практически отсутствовали. Но постепенно в обществе возникает потребность в развитии ремесел и торговле, то есть тех функций, которые лучше всего развиваются в условиях города, и вскоре начинается процесс образования городов феодального типа. Города стали возникать вокруг замков феодалов, монастырей, на пересечение торговых путей и пр. [20].

§ 2. Развитие городского образа жизни в Древнем Востоке

Крупнейшие города Бронзового века на Востоке имели население в несколько тысяч человек. Экономической основой их существования было земледелие, которое в соответствии с местными природными условиями не могло существовать без сооружения значительных ирригационных систем. Строительство и эксплуатация ирригационных систем требовали огромного количества ручного труда – до 15 тыс. чел. на 1 км канала. Это создало предпосылки для появления первых централизованных государств, основанных на рабовладельческих отношениях и деспотической

Особенности древнеегипетских городов:

- отражение в плановой структуре города религиозности, имущественной и социальной дифференциации населения;
- обязательное присутствие в центре города храма бога-покровителя;
- отсутствие мощеных площадей (кроме главной – при храме) и улиц;
- примитивные глиняные или земляные жилища большинства населения, построенные без систем жизнеобеспечения;
- симметричность и четкость архитектуры религиозных, дворцовых и погребальных строений фараона и высшей знати.

власти верховных правителей. В полной власти правителей (царей, фараонов) находилось практически все население, подавляющее большинство которого составляли крестьяне [33].

Административные и религиозные функции существенно отличались от преобладающего в то время сельскохозяйственного труда. И были распространены они не повсеместно, а в наиболее крупных поселениях. В некоторых из таких поселений с течением времени несельскохозяйственные функции стали преобладающими. В первую очередь это коснулось мест размещения резиденций верховных правителей больших территорий и крупнейших храмов [26].

Таким образом, формирование первых государств привело к появлению древнейших городов – их столиц и религиозных центров. Впервые в истории человечества это произошло в Древнем Египте и в Междуречье.

Крупнейшим городом раннего бронзового века был *Мемфис* в Египте, расположенный вблизи того места, где относительно узкая долина Нила переходит в широкую дельту, т. е. вблизи современного Каира. В течение нескольких тысячелетий Мемфис был культурным, административным и торговым центром, который привлекал торговцев и паломников из всех уголков Африки и Азии. Предположения относительно количества населения очень значительно варьируются. Согласно Т. Чэндлерму, в Мемфисе проживало примерно 30000 человек, что было крупнейшим на то время поселением во всем мире со времени основания города до примерно 2250 года до н.э. и с 1557 до 1400 года до н.э. Мемфис достиг пика своего авторитета во время царствования 6-й династии в качестве центра культа Птаха. После 18-й династии с подъемом Фив наблюдался быстрый спад в развитии, позже город ожил во время правления персидских сатрапов, но после основания Александрии он снова потерял влияние и занял второе место. Во времена Римской империи Александрия оставалась самым важным городом в Египте, а Мемфис – вторым до момента воцарения Фустата (или Фостата) в 641 году. Город занимал огромную территорию и был застроен величественными дворцами, храмами и статуями. До сих пор сохранилась 10-метровая статуя фараона Рамзеса II и изваяние местного сфинкса. Он не такой огромный, как его собрат в Гизе, зато более древний.

Детальная планировка Мемфиса неизвестна. По современным представлениям, он состоял из трех различающихся частей. Вдоль правого берега Нила была расположена зона дворцов фараонов и главных храмов. При этом каждый фараон строил новый дворец, а старые аналогичные постройки при этом разрушались, давая строительный материал для новых. Дальше от берега Нила располагались жилые кварталы простых горожан, которые в основном были заняты обслуживанием фараона, его приближенных и жрецов. Отдельные дома в этих кварталах существовали еще меньший срок, чем дворцы фараонов, поскольку были сложены из необожженного (сырцового) глиняного кирпича и разрушались в течение 5–10 лет после постройки. Третья зона была посвящена вечной жизни, которая, согласно верованиям, ожидала египтян после смерти. Располагалась она на левом (западном – в сторону захода Солнца) берегу Нила. Сооружения здесь возводились из камня и должны были существовать как можно более продолжительное время. Крупнейшие сооружения этой части города – Великие пирамиды – Саккара, Дашур, Абусир и Гиза, являвшиеся гробницами фараонов, сохранились и до сих пор поражают людей своими гигантскими масштабами. В 1979 году некрополь Мемфиса – Саккара,

Дахшур, Гиза – был включен ЮНЕСКО в список объектов Всемирного наследия [22, 30].

Саккара – один из самых больших некрополей, где помимо многочисленных мастабб располагается ступенчатая пирамида фараона Джосера – первая пирамида, предшественница всех остальных (рис. 10).



Рис. 10. Вид на Саккара и пирамиду Джосера

В период Среднего (21–18 вв. до н.э.) и Нового (16–11 вв. до н.э.) Египетских царств столицей являлся город **Фивы**, расположенный примерно в 500 км выше по течению Нила от Мемфиса (рис. 11).



Рис. 11. Репродукция г. Фивы

Общие принципы планировки и функции этого города остались такими же, как и в период древнего царства. В первую очередь, это был главный административный и религиозный центр Египта, самые важные постройки которого были привязаны к Нилу. Только вместо пирамид здесь сооружались огромные храмовые комплексы, в том числе пещерные храмы и гробницы, которые также были призваны подавлять человека. При этом с точки зрения удобства связей с другими государствами того времени Фивы были расположены значительно хуже Мемфиса, что стало одной из главных причин замедления общественного развития и последующего упадка Древнего Египта.

Помимо титула священной столицы, Фивы могли похвастаться еще и тем, что свыше пятисот лет служили египетским фараонам кладбищем. В Долине царей на западном берегу Нила хоронили мумии царей и цариц Древнего Египта. Египтяне не скупались, и гробницу каждого правителя, например Тутанхамона, украшали целыми кладами драгоценностей.

Кроме гробниц, на участке между долиной и руслом Нила в память каждого правителя строились особые, посвященные ему заупокойные храмы, предназначавшиеся для сохранения славы фараона и носившие громкое название «пристанищ на миллионы лет». Равнина левобережной части Фив усыпана такими постройками. Упоминания заслуживают ступенчатое здание храма Хатшепсут в Дейр-эль-Бахри, удивительно невесомые на вид развалины храма Рамсеса II («Рамессеума»), храмовый комплекс Рамсеса III в Мединет-Абу и две гигантские статуи Аменхотепа III, позднее названные «колоссами Мемнона». Неподалеку, в Малькате, находятся руины гигантского дворца Аменхотепа III, расположенного в свое время на берегу искусственной гавани в два с лишним километра шириной, что стало лучшим примером исключительного размаха, с которым этот фараон подгонял фиванский ландшафт под свои нужды [27].

Столицы Месопотамии:

Шумеры (территория будущего центра государства Вавилон, города не сохранились):

- Киш – 28–27 вв. до н.э.
- Урук – 26 – первая половина 25 вв. до н.э.
- Ур – вторая половина 25 – начало 24 вв. до н.э.
- Лагаш – первая половина 24 вв. до н.э.
- Умма (город с первым в истории деспотическим строем) – вторая половина 24 вв. до н.э.
- Лагаш – первая половина 21 в. до н.э.
- Ур – вторая половина 21 в. до н.э.
- Вавилон – 20–6 вв. до н.э.

Аккады и Ассирия (города не сохранились):

- Ассур (Ашур) – 14–7 вв. до н.э.
- Ниневия – 6 в. до н.э.

Первые города в Междуречье Тигра и Евфрата возникли примерно в то же время, что и первые города Древнего Египта. Аналогичными были причины их появления и функции. Но при этом в Междуречье долгое время существовали сравнительно небольшие отдельные государства, каждое из которых имело свою столицу – Урук, Ур, Ниппур и др.

В центре каждого города размещался храмовый комплекс – *зиккурат*. К зиккурату примыкала площадь, которая во время религиозных церемоний должна была вмещать все население города. На этой же площади размещался дворец правителя (царя), окруженный садом. Вокруг царского дворца располагались жилища его приближенных и солдат. Остальная часть города состояла из глинобитных жилищ простых горожан, которые также были окружены стеной, имевшей обычно правильную геометрическую форму.

Оборонительные стены вокруг городов в Междуречье были необходимы, так как отдельные государства часто враждовали друг с другом, т.е. города приобрели также военно-оборонительную функцию.

Также следует отметить, что для развития городских территорий создавались и искусственные земельные участки. Так, некоторые племена Месопотамии жили на островах, построенных на искусственных земляных насыпях.

В 7 в. до н.э. практически все Междуречье объединяется под властью царей **Вавилона** («врата Бога»). Соответственно, этот город достигает огромных для того времени размеров, становясь первым в истории человечества городом, численность населения которого превышает 1 млн чел. Возвышению Вавилона способствовало его выгодное расположение в месте наибольшего сближения рек Тигра и Евфрата, что позволяло вавилонским правителям контролировать долины обеих этих рек одновременно.

О Вавилоне можно говорить как о городе, создававшемся по определенному плану и представляющим целостный ансамбль. Хотя в истории строительство городов по единому плану было известно и раньше, в Вавилоне была сделана первая попытка продуманной перепланировки большого города с многотысячным населением. Перепланировка была начата в 678 г. до н.э. ассирийским царем Асаргадоном, после того как старый Вавилон был разрушен во время восстания. План Вавилона представлял собой вытянутый четырехугольник, разделенный Евфратом на две части: восточную – старый город и западную – новый город, который по существу являлся пригородом Вавилона и соединялся со старым городом мостом, опирающимся на каменные быки. В плане Вавилон представлял собой прямоугольник, пересекавшийся Евфратом, общей площадью около 10 км² (рис. 12). Центр города занимала огромная площадь размером около 7 га. На ней возвышался семи ярусный зиккурат высотой около 90 м (Вавилонская башня). Опоясывал площадь комплекс царских дворцов и храмов, окруженный садами (в том числе «висячими садами» царицы Семирамиды). Вдоль берега Евфрата шла широкая главная улица города («священная дорога процессий»), соединявшая центральную площадь с главными городскими воротами – воротами богини Иштар. При этом большую часть территории города занимали жилые кварталы с прямоугольной сеткой улиц, которые имели ширину 1,5–2 м и были застроены примыкавшими друг к другу тесными глинобитными домами.

Город пересекался длинными прямыми улицами: три луча – три прямые улицы, названные так же как и ворота – улица Сина, улица Мардука, улица Энлиля – встречаются в центре на берегу канала перед главными сооружениями города, раскрывая таким образом перспективу центра города. Изначально эти лучи не имели единой точки схода, что было продиктовано различными причинами. Но впоследствии этот «недоста-

Особенности городов древней Месопотамии:

- города окружены каменной стеной, с прилегающими к ней садами и сельхозугодьями;
- центральная площадь с дворцом правителя (гигантских размеров, богато украшенным, окруженным стеной) и храмом бога-покровителя;
- дома жителей однотипные, глинобитные, с примитивными удобствами, окнами во внутренний дворик, очень узкими улицами;
- главные каменные дороги, соответствие всех зданий единым канонам, цветовой гамме;
- ассиметричность, массивность, грубость архитектурных форм.

Снаружи город был обнесен тремя оборонительными стенами – первой, толщиной 7 м, из кирпича-сырца; далее, на расстоянии около 12 м – второй, толщиной 7,8 м, из обожженного кирпича и каменной стеной у рва, толщиной 3,3 м, а также двойной внутренней стеной из кирпича-сырца с зубчатыми башнями и восемью воротами, носившими имена главных богов. Оборонительная стена шла и вдоль берега Евфрата.

После походов Александра Македонского Вавилон был заброшен, но вблизи этого места, чрезвычайно выгодного для контроля за большой территорией, впоследствии постоянно возникали столицы крупных государств – Селевкия (столица империи Александра Македонского), Ктесифон (столица Персии), Багдад (столица Арабского халифата и современного Ирака).

На территории Индии древнейшая городская цивилизация сложилась около 20 в. до н.э. в нижнем течении реки Инд. Но впоследствии из-за наступления пустыни Тар эти земли были заброшены людьми, а города засыпаны песками. Центр индийской цивилизации переместился в бассейн Ганг, где в V в. до н.э. была построена столица **Паталипутра** вблизи современного города Патна. Она была расположена у места слияния Ганга с Соной. Паталипутра была также знаменитым центром образования и изобразительных искусств. Ее население при Маурьях (около 300 г. до н.э.) составляло около 400000 человек. История Патны началась около 490 года до н.э., когда Аджаташатра, король Магадхи, пожелал перенести столицу из холмистой местности Раджгрихья в стратегически более выгодную местность для соперничества со столицей республики Личчавов – Вайшали. Буддистские, индуистские и джайнистские паломники стремились в Вайшали, Раджгир (Раджгрихья), Наланду, Бодх-Гаю и Павапури, находившиеся поблизости, и в саму Патну, также являвшуюся священным городом для сикхов. Она была идеальным перевалочным пунктом по пути в любое место в этом округе.

С возвышением империи Маурьев город становится местом силы и нервным центром индийского субконтинента. Находясь в Паталипутре, император Чандрагупта Маурья (современник Александра Македонского)

Особенности древнеиндийских городов:

Государство Харраба (24–17 вв. до н.э.):

- большое количество крупных городов (около 100 с населением до 100 тыс. человек);
- четкая планировка, наличие улиц и кварталов, соответствие всех строений единым канонам;
- развитое благоустройство.

**Индоарийские государства
(с 14 в. до н.э.)**

- преобладание сельских патриархальных поселений;
- сохранение в городах замкнутых районов расселения;
- вынесение дворца правителя за пределы города, нередко вместе с жилищами касты воинов;
- отсутствие четкой плановой структуры;
- высокая роль религии, значительное количество храмов.

правил обширной империей, простиравшейся от Бенгальского залива до Афганистана. Раннемаурьянская Патлипутра была в основном построена из дерева. Император Ашока, внук Чандрагупты Маурья, преобразовал деревянную столицу в каменную примерно в 273 году до н.э., при этом размеры города были приблизительно 14 км в длину и 2,82 км в ширину. Город окружала мощная стена с дозорными башнями и рвом.

Власти стремились увековечить основы буддизма в монументальном искусстве, которое принято называть «искусством Ашоки». Это прежде всего мемориальные колонны, на которых высечены указы правителя. Такую колонну нельзя назвать архитектурным сооружением в полном смысле слова: она соединяет в себе элементы зодчества и скульптуры. Колонна, или *стамбха*, представляет собой хорошо отполированный каменный столб. Стамбхи бывают высотой более десяти метров и завершаются капителью со скульптурными изображениями животных. Самая знаменитая из них – Львиная капитель из Сарнатха (середина 3 в. до н.э.).

Со времени царя Ашоки в архитектуре получили распространение буддийские мемориальные и погребальные памятники – *ступы*. Ранние ступы в буддизме служили для хранения реликвий самого Будды. Ступа с самого начала приобрела полусферическую форму. Полусфера, символ Неба и бесконечности, в буддизме означает нирвану Будды и самого Будду. Центральный шест ступы – ось Вселенной, соединяющая Небо и Землю, символ Мирового Древа Жизни. «Зонты» на конце шеста, ступени восхождения к нирване, считаются также и символом власти. Одна из самых древних сохранившихся ступ, сооруженных при Маурьях, – ступа в Санчи (около 250 г. до н.э.). Позже она была перестроена и чуть увеличена в размерах. Полусферический купол ступы покоится на круглом основании с террасой, служившей для ритуального обхода. С южной стороны к террасе ведут лестницы. Купол ступы надстроен каменным кубом с квадратной оградой, форма которой повторяет очертания алтарей эпохи вед и может считаться символом Земли или горы Меру. Ступу окружает массивная ограда. По четырем сторонам света в ней сделаны ворота – *тораны*, украшенные рельефом.

Общая планировка городов Индии была похожа на города Междуречья. Они должны были иметь прямоугольную форму, окруженную оборонительными стенами. В центре города располагался дворец правителя и главные храмы (рис. 13). Отдельно выделялись города «внутренние» (столицы) и «внешние» (провинциальные центры), т. е. главной функцией городов являлось административное управление, в сочетании с оборонительной и религиозной функциями [11, 13, 20].



Рис. 13. Храмовый комплекс Ангкор Ват

На территории Китая древнейшие города возникли в долине реки Хуанхэ. Это были столицы отдельных государств, постоянно воевавших друг с другом.

В некоторые периоды почти вся долина оказывалась под властью одного императора, и тогда столицы достигали огромных размеров. Так, Саньян, столица государства Цинь, насчитывал около 1 млн жителей, а периметр стен этого города достигал 100 км.

Большое внимание уделялось гробницам императоров, которые должны были служить для вечной загробной жизни. Так, гробница императора Цинь Шихуанди занимает огромную площадь, в ней находится более 5 тыс. фигур воинов и коней из глины в натуральную величину (рис. 14).

Особенности древнекитайских городов:

- четкая плановая структура (радиальные кольца в Шан-инь, прямоугольники, разделенные на квадраты в последующих царствах), в центре – непропорционально огромный дворец правителя, храмы, в первом окружении – дома представителей знати;
- жесткое имущественное, социальное, профессиональное разделение в городском обществе, живущем в замкнутых кварталах;
- четкая централизация управления, поддерживаемая войском;
- точное определение размера, высотности домов, протяженности и ширины улиц, дорог, площадей, стен.

Жесткая регламентация, характерная для китайского общества, нашла свое отражение и при строительстве городов. В конфуцианских трактатах 4 в. до н.э. говорится, что город должен иметь квадратный план, девять широтных и девять меридиональных улиц, внутренние стены с периметром 6 км и внешние стены с периметром 14 км. В центральном квартале внутреннего города должны жить правители и их приближенные, в остальных кварталах – простые жители по 100 чел. в каждом. Между внутренними и внешними стенами располагались сады и огороды. Общая численность населения такого типичного города должна была состав-

лять 3500 чел., и он должен был обслуживать (контролировать) территорию радиусом 12 км [22, 26, 27].



Рис. 14. Гробница императора Цинь Шихуанди

Таким образом, древние восточные города – это, прежде всего, административные, а также религиозные и военные центры. Они возникали в долинах крупнейших рек, так как экономической основой древнейших государств было орошаемое земледелие.

§ 3. Развитие городов в Античный период

Во 2 тыс. до н.э. главные центры цивилизации смещаются к Средиземному морю. Возникает и развивается также особый тип городского расселения, который берет свое начало от городов восточного побережья Средиземного моря. Здесь расселяются финикийцы (в северной части на территории современного Ливана) и евреи (в южной части на территории Палестины). Но единых государств у них долгое время не образуется, так как территория находится под властью то Египта, то Вавилона. Формируется система небольших городов-государств, важнейшими из которых в Финикии становится Тир (рис. 15), а в Палестине – Иерусалим (рис. 16). Это сравнительно небольшие города, главная функция которых – оборона жителей от внешних врагов. Соответственно, центром города являлась расположенная на возвышении цитадель, которая одновременно была и главным храмом [8].

В Иерусалиме такой храм был построен во время правления царя Соломона, и он стал главным религиозным центром для всех евреев, а Иерусалим благодаря этому превратился в столицу Палестины.



Рис. 15. Репродукция г. Тир

Города Финикии, прижатые к морю, были в большей мере ориентированы на связи с заморскими территориями, чем друг с другом, и главного центра среди них так и не появилось.

Но отдельные города начали создавать колонии на заморских территориях, которыми для Финикии являлись Кипр, Крит, Балканский полуостров, Северная Африка. Так, в качестве финикийской колонии был основан город Карфаген вблизи современного Туниса (рис. 17).

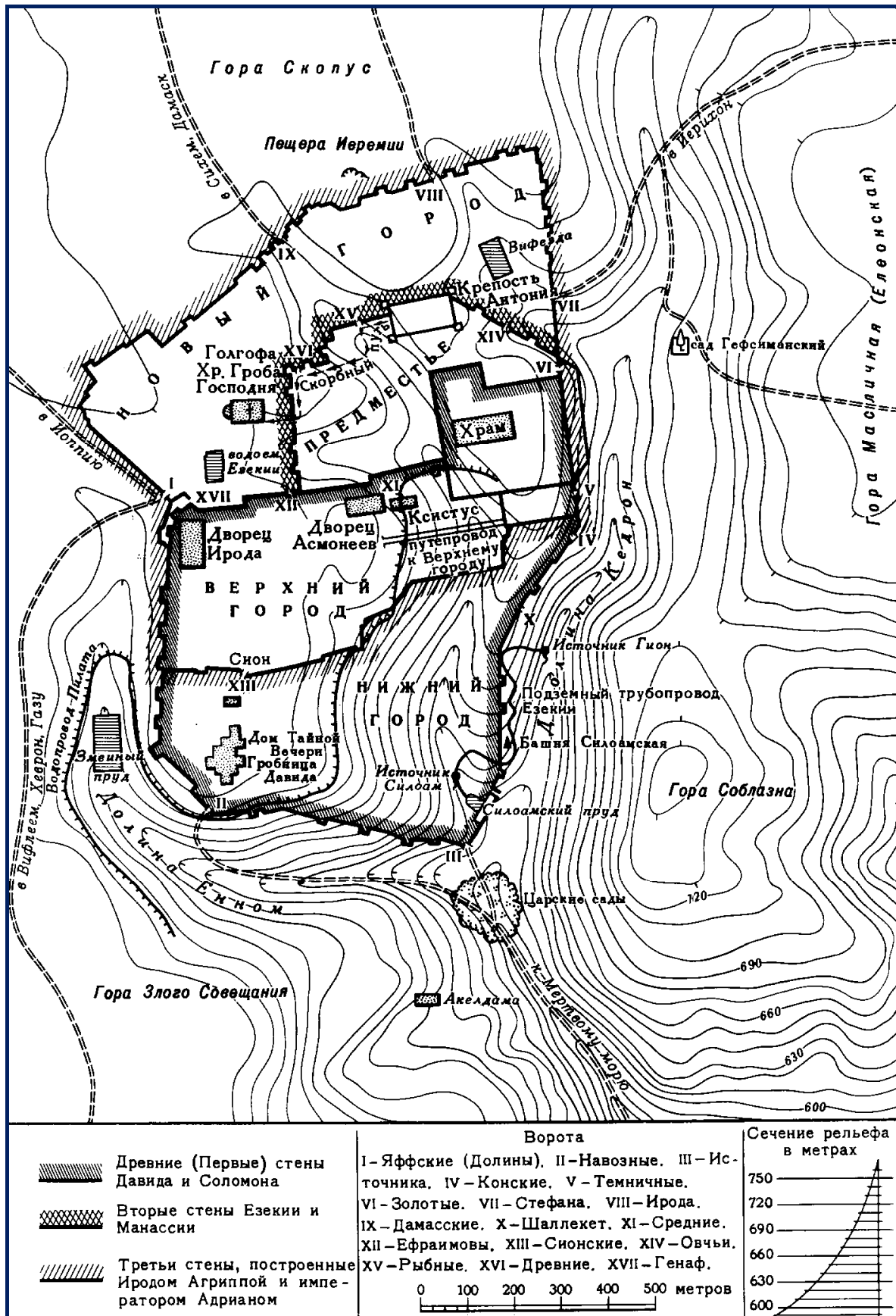


Рис. 16. План г. Иерусалим



Рис. 17. Репродукция Карфагена и вид Туниса

Благодаря финикийской колонизации городское развитие переносится из Восточного Средиземноморья на Крит (Кносс и другие города), побережье Эгейского моря (Троя-Илион и др.), затем в южную (Микены, рис.18, и др.) и, наконец, среднюю Грецию.

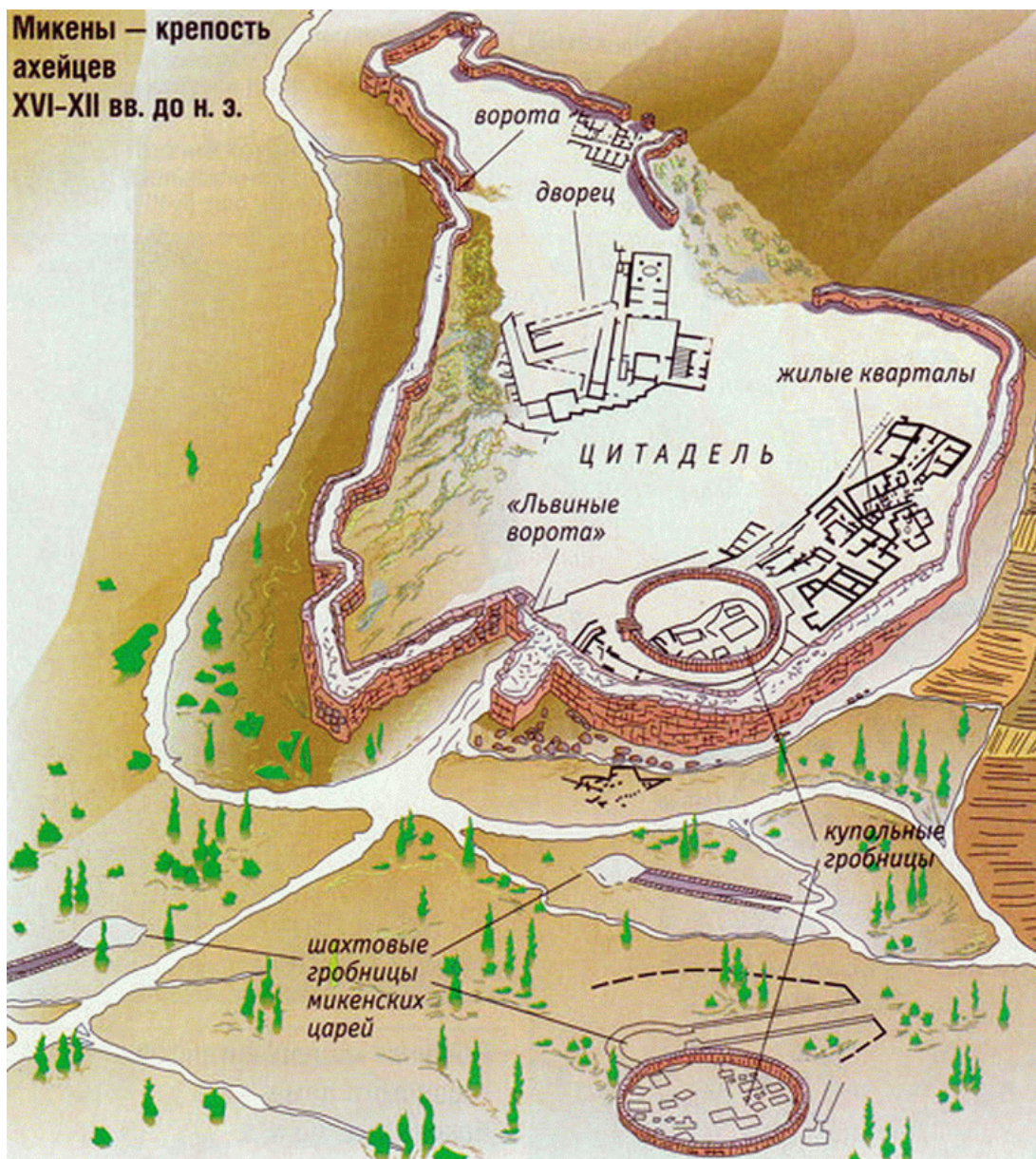


Рис. 18. Микены

Расцвет древнегреческой цивилизации приходится на 7–4 вв. до н.э. В ее основе по-прежнему рабовладельческие отношения, а главной отраслью экономики остается сельское хозяйство. Формируется система небольших полисов, которые не зависят друг от друга в административном и религиозном отношениях. Сохраняется оборонительная функция городов, так как отдельные полисы часто враждуют друг с другом. Но основой городского развития становятся торговля и ремесло [18, 20].

Типичный древнегреческий город располагался на морском побережье, около бухт, удобных для стоянки и строительства кораблей. В центре города на возвышении находился акрополь («верхний город») с главными храмами и общественными сооружениями. Центром нижнего города являлась *агора* – рыночная площадь, обычно примыкавшая к торговой

гавани. Вход в торговую гавань обозначал маяк. Кроме торговой, часто имелась еще и военная гавань – меньшая по размерам, но лучше защищенная. Вокруг агоры и акрополя размещались жилые кварталы ремесленников и купцов.

Управлялся такой город на принципах демократии – важнейшие вопросы решались на общем собрании всех свободных жителей, которые составляли большинство населения города.

Застройка города хорошо вписывалась в природное окружение. Для наиболее важных построек был разработан особый архитектурный стиль, который в настоящее время называется классическим.

Для развития морской торговли крупные города создают большое число колоний (торговых представительств) в отдаленных районах и местах, наиболее выгодных с точки зрения прохождения торговых путей – в устьях рек, на берегах морских проливов, на занимающих важное положение островах и полуостровах. Так, в качестве древнегреческих колоний были основаны такие современные города, как Марсель вблизи устья Роны, Стамбул в проливе Босфор (рис. 19).

Особенности греческих городов-государств:

Микенские города-дворцы – Тиринф, Пилос, Фивы, Троя:

- мощные укрепительные стены, богатство дворцов;
- разделение городских жителей и сельских тружеников;
- примитивная, грубая архитектура.

Полисы древней Греции – Аргос, Коринф, Спарта, Афины:

- значительные достижения в архитектуре, разработка новых видов строений;
- попытки решения проблемы перенаселенности и хаотичности застройки города;
- появление понятий центральная площадь, главные улицы, кварталы;
- наличие в центре административного управления и зданий суда;
- обязательно в центре – рыночная площадь, на окраине – храмы и театры, стадионы;
- выделение двух типов полисов, отличающихся системой хозяйства и управления (аграрный и ремесленный);
- независимость городов-полисов, существование в качестве отдельных государств.



Рис. 19. Вид на Стамбул и его план (начало)

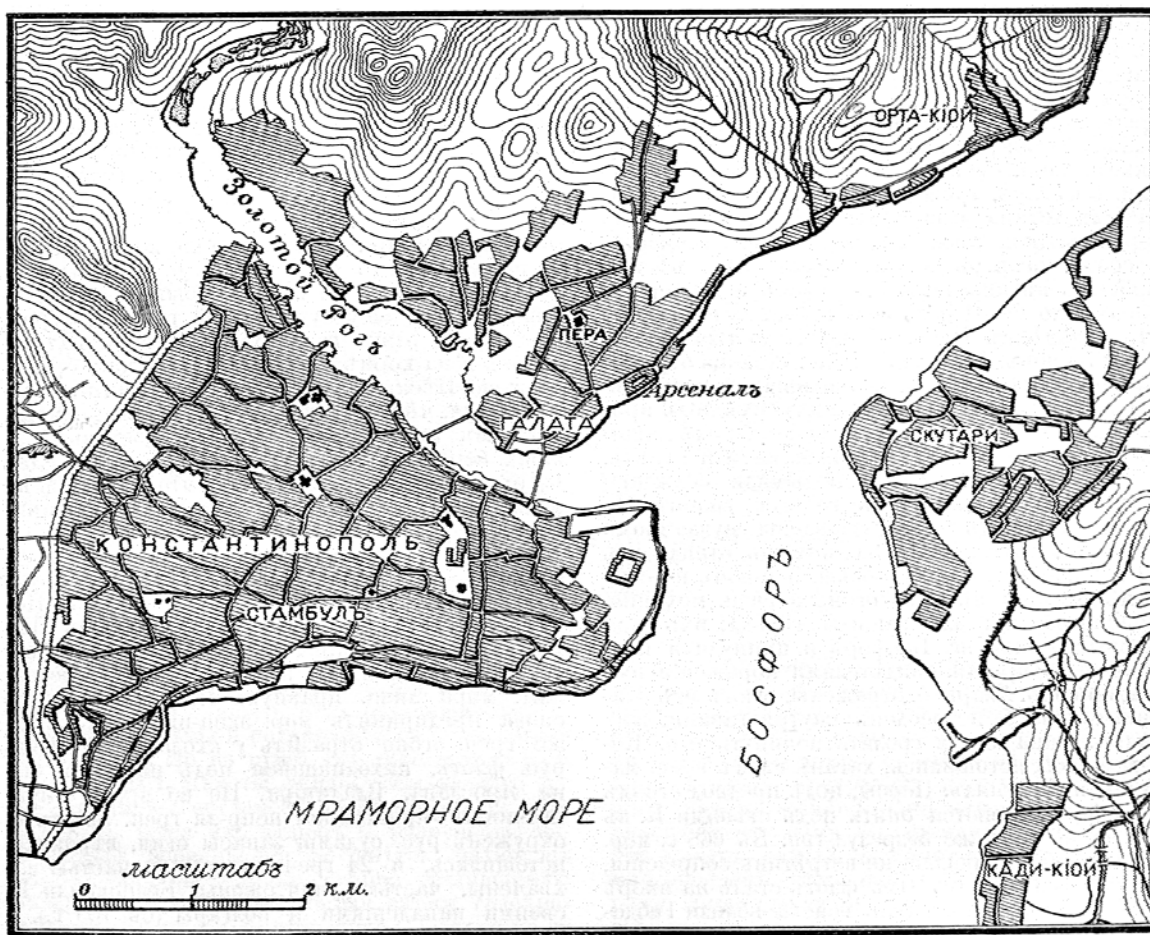


Рис. 19. Вид на Стамбул и его план (окончание)

Особенности города Рим:

- разработка классических принципов застройки города: пересечение в центре города перпендикулярных улиц (кордо и декуманус);
- расположение на центральной площади управления, военных, казны;
- создание широких центральных улиц, способных принимать транспорт;
- выделение специальных территорий для религии, торговли, развлечений, спорта;
- наличие генерального плана при застройке города;
- точное разделение города на профессиональные кварталы;
- закрепление во внешнем облике зданий имущественной и социальной дифференциации;
- изобретение новых видов городских сооружений и конструкций: форум, амфитеатр, цирк, терма, базилика, дорога, акведук, арка, аркада, купольное перекрытие.

Новый период развития городских территорий представляют города Древнеримской империи [20].

Рим был основан в 753 г. до н.э. на Палатинском холме вблизи левого берега реки Тибр недалеко от ее впадения в Средиземное море.

Население Рима к 4 в. н.э. достигало 2 млн чел.

При строительстве города во многом были использованы достижения древнегреческого градостроительства, но были заимствования и из других культур, особенно восточных.

Самой крупной из сохранившихся построек является амфитеатр Флавиев, получивший

впоследствии название Колизей, вмещавший до 90 тыс зрителей (рис. 20). Еще более масштабными были некоторые спортивные сооружения. Большой цирк, в котором проводились скачки, вмещал до 250 тыс чел.

Общественным центром города являлся комплекс Римских форумов, на котором возвышались многочисленные триумфальные арки и колонны, посвященные победам римского оружия. Важными общественными зданиями являлись многочисленные термы (бани), театры, стадионы.

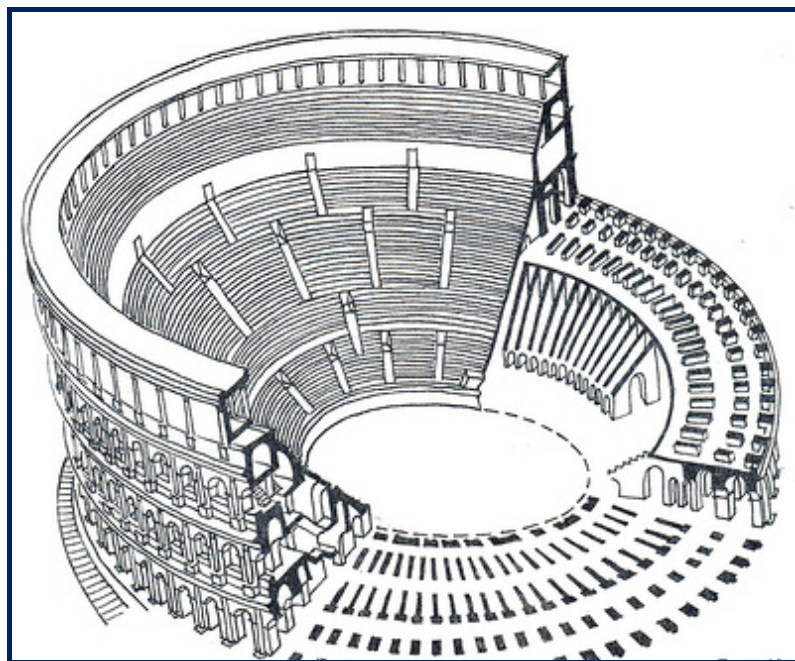


Рис. 20. Колизей

На рис. 21 показан план города.

К городу была подведена мощная система водопроводов. Существовала канализация. Главные улицы были замощены. Дома богатых патрициев размещались на холмах в окружении садов. Но большинство населения города проживало в многоэтажных (до 6 этажей) *домах-инсулах*, где на семью приходилось по комнате, расположенной по коридорной системе.

На строительстве храмов, дворцов, общественных и жилых зданий в Риме применялись различные виды сырцового и обожженного кирпича, причем стены, выложенные из кирпича, считались более прочными, чем возведенные из мягких каменных пород. Так в оценке домов, построенных из каменных материалов, учитывалась амортизация, а дома, построенные из кирпича, оценивались полной стоимостью независимо от срока их эксплуатации [26].

Города-колонии Рима во 2–3 вв. н.э.
(современное и первоначальное римское название):

- Аугсбург – Августа Винделикорум;
- Будапешт – Аквинкум;
- Вена – Виндобона;
- Лион – Лугдун;
- Лондон – Лундиниум;
- Кёльн – Колония Агриппины;
- Париж – Лютеция Паризиорум;
- Страсбург – Аргентората.

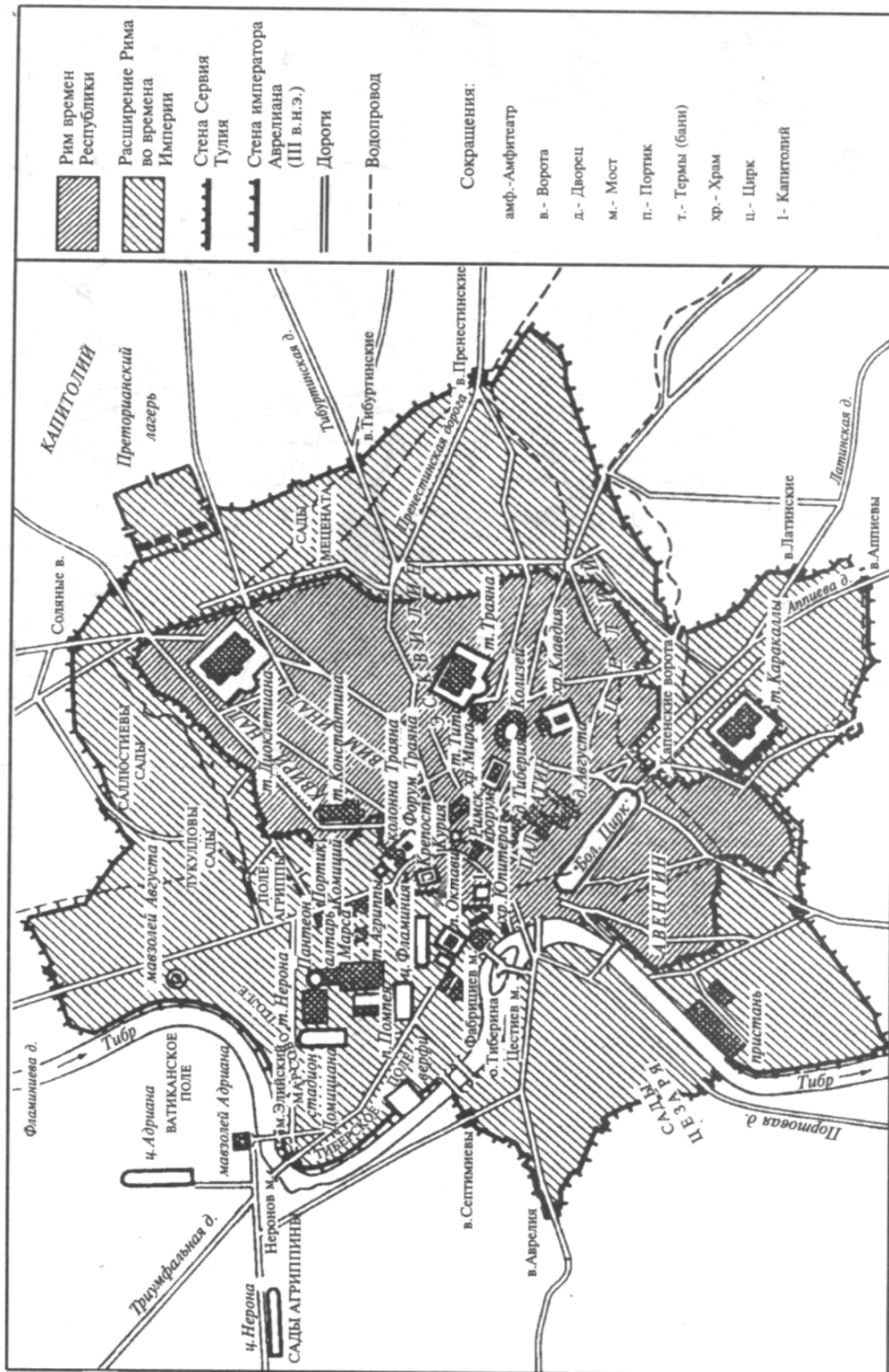


Рис. 21. План территории города Рим

Кроме огромной столицы, в Римской империи сложилась целая система других городов, взаимно дополнявших друг друга по функциям.

К 5 в. вторым городом стала «восточная столица» Константинополь (до 1 млн жителей).

Крупными городами являлись центры провинций – Афины, Иерусалим, Лугдун (современный Лион во Франции) и др.

Многочисленные военные лагеря располагались вдоль границ империи (современные города Вена, Будапешт, Кельн, Аугсбург и др.). Они имели правильную прямоугольную планировку с площадью на пересечении двух главных улиц, где размещались командный пункт, хранилище казны, пантеон. Вокруг этого центра находились дома офицеров, а затем – жилища солдат. Торгово-ремесленные части располагались за пределами стен такого военного лагеря.

Имелись также города-порты, специализировавшиеся на торговле (Остия вблизи Рима и др.), города-курорты и другие разновидности городов [30, 33, 34].

§ 4. Возникновение земельно-кадастровых отношений

С возникновением государства и первых крупных городов земля стала одним из источников доходов и в связи с этим объектом специального обложения. Рабовладельческое государство учитывало доходы от обложения налогами, контрибуциями, расходы на содержание армии и т.п. Объектом учета постепенно становилась земля, которая уже в то время выступала как основное средство производства в сельском хозяйстве. При рабовладельческом строе как специальное земельное учетное мероприятие зарождается земельный кадастр, который продолжает развиваться при феодализме и особенно при капитализме.

Так в *Египте*, во времена первых фараонов (4 тыс. лет до н.э.) тщательно велись оценочные списки земель, подлежащих налогообложению. Данные учета использовались для определения размера налога (1/5 дохода с земли) и установления прав собственности на землю. Оценку земель дважды в год проводили специальные *таксаторы* – чиновники фараона, с целью учета земель с указанием границ земельных участков и их площадей, установления имен владельцев. Причем земли оценивались как количественно, так и качественно.

И уже первые сведения о кадастровых работах содержат элементы графического отображения кадастровых данных на специальных глиняных табличках (20 веком до н.э. датируется наиболее древний из дошедших до нас кадастровых документов – *Папирус Ахмеса* – в котором излагаются методы решения арифметических и геометрических задач, связанных с землеизмерением и определением площадей земельных участков).

Около 1750 г. до н.э. в Египте был осуществлен массовый передел имущества и земель (как отмечается в одном древнеегипетском источнике – *Папирусе Лейденском* – «земля перевернулась подобно гончарному кругу: то что было нижним, стало верхним»). Примерно в это же время в Египте была проведена новая кадастровая съемка, целью которой являлось осуществление налогообложения собственности и распределения земель.

В 4–1 вв. до н.э. привилегированным слоем населения Египта стали греческие рабовладельцы. Часть рядовых граждан-греков стала землевладельцами, несшими военную службу за предоставленные им земельные наделы. Греки стали формировать в Египте те земельные отношения, которые существовали на земле их предков, в Древней Элладе. Так, верховными собственниками всех земель были фараоны из греческой династии Лагидов. Все земли делились на две категории: царские земли и «земли в отпуску», передававшиеся частным лицам с оставлением за царем права собственности на нее. В царскую собственность были переданы даже земли храмов. Доходы царской династии с земель, получавшиеся в виде произвольно устанавливаемой арендной платы, были очень велики. Причем, для крестьян-общинников аренда царских земель была обязательной.

Таким образом, этот период характерен привнесением нового элемента в древнекадастровые работы, а именно – введением земель в товарно-денежный оборот, в частности, появлением такого понятия, как аренда земель.

Проведение раннекадастровых работ в *Древней Греции* (Крит, Пелопонесс) во 2-м тысячелетии до н.э. было тождественно земельным отношениям Древнего Египта этой эпохи. Для Афинского государства характерно деление всего населения на три категории: эвпатридов, геоморов и демиургов. При этом лучшие земли целиком сосредотачивались в руках родовой аристократии.

В 594 г. до н.э. архонтом Афин Солоном был проведен ряд реформ, направленных на преобразование экономического и государственного строя. Самой значительной из этих реформ была так называемая «сейсахтея» («стряхивание бремени») – аннулирование прежних долгов с земельных наделов, что привело к укреплению частной собственности на землю. По этой реформе даже ранее проданные за долги в рабство афиняне были выкуплены и возвращены на родину, а долговое рабство впредь запрещалось. Прежнее деление общества по родовому принципу заменялось делением по имущественному цензу на 4 разряда. Цензом являлся годовой доход, выражаемый «медимном» – мерой сыпучих тел, равной 52,5 литра зерна.

Спарта, в отличие от Афин, находилась в плодородной долине реки Эврот. Земля принадлежала государству, а каждый спартиат, т.е. полноправный член спартанской общины, получал в пользование земельный участок – *клер* – с

прикрепленными к нему илотами – принадлежащими государству членами общества, фактически находящимися на положении рабов.

В начале 4 в. до н.э. все клеры Спарты были объявлены отчуждаемыми, в результате чего в середине 3 века до н.э. вся земля оказалась сосредоточенной в руках всего 100 спартанских семейств. Это вызывало всеобщее возмущение и требование отмены долгов и передела земли.

Реформа была проведена «сверху», спартанскими царями Агисом и Клеоменом. Один из них отменил долги, другой провел в широких масштабах конфискацию земель, увеличив число полноправных граждан. Однако широкого распространения по территории всей Греции, несмотря на поддержку греческой бедноты, эти реформы не получили.

В 5–4 вв. до н.э. земельные отношения наполняются качественной оценкой земель. В частности, древнегреческий ученый Ксенофонт в конце 5 века до н.э. в своем сочинении «Экономика» указывал, что для правильного ведения хозяйства необходимо знать, какие культуры можно сеять на данной земле, а для этой цели следует определить качество почвы путем ознакомления с посевами на соседних участках.

Ученик Аристотеля Теофраст в середине 4 века до н.э. пошел еще дальше, подробно рассматривая различия земель и почв по водоемкости, водопроницаемости, химическому составу, отношению к теплу, по глубине плодородного слоя, окраске почвы, ее структуре и т.п.

В 86 году до н.э. Древняя Греция превратилась в отдельную римскую провинцию и на нее стали распространяться нормы римского права.

Земельный кадастр *Древнего Рима* (4 в до н.э.) представлял собой описание земельной собственности.

Первые упоминания о введении частной собственности на землю относятся к периоду правления одного из римских царей – Сервия Туллия (6 век до н.э.). К этому времени, наряду с общественными землями, начали появляться частные наделы отдельных членов общины, а римское общество разделяется на две группы – патрициев и плебеев. Плебеи не входили в число полноправных граждан общины и поэтому к землепользованию допускались ограниченно. Например, если патриции занимались в основном скотоводством, то плебеи – наиболее трудоемким видом сельского хозяйства – хлебопашеством.

Реформы Сервия Туллия положили начало римскому кадастру, получившему в то время наименование «*Табулес Цензуалес*». Суть реформ заключалась в том, что все римское население делилось по имущественному и территориальному признакам на 5 разрядов. Одним из имущественных признаков являлись земельные права. В частности, для описания земель вводились специальные реестры, в которых указывались размеры земельных участков, способы их обработки, качество, продуктивность и доходность земель, что, в конечном счете, учитывалось при определении

размера налога. На специальные бронзовые таблицы наносились планы имений, их названия, границы и размеры землевладений. Там же приводились сведения о качестве земель и о самом хозяйстве.

Установление и юридическое оформление границ отдельных земельных участков – *межевание* – выполнялось специальными чиновниками – *агрименсорами* или *громатиками* (землемерами). Само межевание проводилось в виде *лимитации*, т.е. поля разбивались на участки, как правило, с прямоугольными границами на равных расстояниях друг от друга.

Период конца 6 – начала 3 века до н.э., особенно его вторая половина, характеризуется ожесточенной борьбой плебеев с патрициями за землю и политические права, в частности, за допуск плебеев к пользованию государственными землями. Дело в том, что к началу 4 в. до н.э. подавляющая часть общественных земель сосредоточилась в руках знати. Поэтому, в 367–366 гг. до н.э. были приняты законы, разработанные народными трибунами из плебеев Лицинием и Секстием, по которым оккупация государственных земель любым гражданином ограничивалась размером в 500 *югеров* (около 125 га).

Для снижения социальной напряженности в обществе в 133 г. до н.э. народный трибун Тиберий Гракх разработал законопроект, направленный на возрождение мелкого и среднего землевладения. В частности, общественная оккупация государственных земель ограничивалась 500 югерами на каждого держателя государственных земель и 250 югерами на каждого из его сыновей, но не более 1000 югером на семью (250 га). Излишние земли возвращались государству, которое должно было раздавать их беднейшим крестьянам, на правах наследственной аренды без права продажи, небольшими участками до 30 югером. Была даже создана специальная комиссия по наделению крестьян землей с чрезвычайными полномочиями. И хотя до конца эта реформа завершена не была, ее проведение в жизнь увеличило число мелких собственников земли к началу 1 века до 80000 человек.

Однако в 111 г. до н.э. в результате восстановления власти крупных землевладельцев и рабовладельцев был принят закон, отменяющий все ранее проводившиеся аграрные мероприятия. Все розданные в аренду земли и все оккупированные земли объявлялись частной собственностью, что вновь открыло широкие возможности для концентрации земель в руках влиятельной знати.

В 59–44 гг. до н.э. во времена правления Гая Юлия Цезаря впервые в древнеримской истории была проведена перепись всех земель, в том числе и земель колоний. Кроме этого, по *аграрному закону Цезаря* землями наделялись все ветераны войн и многодетные неимущие граждане.

За время правления Октавиана Августа (27 г. до н.э. – 14 г. н.э.) для более полного взимания земельного налога было введено точное измерение земель с определением их качества и составлением статистических

описаний и карт, что позволило вдвое увеличить земельный налог деньгами и натурой.

Что касается стран Древнего Востока, исчезнувших впоследствии с исторической карты мира, например, *Ассирии* и *Вавилона*, то до нашего времени сохранились документальные подтверждения ранних кадастровых работ на территории этих государств в виде глиняных дощечек с изображением примитивных планов и карт, датируемых 7 в. до н.э.

В *Китае* начало первого тысячелетия до н.э. характеризуется возникновением особого правительственного учреждения для проведения специальных топографических съемок территории страны в целях землеустройства и ирригации. Эти работы можно считать первыми документально подтверждаемыми кадастровыми съемками на Востоке.

В 6–5 вв. до н.э. в Китае появилась новая форма платы за землю – натуральный налог, а с 5–4 вв. до н.э. возникла и стала повсеместно распространяться купля-продажа земель.

В 221 г. до н.э. империя Цинь занимала огромную территорию и состояла из 36 областей, в которых сразу были проведены административные, аграрные, финансовые и военные реформы. В частности, была разрешена свободная купля-продажа земель, что повлекло полный распад общинного земледелия и расширение закабаления свободных земледельцев. Император Ван Ман (9–23 гг. до н.э.) объявил все земли страны царскими, ограничил размер земельных наделов в частном владении до 100 му (около 6 га).

В 8 веке в Китае была установлена новая система налогообложения, по которой все ранее существовавшие налоги (земельный, промысловый и т.п.) заменялись единым налогом с имущества, в том числе и с земли, причем, независимо от возраста и трудоспособности облагаемых налогами. Этот налог взимался дважды в год и им облагались землевладельцы, купцы и ремесленники. Тем самым узаконивалась частная собственность на землю как один из видов недвижимого имущества.

В *Древней Японии* характер земельных отношений, равно как и других общественно-производственных отношений, был аналогичен древнекитайским. Общинные земли были поделены на «свои поля» (т.е. поля свободных общинников-земледельцев) и земельные владения родовой знати – царей и местных вождей. «Свои поля» облагались натуральным земельным налогом сельхозпродукцией. Поля родовой знати обрабатывались подневольными землепашцами, немногим отличавшимися от обычных рабов, которые на землях не работали, а использовались только в качестве домашних слуг.

В то же время характерной особенностью земельных отношений в Японии во все века было отсутствие крупных земельных владений и наличие большого числа малоземельных свободных общинников. Поэтому

для Японии было нехарактерным и невозможным превращение свободных общинников в рабов, ибо земельный оброк и барщина для землевладельцев были более выгодны. Государственный переворот в Японии 645 г. и последующий за ним манифест 646 г. отменили все частные владения, и земля стала абсолютной государственной собственностью.

В *Индии* все городские земли принадлежали радже и рабовладельческой знати, проживавшей, в основном, в городах. Сельские земли принадлежали общине и на них трудились как свободные общинники, так и рабы. Для общинников существовал натуральный земельный налог.

Единственным отличием от земельных отношений других стран было одновременное существование нескольких вариантов отношений общин и феодалов: от уплаты обычной дани до полной крепостной зависимости [55].

Глава 2. СРЕДНЕВЕКОВОЕ ГОРОДСКОЕ ПРОСТРАНСТВО

§ 1. Рост городов в Европе

Средневековые города были немногочисленны по населению и невелики по занимаемой территории. Развитие городов в средневековый период почти не сопровождалось созданием системы городского хозяйства. В результате планировка городов не осуществлялась. Санитарное состояние и благоустройство находились на зачаточном уровне, водопровода в большинстве городов не было, не было и канализации. Освещение улиц отсутствовало, замощение городских дорог и тротуаров практически не проводилось, а условия жизни для населения были явно не благоприятными. Отдельные элементы городского хозяйства в некоторых городах не имели широкого распространения и не решали проблему в целом. Так, лишь в 15 веке в Любеке и Нюрнберге впервые появились мостовые и службы по уборке улиц. Именно тогда в ряде европейских городов возникают цехи ассенизаторов и появляются первые элементы городского хозяйства.

Причины возникновения средневековых городов:

- 1) развитие ремесла и хозяйства;
- 2) избыток рабочих рук в деревне с натуральным хозяйством;
- 3) выделение купечества из состава ремесленников.

Господствующим классом в обществе являлись владельцы земли – феодалы. Крестьяне, составлявшие подавляющее большинство населения, были прикреплены к земле, но оставались лично свободными. Это привело к заметному росту производительности труда в сельском хозяйстве, что высвободило рабочие руки для развития ремесла и торговли. Ремесленники и торговцы стали концентрироваться около замков крупных феодалов (королей, герцогов, графов и т. п.) и монастырей, так как здесь они могли найти защиту от внешних нападений и более широкий рынок сбыта для своей продукции (феодал и его приближенные в замках, монахи и паломники в монастырях).

Постепенно такие торгово-ремесленные поселения обносились собственными защитными стенами и стали бороться за автономию, а затем и полное освобождение от феодалов, на землях которых они возникли (в соответствии с *Магдебургским правом* и другими подобными сводами законов). В средневековой Европе возникла довольно густая сеть небольших городских поселений, ядрами которых послужили замки и монастыри, хотя городам стали лишь немногие из возможных ядер.

Замок или монастырь в оборонительных целях часто располагались на неприступной возвышенности и по микроположению резко отличались от остального города, расположенного внизу – в долине реки или у берега моря. Но по мере развития ремесла и торговли именно вниз от первоначального ядра

чального ядра смещался главный центр города, концентрировались население и экономическая деятельность [17, 29, 45].

**Теории возникновения городов
средневековой Европы:**

- теория преемственности (города возникли на месте старых римских поселений) – города на юге Италии, Испании, Франции;
- теория бурга (на месте крепостей – бургов) – города Германии, Скандинавии, Северной Европы, содержащие окончание «бург», «берг»;
- теория монастыря (на месте крупных монастырей и мест паломничества первых христиан) – города по всей средневековой Европе, особенно вблизи столиц, содержащие в названии «святой» («сэйнт», «санкт», «сен» и т.п.);
- теория купеческого поселения (на месте ярмарок, торговых центров, традиционных мест транзитной торговли, торговых переprav и мостов) – города по всей Европе, особенно в малонаселенных районах раннего средневековья, содержащие в названии слова «рынок», «переправа», «брод», «мост» и т.п.

Типичный средневековый город был очень небольшим по размерам. Часто в нем проживало лишь 1–2 тыс. чел., редко до 5–10 тыс. Стены города обычно имели форму, близкую к окружности, так как это позволяло защитить большую площадь при меньшем периметре стен. В центре города располагалась рыночная площадь, на которой жители города обменивались своей продукцией между собой, с проживающими в округе крестьянами и с купцами из удаленных местностей. На этой же площади находились важнейшие общественные здания – главная церковь города (или единственная церковь, если город был небольшим) и *ратуша* – орган городского самоуправления. От рыночной площади запутанная сеть узких улочек расходилась к городским стенам. Примером такого города может служить германский город Кердлиген (рис. 22). На этих улицах жители города селились по профессиям.

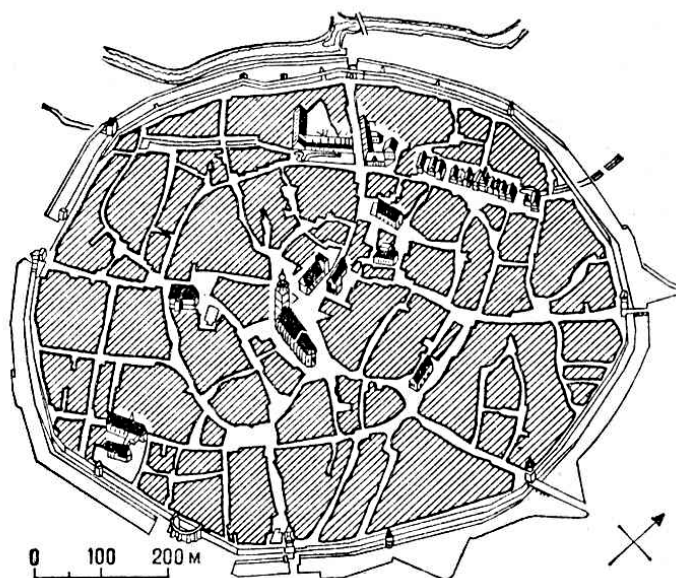


Рис. 22. Средневековый город Европы

Таким образом, главными функциями средневековых городов являлись ремесло и торговля. Важное значение имела и оборонительная функция, так как войны и междоусобицы шли почти непрерывно. Некоторые города, обладавшие наиболее почитаемыми храмами или монастырями, стали также религиозными центрами. Практически исчезли административные центры, центры культуры и курорты. Даже соседние города, расположенные в 20–30 км друг от друга, часто были мало связаны между собой, так как производили одинаковые изделия и обмен ими не имел смысла. Зато проживающие в округе крестьяне в течение дня успевали дойти до такого города, сбывать свою продукцию, купить ремесленные изделия и вернуться домой.

Кроме значительного сокращения в размерах по сравнению с древнеримским периодом, города почти полностью утратили благоустройство – водопровод, канализацию, мощеные улицы. Это способствовало развитию массовых эпидемий, во время которых население многих городов вымирало полностью. Горожане проживали очень скученно в 3–4 этажных зданиях. На первом этаже такого здания обычно размещалась мастерская или лавка, на втором этаже жила семья хозяина (мастера), на третьем этаже жили помощники (подмастерья) на четвертом – ученики.

Наиболее выдающимся зданием в каждом городе был главным храмом, который в Раннем Средневековье строился преимущественно в романском стиле и сильно напоминал крепость, приземленный, с тяжелыми сводами и мощными стенами [35, 38].

Начиная с 12 в. стали преобладать храмы в готическом стиле, устремленные вверх. Такие храмы достигали в высоту 150 м, резко выделялись среди окружающей застройки, укрепляя у верующих религиозные чувства и одновременно экономя внутригородскую территорию. Храмы служили также местом общегородских собраний и театрализованных представлений.

С 11 в. постепенно стали складываться общеевропейские торговые пути, и города, расположенные на них, получившие большее развитие по сравнению с остальными. Главные торговые пути шли из Италии на

**Урбанизационные процессы
классического и позднего средневековья
в Европе:**

1. *Социальная структура* средневекового города основывалась на цеховой системе, представляющей собой объединения ремесленников одной профессии в одном городском районе.
2. *Плановая структура* подчинена необходимости защиты от внешних врагов и предполагает сохранение небольшой площади города внутри каменных стен. Застройка города – хаотичная, многоэтажные дома расположены вдоль сходящихся к центру узких улиц, дорог. Из структуры города обычно выделяется замок или монастырь владельца города (короля, крупного феодала, церковного лица).
3. *Архитектура* средневековых городов развивается от романского (11–12 вв.) к готическому (13–15 вв.) стилю.

Восток по Средиземному морю. Объем товаров на этом пути был сравнительно небольшим, но это были самые ценные товары того времени – пряности, ювелирные украшения, шелк и другие дорогие ткани, дорогое оружие, за которые европейские государства расплачивались золотом и серебром. Восточная торговля способствовала бурному развитию итальянских городов, особенно Венеции и Генуи, от которых начинались сухопутные пути в глубь материка. Важный торговый путь сложился также на севере Европы по Северному и Балтийскому морям. По этому пути с запада (из Германии, Франции, Англии) шли металлические изделия и простые ткани, с востока (из Новгорода, Прибалтики) – меха, янтарь, льняные ткани, воск. Города, расположенные на этом пути, образовали Ганзейский торговый союз (Лондон, Брюгге, Гамбург, Любек, Новгород и др.). Главные внутриевропейские торговые пути шли по долинам рек – Сене, Рейну, Эльбе, Роне, Дунаю.

Наиболее важным торговым центром и самым крупным городом Европы в Средние века являлась **Венеция**, насчитывавшая к 15 в. 200 тыс. жителей. Венеция была основана на островах вблизи крайней северной точки Адриатического моря жителями Римской империи, спасавшимися от вторжения германских племен (рис. 23).

Долгое время Венеция являлась самым западным городом Византийской империи. Все это позволило в максимальной степени сохранить, во-первых, торговые связи с восточным побережьем Средиземного моря, во-вторых, античную культуру. Победив в войнах своих соперников, главным из которых являлась Генуя, Венецианская республика концентрирует в своих руках большую часть торговли между Европой и странами Востока. Кроме торговли, в городе развиваются также судостроение, книгопечатание, производство предметов роскоши. Все это способствует бурному развитию города, строительству великолепных храмов (главный – собор святого Марка в византийском стиле) и дворцов (в том числе Дворец дождей – выборных правителей Венеции).

Главная площадь города – площадь Святого Марка – служит не для торговли (в городе образуется целая система рынков – немецкий, турецкий и др.), а для проведения празднеств и торжественных церемоний. Город имеет своеобразную планировку – благодаря островному положению сухопутный транспорт уступает место водному. Естественно, главными артериями города становятся каналы набережных, на которые выходят парадные фасады зданий, а сухопутные улочки, редко имеющие ширину более двух метров, предназначаются лишь для пешеходов [29, 31].

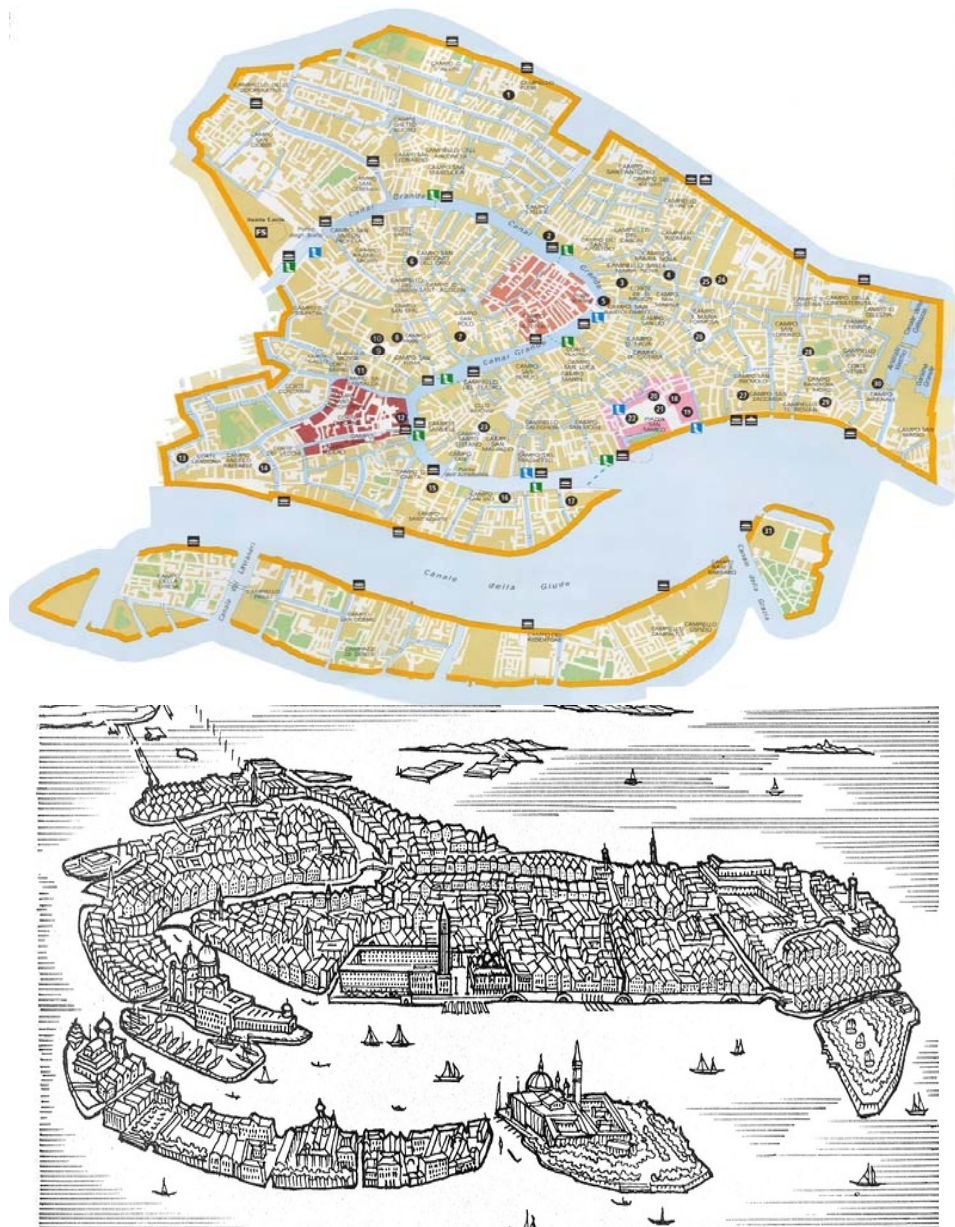


Рис. 23. Изображение Венеции на плане и старинной гравюре

С 15 в. в Европе начинается период резкого ускорения городского развития – эпоха Возрождения. В наибольшей мере она проявилась на территории Италии, так как итальянские города, с одной стороны, являются наиболее крупными и развитыми, с другой – в них ярче всего проявляется влияние античности, по образцам которой развивается культура Возрождения.

Главным центром Возрождения в Италии и во всей Европе становится **Флоренция** (рис. 24). Ее население насчитывает около 100 тыс. чел. Это главный в Европе центр производства сукна и торгово-финансовых операций. Экономическое развитие способствует взлету культуры. Именно во Флоренции родились или создавали свои произведения такие выдающиеся деятели, как Леонардо да Винчи, Микеланджело Буанаротти,

Рафаэль Санти, Данте Алигъери, Галилео Галилей и др. Обновляется застройка города: создается система главных площадей – торговой, административной (перед зданием правительства), религиозной (перед главным собором города). Город украшается многочисленными статуями (Давид работы Микеланджело и др.) и фонтанами. Даже оборонительные сооружения – стены и башни – начинают играть эстетическое, а не оборонительное значение.

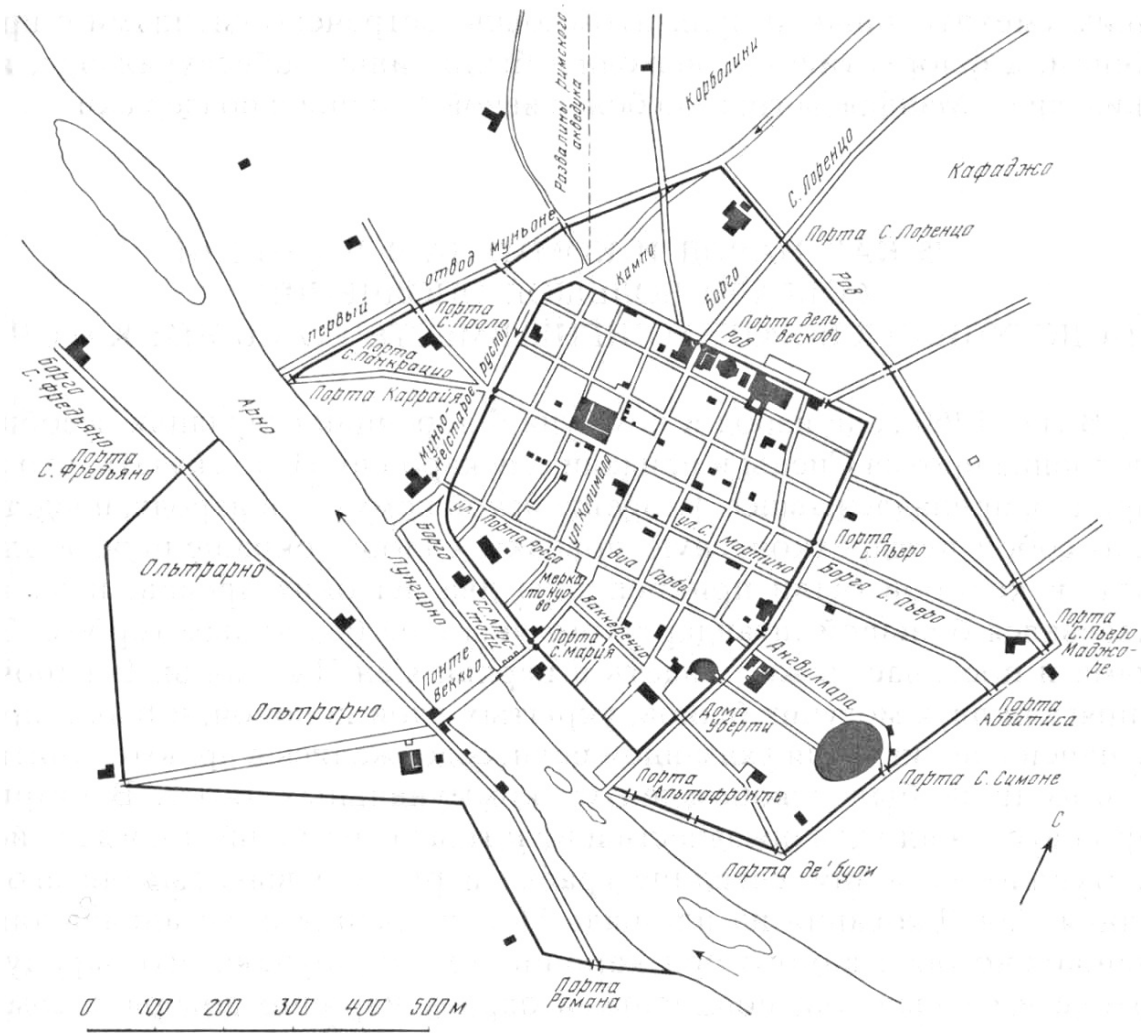


Рис. 24. План Флоренции начала 13 века

С эпохи Возрождения градообразующими функциями становятся культура и искусство, наука, образование. Последнее особенно ярко проявляется в возникающих в этот период по всей Европе университетских центрах, первые из которых появились еще в 12 в. (парижский – во Франции, Оксфорд – в Англии и др.). Эпоха Возрождения способствует бурному развитию городов в Новое время и появлению современного городского образа жизни. Примечательно также то, что практически все средневековые города Европы сохранились до наших дней, образовав каркас городского расселения Нового времени [20].

§ 2. Градостроительство на Востоке

В отличие от большей части Европы, страны Востока в Средние века переживают несколько нашествий кочевых народов, которые с течением времени воспринимают городскую культуру, но происходит это каждый раз практически заново. Поэтому в конечном итоге развитие городского расселения на Востоке идет значительно медленнее, а связь с древними городами оказывается более тесной.

В наибольшей степени это проявляется при организации арабских городов.

Арабские завоевания в 7–8 вв. охватили огромную территорию от Пиренейского полуострова до долины Инда. При этом большинство древних городов на этой территории было разрушено, а на их месте возникли лагеря кочевников, впоследствии ставшие городами (Каир в Египте, Рабат в Марокко и др.). Столицей арабского государства первоначально была Медина – небольшой город в пустынной части Аравийского полуострова. Затем столица была перенесена ближе к главным торговым путям того времени сначала в Дамаск, а затем в специально построенный в 702 г. в качестве столицы город Багдад.

Багдад возник в месте схождения рек Тигра и Евфрата, т. е. примерно в том же месте, где существовали Вавилон и другие столицы древности. Багдад в период своего расцвета насчитывал до 2 млн жителей и являлся самым крупным городом в мире, но после монгольских завоеваний 13 в. он потерял свое значение. План города показан на рис. 25.

Принципы застройки Багдада повторялись и в других арабских городах. Возвышенность в центре города занимала крепость (*шахристан* или *касба*), в которой поселялся правитель данной местности (в Багдаде – халиф) со своими приближенными, военной дружиной и слугами. Дворец правителя включал в себя систему внутренних дворов, занятых садами, бассейнами и фонтанами. Вокруг крепости располагалась торгово-ремесленная часть города (*рабад*), окруженная внешней оборонительной стеной. В ее центре находилась базарная площадь, а ремесленники селились по профессиональному признаку в кварталах, каждый из которых был окружен своей стеной. В шахристане и каждом квартале находилась мечеть, которая была тем больше и богаче украшена, чем богаче был данный квартал. Мечеть, как правило, завершалась куполом, а рядом с ней находился башня – *минарет* (или несколько минаретов). Важными общественными зданиями города были *караван-сарай* (гостиницы), *мед-ресе* (школы), бани, располагавшиеся в центре города. Дома простых жите-

Урбанизация на средневековом Востоке:

- градостроительство ограничено.
- строятся 2 типа городов: военные поселения; шахристаны (резиденция правителя с охранными отрядами), постепенно окружаемые рабадами (торгово-ремесленные районы).

лей были с плоскими крышами, одноэтажными, сооруженными из глины: они выходили на улицы глухой стеной и имели внутренний двор [5, 8].

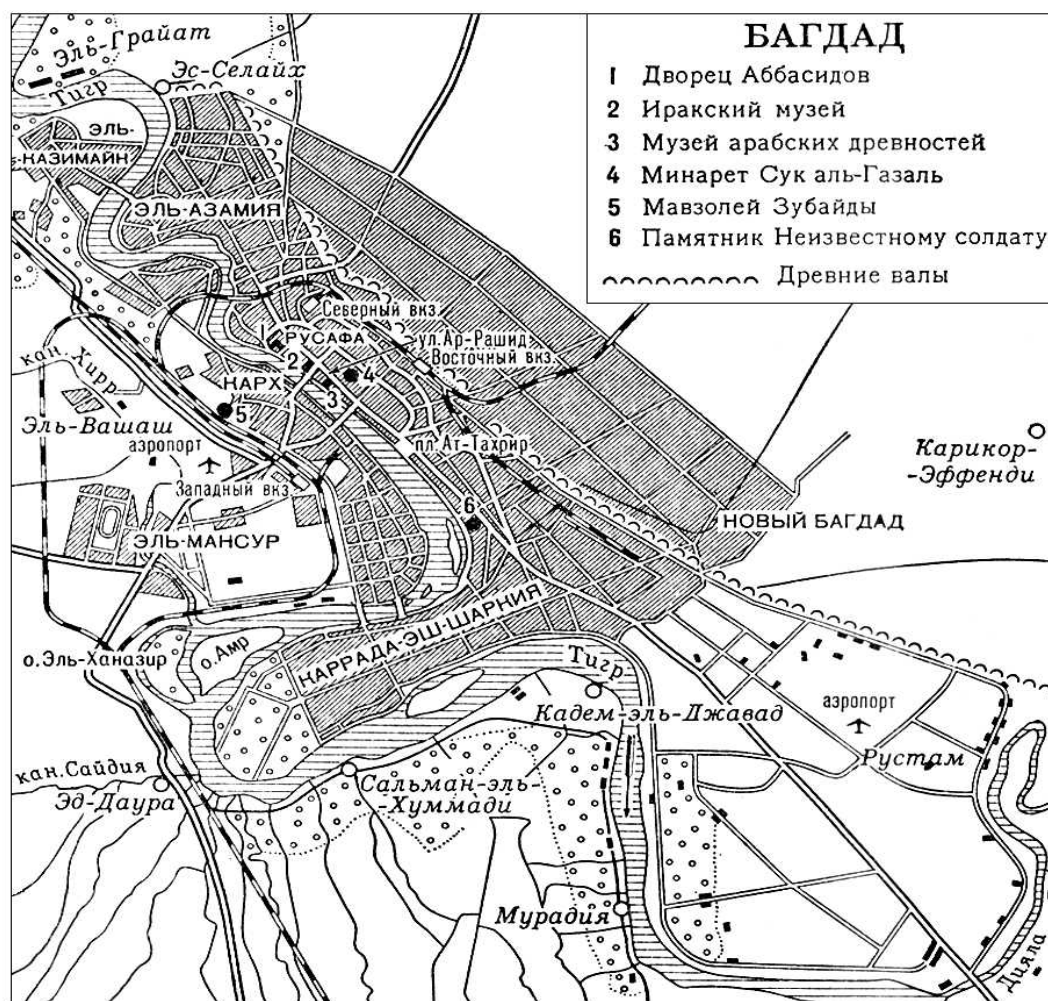


Рис. 25. Схематичный план районов Багдада

До Индии мусульманские завоевания докатились в 13 в. В 16 в. прошла новая волна завоеваний, в результате которых была создана империя Великих Могол, занявшая почти весь полуостров Индостан. При этом крупные города-столицы, насчитывавшие сотни тысяч жителей, развились на севере страны, откуда шли завоевания. В разные периоды ими были города Дели и Агра. Принципы градостроительства индийских городов того времени включали в себя и древнеиндийские, и арабские элементы. Так, в *Дели* был построен Красный форт (сложен из красного песчаника), являвшийся крепостью и дворцом императоров (рис. 26).

Китай подвергся сначала монгольскому, а затем манчжурскому нашествию. При этом столица страны также была перенесена на север – в *Пекин*. Центром Пекина стал комплекс императорских дворцов, окруженных садами – Пурпурный (Запретный) город (рис. 27). Вокруг него находился Императорский город, в котором проживали приближенные

императора, его гвардия и слуги. Окружал Императорский город Внешний Татарский (варварский) город, в котором проживали монголы, а затем манчжуры. К нему примыкал Внешний Китайский город, в котором проживала основная масса населения. Каждая из частей была окружена своими стенами. На ночь запирались и отдельные улицы во Внешнем городе, застроенные деревянными домами, образующими правильные квадратные кварталы. Видимо, власти опасались, что огромные массы людей, сосредоточенные в городе, могут выйти из повиновения. Пекин уже с 18 в. насчитывал более 1 млн жителей, являясь в то время крупнейшим городом мира. Наиболее выдающимися постройкам китайских городов являлись дворцы правителей и храмы (пагоды), которые резко выделялись на фоне рядовой застройки своими размерами и оформлением.

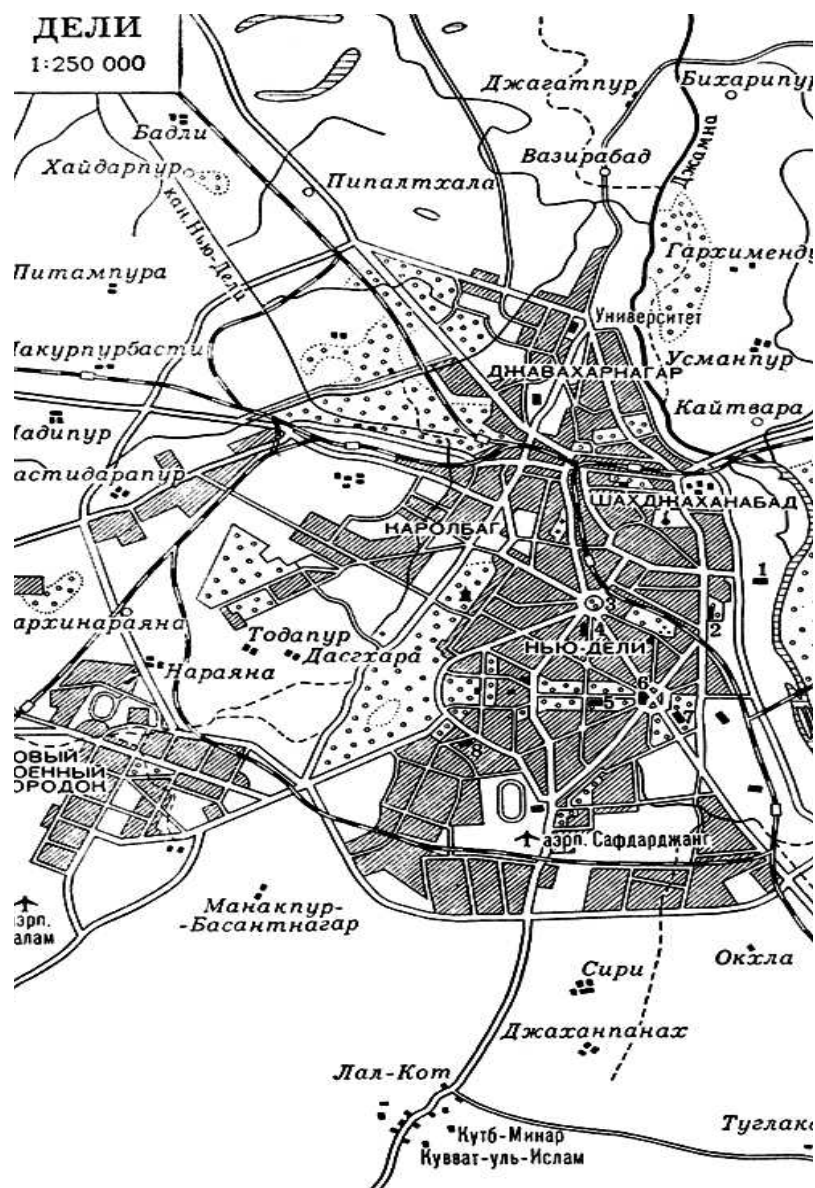


Рис. 26. План г. Дели

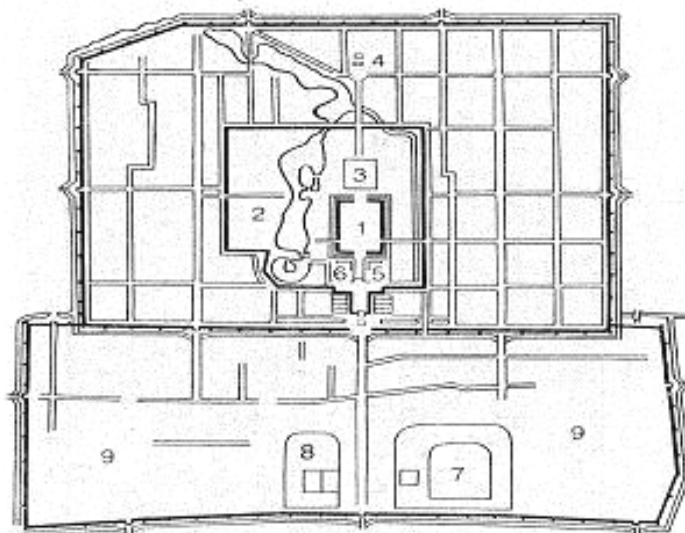


Рис. 27. План Пекина (Китай) XV-XVIII в.:

- 1 – императорский дворец (Запретный город); 2 – императорский парк;
 3 – парковый ансамбль и искусственный холм Цзиншань; 4 – башни Колокола и барабана; 5 – храм поминовения предков Таймяо; 6 – алтарь божества земли и Злаков Шэцзитань; 7 – ансамбль Храма неба; 8 – ансамбль храма земледелия;
 9 – внешний город

Восточные города так и не получили никакой автономии, что тормозило социальный прогресс и сохраняло пережитки феодальных отношений вплоть до начала 20 в. Постоянные внешние завоевания более отсталыми народами тормозили культурный и технический прогресс. Внешне восточные города по-прежнему выглядели как сочетание великолепных дворцов и храмов – с одной стороны, и убогих лачуг большинства жителей – с другой [5, 8, 13].

§ 3. Развитие земельно-кадастровых отношений при управлении средневековыми городскими землями

В период раннего средневековья зарождение городов внутри и вокруг стен замков феодалов сопровождалось массовым появлением построек, не имевших обозначенных в натуре границ земельных участков. Это приводило к необходимости постоянно решать пограничные споры и периодически устраивать сплошное межевание каких-то частей этих городов. Но чаще по причине сверхплотной застройки проблема решалась естественным путем – границами становились плотно примыкавшие друг к другу брандмауэрные стены соседних домовладений. Вследствие этого земельные участки получали случайные формы, в том числе очень далекие от форм, соответствующих принципам рационального землепользования.

За пределами города также имелись свои проблемы. Основным способом закрепления границы земельного владения продолжало оставаться

обозначение ее на местности в виде гряды камней, межевых столбов и прочего, но далеко не все землевладения имели такие границы. Чем крупнее было землевладение, тем меньше ясности было в отношении его пределов.

Земельная собственность всегда, и тем более в эпоху феодализма была инструментом решения больших и малых политических задач: владения жаловались за верность сюзерену и затем конфисковывались полностью или частично, делились между наследниками. В результате этих подвижек имения «наезжали» друг на друга, что долгое время невозможно было отследить вследствие отсутствия карт и ведения систематического наблюдения за текущим состоянием границ. Это положение отягощалось тем, что владения идентифицировались не линиями границ, а названием местности, лесного массива и т.п. Владельцы мелких наделов, входивших в состав крупных имений, также не слишком заботились об определенности границ своих земель, так как ощущали себя если не временными владельцами, то, по крайней мере, владельцами, полностью вместе со всем своим имуществом, находившимися во власти прихотей своего сеньора, превратностей его споров с соседями, своим сеньором и т.д.

Вот такое положение вещей явилось отправной точкой развития современных систем укрепления прав на недвижимость, современного института недвижимой собственности. Дальнейшее развитие событий потекло по различным национальным руслам, каждое из которых заслуживает отдельного рассмотрения.

Наибольшую историческую ценность эпохи раннего средневековья представляют кадастровые работы Византии, Каролингского государства и Англии.

Зарождение в *Византии* крупных землевладений – *латифундий* – происходило гораздо медленнее и в меньшей степени, чем это происходило в других государствах Западной Европы. Крупные землевладения принадлежали, в основном, императорскому дому. Вторым по величине землевладельцем была церковь. Императорские и церковные земли запрещалось брать в долгосрочную аренду – *эмфитевсис*. Крестьяне владели землями либо самостоятельно и свободно, либо объединялись в крестьянские общины, сохраняя при этом довольно широкие права собственности на свои земельные участки.

К началу 8 века относится памятник византийского права – «*Земледельческий закон*». По этому закону полное право собственности на земельные участки в общинах отсутствовало. Верховным собственником земли являлась свободная соседская община. Частная собственность распространялась только на дом. Пашни, виноградники и сады находились в длительном распоряжении члена общины, имеющего право обменивать, закладывать и сдавать в обработку свой участок. После снятия урожая все поля использовались под общее пастбище. Луга, выгоны, леса и другие

угодья находились в общем пользовании. Община в целом и платила налоги государству. Учитывая силу общины и общинных отношений, «Земельный закон» не разрешал продажу земель не членам общины; ее можно было обменивать и сдавать в аренду только односельчанам.

Во время правления византийского императора Константина VII Багрянородного (945–959 гг.) был создан целый ряд научных трудов – энциклопедий, разработанных, в основном, компилятивно, с использованием более древних греческих и латинских источников. Одна из этих энциклопедий, сельскохозяйственная, получившая название «*Геопономики*», стала, по сути, руководством для проведения кадастровых работ на территории Византийской империи в течение всего периода ее существования. Большое внимание уделялось рельефу местности, где расположен тот или иной земельный участок, а также таким свойствам почвы, как плотность («плотная», «твердая», «тяжелая», «тучная» или «тощая»), состав почв (песчаная, глинистая, каменистая), влагопроницаемость (сухая, влажная, сырая), и цвет почв (белая, серая, ярко-рыжая, красная, черная). На основании этих показателей почвы разделялись на наилучшие, самые лучшие, превосходные, прекрасные и плохие. При этом наилучшими землями признавался чернозем, затем следовали краснозем и илистая земля, образованная речными наносами, тучная и красная земли. В зависимости от свойств почвы, ее качества и местоположения приводились рекомендации по обработке почв и выбору сельскохозяйственных культур, пригодных для выращивания на различных почвах.

В остальном кадастровые работы проводились аналогично правилам Римского кадастра.

В 9–10 веках имущественное расслоение в византийской деревне в силу ряда причин резко усилилось. Иногда даже целые деревни-общины попадали в зависимость от крупных землевладельцев – *динатов*. Обедневшие свободные крестьяне были не в состоянии уплачивать налоги в казну, поэтому доходы государства от налогообложения стали быстро сокращаться. Обеспокоенное этим правительство приняло ряд новых земельных законов – *новелл*. В частности, в 20-х годах 10 века было восстановлено право общинников на первоочередную покупку земель своих односельчан. Затем такое же право общины получили и на покупку динатских земель. Проданные ранее (до 30 лет) крестьянские земли подлежали безвозмездному возвращению прежним собственникам.

В 10–11 веках процесс имущественного расслоения населения Византии завершился. Помимо рабов и полусвободных арендаторов, подавляющее число крестьян составляли формально свободные налогоплательщики – *парики*. Парики платили налоги либо феодалу, либо императорской казне. Поборов, налогов и пошлин было великое множество, но главными из них были *синона* – натуральный земельный налог – и *капникон* – подворный

денежный взнос, который платили даже безземельные. В это же время окончательно оформилась раздача императором пожалований – *солемниев* – церкви, монастырям и знати. Они получили право взыскивать в свою пользу все или часть казенных налогов с сел или округов. В 11 веке появился даже особый вид пожалований, как правило, в награду за службу – *прония* – право сбора налогов с определенной территории с правом управлять этой территорией.

В конце 13 – середине 15 веков окончательно завершилось оформление феодальных отношений в Византии. Крестьянские общины лишились самоуправления, а феодалы получили широкие полномочия. Вместо государственного налога была введена публично-правовая рента с крестьян. И хотя ее размер по-прежнему определяло государство, выплачивалась она в пользу феодала. Основу публично-правовой ренты составлял *телос* – налог с дома, с земли и с упряжки скота. Помимо телоса существовали налоги, распространяемые на всю общину, например, десятина скота и пастбищные сборы.

На другом конце Европы, в Северной Галлии, в 486 году возникло **Франкское государство**. Важнейшим документом периода Франкского государства является «Салическая правда» (*Lex Salica*) – запись судебных обычаев салических франков. Согласно «Салической правде», уже в 6 веке у франков существовало понятие вполне развитой частной собственности на движимое имущество, но частная собственность на землю, за исключением приусадебных участков, отсутствовала. Дома с приусадебными участками находились в частной собственности, а пахотные и луговые наделы – в семейном наследственном пользовании, причем только по мужской линии. Так же, как и в Византии, все пахотные земли после снятия урожая и все луговые земли после сенокоса превращались в общее пастбище. Право свободного распоряжения наследственными наделами было только у всего коллектива общины. При самовольном поселении кого-либо любой протестующий член общины имел право через суд изгнать его из виллы.

В конце 6 века под воздействием имущественного расслоения франков и ослабления общинных отношений появляется право земельной собственности – *аллод* – отдельных малых семей вместо наследственных наделов. Земля становится объектом купли-продажи, что ведет к еще большему имущественному расслоению общинников. Возникновение аллода стимулировало также рост крупных землевладений. Как и в других западноевропейских государствах, крупнейшим землевладельцем стала королевская семья, за ней следовали церковь и знать, приближенная к королю. Крупные землевладения росли также и внутри общины. «Салическая правда» делит всех своих сограждан на три категории: королевских сотрапезников (приближенных к королю крупных землевладельцев), посессоров (мелких

землевладельцев) и трибутарию (тяглых людей, обязанных нести повинность).

Юридическое закрепление сословной неполноправности широких крестьянских масс осуществилось в процессе так называемой *Бенефициальной реформы*, проведенной правителем Карлом Мартеллом в первой половине 8 века. По этой реформе вместо безусловной и полной частной собственности на землю – аллода – была введена система пожалований земель в условную феодальную собственность в виде *бенефиция* («*beneficium*» – дословно «благоденствие»). Бенефиций жаловался в пожизненное пользование на условиях выполнения определенных служб, чаще всего конной военной службы. Карл Мартелл провел широкую раздачу бенефициев, используя для этого поначалу земли, конфискуемые у мятежных магнатов и феодалов. А когда эти земли иссякли, он провел частичную секуляризацию церковных земель. Основными последствиями бенефицианской реформы стали, во-первых, значительное укрепление слоя мелких и средних феодалов, а, во-вторых, укрепление феодальной земельной собственности и крестьянской зависимости от феодалов.

Наибольшего расцвета Франкское государство достигло во времена правления Карла Великого (768–814 гг.). В этот период оно было сильнейшим государством Западной Европы и занимало территорию современных Франции, Западной и Южной Германии, Северной и Средней Италии. Это был важный этап формирования западноевропейского феодализма. При Карле Великом на территории империи в основном завершился переворот в земельных отношениях; феодальные отношения стали господствующими, произошло полное закрепощение крестьянства и образование крупных земельных владений. Основным правовым документом по земельному кадастру эпохи Карла Великого стал его «*Капитулярый о поместьях*» (*Capitulare de vilis*), игравший в то время роль обширной инструкции для управляющих королевскими имениями, ревизовавших округа. По этому документу основой хозяйственной и социальной организации франкского общества становится феодальная вотчина – *сеньория*. Земли феодальной вотчины были разделены на две части: на господские – *домен* – и земли крестьянских надделов. В некоторых случаях размеры домена достигали 1/3 от всех земель вотчины. В состав домена входили барская усадьба, мастерские вотчинных ремесленников, сад, огород, виноградники, скотный двор и птичник сеньора. К барской усадьбе добавляли мельницу и церковь, которая считалась собственностью феодала. Лесные массивы, пастбища, луга и пустоши, принадлежащие ранее свободной общине, теперь становились собственностью феодала. Крестьянские надделы состояли из крестьянского двора, сада, огорода и пахотного надела. За отдельную плату крестьяне пользовались выпасами, остающимися в распоряжении вотчины или феодала. Зависимость крестьян от феодала проявлялась в

виде барщины и оброка. Барщина составляла не менее трех дней в неделю, а оброк выплачивался большей частью в натуральной, но иногда и в денежной форме (например, «поголовный сбор»).

В эпоху Карла Великого был впервые введен налог на недвижимую собственность, известный как *десятина*. Название налога произошло от его размера как десятой части урожая и иных доходов. Налог взимался со всего населения в пользу церкви.

На севере Европы процесс феодализации проходил медленнее и завершился гораздо позднее, чем в средней Европе. В частности, на **Британских островах** единое государство возникло только в 1066 г. в результате завоеваний герцога Нормандии Вильгельма.

На начальном этапе большинство земель англо-саксонской знати было конфисковано и передано иноземным рыцарям-завоевателям. Мелкие местные феодалы – *тэны* – частично сохранили свои владения, но стали вассалами нормандских баронов, как стали называть в Англии крупных феодалов. Сам Вильгельм составил из конфискованных земель огромный домен короны, занимавший 1/7 от всех возделываемых в Англии земель. Значительная часть находящихся на этих землях лесов была превращена в королевские охотничьи заповедники. Под страхом жестоких наказаний всем жителям этих территорий, особенно крестьянам, запрещалось там охотиться, рубить лес или собирать топливо.

Важнейшим общественно-политическим мероприятием периода правления Вильгельма Завоевателя стало проведение в 1086 г. всеанглийской поземельной переписи населения, получившей название «*Книга Страшного суда*» («*Domesday Book*»), поскольку лица, дававшие сведения ее составителям, обязывались под угрозой наказания говорить ничего не утаивая, как на «Страшном суде». Перепись населения имела две главные цели: во-первых, дать королю сведения о размерах владений и доходах его вассалов, чтобы требовать с них определенной военной службы; во-вторых, установить точные размеры обложения всего населения денежным налогом. Поэтому «Книга Страшного суда» содержала подробные сведения о королевских, церковных и феодальных поместьях, с указанием их размеров, количества скота и инвентаря. В ней имелись также сведения о различных категориях крестьянства. Кроме этого, отмечалась приблизительная доходность *манора* (английской феодальной вотчины) в деньгах. В качестве фискальной единицы использовался *гайд* – земельный участок, который при тяжелых глинистых почвах Англии можно было вспахать 8-воловым плугом. «Книга Страшного суда», по сути, способствовала дальнейшему закреплению крестьянства и правовому закреплению феодальных отношений в Английском королевстве.

Средневековая **Италия** представляла собой «страну городов» – на сравнительно небольшой территории около 300 тыс. км². К началу 11 века

насчитывалось 278 городов, являющихся епископскими центрами, не считая многих сотен других. Таким образом, определяющими для Италии были городская культура и городские отношения. На земельные отношения в сельских общинах средневековой Италии повлияло наличие по соседству с ними сильных и процветающих независимых городов. Заинтересованность этих городов в установлении более тесных и прямых связей с сельскими общинами (начиная от поставок сельхозпродукции до прямого приобретения сельских земель богатыми и влиятельными горожанами) и даже прямая помощь городов сельским общинам в борьбе с феодалами привели к преобразованию в 12–14 веках сельских общин в сельские коммуны (самоуправляемые общины), подобные городским коммунам. В 1162 г. в различных итальянских землях были разработаны земельные кадастры, преследующие фискальные цели. Для упорядочения взимания налогов на основе этих кадастров были проведены специальные кадастровые съемки, которые в силу ряда причин не дали положительных результатов. Даже наиболее подробные кадастровые съемки, выполняемые в Милане в течение 50 лет (с 1260 по 1310 гг.) не позволили установить единую и строгую систему взимания налогов.

Для **Франции** этого периода характерной особенностью является наличие высокопроизводительного сельскохозяйственного производства, поэтому французские феодалы раньше других в Европе отказались от барщины как формы феодальной ренты, заменив ее почти полностью натуральным налогом – продуктовой рентой. При этом земли, до сих пор входившие в домен, стали раздаваться крестьянам в наследственное держание. В конце 12 – начале 13 веков в связи с началом роста и экономического расцвета французских городов и сокращением доменов, продуктовая рента довольно быстро была заменена денежной рентой. Одновременно с этим крестьяне получили право выкупа на волю. Земля оставалась по-прежнему собственностью феодала, а свободный крестьянин получал ее в пользование и за это платил феодалу денежную ренту – *ценз*, отчего сам стал называться цензитарием, а его земельный участок – *цензивой*. Будучи наследственной, цензива могла переходить из рук в руки – продаваться, дариться, завещаться, но при обязательном условии, что покупатель, наследник или лицо, принимающее дар, брали на себя все феодальные повинности, лежащие на этой цензиве.

В годы правления Людовика IX во Франции была предпринята попытка составления первого из известных французских кадастров – «*Книги расчетов*» (1269 г.), однако успеха она не имела. Первую подробную кадастровую съемку земель и введение на ее основе успешной фискальной системы французы смогли осуществить только во времена правления Людовика XIV, во второй половине 17 века.

Основной особенностью общественных отношений в *Германии* было более широкие, чем где-либо, права и полномочия церкви. Германская церковь была крупнейшим феодалом-иммунистом (в том числе и собственником земель) и имела широкие политические права над всеми жителями, проживающими на церковных землях. Одновременно с этим церковь была прочно привязана к королевскому престолу, так как все епископские и аббатские должности находились в фактическом распоряжении короля. В 11 веке и начале 12 века земельные отношения в Германии были типичными для любого раннефеодального европейского государства. В конце 12 века в силу ряда причин произошло значительное ослабление центральной власти и в Германии наступил длительный период феодальной раздробленности и междоусобиц. Единая государственная политика в области земельных отношений и кадастра практически перестала существовать.

Земельные отношения и кадастр *Испании* и *Португалии* отставали в развитии от других государств Европы. Вот почему известные историкам кадастровые работы для проведения единой налоговой политики на территории Испании датируются более поздними временами правления Филиппа II (1556–1598 гг.), при котором осуществлялся первый государственный сбор статистических сведений для оценки недвижимости и имущества, что привело к резкому усилению налогового бремени. В Милане с 1718 года Джованни Джакомо Мариони начинает разработку первого кадастра на основе применения строгих научных методов съемок границ участков; например, были применены методы *триангуляции* и *полигонометрии*.

В этом кадастре содержались документы с ситуационными картами сельских общин, которые были сделаны с использованием мензулы и давались в масштабе один к двум тысячам. На этих картах показывались отдельные участки или парцеллы владений общины, типы земель, чистая прибыль общин, которая должна была облагаться податями. Из-за высокой точности этот кадастр, названный «миланским», приняли к использованию с первого января 1760 года и он послужил образцом для составления кадастров девятнадцатого века в Бельгии, Голландии, Австрии, Франции и Швейцарии [55].

Глава 3. РАЗВИТИЕ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ В НОВОЕ И НОВЕЙШЕЕ ВРЕМЯ

§ 1. Современная урбанизация в мире

Особенности городской структуры нового времени:

- фабрики и заводы вместо цехов;
- многонаселенные, отдельно расположенные бедные спальные районы рабочих;
- неконтролируемое разрастание городов вширь;
- концентрация в столицах множества функций;
- переход архитектурных стилей от Возрождения к барокко, позже к классицизму, рококо, ампир.

Развитие науки и культуры в период эпохи Возрождения, расширения торговли, переход к мануфактурному и промышленному производству в 17–18 в., оживление общественной жизни в Европе дали мощный импульс формированию городов и городских поселений. Изобретение машин и переход к машинному производству резко ускорил процесс роста городов в Англии, Франции, Германии и других странах.

Быстрый рост городского населения и потребность в городских землях для строительства привели к соответствующему росту земельной ренты и арендной

платы за жилые и нежилые помещения. В центре крупных городов селились обеспеченные слои населения, а бедняки ютились на окраинах. В связи с ростом численности городского населения в 19 в. обострилась жилищная проблема. Беднота жила в убогих помещениях, а плата за жилье была достаточно высокой. Большинство жилых домов строилось частными застройщиками, которые возводили их как для собственного проживания, так и для сдачи в наем. Кроме того, собственники фабрик, заводов строили бараки для рабочих, имело место кооперативное и незначительно муниципальное строительство. В целом жилищный вопрос оставался острым во всех промышленно развитых странах, но по мере увеличения объемов строительства жилищные условия значительной части горожан постепенно улучшались.

Лишь в 17–18 вв. появились первые системы городского хозяйства, которые получили значительное развитие в 19 в. Первоочередной системой развития городского хозяйства стала водопроводно-канализационная сфера, так как обеспечение населения водой и отвод сточной жидкости является наиболее насущной коммунальной потребностью жителей города. Системы благоустройства территории городов стали развиваться лишь в 19 веке. Именно в этот период появились каменные мостовые и брусчатка, асфальт и клинкер для замощения улиц, тротуаров и внутридворовых территорий. Так, в конце 19 в. в Милане построена мусоросжигательная станция, а в Париже с 1893 г. стали использоваться уличные

моечные машины. В некоторых городах начали обращать внимание на развитие садово-паркового хозяйства.

В 19 в. возник и получил развитие городской пассажирский транспорт. Первые omnibusы появились в Париже в 1819 г., а конки стали использоваться в США с 30-х годов. Первые речные пассажирские пароходы начали применяться в США с 1807 г. Паровая окружная дорога в Париже была сооружена в 1862 г., а паровое метро в Лондоне стало функционировать с 1867 г. Первый электрический трамвай вышел на линию в Германии в 1881 г., а в США в 1883 г. Троллейбусное движение возникло в США в 1882 г. Электрическое подземное метро появилось в Лондоне с 1891 г., в Будапеште – с 1896 г., в Париже – с 1898 г. Автобусное движение в крупных городах Европы и Америки началось в 20 в. [4, 6].

Важное значение для функционирования городов имеет коммунальная энергетика. Ее возникновение также началось в 19 в. Так, уже в начале века возникло газовое освещение улиц. Затем для этой цели стали использовать спиртовые керосиновые фонари. И только к концу 19 в. начало применяться электроосвещение улиц. Именно тогда стали использоваться теплофикационные установки для централизованного теплоснабжения жилых и общественных зданий, применяться газогенераторы и бытовые электроприборы. Районные электростанции и теплоэлектроцентрали для коммунальных нужд впервые стали применяться в начале 20 в.

С развитием пассажирского личного транспорта расширяются границы расселения жителей по отношению к городскому ядру. Центры городов становятся менее привлекательными для постоянного проживания. Появляются новые престижные районы, которые нередко располагаются в пригородах или на других территориях, отвечающих требованиям безопасности, экологичности и комфортабельности проживания для состоятельных горожан. Одновременно активно развиваются районы для средних слоев населения, которые в развитых странах составляют большинство жителей. Во многих крупных городах имеются также районы для расселения социально неблагополучных категорий граждан, но в условиях относительного достатка городской казны и поддержки государства их жизнедеятельность также обеспечивается на необходимом уровне. И хотя проблемы городов, особенно крупных, существуют везде, но в развивающихся странах они проявляются более остро, а пути их решения крайне затруднены [9, 10].

Лишь в 20 в. урбанизация стала главным фактором экономического развития и изменения территориальной организации общества большинства стран мира. В течение 20 века резко возросла численность горожан, увеличилось количество городов, особенно крупных.

Городское население росло главным образом за счет миграции из сельских районов (этот фактор является важнейшим на начальных этапах

урбанизации), естественного прироста населения и урбанизации сельских районов – переквалификации сельских населенных пунктов в городские [13].

**Специфика урбанизации
конца XX века:**

1. Кризис городов в районах традиционного городского расселения.
2. Развитие мелкогородских поселений в связи с ростом значения мелкого и среднего бизнеса.
3. Субурбанизация (перенесение функций и признаков центра города на окраины).
4. Джентрификация (перемещение представителей молодой, бездетной, богатой социальной прослойки из окраин в исторический центр города).
5. Подчинение расположения городов в стране или регионе одному из 5 типов структур:
 - центровой;
 - решетчатый;
 - линейный по морю или границе;
 - линейный континентальный по реке или магистрали;
 - бассейновый.

Если в начале 20 в. всего лишь 14 % населения Земли проживало в городах и насчитывалось 16 городов-миллионеров, то к 1950 г. доля урбанизированного населения возросла более чем в 2 раза, а число городов-миллионеров – почти в 5. А в 2000 году половина жителей Земли стала горожанами, число городов-миллионеров – 440 [55].

Наблюдавшаяся в течение 20 века концентрация населения, экономической и политической жизни в крупных городах привела к формированию представления о мировой экономике, сконцентрированной исключительно в городах, каждый из которых окружен «сердцевидным» регионом с максимальными изменениями естественных ландшафтов, переходной зоной и обширной мало затронутой достижениями современной цивилизации периферией.

Города и агломерации, соединенные транспортными магистралями, становятся опорным каркасом расселения.

Если расширить юридическую границу города невозможно, растущий город начинает поглощать окрестные села, сливаться с пригородами и городами-спутниками. Так образуется городская агломерация (от лат. *agglomerare* – присоединять, сосредотачивать) – скопление близко расположенных населенных пунктов, имеющих сплошную, общую транспортную инфраструктуру и тесные производственные связи. При этом юридические границы каждого из поселений существуют только на бумаге, а реальная граница агломерации определяется по конечным пунктам маятниковых миграций. В силу этих причин данные о численности населения крупных городов и агломераций зачастую различаются в зависимости от того, в каких границах они приводятся [28, 31].

В США в 1950 г. был принят официальный статистический термин «стандартный метрополитенский ареал» (*Standard Metropolitan Area*, сокращенно SMA). В SMA живет почти 2/3 населения США. Стандартный метрополитенский ареал включает город с численностью населения 50 тыс. и более, но он может объединять и несколько таких городов.

Вдоль Атлантического побережья США от Бостона на севере до Норфолка на юге на протяжении почти 1000 км образовалась сплошная полоса городских и пригородных территорий, идущая с северо-востока на юго-запад. В этом урбанизированном комплексе проживает около 38 млн человек. Такая полоса образовалась в результате полного смыкания еще недавно обособленных метрополитенских территорий, каждая из которых выросла вокруг большого города. Такое уникальное по своим размерам образование получило название «мегалополис». Интересно отметить, что название «мегалополис» встречается на современных картах Греции, где оно обозначает плато в Пелопоннесе. В древности здесь был основан город, создатели которого предсказывали, что он разрастется до огромных размеров. Но греческий мегалополис так и не стал настоящим городом.

Возникновение и развитие мегалополисов повторяется и в других районах США. Обширная урбанизированная зона, состоящая из нескольких городов с их пригородами, быстро разрастается. Например, урбанизированная зона Лос-Анджелеса уже дошла до Сан-Бернардино, расположенного в глубине материка, а на побережье скоро сольется с Сан-Диего. На берегу оз. Мичиган, вокруг Чикаго, образуется другая урбанизированная полоса. Метрополитенские территории, протянувшиеся в штате Огайо между Кливлендом и Питтсбургом, уже почти сливаются друг с другом.

***Особенности градостроительства
начала XXI в.:***

1. Мелкие горнорудные города (открытие и разработка новых месторождений в конце XX века) – в Канаде и Латинской Америке и др.
2. Наукограды (сконцентрированные в одном месте научные институты, лаборатории и новейшие производства) – Силиконовая Долина (Сан-Франциско – Окленд – Сан-Хосе), Автострада 128 (штат Массачусетс), Коридор М-4 (возле Эдинбурга в Великобритании), и др.
3. Рекреационные города (города, развивающие только одну туристическую или оздоровительно-лечебную функцию) – по всему миру в районах исторических памятников и рекреационных источников.
4. «Города на краю» (Edge Cities) (города вокруг торговых центров – моллов, возникли в конце 1980-х гг.) – между крупными городами США.

В Европе выделяются Английский (агломерации Лондона, Манчестера, Бирмингема, Ливерпуля) и Рейнский (в который включаются города Германии, Нидерландов, Бельгии в нижнем и среднем течении Рейна) мегалополисы.

Однако экономический выигрыш от роста площади и численности населения города увеличивается лишь до определенных пределов – до тех пор, пока возрастающие транспортные расходы на перевозку товаров, сырья и пассажиров будут выгодны при данных издержках производства.

Обострение экологических проблем крупных городских агломераций, развитие личного транспорта и современных средств связи ведут к оттоку населения в пригородные зоны субурбанизации. Этому явлению в значительной степени способствуют более дешевые цены на

земельные участки вне городов, перемещение в загородные промышленные парки наукоемких отраслей, для которых значимость агломерационного эффекта невелика.

Процессы урбанизации во всемирном масштабе особенно интенсифицировались во второй половине 20 в. К началу третьего тысячелетия в городских поселениях проживает около половины жителей планеты. Но в наиболее развитых странах мира (прежде всего на северо-западе Европы) интенсивная урбанизация наблюдалась уже в конце 18 в. и начале 19 в. – вместе с индустриализацией и массовым переселением сельских жителей в города.

Процессы урбанизации могут идти экстенсивно (вширь) и интенсивно (вглубь). Наиболее общим выражением экстенсивной урбанизации являются:

- постоянное увеличение количества городских поселений;
- рост численности городского населения;
- увеличение доли городского населения в суммарном населении той или иной территории.

Самым важным считается последний показатель, так как он говорит об изменении соотношения городского и сельского населения в стране или ее отдельных частях.

Именно по этому показателю обычно судят об уровне развития урбанизации в той или иной стране. Но экстенсивная урбанизация с течением времени достигает своего «потолка», после чего значение соответствующих показателей могут даже уменьшиться. В частности, для доли городского населения таким максимальным показателем обычно является 90 %.

Интенсивная урбанизация проявляется в формировании все новых разновидностей городского расселения. Так, первоначально развиваются отдельные города, но крупнейшие из них достигают все большей численности населения, концентрируют все более значительную часть городского населения. В начале 19 в. на Земле был лишь один город с населением более 1 млн жителей (город-миллионер). В начале 20 в. таких городов было уже 10. А к концу века на планете насчитывалось около 4000 городов-миллионеров и появились города сверхмиллионеры (с населением более 10 млн жителей). Соответственно, если в начале 20 в. в городах-миллионерах насчитывалось менее 10 % городских жителей Земли, то в конце века – более 20 % [32, 35].

§ 2. Города Нового и Новейшего времени в Европе

Началом Нового времени можно считать открытие европейцами путей в Индию и Америку, что резко изменило положение Европы на карте мира, явившись предтечей ее бурного промышленного развития. Изменились и важнейшие торговые пути, обуславливавшие развитие отдельных городов.

На короткий период в первой половине 16 в. вперед вырвались Лиссабон в Португалии и Севилья в Испании, куда стали стекаться товары из Индии и драгоценные металлы из Америки. Итальянские города, оказавшиеся вдали от новых путей, наоборот, начали терять свое значение, что усугубилось созданием на Ближнем Востоке Османской империи, которая перекрыла все сухопутные пути из Европы в Индию.

Во второй половине 16 в. главный торговый перекресток Европы переместился на северо-запад материка – к побережью Северного моря.

В наиболее выгодном положении оказались города Нидерландов, расположенные в устьях рек Рейна, Мааса, Шельды, которые вели во внутренние районы Европы.

Главным торговым центром стал *Антверпен* (рис. 28). Вдоль берега Шельды в этом городе сформировалась целая торгово-складская зона, куда

стекались товары из многих стран, а затем распределялись по районам Европы. Наиболее важные контракты стали заключаться не на рынках, а на бирже, что резко увеличило объемы торговли. Главная площадь города предназначалась для торжественных церемоний и праздников, а украшали ее здания ратуши и важнейших торговых гильдий. Появились новые ремесленные производства, в том числе ювелирное дело, и первые текстильные мануфактуры. При этом в политическом отношении Нидерланды в тот период оказались под властью Испании, куда уходила значительная часть доходов купцов и ремесленников. Экономические противоречия усиливались национальными и религиозными. Это привело к восстанию

Причины развития городов Европы XVI–XVII вв.:

- формирование капиталистических отношений;
- развитие промышленности и новых технологий;
- массовый отток крестьян в город;
- создание новой строительной науки.

Лидирующее положение среди урбоцентров Европы Нового времени поочередно занимали города:

- Испания и Португалии (середина 15 – начало 16 вв.) – новые торговые пути в Америку;
- Нидерландов (вторая половина 16 – первая половина 17 вв.) – торговое объединение, мощно развитые капиталистические отношения;
- Лондон (вторая половина 17 в.) – преобладание Британской империи в европейской политике;
- Париж (18 в.) – развитие классицизма, центр новой европейской политики;
- Берлин (19 в.) – мощь империи после объединения, строительство новых городов в местах промышленной концентрации.

населения Нидерландов эпохе господства Испании. В результате многолетней борьбы получить независимость в конце 16 в. удалось лишь северной части Нидерландов – Голландии, населенной преимущественно протестантами. Антверпен, оставшийся в южной части под властью испанцев, потерял свое главенствующее положение.

Главным торговым центром Европы и всего мира в первой половине 17 в. стала столица Голландии город **Амстердам** (рис. 29). Амстердам – небольшой рыбацкий поселок – резко увеличивается в размерах. На его центральной площади Дам («плотина») строится монументальная ратуша (впоследствии королевский дворец), вблизи – биржа и торговые кварталы. Побережье моря занимают многочисленные склады и судостроительные верфи. Жилая застройка расходится кольцами от центра города, при этом кольца образуются специально построенными каналами с набережными. На окраинах города возникают мануфактуры, перерабатывающие сырье со всего света [36].

**Особенности урбанизации
Великобритании Новейшего времени:**

- 80% населения живет в городах;
- 50% населения живет в крупных агломерациях;
- Лондон остается урбацентром страны;
- крупнейшие города с населением более 1 млн человек: Лондон, Бирмингем, Ливерпуль, Манчестер; Глазго (Шотландия).



Рис. 28. Старинная план-панорама города Антверпена (1587–1652, издана в 1624 г.)



Рис. 29. Старинный план Амстердама

Но главенство Голландии и Амстердама также оказывается недолгим. После буржуазной революции середины 17 в. значительно усиливается Англия. Она сначала выигрывает войну с Испанией, а затем и ряд войн с Голландией, становясь ведущей морской державой мира.

Роль главного торгового и экономического центра мира переходит к столице Англии **Лондону** (рис. 30). Лондон возник в качестве военного лагеря еще во времена Древнего Рима. Он расположился на реке Темзе – главном пути во внутренние районы Англии с побережья – в том месте вверх по течению от устья, где река становится уже и через нее можно организовать переправу (ниже Лондона через Темзу мостов нет до сих пор). В Средневековье Лондон оставался сравнительно небольшим городом, хотя около него вниз по течению Темзы строится самая мощная королевская крепость Тауэр, а вверх по течению – Вестминстерское аббатство, являющееся местом коронации и захоронения английских королей.

Особенности урбанизации Южной Европы Новейшего времени:

- 40-60% населения региона живет в городах – самый низкий уровень урбанизации в Европе;
- преобладают средние города, расположенные по берегу моря;
- сильны исторические традиции в развитии застройки, перепланировке, инфраструктуре, хозяйственных и политических связях городов;
- города-миллионеры: Рим, Милан, Турин, Неаполь в Италии; Барселона, Мадрид в Испании; Лиссабон в Португалии; Афины в Греции; Монако и Мальта – города-государства с очень высокой плотностью населения.

Начиная с 17 в. Лондон быстро развивается. Вниз по течению реки от города возникает район лондонских доков, состоящий из многочисленных гаваней, складов, судостроительных верфей. К этой зоне примыкает Ист-Энд – рабочие жилые районы, застроенные многоэтажными зданиями казарменного типа. Исторический Лондон – Сити – постепенно застраивается зданиями банков, бирж, офисов крупнейших компаний, городскими общественными зданиями (собор Святого Павла, мэрия – Гидхолл, суд и др.). Около Вестминстерского аббатства строятся здания парламента, министерств, королевские дворцы (Букингемский и др.). Здесь сохраняются большие зеленые территории (Гайд-парк и др.), возникают районы торговли и развлечений (Сохо и др.) Вообще западная часть Лондона – Вест-Энд – становится местом проживания привилегированных слоев населения. Резкое социальное территориальное расслоение впервые появляется именно в Лондоне. Здесь предпринимаются серьезные меры по регулированию развития города, в частности, создается зеленый пояс вокруг города, а новые пригороды строятся уже за пределами этого пояса с разрывом от основного массива городской застройки. В новых пригородах применяется принцип «города-сада», когда преобладают односемейные дома, утопающие в зелени деревьев. При этом планировка центра города остается запутанной, с узкими улицами и отсутствием выраженного организующего центра города. К началу 20 в. население Лондона составляет 4,5 млн чел., и он становится крупнейшим городом, когда-либо существовавшим в истории [31].



Рис. 30. Старинный план Лондона

Одновременно в Англии развиваются и другие города – промышленные центры (Ливерпуль, Манчестер, Бирмингем и др.). Они состоят из жилых рабочих кварталов при промышленных предприятиях, слабо связанных друг с другом, фактически при отсутствии единого городского центра. Возникают также специализированные города-порты, военные базы, курорты, при сохранении появившихся еще в Средневековье университетских городов и небольших местных центров.

Таким образом, уже в 19 в. в Англии формируется система городского расселения, близкая к современной. В этой стране впервые в мире доля горожан превышает половину населения, а в начале 20 в. в Великобритании горожанами является уже около 75 % населения.

**Урбанизационные признаки
Центральной и Западной Европы
Новейшего времени:**

- самый высокоурбанизированный регион мира;
- самая густая сеть городов;
- объединение 12 городов с 70 млн человек запада ФРГ, центра Бельгии, Нидерландов, севера Франции с Парижем, юга и центра Великобритании в «Центрально-европейский мегалополис».

**Особенности урбанизации Франции
Новейшего времени:**

- 75% населения живет в городах;
- преобладают малые и средние города;
- Париж является абсолютным лидером во всех областях развития страны и тормозит рост других городов;
- официальные региональные столицы (должны противодействовать разрастанию Парижа): Лион, Марсель (более 1 млн человек); Бордо, Тулуза, Нант (около 500 тыс. человек).

**Особенности урбанизации Северной
Европы Новейшего времени:**

- 80% населения Швеции, Дании; 70% населения Финляндии, Норвегии и Исландии живет в городах;
- абсолютно преобладают в регионе небольшие города и рабочие поселки городского типа, при этом в одном крупном городе сосредотачивается от 25 до 40% населения страны;
- крупнейшие города: Копенгаген (1/3 населения Дании) и Хельсинки.

Большое значение для развития градостроительства имел также **Париж** (рис. 31), выделившийся среди остальных городов Франции еще в Средние века. Но интенсивное развитие этого города началось уже в Новое время, когда он стал столицей крупного централизованного государства. В середине 17 в. около Парижа создается парадная королевская резиденция Версаль, ставшая образцом для подобных построек во всех европейских странах. Были разработаны новые принципы планировки, учитывающие эффект воздействия дальних перспектив, сочетания искусственных сооружений с живой природой, чередования открытых зеленых и водных пространств.

При этом возобладал архитектурный стиль классицизм, явившийся новым «возрождением» античности. По образцу Версаля ансамбль парадных дворцов и площадей сооружается в 18 – начале 19 в. и в самом Париже вдоль правого берега Сены: Лувр – Тюильри – площадь Согласия – Елисейские поля – площадь Звезды с Триумфальной аркой.



Рис. 31. Старинный план Парижа

Во второй половине 19 в. в городе проводится реконструкция Османа (бывшего префектом Парижа), в ходе которой создаются широкие бульвары на месте бывших крепостных стен и расчищаются обширные пространства вдоль Сены, позволяющие оценить архитектурные шедевры

Особенности урбанизации Германии Новейшего времени:

- 80% населения живет в крупных городах и агломерациях;
- практически отсутствуют неурбанизированные сельские районы в Западной Германии;
- разнообразие образа жизни и структуры городов;
- частичные столицы (независимы от других городов, являются центрами Германии в финансовой, торговой, научной, культурной области): Гамбург, Кельн, Франкфурт-на-Майне, Мюнхен;
- региональные столицы: Берлин (с 1991 г.), Ганновер, Нюрнберг, Бремен, Дюссельдорф, Штутгарт, Эссен, Мангейм.

центра города: собор Парижской Богоматери, Лувр, Дом Инвалидов, впоследствии – Эйфелеву башню. Одновременно произошло деление города по социальному признаку: богатые кварталы концентрируются к северо-западу от центра города, бедные – к юго-востоку. Центр города окружили промышленные пригороды.

К началу 19 в. Париж с населением 2,7 млн чел. делит 3–4 место среди городов мира вместе с Берлином, уступая только Лондону и Нью-Йорку.

Берлин (рис. 32) – еще один примечательный европейский город того времени. Он стал столицей крупного централизованного государства (Германской империи) сравнительно поздно – только в

1870 г. А первоначально это небольшая крепость в центре славянских земель, завоеванных германскими князьями в 13–14 в.

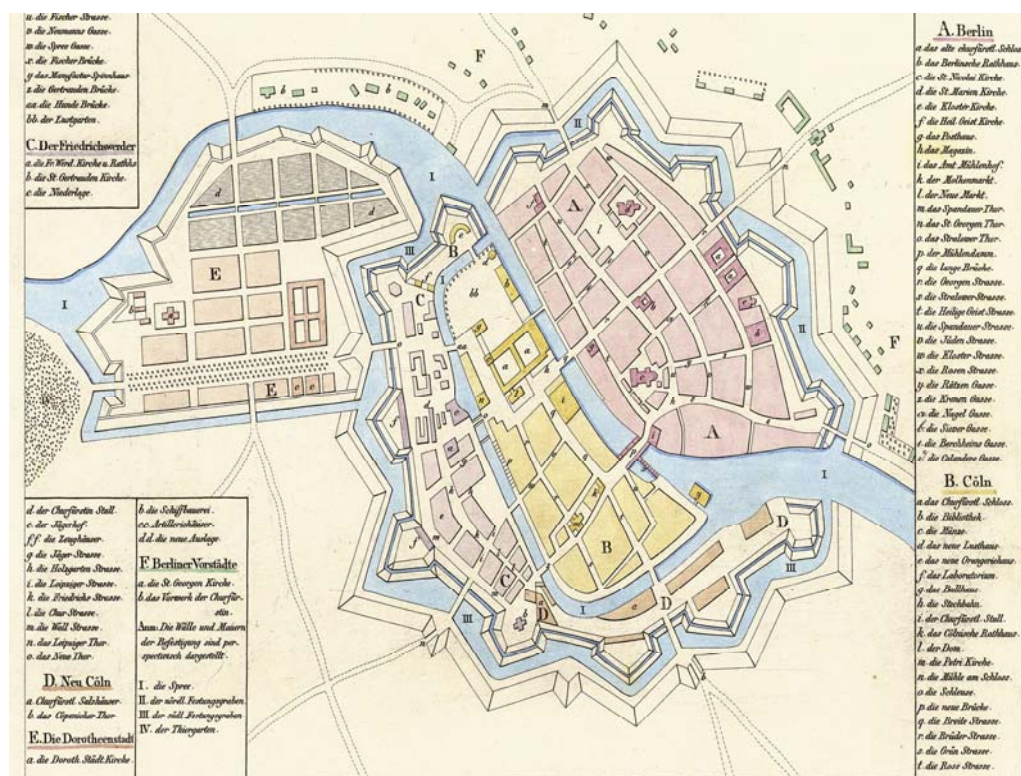


Рис. 32. Карта города Берлин 1688 года

Только с 1701 г. Берлин – столица Прусского королевства – самого большого, но лишь одного из многих германских государств того времени. Но получение статуса столицы способствовало бурному развитию города. Уже во времена Пруссии в городе создаются дворцы, загородные резиденции, почти не уступающие парижским и лондонским. Строятся система судоходных каналов, по всем направлениям прокладываются железные дороги, что резко улучшает транспортное положение города и способствует росту промышленности. Новое выгодное положение особенно ярко проявляется во времена Германской империи. Во второй половине 19 в. население Берлина вырастает в 5 раз. В городе размещаются не только многочисленные административные учреждения нового большого европейского государства, но также крупные промышленные предприятия, причем новейших для того времени машиностроения, электротехники, химии. Город становится одной из мировых столиц того времени [35].

В общем случае можно сказать, что в Новое время главным стимулом развития европейских городов первоначально является международная торговля, но впоследствии ведущее место переходит к промышленности.

§ 3. Города Нового и Новейшего времени в Америке, Азии и Африке

Вне Европы городское развитие в Новое время имеет несколько разновидностей, которые условно можно назвать североамериканской, латиноамериканской, азиатской и африканской.

Североамериканский тип городского развития. Первая разновидность наиболее характерна для США, Канады, Австралии и Новой Зеландии. В данном случае коренное население (индейцы, аборигены) было уничтожено почти полностью, и расселение европейцев формировалось заново, на пустом месте. Соответственно, население городов составили переселенцы из Европы и их потомки. Первые города возникали на морских побережьях, откуда начиналась колонизация. Затем вперед из них вырвались те, которые обладали наилучшими путями для проникновения в глубь материка.

На территории США таким городом стал **Нью-Йорк**, от которого пролег водный путь к Великим озерам. Впоследствии главными во внутренних районах стали не водные, а железнодорожные пути. Планировка городов регулярная, часто прямоугольная, с широкими улицами и просторными площадями.

Урбанизация Америки и Африки, регионов Ближнего Востока связана с созданием европейцами колониальных империй и формированием 4 типов городов:

1. *Латиноамериканский тип* – уничтожение местных жителей и традиций, постройка новых городов (при отсутствии местных), заселение городов новыми этническими (местными и европейскими) общностями.
2. *Индийский тип* – завоевание и ограбление существующих городов, их перестройка для торговых нужд, но сохранение существующей сети городов.
3. *Африканский тип* – переходный от латиноамериканского к индийскому.
4. *Североамериканский тип* – тотальное истребление и оттеснение местного населения, создание новых поселений мигрантами, связанных с метрополией (переселенческие города). Города Китая и Японии до «открытия» их европейцами живут до 19 в. по средневековым традициям.

Высокая концентрация деловой жизни в центрах городов привела к высокой стоимости земли, что способствовало строительству все более многоэтажных зданий, которые уже к концу 19 в. получили характер *небоскребов*. При этом предыдущие постройки сносились без всякого сожаления, так как и они были построены прежде всего ради прибыли и не имели исторической и культурной ценности как здания в центрах европейских городов. Большинство жителей (средний класс) расселялись, наоборот, в малоэтажных односемейных домах, которые заняли огромные площади в пригородах. Недавние мигранты проживали в многоэтажных кварталах, аналогичных европейским, часто концентрируясь по национальному признаку. Те города, куда направлялся основной поток мигрантов, росли особенно быстро. Так, в 1800 г. Нью-Йорк имел около 80 тыс. жителей, уступая многим европейским и

азиатским городам, а уже к концу 19 в. он вырвался на второе место в мире, насчитывая 3,4 млн жителей. Первый небоскреб в Нью-Йорке построен 1902 году – *Flatiron Building* (рис. 33). Большое внимание уделялось благоустройству городов.



Рис. 33. Небоскреб Flatiron Building 1902 г., Нью-Йорк

На конец марта 2013 года в мире насчитывалось 2774 небоскрёба (высотой более 150 м), из них 70 – сверхвысоких и 760 выше 200 м; ведётся строительство более 780, в том числе 106 – сверхвысоких.

Строительство ещё 167 небоскрёбов (из них 38 – сверхвысокие) пока приостановлено.

Больше всего небоскрёбов (высотой более 150 м): в Китае (с Гонконгом и Макао) – 903,

в США – 669,

в Японии – 185,

в ОАЭ – 168,

в Южной Корее – 151,

в Австралии – 75,

в Сингапуре – 68.

В России построено 24 небоскрёба, ещё 21 строится.

С самого начала возникло разделение городов по функциям на экономические, административные, университетские центры, местные обслуживающие центры. Самыми крупными стали экономические центры за счет развития промышленности и портового хозяйства (Нью-Йорк в США, Монреаль в Канаде, Сидней в Австралии и др.). Но административные и университетские города при этом были лучше спланированы, в большей мере озеленены, имели лучшую экологическую и социальную ситуацию. Местные обслуживающие центры были самыми небольшими, довольно равномерно покрывая всю освоенную территорию стран переселенческого капитализма.

Одним из интересных и одновременно удручающих примеров городского развития, обусловленного доминированием автомобиля, телекоммуникаций, спекуляций недвижимостью и шоу-бизнеса стал город *Атланта* (рис. 34). Еще в начале 19 в. земли, на которых очень скоро вырос город Атланта, принадлежали племенам индейцев криков и чероки. Однако коренным жителям было совершенно нечего противопоставить нарастающей экспансии Соединенных Штатов: власти были готовы даже на разрыв прежних мирных отношений с индейцами. Именно так они и поступили. В ответ на одержанную криками победу в так называемой Войне криков в Алабаме (1813 г.), в двадцатых годах 19-го столетия здесь стали появляться хорошо укрепленные форты, а вблизи от них – и «белые» посе-

ления. В 1836 г. началось строительство Западно-Атлантической дороги, оканчивавшейся как раз в районе современной Атланты. А вокруг такого важного транспортного узла, само собой, был необходим город. И он появился, сначала как форт, превратившийся в городок под названием Терминус, а затем Мартасвилл (1842 г.), названный так в честь дочери губернатора Джорджии. Но уже через пару лет был снова переименован – в Атланта-Пасифику; это название быстро сократилось до Атланты. В 1855 г. здесь проживало уже 6000 человек, были свои предприятия, театр, медицинский колледж, выходила газета. В 1864 г. город был сожжен дотла. Но вскоре возродился и стал бурно расти. Совсем скоро Атланта стала

Города США в XX веке:

– колонизация территории европейцами идет с помощью создания новых городов, к 1970-м гг. городское население достигнет 75%;

– более 50% населения всех крупных американских агломераций составляют мигранты;

– большинство крупнейших городов, агломераций, мегалополисов сосредоточено на Восточном и Западном побережьях, концентрируя 80% населения, в центре страны – мелкие города;

– мегалополисы – одни из крупнейших в мире, концентрируют до 40 городских агломераций и до 40 млн человек (Бостон–Вашингтон, Чикаго–Питтсбург, Сан-Франциско–Сан-Диего);

– административная столица Вашингтон не совпадает с реальным экономическим и финансовым центром страны – Нью-Йорком (около 21 млн чел на территории агломерации);

– одна из самых сильно выраженных субурбанизаций в крупнейших американских городах в конце XX – начале XXI вв.

одним из крупных промышленных и торговых центров Юга США. Сверкающие небоскребы, а среди них – банк Американ-Плаза (315 м), занимающий шестое место в списке самых высоких зданий страны, идеально отлаженная инфраструктура. Но в облик Атланты включен и еще один важный элемент, отличающий именно этот город: здесь важнейшее значение придают дизайну. И это заметно повсюду по тому, насколько рационально вписаны в городской пейзаж здания, как продуманно накрыты столы в кафе, с каким вкусом и артистизмом одеты горожане. Есть и Музей дизайна, собравший великолепные образцы сочетания функциональности и эстетики в архитектуре, мебели, посуде и т.д. – во всем, что составляет среду обитания человека.

В развитии транспортной системы ставка была сделана на частный автотранспорт, общественному транспорту

внимания не уделялось. В итоге более чем 10-летнего развития город чрезвычайно разросся, потерял свой масштаб и образ, получил серьезное обострение экологических и социальных проблем, рост преступности. Время на внутригородские поездки стало самым большим среди городов США. По мнению специалистов, город в качественном отношении стремительно деградировал. Этот случай лишний раз демонстрирует принципиальную пагубность ставки на личные автомобили в ущерб общественному транспорту в стратегии городского транспортного развития [9, 10, 14, 46].



Рис. 34. Схема города Атланта, США

Латиноамериканский тип городского развития характерен для бывших американских колоний Испании и Португалии. В данном случае коренное население старались покорить, обратить в рабство, но не уничтожить. При этом новые города строились на месте разрушенных городов коренного населения (Мехико, Лима) и в местах, позволяющих контролировать большие территории (Буэнос-Айрес, Сан-Паулу). Обязательной в таком городе была центральная площадь, на которой размещались дворец губернатора, католический собор, казарма с арсеналом. Вокруг центральной площади в правильных прямоугольных кварталах проживали сравнительно немногочисленные переселенцы из Европы. Коронное население концентрировалось на окраинах в беспорядочно застроенных кварталах, часто без всякого благоустройства. Для каждого города было характерно большое количество монастырей, так как особое внимание уделялось христианизации коренного населения.

Во второй половине прошлого века в Бразилии с нуля была построена новая столица – город **Бразилиа** (автор Оскар Нимейер, построен город в 1960 году) (рис. 35).



Рис. 35. План города Бразилиа

Город имеет своеобразную планировочную структуру, в плане напоминающую самолет (фюзеляж, крылья). Его планировка была тщательно продумана с точки зрения того типа функционирования, которое заложили в него проектировщики, представляя его в виде большой машины. Но, будучи прежде всего живой социальной системой, городская ткань «не терпит пустоты», и застройщики постоянно покушаются на свободные пространства (между крыльями). Пришлось создать специальный комитет по надзору за строительством, целью которого является недопущение застройки, нарушающей первоначальную планировочную структуру. В итоге из-за непродуманной планировки создана искусственная напряженность, которая наносит ущерб функционированию и развитию города [48].

Азиатский тип городского развития характерен для территорий, имевших богатую историю и многократно превосходивших метрополии по населению – Индии, Китая, Юго-Восточной Азии. В данном случае европейские колонизаторы стремились захватить территории и вывозить природные ресурсы, используя местных правителей. При этом экономические и управленческие связи постепенно переориентировывались с местных столиц на приморские города, созданные европейцами заново или перестроенные ими из небольших существовавших ранее поселений.

В Китае такими городами стали Шанхай и Гонконг, в Индии – Калькутта и Бомбей, в Юго-Восточной Азии – Джакарта, Сингапур и Сайгон. Европейцы составляли лишь небольшую долю населения этих

городов и часто проживали изолированно от местного населения в специальных благоустроенных кварталах, построенных по европейским образцам. При этом в их руках находились как политические, так и экономические рычаги власти.

Особенностью развития городских территорий данных регионов является большое количество населения и небольшие размеры застраиваемых земель.

Нехватка территории и как следствие этого перенаселение и неоправданно высокие цены на жилье, а также проблемы утилизации бытовых и производственных отходов успешно решаются *Японией*, которая еще в 1634 году насыпала остров Дэдзима. Первый искусственный остров Нового времени был построен в форме веера в бухте Нагасаки (рис. 36). Размер острова – всего 120 на 75 метров.



Рис. 36. План искусственного острова Дедзима

С середины 50-х гг. 20 века Япония активизировала процесс создания искусственной территории, и на сегодняшний день из трех тысяч островов, на которых расположена эта маленькая страна, семь являются искусственными. В качестве строительного материала зачастую используется мусор, прошедший термическую и механическую обработку, затем спрессованный в брикеты.

Первый аэропорт, построенный не на суше – это международный аэропорт Кансаи в бухте Осака, в 38 километрах на юго-запад от станции Осака, расположенный между тремя городами – Идзумисано (на севере), Сеннан (на юге) и Тадзири, в префектуре Осака (рис. 37). Строительство его началось в 1987 году, завершилось в 1994 г. Длина здания аэропорта – 1,7 км. Для создания острова и аэропорта использовались новейшие технологии. Обсудив идею искусственного острова для аэропорта Кансаи, инженеры начали разрабатывать планы создания острова длиной 4 км и шириной 1,25. Вначале рассматривалась идея создания плавающего острова, но он обошелся бы дороже и был бы менее стабилен. Создание острова заняло 5 лет. В первую очередь на морское дно бухты Осака на 20-метровой

глубине насыпали песок и землю. Затем поверх насыпали щебень. Вес щебня постепенно выдавил воду из морского дна, создав прочное основание. Морская стена была завершена в 1989 году (ее построили из камня и 48 000 четырехгранных бетонных блоков). Из трех гор был добыт 21 миллион кубометров грунта. За три года 10 000 рабочих, 10 миллионов часов работы и 80 кораблей потребовались для того, чтобы построить 30-метровую насыпь над морским дном, внутри морской стены. Чтобы вывести баржу точно в нужное место, использовались компьютеры и космические спутники. Наконец огромная стальная рама была затоплена по периметру прямоугольного острова. В 1990 году был завершен трехкилометровый мост, который соединяет остров с городом Ринку, расположенным на суше – на его строительство был потрачен 1 миллиард долларов. По двухуровневому мосту проходит железная дорога и шоссе.



Рис. 37. Аэропорт Кансай, Япония



Рис. 38. Аэропорт Тюбу, Япония

Международный аэропорт Тюбу расположен на искусственном острове в заливе Исэ, около города Токонамэ префектуры Айти, в 35 км к югу от Нагой центральной Японии (рис. 38). Является вторым аэропортом, построенным в Японии на рукотворном острове.

Аэропорт Кобе – аэропорт, расположенный на искусственном острове, неподалеку от берега Кобе, в 8 километрах к югу от станции Санномия (рис. 39).



Рис. 39. Аэропорт Кобе, Япония

Аэропорт Китакюсю расположен в районе Кокураминами-ку, Китакюсю, префектура Фукуока (рис. 40). Он построен на искусственном острове в западной части Внутреннего Японского моря, в 3 километрах от основной части города. Размеры взлетно-посадочной полосы составляют 2500 на 60 метров (есть также отдельный автомобильный путь размерами 2500 на 30 метров). Рукотворный остров, на котором построен аэропорт, в длину достигает 4125 метров, а в ширину 900 метров. По причине относительно маленькой глубины окружающих вод (около 7 метров), возможно будущее расширение.



Рис. 40. Аэропорт Китакюсю, Япония

Что касается целей развития туризма, то масштабы и стоимость подобных проектов поражают воображение. Бесспорными лидерами в данной сфере являются Объединенные Арабские Эмираты (ОАЭ), чей опыт создания искусственных земель можно по праву считать образцом для подражания. Шейхи, посчитав, что вся экономика страны не должна

держаться на одной только нефти, решили сделать из *Дубая* лучший туристический курорт в мире. Первым искусственным островом в акватории Персидского залива стал остров Парус в Дубае, а его главной достопримечательностью – отель Бурджаль-Араб.

На рис. 41 показана схема Дубая.



Рис. 41. Схематичное изображение Дубая

Рукотворный архипелаг «Пальмовые Острова» в Дубае (рис. 42) насыпан в Персидском заливе. Этот архипелаг многие считают одним из чудес света. Главная его особенность в том, что причудливые острова в виде пальм искусственно созданы человеком. Архипелаг состоит из трех островов: Пальма Дейра, Пальма Джебель Али, Пальма Джумейра. На каждом острове расположен полумесяц. Этот элемент выполняет прежде всего символическую функцию, однако он же является волнорезом. Барьерные рифы одного из островов складываются в строки из произведения Мохаммеда бин Рашида.



Рис. 42. Пальмовый остров в ОАЭ

Для создания искусственных островов используется особая технология. Песок с помощью специальных судов поднимается со дна Персидского залива. Так, на создание острова Пальма Джумейра ушло около семи миллионов кубических метров песка. На острове располагаются отели, торговые центры, оборудованы пляжи. Если купить виллу на Пальме Джумейра, то необходимо соблюдать «Правила проживания», которые весьма ограничивают свободу собственника: запрещено перекрашивать виллы в другие цвета, надстраивать дополнительные этажи, возводить высокие заборы и даже разбивать сады, т.к. посадки разрушают конструкцию, которая сдерживает насыпной песок.

Не менее грандиозным островным проектом ОАЭ является архипелаг «Мир» (рис. 43), реализация которого завершилась в 2008 г. строительством 300 островов, напоминающих общими очертаниями карту мира. Общая площадь архипелага равняется 55 км², что делает его крупнейшим искусственным архипелагом в мире. Размеры островов варьируются от 14 тысяч до 83 тысяч м², ширина проливов между ними составляет от 50 до 100 метров с глубиной от 8 до 16 метров. При создании островов использовался песок из Персидского залива. «Мир» соединен с материком только водным и воздушным сообщением. От больших волн комплекс защищает искусственно возведенный волнорез. Водоснабжение и электричество поступают с материка. С целью сохранения флоры и фауны Персидского залива вокруг островов построены рифы, во избежание застоя воды установлены специальные очистные сооружения.

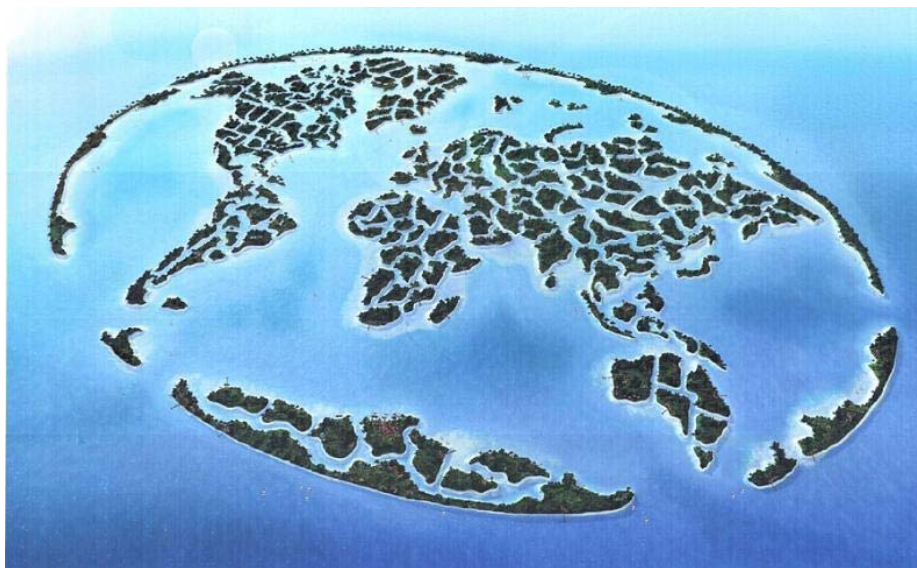


Рис. 43. Архипелаг «Мир» в ОАЭ

Катар вслед за ОАЭ в целях развития туристического бизнеса создал остров под названием Жемчужина Катара. Выглядит остров, ориентированный на семейный отдых и проживание, весьма экзотично, напоминая очертаниями причудливого морского жителя. Жемчужина Катара является первой терри-

торией в Катаре, предоставленной для владения иностранным собственникам. В течение двух лет из моря росла и крепла созданная человеческими руками полоса земли, занимающая 4 миллиона квадратных метров площади. Насыпь из камней и песка была искусственно нанесена на шельф близ Аравийского полуострова возле берегов Катара. «Жемчужина» построена к востоку от Западного побережья Персидского залива примерно в 20 км от центрального делового района катарской столицы Дохи. Остров находится в 20 км от международного аэропорта и построен с учетом особенностей морской среды и рельефа дна. «Жемчужина» связана со столицей современной сетью автомобильных дорог.

Африканский тип городского развития представляет собой сочетание латиноамериканского (первоначально) и азиатского (впоследствии) типов и в размещении, и в планировке городов. Первые города возникли на берегах океанов для контроля над побережьем и проникновения во внутренние районы (Кейптаун, Дакар, Лагос и др.). Затем стали осваиваться внутренние районы, где для колонизации использовались как старые города, существовавшие до прихода европейцев (Томбукту и др.), так и строились новые, особенно в районах добычи полезных ископаемых (Йоханнесбург и др.). В итоге можно сказать, что современное городское расселение в Африке начало формироваться позже, чем в других регионах мира, и этот процесс шел довольно медленно.

В середине 90-х гг. на долю африканского континента, где проживает более 11 % населения Земли, приходилось около 5 % мирового производства. В геополитическом, экономическом и цивилизационном отношении Африка состоит из двух достаточно различных субрегионов: территории, расположенной к югу от Сахары, и Северной Африки, более близкой Ближнему Востоку. На континенте сосредоточено большинство беднейших государств планеты (32 из 52 стран региона относятся к группе “наименее развитых стран мира”, ВВП на душу населения которых колеблется от 80 до 500 долл.) и их положение остается крайне неблагоприятным.

Например, *Кейптаун* – второй по населению (после Йоханнесбурга) город Южно-Африканской Республики (ЮАР) – расположен на юго-западе страны, на побережье Атлантического океана, недалеко от Мыса Доброй Надежды. Кейптаун знаменит своей гаванью и известными на весь мир достопримечательностям, как Столовая гора (Южная Африка), мыс Доброй Надежды, Кейп-Пойнт (рис. 44). Кейптаун развивался как перевалочный пункт для голландских кораблей по пути из Европы в Восточную Африку, Индию и другие части Азии и играл ведущую роль в этом качестве более 200 лет, до открытия Суэцкого канала в 1869 году. Кейптаун, основанный 6 апреля 1652 года колонистами под руководством Яна ван Рибека, долгое время оставался столицей и крупнейшим городом Капской колонии.



Рис. 44. Панорама города Кейптаун, ЮАР

Согласно данным переписи 2011 года, население Кейптауна составляет 3430992 человек. Площадь Кейптауна составляет 2 499 км²: это больше, чем другие города ЮАР, и как следствие, плотность населения в Кейптауне ниже (1425 чел./км²).

В начальный период город рос медленно, так как сказывался недостаток рабочей силы. Чтобы восполнить его, голландцы начали импорт рабов из Индонезии и Мадагаскара. Многие из этих рабов влились в колониальное общество, а потомки от смешанных браков индонезийцев, европейцев и местного населения образовали несколько особых этнических групп. В Кейптауне мусульманами, выходцами из Малайзии и Индонезии, был построен довольно необычный в архитектурном плане городской квартал. Сейчас он называется Бо-Каап, старое название – малайский квартал, в нем до сих пор компактно проживает большая цветная община.

Новыми тенденциями в мировом градостроительстве являются планы строительства высокотехнологичных экогородов. Планы строительства таких экогородов объявлены в Южной Корее, Китае, ОАЭ, Испании, Англии, США.

Шанхайские строительные компании объявили о намерении построить экогород на полмиллиона человек. В нем предполагается переработка отходов, выработка энергии с помощью ветра, солнца и биотоплива, использование общественным транспортом в качестве топлива водорода. В проекте участвуют, кроме местных, Британские и Ирландские компании.

В ОАЭ будет построен на территории в 600 гектаров город Масдар, в котором, кроме других типичных экологических новшеств, будет запрещено автомобильное движение.

В Англии объявлено о планах строительства по проекту принца Чарльза к 2020 году экогорода Шерфорд, поблизости от Плимута. Значительные пространства города будут закрыты для автотранспорта, а приоритет отдан велосипеду. Уделено внимание достаточному доступу солнечного света ко всем домам. В основном город будет застраиваться трехэтажными домами, возведение зданий выше пяти этажей находится под запретом. Город рассчитан на 12 тыс. жителей.

Инновационность этих проектов носит по преимуществу количественный характер, она является лишь суммарным применением технологий, разработанных в области эффективного домостроения и информационных технологий.

Новое качество города могут дать новые планировочные принципы. Одной из таких новых революционных планировочных концепций является обнародованная в 2005 году концепция полигорода, или экогорода с инверсной планировкой. Суть концепции в том, что зеленые зоны непрерывными лентами пронизывают весь город, соединяясь с лесами пригородов и образуя нерасчлененный экологический каркас территории. Город при этом разбивается на отдельные районы, сообщающиеся друг с другом по инженерно-транспортным коридорам, пересекающимся в разных уровнях с лентами зеленых насаждений. Такая инверсная планировка (когда не зеленые зоны – островки в море застройки, а, наоборот, застроенные территории – островки со всех сторон окруженные непрерывными полосами зеленых насаждений) совместно с другими технологическими и планировочными инновациями способна существенно повысить качество среды обитания новых городов.

Таким образом, можно сделать вывод о перспективности объединения ряда новых подходов в городском планировании:

- элементов концепции нового урбанизма;
- новых экотехнологий в области домостроения и инженерной инфраструктуры;
- концепции инверсной планировки;
- внедрения качественно новых элементов в городскую среду.

§ 4. Современные кадастровые системы

Все средние века вплоть до начала 18 века содержание кадастровых съемок и основные принципы ведения земельного кадастра практически не изменялись: съемка земель оставалась чисто линейной и проводилась с помощью веревки и жезла, слабо использовались геометрические знания и вычисления.

Положение коренным образом изменилось в 1718 году, когда по образцу римского кадастра Джованни Джакомо Мариони (Миланское

государство) на основе строгого соблюдения научных методов разработал первый научно обоснованный кадастр с определением границ участков методами триангуляции и полигонометрии. Этот кадастр содержал в качестве документов ситуационные планы всех сельских общин, выполненные на основе мензульной съемки в масштабе 1:2000. На картах отображались парцеллы отдельных общинных владений, типы грунтов, чистая прибыль, которая являлась основой для обложения налогом.

Миланское государство, где был разработан кадастр, с 1714 г. входило в состав Австрии (империи Габсбургов). Эта империя представляла собой аморфное объединение различных государств и земель — австрийских, венгерских, чешских, бельгийских и итальянских. В ней не было общей системы управления и общего законодательства, которые могли бы придать империи хотя бы подобие единства. Все части империи управлялись собственными сословными учреждениями согласно своим традициям, законам и обычаям. Поэтому миланский кадастр довольно длительное время оставался местным кадастром, не распространяющимся на всю территорию империи.

В 1740 году на престол Австрийской империи взошла дочь Карла VI, 23-летняя Мария Терезия. Ее правление характеризуется проведением важных и своевременных реформ, смыслом которых являлось создание государства «просвещенного абсолютизма». Одним из важнейших направлений этих реформ было реформирование земельных отношений. Мария Терезия ввела централизованную систему учета и контроля, для чего она провела первую в истории страны перепись населения и земельных владений и отменила налоговые привилегии дворян и духовенства. В качестве правовой основы земельной реформы с 1 января 1760 года на всей территории империи был введен в действие «Миланский кадастр», в основном благодаря его качеству и точности.

Другим типом кадастра, имевшим особое значение для его развития, считается *французский кадастр* времен правления Наполеона Бонапарта.

Став в конце 1799 года первым консулом Французской республики, Наполеон поспешил юридически оформить свою власть. При этом прекрасно понимая, что главные завоевания французской революции уничтожить нельзя, он сохранил все то, что было выгодно промышленникам и зажиточному крестьянству, в том числе и в области земельных отношений. В 1800 году в специально выбранных представительных муниципальных округах были проведены подробные кадастровые съемки. В 1801 году Наполеоном Бонапартом была создана комиссия для изучения справедливого распределения налога на недвижимое имущество на французской территории. На основе сведений о величине налога в представительных муниципальных округах путем экстраполяции рассчиты-

ввалась величина налога для других муниципальных округов. В остальном французский кадастр был подобен миланскому.

В первом десятилетии 19 века этот кадастр был введен на территории всей Франции, а также в зависимых от Франции государствах – Швейцарии, Бельгии, Варшавском герцогстве и ряде итальянских государств.

Во многих странах Европы и мира, начиная с середины 19 века, земли и недвижимое имущество регистрировались дважды. С одной стороны, кадастр земель и недвижимого имущества создавался для целей государства и политики налогообложения. С другой стороны, существовала фактическая регистрация земли, включающая договорное и ипотечное имущество. Земельные реестры должны были обеспечивать безопасное землевладение, порядок заключения земельных сделок, а также интересы кредиторов. Различие между земельными реестрами и земельным налоговым кадастром заключается в их структуре и ведомственной принадлежности, поскольку земельные реестры относятся к юридической сфере, а земельный кадастр является частью общественной администрации.

Сегодня, согласно статистике, в развитых странах стоимость земли и недвижимости вместе с ипотекой составляет около 60–65 % от общенациональных фондов. Сделки с землей и другой собственностью, включая строительство, обеспечивают около 30–35 % от ВВП. Стоимость ипотеки в развитых странах составляет 30–35 % от ВВП (в странах с переходной экономикой в Центральной и Восточной Европе эта цифра составляет 3–5 %).

В последнее десятилетие в области земли и собственности произошли большие изменения, которые привели к появлению новых проблем, требующих решения. Эти изменения оказали большое влияние на развитые, развивающиеся страны и страны с переходной экономикой.

Из всего вышесказанного следует, что каждая страна нуждается в правовой и институциональной системе и эффективно функционирующей общенациональной инфраструктуре, которая смогла бы обеспечить осуществление сделок с землей и недвижимостью.

Профессионалы и всемирные организации, такие как ООН, Всемирный банк и др., а также земельная администрация и особенно учреждения по регистрации земель и кадастрам едины в своем мнении относительно необходимости наличия эффективной инфраструктуры для обеспечения устойчивого развития и операций с землей и недвижимостью.

Управление земельными ресурсами представляет собой процесс определения, регистрации и распространения информации о собственности, стоимости и использовании земли в ходе реализации земельной политики. Управление земельными ресурсами означает осуществление земельной политики с помощью широкого круга инструментов земельной политики (например, земельная реформа, объединение земель, земельные рынки, земельное налогообложение, управление морскими ресурсами и т.п.).

Для решения и успешной реализации новых задач, связанных с землей и собственностью, требуются соответствующие инструменты, хорошо продуманные планы и правовая и институциональная база нового типа, способная дать ответ новым вызовам и обеспечить координацию основных земельных отношений.

За последние годы Международная федерация землеустроителей (FIG) разработала новую долгосрочную стратегию, включающую различные программы и публикации в поддержку модернизации кадастровой системы и земельных администраций по всему миру. Комиссия 7 FIG, занимающаяся вопросами кадастров и управления земельными ресурсами, стала лидером в этой области.

ООН также признает, что достижение устойчивого развития и обеспечение гарантий прав собственности на землю для всех представляет собой очень сложную и трудную задачу для любой страны или региона, и с помощью своих организаций ищет партнеров среди неправительственных организаций, которые смогли бы оказать профессиональную поддержку в этом вопросе.

Организации системы ООН и FIG, особенно Комиссия 7, уже многие годы работают вместе, организуя встречи и совместные семинары в поддержку земельных отношений. Общеизвестно, что кадастры и системы регистрации земель и управления земельными ресурсами должны стать эффективным инструментом и инфраструктурой для обеспечения устойчивого развития.

В развитых странах управление земельными ресурсами, кадастры и системы регистрации земель работают хорошо благодаря развитию техники и современных технологий, а во многих случаях – благодаря эффективной работе отдельных организаций.

Совсем иная ситуация складывается в развивающихся странах (Азия, Африка, Латинская Америка) и большинстве стран с переходной экономикой в Центральной и Восточной Европе. Общим для всех этих стран является недостаточное число эффективно функционирующих систем управления земельными ресурсами (кадастры, установленная законом регистрация) и отсутствие гарантий собственности на землю при острой потребности в создании или модернизации кадастров и систем регистрации земли.

В ряде стран, где имеется хорошо функционирующая система кадастров и регистрации земли, главная задача состоит в модернизации и улучшении технических условий и внедрении технологии ИТ.

Многие развивающиеся страны не могут гарантировать своим коренным жителям безопасного землевладения, несмотря на то, что неформальный закон существует, а доступ к земле ограничен.

Около 50 % земель в растущих городах развивающихся стран заняты неформально, и люди не имеют никаких гарантий прав собственности. Для этих стран исключительно важно обеспечить безопасное землевладение за счет предоставления соответствующих инструментов для регистрации неформальных или основанных на обычае прав собственности.

Во многих странах встает вопрос – что является наилучшим решением, обеспечивающим создание или реорганизацию систем кадастров и регистрации земли. Разработка земельного кадастра и регистрация земель, осуществляемые отдельно разными ведомствами, или создание унифицированной системы регистрации земли, которая бы объединила кадастр и регистрацию земли на законной основе и институциональном уровне.

В последние годы FIG были выпущены две основных публикации, основанные на полученном опыте, которые могут служить для профессионалов руководством на будущее. Например, публикация Юрга Кауфмана «Кадастр 2014» – видение кадастра будущего – посвящена будущему кадастров, в ней говорится о необходимости объединения кадастра и законной регистрации. Другим ключевым документом является Декларация Bathurst – «Инфраструктура управления земельными ресурсами для устойчивого развития», ставшая результатом работы совместного семинара FIG и ООН в Австралии. В ней показано, что комплексная скоординированная правовая и институциональная система управления земельными ресурсами может эффективно обеспечить устойчивое развитие. Обе эти публикации свидетельствуют о существовании общемировых тенденций и важности комплексного многофункционального подхода, представляющего наиболее эффективный инструмент для управления земельными ресурсами и собственностью. Важнейшими компонентами такой системы являются оперативно действующие кадастры и организации по регистрации земли. Эти организации занимаются ведением и регистрацией кадастровой картографической и юридической информации, и в то же время они являются держателями данных о земле и собственности, предоставляя эти данные внешним пользователям.

Сегодня благодаря современным информационным технологиям уже не существует технической проблемы сведения в единую компьютеризованную информационную базу различных юридических и картографических данных о земле, недвижимости и другой собственности. Во многих развитых странах такие базы уже созданы, но часто организации и учреждения, занимающиеся обработкой и обновлением данных, принадлежат к разным ведомствам и им приходится делить между собой доход, получаемый от предоставляемых ими услуг.

Решение задач кадастра на современном уровне требует не только применения современных программных средств, но и глубокой технологической проработки проектов информационных систем. Уровень и объе-

мы имеющейся сейчас информации о городской жизни настолько велики, что уже не возможны ее обработка, анализ и понимание без современных аппаратно-программных средств. Поэтому становится крайне необходимым создание автоматизированной системы для городского кадастра на основе современных компьютерных технологий и телекоммуникаций как единого комплекса для получения полной информации об окружающем мире, имеющихся ресурсах, возможностях и тех последствиях, которые оказывает на мир наша деятельность. Поскольку кадастр оперирует с данными и информацией, имеющими пространственную привязку, то взаимосвязь его автоматизации с проблематикой ГИС очевидна. Но здесь следует помнить, что как и при создании любой автоматизированной системы задача разделяется на разработку отдельных видов обеспечения: организационного, технического, программного, информационного и в том числе картографического. При этом обязательным является требование совместимости картографической системы с остальными компонентами.

Глава 4. РАЗВИТИЕ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОИЙ В РОССИИ

§ 1. Распространение городского расселения в России

Первые города на территории современной России появились в 1 тыс. до н.э. Это были древнегреческие торговые колонии на побережьях Черного и Азовского морей – Танаис в устье Дона, Фанагория на российском берегу Керченского пролива, Горгиппия в районе современного Новороссийска.

Древнейшими известными нам поселениями на европейской части нашей страны являются поселения, возникшие ко времени трипольской культуры (3–2 тыс. до н.э.) в бассейне рек Днепра, Южного Буга и Днестра. Примером такого поселения может служить Коломыйщина на правом берегу Днепра в 60 км от места расположения возникшего значительно позже Киева.

Планировка этого поселения отражает патриархально-родовые отношения, сложившиеся в обществе земледельцев при родовом владении орудиями производства, скотом и продуктами производства.

Характерным является выбор для размещения поселения территории с благоприятными природными условиями:

- высокий берег большой реки;
- ровный рельеф;
- наличие воды для хозяйственно-бытовых целей.

Планировка древнерусских городов:

– в центре кремль: административный, религиозный, военный центр города – князь, духовенство, бояре, дружина;
– вокруг кремля посад – ремесленники, купцы, землепашцы. Ремесленники селились по профессиям. Кварталы (концы) всегда располагались в определенном месте (кузнечные – далеко от центра; гончарные – у оврагов с глиной; мясницкие – вдоль трактов прогона скота; кожевенные – около воды).

Причины образования Российских городов:

- 1) Торговля – на торговом пути «Из варяг в греки» (Киев, Полоцк, Новгород).
- 2) Освоение новых территорий – в интенсивно осваиваемых землях Волго-Окского междуречья и к северу от него (Москва, Ростов).
- 3) Охрана границ – юго-восточная степная окраина русских земель (Курск, Путивль, Переяславль на Днепре).

Общая территория такого рода поселений составляла около 2,5 га, что давало возможность расселения на ней около 500 человек.

К началу 1 тыс. до н.э. произошло выделение кочевых племен, находившихся во враждебных отношениях с оседлыми земледельческими племенами. Поселения этого времени (скифской поры) характеризуются оборонительными укреплениями: изгородями, валами, рвами. Выбор самой территории для поселения определяется стремлением как можно лучше использовать природные условия

для обороны от врагов – возвышенные места в лесистой местности, окаймленные речками и оврагами. Поселения этого времени приобретают название «городище». Примером такого поселения может являться Вельское городище, обнаруженное на правом берегу р. Воркслы в 150 км от впадения ее в Днепр. Территория городища расположена в виде клина между реками Днепр (с запада) и Сухая Грунь (с востока). С юга и севера городище прикрито сетью оврагов, использовавшихся строителями при сооружении оборонительных укреплений.

В середине 1 тыс. н.э. в Среднем Приднепровье начинается разложение первобытно-общинных отношений и возникают поселения территориально-общинного типа.

В северной же, лесной полосе Восточной Европы до 9 в. сохраняются родовые поселения, характерные для первобытно-общинного строя. Примером может служить относящееся к 4–5 вв. н.э. городище Березняки, располагавшееся близ г. Рыбинска [7, 16].

В 5 в. н.э. процесс разложения первобытно-общинного строя усиливается. Первобытный коллективизм уже начинает сдерживать хозяйственное развитие. Происходит постепенный распад родовых коллективов и выделение отдельных семей, стремящихся использовать новую земледельческую технику для развития индивидуального хозяйства. Появляется частная собственность на землю, происходит разделение населения на богатых землевладельцев и бедное крестьянство. Между ними начинают возникать феодальные отношения.

Этот процесс не замедлил сказаться и на характере поселений. Замкнутые, ограниченные по своим размерам поселения-городища уже не отвечали новым условиям производства и производственным отношениям.

Самым древним городом из ныне существующих на территории Российской Федерации является Дербент в Республике Дагестан, который был основан в 5 в. н.э. на северной границе тогдашних персидских владений. Этот город-крепость запирает так называемые Кавказские ворота – узкую полосу низменности между хребтами Кавказских гор и Каспийским морем, защищая территорию Персии от набегов степных кочевников с севера. До сих пор сохранилась своеобразная старинная планировка городского центра Дербента, располагающегося между двумя параллельными крепостными стенами, начинающимися от цитадели в горах и уходящими в море (уровень Каспия в то время был ниже современного).

К 7 в. возникает новый тип поселения, сочетающий укрепленную усадьбу богатого землевладельца и окружающее ее открытое поселение крестьян, для которых укрепленные усадьбы – резиденции богатых землевладельцев – служат временным убежищем в случае нападения врага.

В этот период у восточных славян происходило формирование первых политических объединений, завершившееся в 9 в. образованием Киевского

древнерусского раннефеодального государства. Киевская Русь окончательно оформилась в 9 в., когда в ее состав оказались включенными значительные территории вдоль торгового пути «из варяг в греки», проходившего между Балтийским и Черным морями. Это была самая восточная «связка» между главными южным и северным торговыми путями средневековой Европы [18, 19].

Из городов современной России важнейшим пунктом на этом пути являлся **Новгород**, расположенный на реке Волхов в 6 км от озера Ильмень. Первое упоминание в летописях об этом городе относится к 859 г. Это был торгово-ремесленный центр, имевший самоуправление на принципах республики. Особенно усилилось значение Новгорода с 13 в., когда он вошел в Ганзейский торговый союз городов, являясь крайним восточным пунктом торгового пути по Северному и Балтийскому морям. Население города в тот период достигало 50 тыс чел., и он являлся крупнейшим русским городом.

Располагался город на обоих берегах реки: на левом берегу – кремль (детинец) с главным храмом (Софийским собором) и дворцовыми постройками, на правом берегу – посад с торговой площадью, торгово-складскими постройками, дворами богатых новгородских и иностранных купцов. Обе части города соединялись единственным мостом и были окружены защитными стенами. Во все стороны от кремля и посада шли улицы («концы») ремесленников, объединенных по профессиональному принципу, защищенные валами и стенами. Вверх и вниз по течению Волхова город охраняли Юрьев и Антониев монастыри, построенные в виде крепостей (рис. 45). Новгород отличался высоким уровнем инженерного благоустройства: улицы в центральных частях города имели деревянные мостовые, в городе действовал самотечный водопровод из деревянных труб, на территориях с высоким стоянием грунтовых вод применялся трубчатый дренаж [20, 26, 34].



Рис. 45. План древнего Новгорода

Аналогичную структуру имели и другие древнейшие русские города на пути «из варяг в греки», из которых до наших дней существуют Псков и Смоленск.

В 10–11 вв. восточнославянская колонизация направлялась преимущественно на северо-восток, в Волжско-Окское междуречье, где появились Суздаль, Ростов, Ярославль, Муром, Рязань. При основании новых городов в этом районе главной первоначально была оборонная функция. Поэтому города строились на высоких речных берегах, при слиянии рек, между глубокими оврагами, что обеспечивало максимальную естественную защиту. В богатой лесом местности все постройки, включая стены, выполнялись из дерева. И только самые главные храмы строились каменными.

Дробление Руси на мелкие княжества сопровождалось строительством множества новых городов. Летописи 12 в. свидетельствуют об оживлении градостроительной деятельности князей, в особенности в землях северо-восточной Руси. Так, в Ростово-Суздальской земле можно заметить планомерное размещение новых городов. Здесь за короткий промежуток времени был выстроен ряд городов-крепостей со стороны Новгородской и Смоленской земель (Кснятин – 1148 г., Юрьев – 1152 г., Переславль – 1152 г., Дмитров – 1154 г., Москва – 1156 г. и др.).

Именно в этот период Киевская Русь получает у варягов название *Гардарика* – «страна городов». К середине 13 в. в стране насчитывается около 300 городов, в том числе на территории современной России около 100. Но после монгольского нашествия многие из них так и не восстанавливаются.

Города становятся уже не только обслуживающим придатком к резиденции князя, но и одним из важнейших ресурсов его экономической мощи. Князья стремятся создать в городах условия, благоприятные для развития торговли и ремесел.

На севере (в Старой Ладогe, Дмитрове, Новгороде) типичным городским жилищем становится бревенчатая изба. В тех случаях, когда жилища этого типа плотно прилегают друг к другу, их определенные грани и прямоугольные планы способствуют формированию улиц и кварталов. Несмотря на некоторую эволюцию планировки, в планах городов периода феодальной раздробленности сохраняются те традиции, которые были заложены в русском градостроительстве еще в период расцвета Киевского государства и ранее – контуры города приспособляются к топографическим условиям, а в тех случаях, когда эти условия недостаточно выражены, принимают преднамеренно округлую форму. По-прежнему центральным организующим элементом города является детинец – первоначальное укрепленное ядро города.

Это иллюстрируют планы-схемы некоторых городов Ростово-Суздальской земли. Эта земля, как известно, занимала особое место среди других земель и княжеств, так как здесь, на северо-востоке, образовался центр будущего национального объединения Руси [32, 54].

Ярослава Мудрого (1054 г.) распад Киевского государства привел к обособлению удельных княжеств, в которых развивались города – резиденции удельных князей. Владимирцы поддерживали своих князей в борьбе против других претендентов на княжеский престол, выдвигаемых Ростовом Великим и Суздалем. Перенос во Владимир постоянной княжеской резиденции ускорил развитие города. Андрей Боголюбский стремился возвысить Владимир до роли общерусской столицы взамен Киева. Вместе с князьями во Владимире расселилась многочисленная дружина – основной потребитель оружия и дорогих бытовых товаров. Возникла постоянная прочная связь между ремесленниками и княжеским двором. Развернувшееся большое строительство способствовало сильному развитию мастерства обработки строительного камня. Были сооружены Успенский и Дмитриевский соборы, собор в Боголюбове, церковь Покрова на Нерли, при строительстве которых проявилось мастерство владимирских резчиков по камню.

Андрей Боголюбский значительно расширил укрепленную часть города, создав новый район к западу от крепостного города Мономаха, выходящий к Клязьме и Лыбеди. Новый укрепленный район был сооружен в очень короткие сроки – с 1158 по 1164 г. В это же время для сообщения нового района города с другими городскими районами и с внешними дорогами было построено четверо ворот: знаменитые белокаменные Золотые ворота, Оринины, Медные и Волжские. В связи с бурным ростом торгово-ремесленного города, вызвавшим образование крупного посада к востоку от крепости Мономаха, при Андрее Боголюбском окружается валом и этот посад и сооружаются каменные Серебряные ворота, через которые проходила дорога на Суздаль и в новую загородную резиденцию князя – Боголюбово.

При княжении Всеволода III Большое Гнездо город продолжал также бурно развиваться. В 1185 г. во Владимире произошел большой пожар, после которого город был быстро восстановлен. В это же время Всеволод построил себе новую, огороженную каменными стенами великокняжескую резиденцию с включением в нее Успенского собора и вновь сооруженного Дмитриевского собора. Таким образом, во Владимире образовался типичный кремль-детинец.

С середины же 12 в. начинает развиваться торговля Владимира с запа-

На рубеже средневековья и нового времени Московское государство начинает **основание городов в Сибири** (Тюмень, Тобольск, Поморы, Устюг, Архангельск, Вологда и др.). Основными путями освоения Сибири стали реки (Сургут на Оби, Енисейск, Братск на Ангаре), для защиты городов на реках юга Сибири в 17–18 вв. создавалась цепочка укреплений (Абакан, Омск). Постепенное смещение торговых путей на юг в 18 в. не дало развиваться многим городам – родоначальникам урбанизации Сибири.

дом, прежде всего со Смоленском, и с востоком – с волжскими болгарами. Река Клязьма и Москва-река становятся оживленными водными путями.

Город Владимир сохранял свое значение крупного административного, торгово-ремесленного и культурного центра до правления Ивана Калиты (1325–1340 гг.). После же возвышения Москвы и превращения ее в столицу централизованного русского государства Владимир утрачивает свое былое значение, и строительство в нем замирает [54].

На территории Ростово-Суздальской земли города развивались по принципу концентрического освоения треугольного мыса, подобно «концентрическим» городищам. К этому типу, прежде всего, следует отнести **Ярославль**, достигший апогея развития в своей укрепленной части уже в 13 в. (рис. 47). Возникновение поселения на узкой стрелке между изгибом реки Которосли и Волгой может быть отнесено к 9–10 вв. Первым укрепленным ядром явился так называемый Рубленый город, охвативший всю стрелку вплоть до оврага «Медведица», по внутренней стороне которого поставлена была деревянная стена. Остальные стороны стрелки были достаточно защищены высокими (около 20 м) и крутыми склонами. К северу от стрелки вырос посад Ярославля, который уже в 13 в. был охвачен дугой земляных укреплений, концентричных деревянной стене, ограничившей первую часть Рубленого города [37, 54].



Рис. 47. План-схема г. Ярославля

В середине 12 в. Юрий Долгорукий в целях укрепления западных подступов к Суздальскому княжеству основал небольшую крепость *Москву* у впадения р. Неглинной в Москву-реку. Впервые Москва упоминается в летописи под 1147 г., но, как показывают археологические раскопки, на этом месте уже в конце 9 или в начале 10 в. существовало селение. Во второй половине 13 в. Москва стала главным городом Московского княжества. Быстрый рост населения, развитие сельского хозяйства, ремесла и торговли способствовали усилению Московского княжества.

Особенно интересен с планировочной точки зрения каменный кремль Москвы (рис. 48). Расширенный при Дмитрие Донском в 1367 г., он был окончательно отстроен при Иване III на рубеже 15–16 вв. Древний двухчастный город-крепость весь оказался внутри новой крепости. Рост Кремля вызвал сдвиг на восток главного торгового центра, отчего мосты с него в заречья оказались смещенными с оснований трезубцев улиц.



Рис. 48. Московский Кремль

Город секторно-мысового типа приходил к кругообразной форме в результате четырех этапов эволюции укреплений. На первом этапе, который условно может быть обозначен словом «кремль», городской посад проходил три стадии развития. На ранней стадии возле крепостного ядра возникал в развилке двух обычно разновеликих рек (в междуречье) первый главный посад с торжком под приступной стеной крепости. На второй стадии посад возникал за малой рекой; на третьей – посад за большой рекой. Необходимо отметить, что Москва единственная среди городов секторно-мысового типа достигла последнего этапа эволюции.

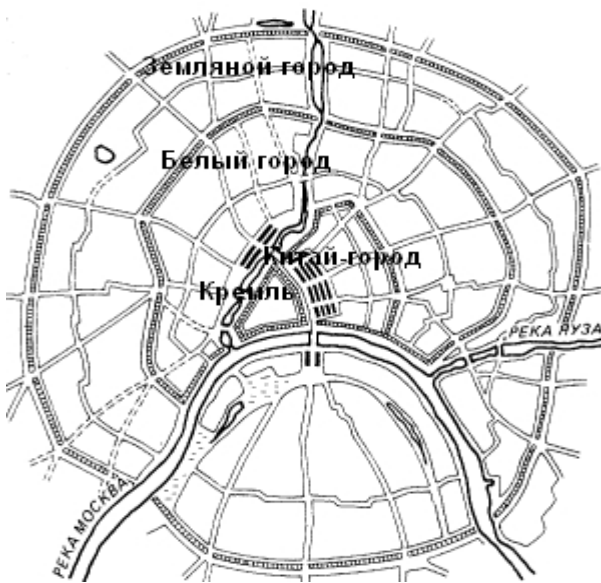


Рис. 49. Схема города Москвы

В 15–17 вв. в Москве осуществляется грандиозное строительство, призванное подчеркнуть могущество государства (рис. 49). Строятся современные кремлевские стены (1499 г.), а внутри них – Успенский, Архангельский, Благовещенский соборы, колокольня Ивана Великого, Грановитая палата, предназначенная для приема послов. Стеной окружается торговоремесленный посад (Китай-город), а затем и разросшиеся пригородные слободы (Белый город с границей по современному Бульварному кольцу). В 1553 г. на главной торговой

площади – Красной – сооружается храм Покрова Богородицы (Василия Блаженного). Застраивается Замоскворечье, и для защиты его и новых пригородных слобод возводятся укрепления Земляного города (по линии современного Садового кольца).

К концу 17 в. Москва насчитывает 200–300 тыс жителей и является одним из крупнейших городов Европы того времени.

Составление первого инструментального плана Москвы было выполнено Мичуриным (1739 г.). Ряд выдающихся зданий и сооружений был построен в Москве в последующее время крупнейшими русскими зодчими В.И. Баженовым, Д. В. Ухтомским, М. Ф. Казаковым.

Благодаря богатствам, приобретенным торговлей, и умелой внешней политике московским князьям удается возглавить борьбу русских княжеств с монгольским игом. И после побед на Куликовом поле (1380 г.) и реке Угре (1480 г.) именно вокруг Москвы начинается формирование русского централизованного государства, которое уже в середине 16 в. включает в себя огромную территорию от Финского залива до реки Оби и от Баренцева моря до Белгорода, а затем быстро расширяется в юго-восточном и восточном направлениях вплоть до Каспийского и Охотского морей [34, 54].

Характерными чертами российских средневековых городов, переживавших расцвет в 14–15 вв., являлись преобладание в них крупного феодального землевладения – княжеского, боярского и церковного, представленного городскими вотчинными дворами и слободами феодалов-землевладельцев. Городские дворы, образующие город, имели значение как военные убежища, центры хозяйственных предприятий, административно-судебные центры государственного значения.

Остальные города Русского государства в этот период невелики, но многие из них имеют по 4–5 тыс. жителей, а главные после Москвы торгово-ремесленные центры Новгород и Ярославль – примерно по 50 тыс. жителей.

Основание новых городов преследовало прежде всего оборонительные цели во вновь осваиваемых районах. Это города-крепости вдоль торгового пути по Волге (Самара, Саратов, Царицын и др.), города – опорные пункты «засечных линий» на границе Дикого поля (Воронеж, Белгород и др.), остроги на сибирских реках (Тобольск, Сургут, Красноярск, Иркутск и др.).

Первоначальное население таких городов – это казаки и стрельцы. Но с течением времени в некоторых из них – наиболее выгодно расположенных по отношению к окружающим территориям – начинают селиться также ремесленники и торговцы. Исключение – город Архангельск, основанный в 1584 г. в устье Северной Двины специально в качестве первого русского морского порта для торговли с европейскими странами (старый путь «из варяг в греки» был перекрыт враждебными к Русскому государству Швецией и Крымским ханством).

Города Русского государства 16–17 вв. можно подразделить на новые («новоземельные») и старые, возникшие и развившиеся ранее, до образования Московской Руси. *Новые города*, основанные на вновь осваиваемых землях южной степной окраины, в Поволжье, Сибири и других областях, развивались преимущественно как города-крепости. Их крепостные центры отличались от крепостных ядер старых городов большей регулярностью, геометрически четким построением плана. *Старые города* располагались в основном в границах территории Руси 15 в. Планировка их, сложившаяся ранее, была относительно устойчивой и не претерпевала существенных изменений вплоть до середины 18 в. [43].

Одним из мероприятий правительства по упорядочению структуры старых городов были указы, направленные на устранение «чересполосности» в слободском землевладении. Во вновь устраиваемых государевых посадских слободах избы стояли ровными рядами по улицам и переулкам, образуя «порядок», которого обязаны были придерживаться застройщики.

Московское правительство предпринимало неоднократные попытки регулирования ширины проезжих улиц в старых городах, поводом для чего часто служили пожары. Об этом свидетельствуют многочисленные царские указы того времени, касающиеся Москвы и других городов. Например, в Москве ширина больших проезжих улиц в среднем устанавливалась в пределах от 5 до 7 сажений, а переулков – 3–4 сажений. Это был общепринятый минимум, которого стремились придерживаться повсюду. Но в условиях постепенно сложившейся застройки старых городов даже эти нормы выдерживались не всегда.

Частично осуществленный передел земель и попытки регулирования планировки и застройки не изменили в целом довольно пестрой и мозаичной структуры селитебной территории старых городов.

Старые города сохранили и сложившуюся в ходе их постепенного развития композиционную систему в виде концентрически наслаивающихся крепостей. Но были случаи, когда старый город, непригодный для выполнения своих задач, оставался, и рядом с ним по указу, с соблюдением всех правил, строился новый, как это произошло, например, с Ельцом, основанным еще в 1146 г. и оказавшемся теперь на южной оборонительной линии Руси.

Таким образом, строительство новых городов и реконструкция старых городов 16–17 вв. проходила под неослабным контролем со стороны правительства. Регламентировались все этапы процесса градостроительства, от выбора места до конкретного облика городских сооружений [48, 51, 52].

Началом Нового времени в России можно считать правление Петра I (1672–1725 годы правления). Существенно затронули эти реформы и городское расселение страны. Во-первых, была построена новая столица государства – *Санкт-Петербург* (рис. 50). Главной целью ее создания в устье Невы было установление тесных связей с Европой, прежде всего экономических, но также политических и культурных. Поэтому Санкт-Петербург расположился эксцентрично по отношению к остальной России, но зато в узле водных путей из внутренних районов страны к Балтийскому морю, которые были усилены системой каналов, связавших бассейны Невы и Волги.

В 1716 г. Петр поручил специально приглашенному французскому архитектору Леблону разработку генерального плана Петербурга. Леблон

В 1775–1785 гг. в России проводится административная реформа, в ходе которой был создан 481 уезд с уездными центрами; 13 городов были устранены; было создано 165 новых городов (в дополнение к существующим 282, (Пермь, Омск, Петрозаводск, Рыбинск, Канск и др.).

Реформа предполагала перепланировку городов – уездных центров – по генеральному, утвержденному сверху, общему для всех плану. Вместо естественной застройки, учитывающей рельеф местности и использующей природные ресурсы и рубежи, вводилась четкая, геометрически правильная квадратная или радиальная планировка.

составил генеральный план города в духе идеальных городов итальянского Возрождения. Этот проект, хотя и был утвержден Петром, но осуществлен не был, так как не соответствовал новым требованиям жизни и не учитывал того, что было уже построено. Выглядеть новая столица должна была также по-европейски. Разрабатывается регулярная планировка, различающаяся в разных частях города. На левом берегу Невы это три главных проспекта, расходящихся от одной точки и пересекающихся полукруглостями каналов. На Васильевском острове – прямоугольная сетка улиц-линий. На Петроградской стороне –

радиально-кольцевая планировка, улицами расходящимися от Петропавловской крепости. Но все это в едином комплексе, центром которого является водная гладь Невы, украшенная ансамблями Петропавловской крепости, Биржи, Зимнего дворца. Вдоль левого берега Невы создается ряд парадных площадей со зданиями Исаакиевского собора, Сената и Синода, Адмиралтейства, Генерального штаба. Не только в общественной, но и в жилой застройке преобладают здания в стилях барокко и классицизма, создающие единый городской ансамбль. На окраинах города возникают крупные промышленные предприятия, прежде всего судостроительные и текстильные, окруженные рабочими кварталами. Город быстро растет и становится первым российским городом-миллионером (в 1897 г. – 1,3 млн жителей, тогда как в Москве – 1,0 млн). В окрестностях столицы по примеру Версаля были построены загородные императорские резиденции – Петергоф, Царское Село и др. [54].



Рис. 50. План Санкт-Петербурга

Параллельно с приглашением в Россию зарубежных зодчих при Петре I были созданы инженерные школы, молодых людей посылали за границу для изучения инженерно-строительного дела. В результате в России выросли свои инженеры и архитекторы во главе с плеядой выдающихся мастеров: М.Г. Земцовым, П.М. Еропкиным, И.К. Коробовым, И.А. Мордвиновым, И.Ф. Мичуриным. Строительство Петербурга 20- и 30-х годов 18 в. связано с именами Земцова, Коробова и Еропкина, по проектам которых проводилась планировка города и были построены главнейшие здания.

После большого пожара в Петербурге в 1737 г. был создан новый правительственный орган – Комиссия Санкт-Петербургского строительства, руководителем которой был П.М. Еропкин. Этой комиссией был разработан новый генеральный план Петербурга, предусматривавший планировку центральной части города, основанную на трех лучах – Невский проспект, Гороховая улица и Вознесенский проспект, сходящихся к зданию Адмиралтейства. По этому проекту и происходило дальнейшее развитие городского центра.

В петровскую эпоху в России возникают также промышленные города – Екатеринбург, Петрозаводск, Липецк. Ядро таких городов образует завод на берегу пруда, а жилая застройка мало отличается от деревенской (и жили в таких городах в основном крепостные рабочие – недавние крестьяне).

Сложные социально-экономические и политические преобразования, длившиеся на протяжении всего 17 в., нашли свое отражение и в архитектуре. Уже во второй половине 17 в. архитектура утрачивает свой религиозно-церковный характер, что объясняется окончательным подчинением церкви государству. В ней появляется новое художественное направление, которое характеризуется предельной ясностью композиции, строгой симметрией фасадов и планов, стандартностью белокаменных архитектурных деталей, выделяющихся на красном фоне кирпичной стены. Русское градостроительство отличалось многообразием приемов регулярной планировки городов, пространственной взаимосвязью и художественным

единством архитектурных ансамблей, в которых обычно старая застройка гармонично сочеталась с новой. В Петербурге, Ярославле и др. городах применялась лучевая система улиц, которые являлись основой всей планировочной композиции и были направлены к центральному ядру города. Но наряду с парадными центрами росли и убогие, неблагоустроенные городские окраины, где ютилась городская беднота.

Особенности урбанизационных процессов в России 18 века:

1. Продолжение основания городов – цепочек укрепительных линий на новых территориях (Южный Урал, Южная Сибирь, Северный Кавказ).
2. Упадок или смена функций прежних городов-крепостей в ставших глубинными районами Центрального Черноземья, Поволжья, Предуралья.
3. Основание городов – центров государственного значения.

В конце 17 в. в связи с развитием строительства, вызванного ростом промышленного производства и торговли, усилилась подрядная форма организации строительных работ, заключающаяся в сдаче строительных работ подрядным артелям и подрядчикам. Торги на казенные подрядные работы обычно организовывал Приказ Большого дворца. Наряду с хозяйственным и подрядным способами организации строительных работ применялся и смешанный способ, при котором отдельные виды работ, например, заготовка материалов или земляные работы, выполнялись хозяйственным способом, а каменные и плотничные – подрядным.

В 1737 году указом императрицы Анны Иоанновны создается Комиссия о Санкт-Петербургском строении, которую возглавил П. М. Еропкин. В этом же году им разработан генеральный план города, по которому утверждалась идея трехлучевого развития Петербурга от Адмиралтейства, становившегося композиционным центром, а роль главной магистрали отводилась Невскому проспекту. В соответствии с планом город состоял из 5 частей: Петербургский остров, Адмиралтейская сторона, Московская сторона, Выборгская сторона, Васильевский остров.

Активно велось строительство и в Москве. Вследствие пожара в Москве в 1699 году было запрещено возводить деревянные постройки.

Формальное художественное сближение архитектуры каменных зданий Москвы с западноевропейским зодчеством, начавшееся в конце 17 века, стало еще более заметным в начале 18 века. Примером этому могут служить: дворец Ф.Я. Лефорта на Яузе (1697–1699 гг.); Старый Монетный Двор (1697 г.); церковь Знамения в Дубровицах (1690–1704 гг.).

Для руководства повсеместной градостроительной деятельностью в декабре 1762 года было учреждена комиссия о каменном строении Санкт-Петербурга и Москвы во главе с И.И. Бецким. Созданная для регулирования застройки обеих столиц, вскоре она стала руководить всем градостроительством в стране. Комиссия функционировала до 1796 года. За этот период ею последовательно руководили видные архитекторы: А. В. Квасов (1763–1772 гг.); И. Е. Старов (1772–1774 гг.); И. Лем (1775–1796 гг.).

Утверждение нового генерального плана Москвы в 1775 году стимулировало жилую частновладельческую застройку, широко развернувшуюся в 1780–1800 гг. К этому времени окончательно выработались два объемно-планировочных типа городских усадеб: первый – основной жилой дом и флигели, расположенные по красной линии улицы, образуя систему из трех частей, формирующую фронт застройки; второй – жилая усадьба с открытым парадным двором, охваченным крыльями и флигелями [54].

Помимо урегулирования планировки Петербурга и Москвы комиссия за 34 года создала генеральные планы 24 городов (Архангельска, Астрахани, Твери, Нижнего Новгорода, Казани, Новгорода, Ярославля, Костромы, Томска, Пскова, Воронежа, Витебска и других). Главными градофор-

мирующими факторами считались водные и сухопутные магистрали, сложившиеся административные и торговые площади, четкие границы городов. Упорядочение городской планировки велось на основе геометрически правильной прямоугольной системы. Застройка улиц и площадей городов регламентировалась по высоте. Главные улицы и площади должны были застраиваться образцовыми домами, поставленными вплотную друг к другу. Это способствовало единству организации улиц. Архитектурный облик домов определялся несколькими утвержденными образцовыми проектами фасадов. Они отличались простотой архитектурных решений, их плоскости оживляли лишь фигурные повторяющиеся обрамления оконных проемов.

При Павле I Комиссия для строений была упразднена и градостроительство фактически замерло.

Существенные изменения в сети городов России произошли в конце 18 в. в связи с административной реформой Екатерины II. Вся территория России была разделена на губернии, а губернии – на уезды. Центром каждого уезда должен был стать город – административный центр. Для каждого города был утвержден регулярный план, примером для которого был план Санкт-Петербурга. Сеть таких городов относительно равномерно должна была покрыть территорию страны. Впоследствии крупными центрами из них стали Череповец, Рыбинск, Челябинск и др., но за счет развития промышленных, а не административных функций.

Новые города были образованы также на вновь осваиваемых территориях юга Сибири (Омск, Барнаул и др.) и Предкавказья (Екатеринодар, Ставрополь и др.). Последняя тенденция продолжилась и в 19 в., когда были основаны новые города на юге Дальнего Востока (Хабаровск, Владивосток и др.) и на Кавказе (Владикавказ, Грозный и др.).

В староосвоенных районах городами стали некоторые промышленные села (Павловский Посад, Иваново).

К концу 19 – началу 20 века в России приостанавливается процесс градообразования и наблюдаются 2 противоположные тенденции:

- 1) умирание и потеря значения многих административных центров, не получивших экономической базы для лидерства;
- 2) быстрое развитие некоторых сельских поселений в города на основе промышленного подъема.

В первой половине 19 в. городское строительство вновь стало развиваться, но уже в значительно меньших масштабах, чем это имело место в 18 в.

Наиболее оживленное строительство в первой половине 19 в. развернулось после окончания Отечественной войны 1812 г., когда была вновь создана Комиссия строений под руководством архитектора О.И. Бове, с которым работали выдающиеся градостроители: архитекторы Д. Жилярди (сын), А.Г. Григорьев, А.И. Старое, инженер А. Бе-

танкур, скульптор И. П. Витали и др. Комиссией строений был разработан генеральный план восстановления и развития Москвы, по которому Москва была почти заново отстроена.

Таким образом, время правления самодержавцев было отмечено активным градостроительством. В годы их правления было подготовлено множество городских планов, определивших облик большинства российских малых и средних городов.

Одним из последних в 19 в. (статус города получил уже в 1903 г.) в месте пересечения реки Обь Транссибирской железнодорожной магистралью появился Новониколаевск (Новосибирск). Выгодное положение в узле транспортных путей способствовало бурному развитию этого города, который сегодня является самым крупным в азиатской части России.

Благодаря строительству Транссибирской магистрали появляются или ускоренно развиваются также многие другие города на юге азиатской части (Красноярск, Хабаровск и др.), тогда как развитие центров, бывших до этого главными в своих районах, но оказавшихся в стороне от новой магистрали, замедляется или прекращается (Тобольск, Томск, Благовещенск и др.).

Окончательно исчезают к началу 20 в. также многие старые русские города-остроги, располагавшиеся на реках в северной части Сибири (Мангазея, Кетск и др.).

Последним образованным перед революциями 1917 г. городом в 1916 г. стал Романов-на-Мурмане (Мурманск). Сюда к незамерзающему участку побережья Баренцева моря подошла железная дорога из Петербурга. И город стал главным портом для связей России с ее европейскими союзниками в Первой мировой войне (Великобританией, Францией и др.) взамен блокированных Германией и Турцией портов на побережьях Черного и Балтийского морей.

Но в целом к началу 20 в. Россия оставалась преимущественно деревенской страной. Доля горожан составляла всего 15 %, что было значительно меньше показателя не только Великобритании (75 %), но и таких стран, как Германия, Франция, США (40–50 % горожан).

На огромной территории страны насчитывалось всего около 430 городских поселений, подавляющее большинство из которых (более 400) имели менее чем по 20 тыс. жителей, т.е. являлись по современной типологии малыми. Очень редкой являлась сеть городов в азиатской части страны, где на каждый город приходились тысячи (на юге) или даже десятки тысяч (на севере) квадратных километров территории [16, 54].

§ 2. Современное территориальное планирование городов России

Началом революционных перемен в советской архитектуре было изменение назначения ряда зданий: во дворцах разместились учреждения, в особняках – рабочие клубы, детские сады и т.д., в многоквартирных доходных жилых домах – трудящиеся.

Сразу после революции были созданы проекты реконструкции Москвы и Петрограда (А. Щусев, И. Жолтовский и др.), проекты городов будущего. Поиски новых путей решения проблем в архитектуре велись в разных

направлениях: в области градостроительства, стандартизации и типизации, основ архитектурного образования и т.п.

В 1925 г. возникли первые проекты социалистических городов на базе промышленных гигантов первой пятилетки: Запорожье, Кузнецк, Магнитогорск. Строили «соцгорода» комплексно: вместе с жилыми домами возводили предприятия, магазины, детские учреждения, школы, клубы и т.д.

Промышленное строительство отличалось от дореволюционного архитектурной формой, крупными масштабами, четким силуэтом.

Архитектурным сооружением мирового уровня явилось здание Днепрогэса в Запорожье (1929–1932 гг., В. Веснин и др.), величественный образ которого характерен для первого этапа советской архитектуры.

Развитие промышленности вызвало бурный рост городского населения. Сформировался новый тип четырех- и пятиэтажного многоквартирного секционного жилого дома. Многие жилые дома и общественные здания отличались выразительной архитектурой.

Кроме школ, детских учреждений, фабрик-кухонь, больниц и универмагов в Москве строились новые типы общественных зданий – рабочие клубы –

Урбанизация в России XX века:

1. Преобразование сельских поселений в города особенно активно затрагивало: текстильные промышленные пункты центра России (Озеры, Наро-Фоминск, Фурманов); центры тяжелой промышленности на Урале (Белорецк, Ижевск, Кемерово); крупные ж/д узлы (Минеральные Воды, Бологое, Тихорецк).

2. Преобразование городов в сельские поселения и поселки городского типа охватывало в основном зоны экономических кризисов (Сибирь, Европейский Север).

3. За 1926-1939 гг. число городов увеличилось с 461 до 576. Среди них центры индустриализации: Комсомольск-на-Амуре, Дзержинск, Северодвинск, Магнитогорск, Новомосковск.

4. В период ВОВ города оккупации были значительно разрушены, также было образовано 55 новых городов.

5. После войны начинается новый период градостроительства: возникновение ресурсных городов (Апатиты, Печора, Нерюнгри, Жигулевск, Дивногорск, Курчатов, Новомичуринск); образование городов-центров автомобильной промышленности: Тольятти, Набережные Челны, Волгодонск.

6. Превращение сел в однофункциональные города: порты – Находка; курорты – Горячий Ключ; научные центры – Саров, Зеленогорск, Пущино, Зеленоград, Дзержинский.

Дворец культуры Пролетарского района (1931–1937 гг., братья Веснины), в котором функционализм в объемно-планировочной композиции сочетается с элементами классической планировки; клуб им. Русакова (1927–1929 гг., К. Мельников), в котором символические формы порывают с традиционными архитектурными формами.

Первый комплексный Генеральный план Москвы, утвержденный в 1935 г., предусматривал расширение территории Москвы с сохранением основы исторически сложившейся радиально-кольцевой структуры, но с коренной перепланировкой сети улиц и площадей. Жилые территории формировались в виде укрупненных кварталов, объединенных в планировочные районы и включающих комбинаты бытового обслуживания. Началось строительство метрополитена, первая очередь которого вступила в действие в 1935 г. [42, 50].

Развернувшиеся в нашей стране строительные процессы были прерваны войной 1941–1945 гг.

Восстановление, строительство и реконструкция городов после войны потребовали научного обоснования огромного объема проектно-планировочных работ, разработки схем и проектов районной планировки.

Формирование нового архитектурного облика городов и сел в послевоенный период шло в короткие сроки, уже в первой половине 50-х годов разрушенные города и села в основном были восстановлены.

Важную роль в послевоенной архитектуре сыграло типовое проектирование, получившее развитие в 1945–1954 гг. Это было время создания новой методологии типового проектирования – серийного метода при централизованном изготовлении унифицированных элементов.

В послевоенные годы построены десятки новых городов – Ангарск, Братск, Дивногорск, Норильск, Волжский, Дубна, новосибирский Научный городок, Зеленоград, Мончегорск, Навои, Рустави, Сумгаит, Темиртау, Шевченко и др.

Начало нового этапа советской архитектуры относится к 1955 г. В результате коренной перестройки архитектурно-строительного дела предполагалось создать архитектуру современного социалистического города. Прямым следствием смены курса культурной политики в середине 50-х гг. было вышедшее в ноябре 1955 г. партийно-правительственное постановление, осуждавшее «архитектурные излишества» и «украшательство». Основным содержанием зодчества второй половины 50-х и 60-х гг. стало массовое жилищное строительство.

Новый тип жилища был сформирован в экспериментальной застройке московских окраин. Вместо традиционной строчной планировки внедрялся принцип озелененного микрорайона с группами жилых зданий вокруг общественных и культурно-бытовых учреждений. Отделка пятиэтажных домов предельно скромна, метраж квартир сведен к минимуму. Это

соответствовало сверхзадаче проектировщиков – сделать жилье действительно доступным рядовому потребителю [49].

После изменения в 1960 году административной границы города Москвы возникла необходимость в разработке нового Генерального плана. Новый Генеральный план Москвы, рассчитанный на 25–30 лет, был утвержден ЦК КПСС и Советом Министров СССР в 1971 году. Генплан был разработан группой архитекторов и социологов во главе с Михаилом Посохиним-старшим. Территория города делилась на восемь секторов, разделенных зелеными клиньями: семь больших зон располагались вокруг центрального ядра. Разгрузить главные транспортные артерии должны были наложенные на радиально-кольцевую сетку улиц четыре скоростные трассы, пересекающиеся под прямым углом: Ховрино – Борисово, Теплый Стан – Владыкино, Очаково – Мытищи и Татарово – Бирюлево. Это позволило бы пересекать город, минуя центр. Кроме того, между МКАД и Садовым кольцом были запланированы еще два транспортных кольца. Также намечалось продление существующих линий метрополитена. Благодаря стараниям общественности были выделены 210 памятников архитектуры и заповедно-охранные зоны в историческом центре.

В 1971 году был принят очередной новый Генеральный план развития Москвы на период 1985–1990 годов с учетом прогнозов на более отдаленную перспективу до 2000 года. Развитие Москвы намечалось в пределах Московской автомобильной дороги, но были определены и дополнительные территории для будущего расширения территориальных владений столицы в пригородной зоне. Однако реализация предложений Генерального плана развития Москвы 1971 года была затруднена спецификой экономического развития страны в 1970–1980-е годы.

1990-е годы с их принципиальными политико-экономическими изменениями принесли новые заботы, но и дали надежду на возрождение былой славы Москвы с ее благополучием. В новых условиях началась и завершилась разработка Генерального плана развития города Москвы на период до 2020 года, который, по мнению экспертов, был максимально ориентирован на привлечение в город инвесторов.

В 2007 году главный архитектор города Кузьмин А. заявил, что Москве пора перейти от «генплана возможностей» к «генплану необходимости». Проект Генерального плана развития Москвы до 2025 года был принят Мосгордумой 5 мая 2010 года.

На рис. 51 показаны основные исторические вехи роста территории столицы.

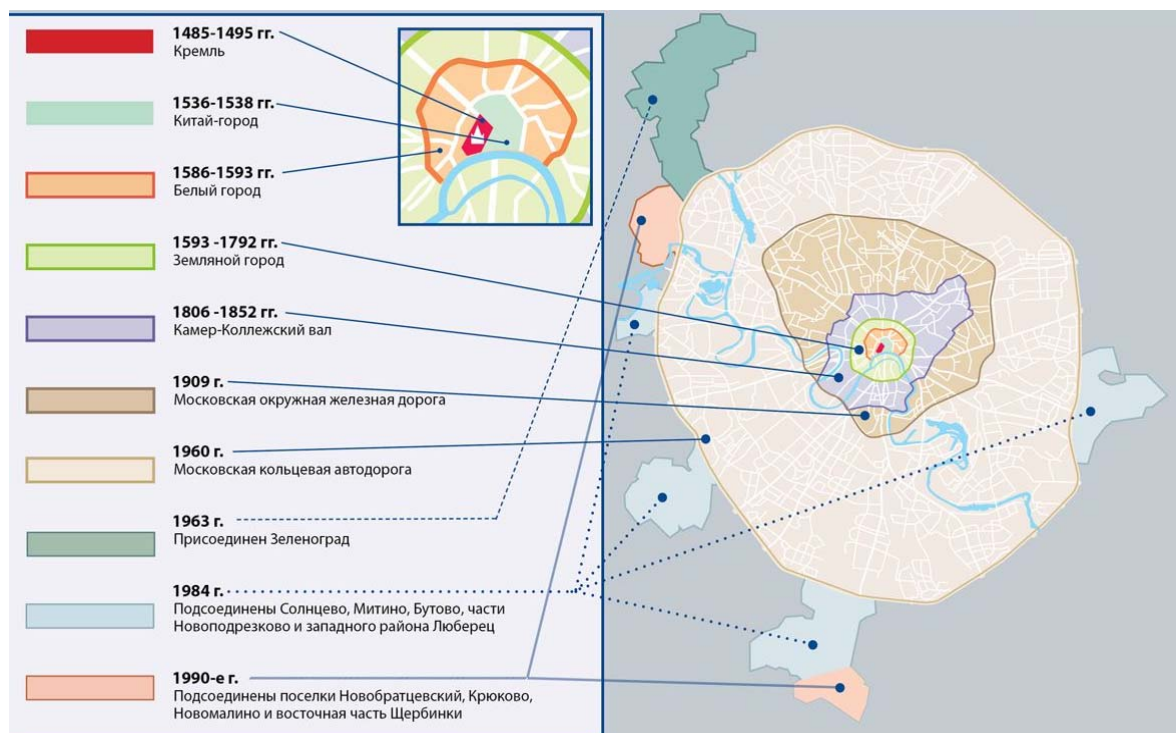


Рис. 51. Территориальный рост Москвы

Среди крупных новых элементов транспортной сети, которые были заложены в генплане Москвы 1999 г., прежде всего, две новые кольцевые структуры, новые ветки и станции традиционного и «легкого» метро. Как показывает практика, появление метро увеличивает цены на жилье, особенно на наиболее массовое жилье эконом-класса. «Легкое» метро повышает в целом стоимость жилья в тех районах, где оно появляется. Однако в домах первой линии цены снижаются из-за шумового дискомфорта. Появление новых станций метро (Митинско-Строгинская ветка Арбатско-Покровской линии, станции «Сретенский Бульвар», «Трубная» на Люблинской линии, станция мини-метро «Международная» в ближайшей перспективе, в средне- и долгосрочной перспективе появление линий «Волоколамская–Митино», «Марьино–Зябликово» и «Красногвардейская–Братеево», второй кольцевой ветки, первый участок которой соединит станции «Полежавская»–«Сокол»–«Савеловская», легкого метро от станции «Старокачаловская» до «Битцевского парка») также вызовет рост цен на жилье в целом в районах, по которым оно пройдет.

Строительство Четвертого транспортного кольца (ЧТК) будет стимулом для развития так называемых процессов коммерциализации: увеличится спрос и предложение офисно-деловой и торговой недвижимости, что с небольшим временным лагом приведет к росту престижности этих территорий и росту цен на жилье, однако в домах первой линии цены на жилье снизятся.

Еще одна новация – предполагаемая трансформация Малого кольца Московской железной дороги для перевозок пассажиров, станции которой будут совмещены в единые пересадочные узлы с существующими станциями метро, что окажет такое же влияние на окружающие территории. Жилье в домах первой линии, стоящих вдоль трассы, подешевеет, в остальных, попадающих в зону пешеходной доступности от станций, подорожает.

Если Москва будет решать транспортную проблему центра города как Лондон и Париж, которые закрыли его для индивидуального транспорта, то на долгосрочную перспективу плотность транспортной инфраструктуры и насыщенность станциями метро станет фактором, определяющим престижность территории и цены на жилье уже не только эконом-, но и бизнес-уровня и элиты.

На новых территориях Москвы (144 тыс га) предполагается размещение федеральных органов госвласти, органов власти Москвы, объектов Международного финансового центра, научно-образовательного и инновационного кластеров, включая инновационный центр «Сколково». На новых территориях смогут получить жилье 2 млн москвичей, могут быть созданы более 1 млн новых квалифицированных рабочих мест [54].

В Ленинграде построены новые жилые районы – Автово (въездная площадь, 1954 г., архитектор В.А. Каменский) и Дачное (с 1960 г., архитектор В.А. Каменский и др.). Создается система ансамблей приморской части Васильевского острова, благодаря которым город широким фронтом выходит к берегу Финского залива.

Крупные архитектурные комплексы создаются в Алма-Ате, Архангельске, Баку, Владивостоке, Горьком, Донецке, Душанбе, Ереване, Киеве, Мурманске, Новосибирске, Перми, Свердловске, Харькове и др. городах.

Основу архитектуры городов нашей страны формирует жилищное и культурно-бытовое строительство. Генеральный курс на типизацию в массовом строительстве и развитие индустриального домостроения позволили намного быстрее решить проблему обеспечения населения благоустроенным жильем.

В 70–80-х гг. на окраинах больших городов появились жилищные комплексы оригинальной планировки, в которых обыгрываются местные особенности рельефа и природной среды. Расширение ассортимента домостроительных деталей обеспечило застройке большее разнообразие. В пластической разработке зданий на смену былой сухости все чаще приходят свободная асимметрия и декоративная выразительность форм, напоминающие о постмодернистской архитектуре Запада.

С1990-х гг. в России начался строительный бум. На смену однотипной и лаконичной по формам блочной архитектуре 1970–80-х гг. пришло разнообразие форм, стилей и материалов. Стали применяться высокие

технологии, появились дома со стеклянными стенами, несущими конструкциями и деталями из титана в стиле хай-тек [49].

Сегодня в России проекты создания намывных территорий – искусственных земельных участков (ИЗУ) – разрабатываются в Сочи, Анапе, Туапсе, Санкт-Петербурге.

Идея создания ИЗУ не первый год будоражила умы федеральных чиновников, однако до последнего времени у таких проектов существовал значимый ограничитель. Вся территория в акватории водоемов считалась водным объектом, то есть на ней нельзя было строить, ее нельзя было продавать и т.д. Изменить статус участка могло только специальное правительственное распоряжение, которое, по сути, признавало море сушей. Теперь практика изменилась, издан Федеральный закон №198-ФЗ 2011 года о комплексном освоении и застройке искусственных земельных участков, которые создаются на находящихся в федеральной собственности водных объектах. Данный закон устанавливает порядок осуществления работ, необходимых для создания искусственных островов, в том числе подготовки документации по планировке территории, выполнения инженерных изысканий, проведения работ по намыву, описывает юридическую процедуру создания островов, их кадастровый учет, госрегистрацию, содержание и эксплуатацию. Определяется также специфика установления целевого назначения искусственных земельных участков, их содержания и эксплуатации. В целый ряд федеральных законов внесены изменения, приводящие их положения в соответствие с новым правовым регулированием отношений, касающихся ИЗУ.

В России анонсировано несколько проектов создания искусственных островов и намыва участков. Первым и самым удачным, как и единственным реализованным, стал «Морской фасад» в Санкт-Петербурге. В Финском заливе было решено намыть 476,7 га земли, на которой городские власти решили построить пассажирский порт, жилые кварталы и объекты коммерческой недвижимости. Дело в том, что до этого Санкт-Петербургский порт не позволял принимать крупные международные лайнеры, корабли были вынуждены вставать на якорь в отдалении от берега. Чтобы решить проблему, международная архитектурная компания Gensler разработала мастер-план территории, который был одобрен

***Особенности российского
градообразования в конце XX века:***

- 1) Спад урбанизации в 1980-х гг.
- 2) Появление новых городов – центров новых районов (обычно вызревание из сел): сгущение городов – центров на северном Кавказе.
- 3) Вторичное получение статуса города некоторыми населенными пунктами (в 1930-60-е гг. теряли статус из-за экономической слабости, в 90-е – вернули благодаря новому делению на области и районы) – Кола, Сургут, Данков, Сретенск, Тольятти (бывший Ставрополь на Волге).
- 4) Появление агломераций за счет окружения старых многофункциональных центров новыми городами.

архитектурным градостроительным советом в декабре 2006 года. В результате западный берег Васильевского острова было решено выдвинуть в Финский залив на 800–1200 м, что потребовало около 24 млн куб. м песка. Общий объем инвестиций превысил 2 млрд долларов, причем большую часть средств предоставляет федеральный бюджет. Первый проект застройки этих территорий уже анонсирован. «Морская строительная компания» приобрела у УК «Морской фасад» участок площадью 8,5 га. Здесь предполагается построить пять жилых домов, детский сад, школу и паркинг – общей площадью около 190 тыс кв. м. Реализация проекта уже начата, завершить его планируется в конце 2016 г. Проект «Морской фасад» в Санкт-Петербурге представлен на рис. 52.



Рис. 52. Проект «Морской фасад» в Санкт-Петербурге

В районе Сочи запланировано строительство более десяти искусственных островов, на которых будет расположена часть олимпийских объектов. Российские компании не обладают достаточным опытом строительства насыпных сооружений в районах с повышенной сейсмоактивностью. Проектировщики стараются построить такие острова, чтобы они не уступали тем, которые есть в Дубае. В строительстве искусственных островов у побережья Сочи в рамках подготовки к проведению Олимпийских игр 2014 года будут участвовать японские компании. Учитывая, с какими проблемами столкнулись ОАЭ при создании искусственных островов – в связи с активной застройкой не осталось пляжей – японское участие и их технологии чрезвычайно интересны для России.

Наиболее амбициозным проектом ИЗУ в России является «Остров Федерация» – инвестиционный проект по созданию морского курорта на искусственном архипелаге в акватории Черного моря, напротив горы Малый Ахун Хостинского района Сочи. Впервые проект был представлен

широкой общественности в сентябре 2007 г. на Международном инвестиционном форуме в городе Сочи, где был оценен как один из самых грандиозных. По задумке, очертания береговой линии повторяют контуры границ России – отсюда и название. Зеленый архипелаг будет находиться в 150 метрах от города Сочи, с материком остров соединит пешеходный мост и 2 подземных тоннеля. На защищенной волноломами территории площадью 250 га разместятся отели, виллы, торговые, деловые и развлекательные комплексы, объекты социальной инфраструктуры. Проект находится на начальной стадии, построить первую очередь планируется до конца 2013 года, инвестиции составят 6 млрд долларов. Макет острова «Федерация» в Хостинском районе города Сочи представлен на рис. 53.



Рис. 53. Макет острова «Федерация» в Хостинском районе г. Сочи

Проект марины островного типа «Хомар» реализует ростовская компания ООО «Хомар». Проект прошел государственную экологическую экспертизу и представляет собой насыпной остров в 250 м от берега южнее мыса Видный около поселка Хоста. На нем предполагается возвести в общей сложности до 500 000 кв. м недвижимости – отель, бизнес-центр с конгресс-холлом и подземной стоянкой, SPA-отель, спортивный центр и аквапарк. С материком остров будет соединен автомобильным и пешеходным мостами. Автомобильный мост будет выходить на федеральную трассу Джубга-Сочи. Макет марины «Хомар» показан на рис. 54.

Есть проект намывных территорий в Анапе «Золотая Миля» (рис.55). Стоимость возведения «Золотой Мили» может достичь 10 млрд долларов.



Рис. 54. Макет островной марины «Хомар»



Рис. 55. Проект намывных территорий в Анапе «Золотая Миля»

Предполагается, что основной этажностью застройки будет выбрана этажность в 3–4 этажа, с архитектурно-высотными доминантами, продиктованными объемно-планировочной композицией. На территории в 1350 га будут размещены общественно-деловой центр, торгово-развлекательная зона и курортно-оздоровительная зона. Общественно-деловой центр будет расположен в западной части намывной территории. Торгово-развлекательная зона располагается в центрально-северной части намывной территории. В зоне разместятся океанариум, аквапарк, спортивно-оздоровительный комплекс, развлекательный комплекс, торговый комплекс, административный центр. Курортно-оздоровительная зона будет размещена в восточной части намывной территории, примыкающей к курортной зоне

пригородов Анапы и хранилищу целебных грязей Витязевского лимана. В зоне разместятся гостиницы 3*-5*, апарт-отели, жилые комплексы, коттеджи, яхт-клуб и серфинг-центр и пляжи общего доступа.

Одним из планируемых проектов являются намывные острова в Воронеже (рис. 56). Было решено создать дополнительную городскую территорию, которая сосредоточит деловые и административные центры и таким образом возьмет на себя часть транспортного потока. По решению проектировщиков эта территория должна быть доступной, поэтому было решено использовать воронежское водохранилище. Проект намывных островов для воронежского водохранилища предполагает занять 40 % территории водохранилища – это около 3 тыс. га. Никакого вреда окружающей среде такая инициатива не принесет, так как экология – одна из фундаментальных основ проекта. Сокращение площади водного зеркала повлечет за собой углубление русла и появление течения, что снимет проблему «зацветания» воды на мелководьях. Кроме того, задумывается провести биологическую очистку территории. Реализация проекта предполагает частно-государственное партнерство. Город и область обеспечивают инфраструктуру, а частный капитал приходит на готовую площадку. За счет огромного количества сравнительно недорогого жилья и новых возможностей для бизнеса намывная зона станет источником очень неплохих доходов для города и инвесторов. Но на данный момент, чтобы использовать новые возможности воронежского водохранилища, необходимо привлекать инвесторов. Реализация проекта намывных островов в Воронеже позволит рационально использовать акваторию, а также в разы улучшить эстетический облик и инвестиционную привлекательность города.



Рис. 56. Намывные острова в Воронеже

Таким образом, в настоящее время имеется некоторый опыт научного обоснования проектов островных сооружений в России. Однако поскольку любой такой проект уникален, в каждом конкретном случае необходимо выполнять его детальное научное обоснование на основе комплексного сочетания методов гидравлического и математического моделирования.

Любой город – сложнейший хозяйственный и социо-культурный организм. И он не может быть однажды построенным и вечно застывшим, он должен развиваться. Но пространственное развитие современного города должно логически и эмоционально продолжать те архитектурные и градостроительные традиции, что были заложены предшествующими поколениями зодчих. Главным принципом творчества современного градостроителя, как и врача, должен быть девиз «Не навреди!».

§ 3. Планирование структуры города Пензы: история вопроса

В первой половине 1 тыс. до н.э. на территории Пензенского региона жили племена городецкой культуры, которые занимались примитивным земледелием и скотоводством. Здесь открыты и исследованы селища и городища древней мордвы. С 8 века с племенами мордвы соседствовали буртасы. В конце лета 1237 года армия монголо-татар, переправившись через р. Волгу (Итиль), двинулась на Русь, но, дойдя до р. Узы, была остановлена буртасами. В результате почти все города и села буртас на территории Пензенской области были уничтожены.

К середине 17 века русские землепроходцы дошли до реки Пензы в месте её впадения в Суру. Основан город Пенза в 1663 году, когда на юго-восточной окраине Русского государства, бывшей легкой и ничем не защищенной добычей для степных кочевников, была построена крепость. За достаточно непродолжительное время возвели деревянный кремль, к югу от которого расположились слободы служилых людей – конных и пеших казаков, драгун, пушкарей, воротников, а к северу – посады гражданского населения, мелких ремесленников и торговцев. Центр крепости – кремль – представлял собой правильный прямоугольник и был окружен высоким земляным валом, по периметру которого стояли высокие бревенчатые стены с дозорными башнями (рис. 57). На башнях постоянно несли дежурство служилые люди, ведшие наблюдение за степью. Внутри крепости выстроили церковь, воеводский дом, приказную избу, склады, сторожки для воротников и караула.

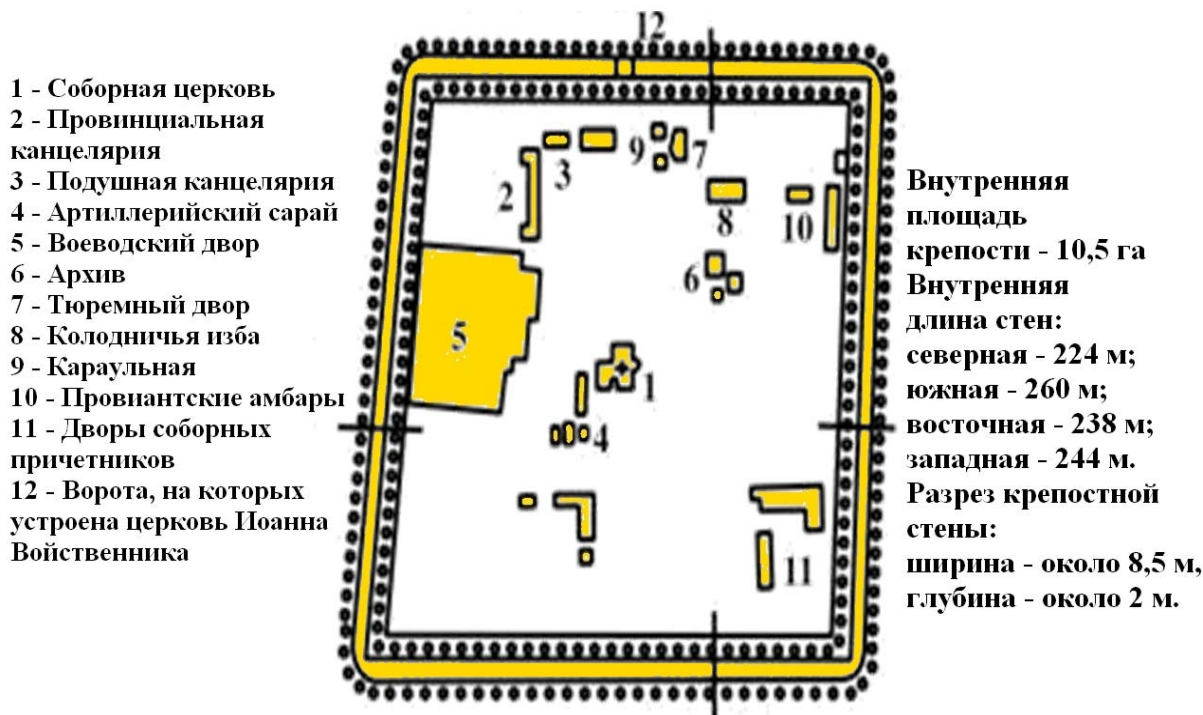


Рис. 57. План крепости города Пензы, 1735 г.

Первым официальным документом, свидетельствующем о существовании города Пензы, является «*Строельная книга*», где говорится: «Лета 7174 (1665) сентября 13 день по Государеву Цареву и Великого князя Алексея Михайловича Указу воевода Елисей Протасьев Лачинов построил на Пензе у города посад и слободы и служилых и всяких чинов жилецких поселил, и землю и сенные покосы им отвел и размежевал, и грани и всякие признаки учинил, и переписал на посаде». Следует, что сам город-крепость существовал с 1663 года.

Первые десятилетия своего существования Пенза оставалась поселением, застроенным небольшими деревянными домами, стоявшими в самой крепости и за ее стенами. В первые десятилетия в застройке города не было четких канонов: Пенза застраивалась без планов и хаотически вдоль главной оси – реки Пенза – с юга на север. На посаде и слободах позади домов находились скотные дворы, огороды, а за ними тянулись гумна и овины [23].

В середине 17 века Пенза служила форпостом для надежной порубежной защиты государства. Не раз городу приходилось отражать нападение и выдерживать осады. Самый разорительный набег пришелся на 1680 год. Кочевники уничтожили свыше 350 дворов, большую часть посада и слобод «со всеми животами и хлебом». Последний набег кочевников жители Пензы пережили в 1717 году. В дальнейшем жизнь края стала более спокойной.

К концу 17 века в Пензе появились торговые лавки и базарная площадь, где устраивались торги. Большинство жителей города – более 600 дворов – были служилыми людьми. Посадский люд – хлебопашцы, ремесленники и торговцы – составляли всего 38 дворов. К 1665 г. в Пензе проживало около 3300 человек.

Понемногу Пенза превращалась в обычный мирный город, в котором быстро развивались ремесла и торговля. В городской быт прочно вошли базарные дни, две ежегодные ярмарки, и во второй половине 18 века Пенза уже считалась торговым городом, крупным центром торговли хлебом и ремесленными изделиями.

Поначалу улица Московская не была такой прямой, как сейчас. Ее выравнивание началось после того, как 6 октября 1785 года был утвержден регулярный план Пензы, предусматривающий создание прямоугольной сетки городских улиц (рис. 58). Естественно-строительные условия Пензы вызвали необходимость признания прямоугольно-параллельной системы планировки. Первый генеральный план определил планируемую структуру города, которая предусматривала строго сословное расселение жителей и прямолинейные улицы. Переустройство начали с выселения конных казаков на окраину города (Конная слобода). Пешие солдаты выселялись в Кривозерье, Веселовку, Березовку, пушкари – в Терновку, черкасы – в Новочеркасскую слободу [53].

Только на рубеже 18–19 веков в названии главной улицы города появляется слово «Московская», вначале лишь как добавление к ее прежним названиям: Большая Московская, Московская Посадская, Средне-Базарная Московская, а затем уж как самостоятельный топоним – Московская улица. Именно такое наименование и закрепилось за ней, поскольку оно отражало истинное положение улицы в существовавшей тогда планировочной структуре города – с нее начинался Московский почтовый тракт, который соединял Пензу с Москвой, проходя через Саранск, Арзамас, Муром и Владимир.

Начиналась улица Московская от Спасского кафедрального собора. В результате активной застройки улицы Московской большая часть верхнего квартала была занята капитальными двух- и даже трехэтажными домами. Застройка главной улицы Московской и частично Никольской (К. Маркса) представляла собой сплошной фасад.

Позднее были выстроены помещичьи усадьбы на освободившихся центральных улицах, в том числе на Дворянской (ул. Красная), купеческие дома, лавки, магазины – на Московской, Троицкой (ул. Кирова), Лекарской (ул. Володарского). Окраинные улицы (улицы Калинина, Гоголя, Урицкого и др.) были заселены городской беднотой.

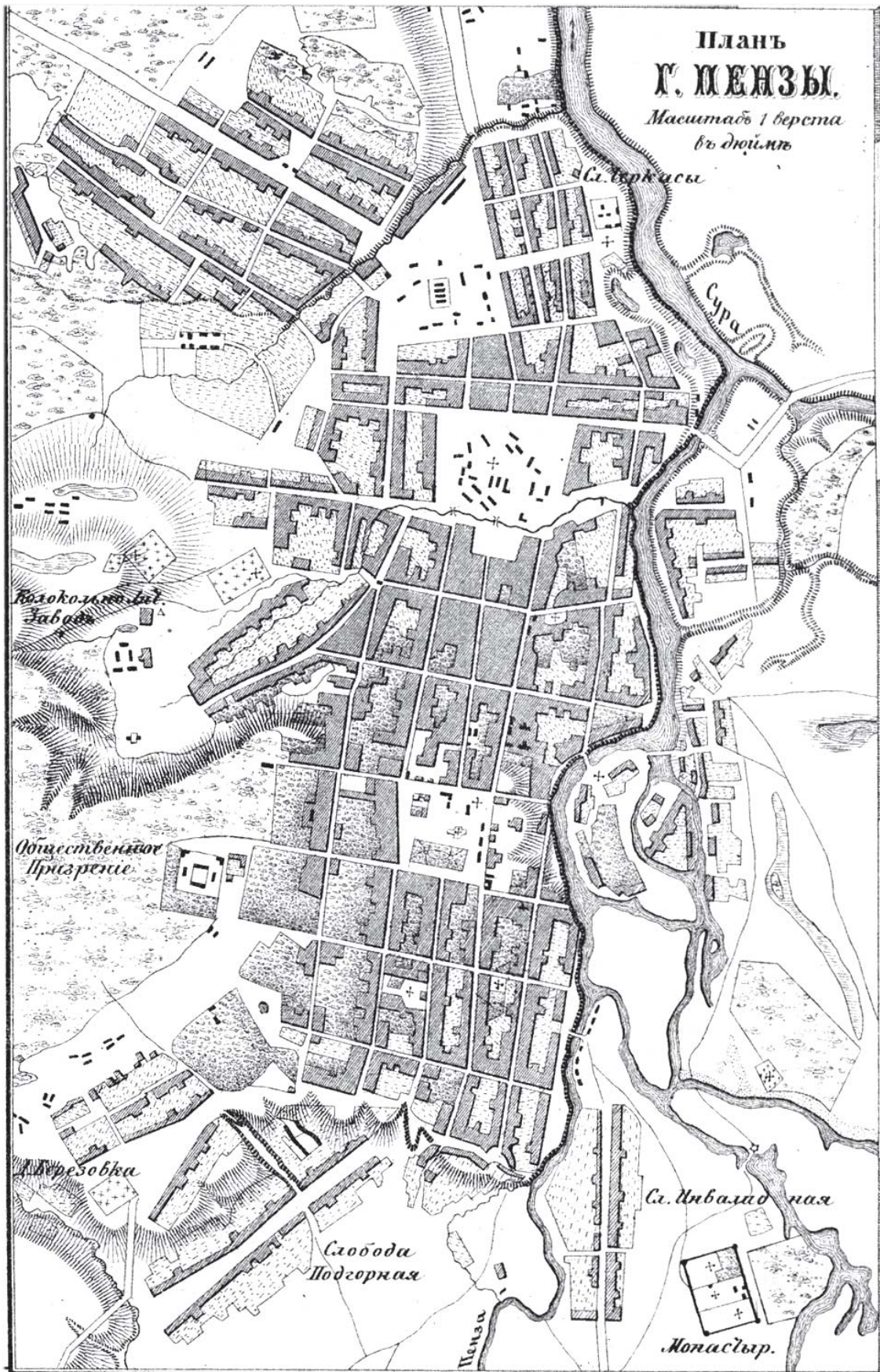


Рис. 58. План города Пензы, 1785 г.

В 1858 году улица Московская была полностью уничтожена пожаром. Построенные после этого здания уже не могли по своему облику сравниться с прежними. Архитектурная мысль, опиравшаяся до того на классическое наследие, не успела еще набрать навыки характерного для периода эклектики соединения разнородных художественных элементов. К тому же, если раньше купцы не прочь были предъявить собственные дома в качестве визитной карточки своего благосостояния, то, потерпев от пожара большие убытки, они стали более рационально подходить к украшению домов. Заранее predetermined характер использования зданий: низа – под магазины и лавки, а верха – под жилье, зачастую сдаваемое внаем, также не способствовал особой концентрации внимания хозяев на украшении фасадов.

На Московской улице находится Мясной пассаж. Здание построено в 1895–1897 гг. по проекту пензенского архитектора В.П. Семечкина. Несмотря на то, что это здание предназначалось для торговли мясом, оно очень нарядно – украшено шестью красивыми кирпичными шатрами и фигурной кирпичной кладкой в «русском» стиле.

9 сентября 1801 г. по указу Сената Пенза была объявлена губернским городом, являясь одновременно и центром Пензенского уезда.

Пенза традиционно находилась на пересечении важных торговых путей, а к концу 19 в. получила железнодорожный выход по всем направлениям: 11 октября 1874 г. началось движение на участке Моршанск – Сызрань Сызрано-Вяземской железной дороги, проходившей через Пензу. Это обстоятельство создало хорошие предпосылки для экономического и культурного развития. Пензенские предприниматели создали предприятия писчебумажной, деревообрабатывающей, суконной, кожевенной, строительной, металлообрабатывающей, пищевой промышленности.

В городе имелась достаточно широкая сеть кредитно-финансовых учреждений (общественный банк, отделение государственного банка, дворянский и крестьянский земельные банки, ряд коммерческих банков), обеспечивавших финансовую поддержку производственной сферы. Так, например, крестьянский земельный банк (Пензенское отделение) был создан с целью организации специального кредита для временнообязанных крестьян при выкупе земельных наделов и чтобы не допустить измельчения наделов при росте мужского населения. Действия банка, открытого 31 января 1884 г. (упразднено в феврале 1918 г.), осуществлялись совместно с Пензенским отделением дворянского земельного банка. Первым управляющим обоих отделений до 1886 г. был И.Н. Бекман – управляющий Пензенским отделением Госбанка. Банк выдавал ссуды крестьянам и мещанам, лично обрабатывавшим землю, на покупку новых земель под залог земель, приобретенных без содействия банка в единоличное владение. В 1884–1903 гг. в банк поступило 778 заявлений на ссуды для покупки

180400 десятин, в т. ч. 180 заявлений (65886 десятин) от сельских обществ, 508 (113093 десятины) от товариществ и 90 заявлений (1421 десятина) от отдельных домохозяев. Было удовлетворено 294 заявления на 66632 десятины. Интенсивная деятельность банка приходилась на годы столыпинской реформы. В 1907–1909 гг. из общего запаса земли в Пензенской губернии в 215 тыс. десятин 102291 выделена 7408 домохозяевам, в т. ч. 23888 десятин (почти 25 %) 1730 переселенцам из Харьковской, Киевской, Костромской, Воронежской и Тамбовской губерний. Земля продавалась отрубными участками от 11 до 17,2 десятин. Средний размер отведенных хуторянам участков – 14,6 десятин, отрубщикам – 13 десятин, что почти в 2,5 раза выше среднего размера участков, находившихся в чересполосном владении. Тем не менее, только около 31 % всех домохозяев, выделившихся из общины при содействии банка, соответствовал банковским нормам средних размеров для хуторских и отрубных участков. Всего же из 33400 единоличных домохозяев Пензенской губернии только 231 был обеспечен землей не ниже уровня банка. В годы 1-й мировой войны деятельность банка была сокращена и ориентирована на поддержку дворянства и зажиточного крестьянства, кроме ипотечных оно выполняло и землеустроительные функции.

Культурную среду города создавали старейший в нашей стране театр (1793 г.), первый в России национальный стационарный цирк братьев Никитиных (январь 1874 г.), культурные общества и библиотеки им. В.Г. Белинского и М. Ю. Лермонтова, большое количество светских и духовных учебных заведений, вследствие чего Пенза имела гордый титул «*Новые Афины*». Большая численность домашних театров выдвинула Пензу на третье место в России после Москвы и Петербурга.

С установлением 3 января 1918 г. советской власти в Пензе открылась новая страница в летописи города на Суре. Новая власть национализировала предприятия промышленности, строительства, торговли, банки, положив начало государственному сектору экономики, ликвидировала прежние классические и реальные образовательные структуры, закрыла храмы всех конфессий (закрытие церквей сопровождалось их разрушением и уничтожением старинных кладбищ, где были похоронены выдающиеся деятели культуры, науки и государства).

В первые послереволюционные годы Пенза оказалась в эпицентре гражданской войны: в селах губернии вспыхивали крестьянские восстания, в мае 1918 г. в городе произошли кровопролитные бои с мятежными войсками чехословацкого корпуса. Памятником этих трагических страниц в истории Пензы является некрополь на Советской площади, где похоронены пензенцы, защищавшие свой город.

4 февраля 1939 г. была образована Пензенская область. К тому времени население города составляло 159,8 тыс. человек.

В Пензе получила дальнейшее развитие производственная база: были построены кондитерская, трикотажная, швейная, бисквитная фабрики, завод безалкогольных напитков и завод счетных машин, начался выпуск велосипедов и наручных часов, высокосортной бумаги.

Одновременно совершенствовалась и расширялась образовательная, медицинская и культурная инфраструктура. В Пензе были созданы лесной, педагогической, индустриальный, строительный и другие техникумы, учительский институт, детская и инфекционная больницы, противотуберкулезный диспансер. По инициативе врача А. С. Барсукова был организован родильный дом.

В первые годы Великой Отечественной войны Пенза превратилась в один из мощнейших в стране центров по производству минометного вооружения: на базе существовавших в городе предприятий местной и пищевой промышленности было развернуто оборудование заводов, эвакуированных из Орла, Воронежа, Симферополя, Харькова и других городов.

Послевоенная история Пензы развивалась в русле перевода промышленности на мирный лад и дальнейшего развития социальной сферы. Основанные на эвакуированном оборудовании заводы в больших масштабах осуществляли техническое перевооружение, строились новые предприятия. В строй действующих вошли заводы «Пензхиммаш» (1952 г.), компрессорный (1949 г.), счетно-аналитических машин (1949 г.), 2-й арматурный (1957 г.).

Пенза с развитыми отраслями, определяющими научно-технический прогресс, выходила на передовые позиции в народно-хозяйственном комплексе СССР. Возникшие в городе новые отрасли промышленности вызвали создание разветвленной сети научно-исследовательских экспериментальных институтов и проектно-конструкторских бюро. Ведущее развитие в городе получили приборостроение, машиностроение, пищевая и легкая промышленность. В середине 1950-х гг. продукция пензенских предприятий вышла на мировой рынок.

В застройке Пензы советского периода просматривается тенденция к сочетанию дня вчерашнего с днем сегодняшним. В 1946 г. правительство выделило 550 тыс. руб. на разработку генерального плана реконструкции города, которая была поручена группе архитекторов под руководством Н.И. Гришина. В 1952 г. разработанный Генеральный план реконструкции Пензы был утвержден правительством СССР, определивший 85 % многоэтажных зданий в новом жилищном фонде. В результате осуществления этого плана преобразовалась так называемая нижняя часть города: на месте снесенных деревянных домов, лабазов и лавок выросли многоэтажные дома на ул. Володарского, Кирова, Сборной, сложился ансамбль площади им. Ленина, доминантой которой стал Дом Советов. Но этот план не полу-

чил должного развития; осталась незастроенной западная часть ул. Урицкого; не проложены основные магистрали по направлениям юг-север и запад-восток.

С 1961 г. при строительстве зданий и сооружений стали применяться крупные панели.

В 1962 г. утвержден генеральный план строительства Пензы, выполнение которого позволило создать в городе новые микрорайоны и реконструировать существовавшие. Новые жилые кварталы строились в районе улиц Коммунистической, Карпинского, Луначарского.

В 1967 г. началась застройка Арбекова, годом раньше на Западной Поляне выросли первые в Пензе девятиэтажные дома, а осенью 1971 г. на ул. Урицкого заложили первый в городе двенадцатиэтажный дом.

В 1972 г. Госстрой РСФСР провел в Пензе выездное заседание, посвященное обсуждению технико-экономических основ нового генерального плана развития Пензы, который предусматривал активное освоение районов Арбекова, Южной Поляны, ул. Пушкина, правобережья р. Суры, поселка Шуист.

Стратегический документ, определяющий развитие областного центра и жизнь пензенцев вплоть до 2025 года, приняла 17.03.2008 г. постоянная комиссия городской Думы по градорегулированию, землепользованию и собственности. Над разработкой Генерального плана Пензы трудились пензенские специалисты и Питерский институт урбанистики. За это время удалось создать основу, по которой город будет развиваться в ближайшие 17 лет.

Генплан 2008 года предполагает, что намеченное будет реализовано в 2025 году, а первая очередь строительства будет закончена уже в 2016 году. Новый генплан 2008 года предусматривает не только строительство жилья и объектов соцкультбыта. В нем учтены и транспортные проблемы, а также строительство и развитие инженерных сетей, спортивных объектов, и даже прирост населения. В данном документе отражен оптимистический прогноз – через 17 лет население должно увеличиться до 545 тысяч человек.

В 2008 году в Пензе на каждого человека приходилось около 20 кв.м. жилой площади. К 2025 году планируется увеличить этот показатель до 27 кв.м. На начало 2008 году жилищный фонд Пензы составлял 10 миллионов квадратных метров. За 17 лет планируется сдать еще 9 миллионов кв.м.

Общая площадь нового жилого фонда, построенного за счет реконструкции, составит около 1 млн кв. м., в том числе:

- реконструкция усадебного фонда – 882 тыс. кв. м. (в том числе согласно программе сноса ветхого жилья 40 тыс. кв. м.);
- реконструкция 4–эт. домов первых серий – 114 тыс. кв. м.

В соответствии с Генпланом, а также исторически-сложившимся географическим положением г. Пенза изначально имела компактный тип планировочной структуры, т.е. все функциональные зоны находились в едином периметре. Сегодня принципы компактного развития планировки г. Пензы уже нарушены (рис. 59).

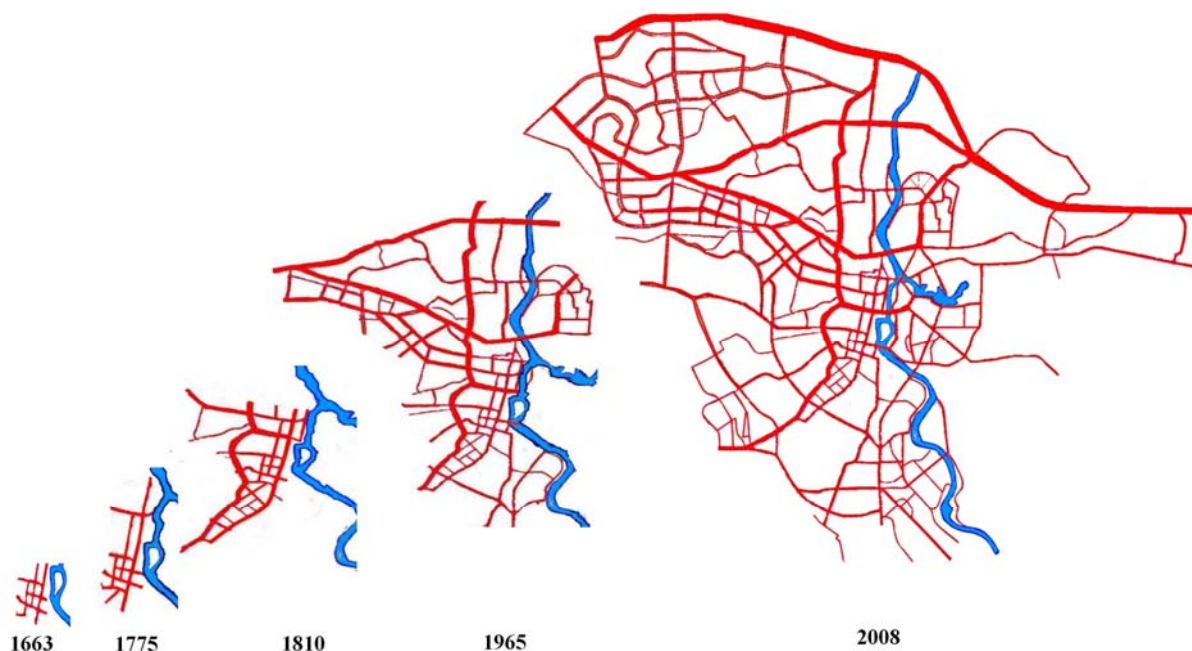


Рис. 59. Развитие сети улиц г. Пензы

На сегодняшний день территория города Пензы составляет 304,7 км²: протяженность с севера на юг – 18,998 км, с запада на восток – 25,543 км.

Город разделен на четыре городских района: Железнодорожный, Ленинский, Октябрьский и Первомайский.

В Пензе насчитывается 10 площадей, 532 улицы, 38 переулков, 391 проезд, 2 проспекта, 3 набережные. Общая протяженность улично-дорожной сети составляет 630,3 км.

Пространственное развитие Пензы обуславливается и ограничивается рядом факторов:

- наличием реки Суры, разделяющей город на две неравные части;
- сложной топографией местности («горы»);
- пригодностью земли для строительства (имеется в виду, например, наличие болотистой местности на левом берегу Суры, в Железнодорожном районе);
- расположением железнодорожных путей и автодорожных магистралей;
- расположением существующей застройки;
- наличием парков и охраняемых природных территорий в черте города.

Продолжающийся развиваться центр города совмещает в себе несколько ключевых функциональных «точек»:

- транспортную (железнодорожный вокзал и пересечение автодорог);
- административную (размещение администрации города и Правительства области, Губернатора области, представительных органов власти города и области, региональных и городских филиалов федеральных министерств и ведомств);
- деловую (расположение головных офисов, региональных представительств, торговых центров);
- развлекательную и рекреационную (центральная пешеходная улица Московская, набережная реки Суры, высокая концентрация развлекательных центров, кафе и ресторанов).

Хотя Пенза не относится к числу важнейших мультимодальных транспортных узлов европейской части России, город выгодно расположен по отношению к федеральной и международной транспортной сети.

В частности, Пенза имеет выгодное расположение с точки зрения автомобильных перевозок. С северной части город огибает важная федеральная автомобильная дорога М5 «Урал» (Москва – Самара – Уфа – Челябинск, с выходом на Екатеринбург и сибирские города). С юго-западной части города отходит автодорога 1Р-209 Пенза – Тамбов, а в нескольких километрах от Пензы проходит автодорога Саратов – Нижний Новгород.

С точки зрения железнодорожных перевозок Пенза также выгодно расположена. Через город проходит одно из ответвлений Международного Евроазиатского транспортного коридора «Транссиб» (так называемый Южный ход Транссиба), с сортировочным узлом из станций Кривозеровка – Пенза I. В западном направлении этот коридор выходит на Киев, с дальнейшим выходом на Панъевропейский коридор III (Берлин–Киев), в восточном направлении – на Самару, Челябинск и далее на Северный Урал и Сибирь, а также в Казахстан и далее в Китай и Среднюю Азию. При этом в Пензе пересекаются две российские железные дороги – филиалы ОАО «РЖД» – Юго-Восточная с центром в Воронеже и Куйбышевская с центром в Самаре. Линия Юго-Восточной ЖД отходит от Пензы с юга и идет на ключевой железнодорожный узел Ртищево, с выходом на Саратов, Волгоград, Тамбов, Липецк, Воронеж и т.п. Линии Куйбышевской ЖД уходят на север, запад и восток, в направлении на Москву, Нижний Новгород, Самару и другие крупные города Центрального и Приволжского федеральных округов.

Кроме того, город имеет некоторый потенциал для развития авиаперевозок, так как к югу от города расположен аэропорт. На сегодняшний день аэропорт может обслуживать лишь отдельные категории воздушных судов, но после предполагаемой реконструкции аэропорт сможет выпол-

нять функции запасного аэродрома для аэропортов Московского аэроузла и аэропортов Поволжья.

Пространственное развитие Пензы в настоящее время происходит по трем основным векторам:

1. Октябрьский район – Арбеково – автодорога на Москву;
2. Направление на аэропорт, Терновку и с. Засечное;
3. Направление на Заречный – взаимное движение со стороны Заречного и Пензы, обмен людскими потоками.

Пенза имеет ряд условий для создания живописного, разнообразного, обладающего отличительными особенностями облика города, в том числе большие перепады высоты, благоприятные климатические условия для создания «зеленых зон», реку, участки старинной застройки. Все эти отличительные особенности нужно сохранять и использовать.

Сегодня в городе Пензе находятся 180 культурно-исторических объектов, из них 2 памятника археологии, 79 истории, 83 архитектуры и градостроительства и 16 памятников искусства [23, 53].

Неузнаваемо меняется облик Пензы – старинного русского города; его настоящий современный облик – это массивы, возникшие на месте как окраин и городских пустырей, так и на месте исторической застройки.

§ 4. Российский путь землеустройства и кадастра

Землеустройство на Руси появляется одновременно с возникновением государства. Межевание носило не только технический характер – оно имело и юридическое значение: в случае нарушения межевых границ обидчик нес наказание. Ко времени официального принятия христианства в крупнейших политических центрах Древней Руси (Киеве, Новгороде, Смоленске) землемерие было довольно развитым видом деятельности, поэтому княжеская администрация нуждалась не только в элементарной грамотности, но и в знании иностранных языков, риторики, религиозных и философских учений, основ медицины, географии, навигации.

Первые описания земель в России появились в 9 веке. Правда, записи этого времени были весьма упрощенными и касались главным образом монастырских и церковных земель. Они служили основанием для наделения духовенства недвижимым имуществом, в частности землей. Кроме этого, собирание данных о земле возникало и в связи с взиманием поборов и податей русскими князьями с покоренных ими племен. Самые древние из дошедших до нас сведений о взимании таких сборов относятся ко времени киевского князя Олега (10 в.) и княгини Ольги, которая после убийства древлянами ее мужа князя Игоря (945 г.) обложила их тяжелой данью и установила размеры повинности с каждого плуга, как единицы земельной меры и обложения.

В конце 10 века киевским князем Владимиром Святославовичем на Руси впервые была введена десятина – отчисление в пользу церкви, производившееся от всех доходов князя.

Как размер налогового обложения, десятина сохранилась до конца 13 века. Даже татаро-монгольские сборщики налогов использовали в этих целях десятину. Например, по сохранившимся документам о сборе податей с Рязанской земли татары требовали «десятины во всем, и в людях, и в князех, и в конех, во всяком десятое».

Существовавший в 11 в. качественный учет земель носил примитивный характер. Так, «Русская Правда» сохранила сведения о подразделении земель только по видам угодий – дворовые, пахотные, пустопорожные и охотничьи – без указания почвенных различий. Здесь же встречаются сведения об установлении границ угодий путем выполнения элементарных измерений на местности. При этом сохранности установленных границ придавалось большое значение, что подтверждает порядок взимания высоких штрафов за порчу межевых знаков. Наконец, в «Русской Правде» впервые описывается и порядок разрешения земельных («межевых») споров. Описания земель содержали картографические материалы, которые указывались в книгах писцов, смотровых, дозорных и межевых книгах, и записывались туда после проведения землемерных и натурных работ. Такие работы проводились «мерною вервью» и измерялись длины границ, разделяющих землю на угодья.

Первые переписи земель с характеристикой их количества и качества относятся только к 12 веку. В частности, очень подробное описание многочисленных и разнообразных доходов с земли сделано в уставных грамотах новгородского князя Святослава (1137 г.) и смоленского князя Ростислава (1150 г.)

Старейшими же из дошедших до нас кадастровыми документами являются описания земель периода татаро-монгольского ига. Первая татарская перепись киевских земель была проведена в 1245 г. Суздальские и рязанские земли описаны в 1257 г., муромские и новгородские – в 1259 г. В 1273 г. была осуществлена повсеместная перепись русских земель. Причем наряду с татарскими переписями в этот период описание земель вели и русские князья. Для определения размера доходов и взимания татарской дани во владениях каждого князя составлялись специальные писцовые книги.

Описание земельных владений особенно ярко и полно начинает проявляться в России в период ликвидации феодальной раздробленности и возникновения централизованного Российского государства.

До этого момента Русь состояла из отдельных самостоятельных княжеств. Но княжество – это еще не государство, оно сохраняет традиции родового быта, при котором правит старший в роду (великий князь),

опираясь на свою военную дружину. В процессе расширения границ, занятия и заселения пустующих земель господствующей формой землевладения становится вотчина (от слова – «отчина», т.е. «отцовская собственность»), которую можно передавать по наследству, дробить, менять или продавать. Вотчинами владеют князья, бояре, дружинники, монастыри и высшее духовенство. Наряду с вотчинами существуют поместья, т.е. земельная собственность с ограниченным и условным характером (временность владения, неотчуждаемость или ограниченность права отчуждения и т.п.). Земли, принадлежащие государству («черные земли»), находятся в пользовании крестьянских и посадских общин.

В проводимых в это время описаниях земельных владений собирались сведения о количестве и качестве земель во владениях (земли «добрые», «средние» или «худые»), давалась оценка этим землям путем приведения их к условным единицам поземельного налога – вытям, обжам, лукам, сохам и т.п. Различие названий объясняется исключительно территориальными особенностями. Например, на севере Новгородских земель в качестве единицы обложения применялся лук, а на остальной территории Новгородчины – обжа, хотя смысл у этих единиц был один: количество рабочей силы и качество обрабатываемой земли (пашни или промыслов) для каждого отдельного хозяйства.

Основной единицей податного обложения считалась соха, она же считается и древнейшей единицей поземельного налога, так как упоминается еще с 13 века. Значения этой единицы в разных частях страны были различны и зависели от количества земель и социального положения землевладельца. Так, например, в большую московскую соху для частных землевладельцев (служилых дворян и пр.) включались приблизительно 800 четей «доброй» земли, 1000 четей «средней» и 1200 четей «худой» земли. Для церковных и монастырских земель число этих четей было, соответственно, 600, 700 и 800, а для дворцовых и «черных» земель – 500, 600 и 700. Таким образом, самое тяжелое обложение было у дворцовых и чернососных крестьян, а самое льготное – у дворянства.

Другие единицы обложения «привязывались» к основной единице – сохе. Например, три обжи конца 15 века были равны одной малой сохе, или 15 десятинам. Поэтому и сама система переписи земель для поземельного обложения получила название «сошного письма». «Сошным письмом» на Руси называли систему описания земельных владений в городах и сельских местностях для поземельного обложения, применявшуюся в течение 15–17 веков. «Сошное письмо» предусматривало измерение земельных площадей (в городах – застроенных дворами), перевод полученных данных в условные податные единицы – сохи – и определение размеров прямых налогов.

Основой «сошного письма» стало составление писцовых книг. Писцовые книги – это подробное описание городов, их укреплений, улиц и населения, городских земель, лавок, монастырей, сел, деревень, поместий, вотчин, а также выполняемых крестьянами повинностей. Первые писцовые книги составлялись еще в 13 веке, но наибольшей полнотой отличаются книги 15–17 веков (особенно конца 15 века). Каждая писцовая книга составлялась в пределах определенной административно-территориальной единицы, чаще всего города с относящимся к нему уездом. Наиболее полными считаются писцовые книги Новгородских земель после их присоединения к Московскому княжеству – Деревской пятины (1495 г.) и Водской пятины (1500 г.). Эти же писцовые книги считаются древнейшими сохранившимися памятниками сошного письма.

К 15 веку относится и наиболее раннее в отечественной истории упоминание о работах по межевому картографированию – отвод земель Снетогорскому монастырю на Псковщине (1483 г.).

«Сошное письмо» осуществлялось назначаемыми государственными уполномоченными – писцами – и состоявшими при них подьячими. Как правило, писцами назначались представители известных княжеских или боярских фамилий. Причем, поскольку в те времена не было специальной подготовки кадров, навыки «сошного письма» передавались от поколения к поколению. Писец должен был объехать порученный ему уезд, описать город и все селения, установить число плательщиков и количество обрабатываемой ими земли, определить прибыль или убыль возделанной земли, подлежащей обложению. Все описание города и уезда с их населением, дворами и категориями землевладений в переводе на сохи и составляло суть писцовой книги, которая на будущее время служила официальным документом для сбора податей. За основание каждого данного описания бралась книга предшествующего описания. Писцы имели также право суда и решения земельных тяжб. Кроме налоговых целей, описание земель по «сошному письму» имело большое значение для определения количества ратников, лошадей и продовольствия, необходимых для обороны. Раздача земель за службу и необходимость приведения количества вотчинных и поместных земель в соответствие с отправляемой службой стали основными причинами частых переписей российских земель в 15-16 веках.

Техника «сошного письма» неоднократно видоизменялась в соответствии с изменениями самой сохи и с дополнительными заданиями, дававшимися писцам, но обязательно закреплялась специальной «книгой сошного письма» и «писцовыми наказами».

Первые «книги сошного письма» появились в середине 16 века при проведении податной реформы царя Ивана IV Грозного. К этому времени земля и земельные отношения в Российском государстве стали основой российской феодальной системы. Великий князь, в последующем царь,

был самым богатым человеком. Ему принадлежали все земли, а для земледельческого государства, каковым было Российское, земля составляла единственное богатство. И хотя при царе Иване IV были описаны почти все земли России, а некоторые из них – даже по несколько раз, тем не менее существовала необходимость в еще большем упорядочении владения земель и окончательном прикреплении к ней, а следовательно, и к ее владельцу, крепостных крестьян. Это и составляло суть «податной реформы», а руководством к ее проведению для писцов и мерщиков, в частности, при измерении облагаемой по правилам «сошного письма» пашни, стали рукописные «книги сошного письма». Древнейшая из сохранившихся до настоящего времени «книг» датируется 1629 годом.

«Податная реформа» отменяла все существующие многочисленные податные единицы отдельных земель и княжеств периода феодальной раздробленности и вводила единую для всего государства новую соху. «Книги сошного письма» определяли размеры «сохи» в четях на пашне разных категорий землевладельцев (дворцовая, монастырская, поместная и т.д.) в зависимости от качества земель («добрая», «средняя», «худая», или «добрая худая») и содержали практические указания мерщикам о технике измерения земельных площадей. Для удобства пользования «книги» были снабжены арифметическими выкладками, геометрическими чертежами и геодезическим руководством («О земляном верстанье, как земля верстать»). Эти землемерные работы заключались в измерении длин граничных линий мерной вервью – веревкой в 30, 40 и 80 сажень). Сами граничные линии не только привязывались к местным ориентирам, но и закреплялись на местности с помощью межевых ям со столбами и заложеными для их восстановления предметами (камнями, углями, скелетами животных и т.п.).

Неоднократно писцовые книги составлялись заново (1538–1547 гг., 1550–1580 гг., 1625–1630 гг.), что было связано с изменением единиц обложения и изменением правил составления книг.

Писцовые книги имели юридический, правовой характер. При их заполнении обязательно проверялись права землевладельца на описываемые земли. Купля-продажа земель, обмен земельными владениями, передача земель по наследству обязательно подтверждались документами и отражались в писцовых книгах. Таким образом, писцовые книги приобрели гражданско-правовой характер и признавались государством в качестве важнейшего доказательства прав на землю, а сама запись в писцовых книгах получила характер земельной регистрации. В писцовых книгах освещались также и финансовые вопросы: оценка имущества, размеры обложения налогами.

Практическое осуществление всех этих реформ было поручено специальному государственному учреждению – Поместному приказу (перво-

начально называвшемся Поместной избой). Поместный приказ существовал с 16 по начало 18 века. В его задачи входили организация поместного войска, ведание поместными и вотчинными землями, принятие и вынесение решений о разделе имений, ведение судебных дел по вопросам вотчин и поместий. Помимо этого Поместный приказ периодически проводил «сошное письмо» и писцовые межевания. Он же формировал особые комиссии, присылаемые правительством из Москвы и состоящие из писцов, дозорщиков и мерщиков. Их действия регламентировались специальными писцовыми (валовыми) наказами. В частности, писцовый наказ 1622 г. возлагал на писцов обязательное измерение пашен, перелогов, сенокосов, лесов и других угодий. Сведения о земле заносились в писцовые книги, составляемые в двух экземплярах. Один из них отправлялся в Москву, в Поместный приказ, а второй предназначался для воевод, наместников или дьяков.

В 1626 году Поместный приказ сгорел вместе со всеми поземельными документами и указами, и после этого в течение долгого времени не удавалось навести порядок в земельных делах. В 1721 году Поместный Приказ был упразднен, а его функции переданы вотчинной и военной коллегиям.

В начале 17 века в Российской империи составлялись документы по описи и учету не только лесного фонда и земель сельскохозяйственного предназначения, но и городских подворий. Документы с описями перечня подворий содержали данные про территорию подворья, данные про постройки на нем, размер податей в рублях и имя владельца подворья. Многие города подверглись оценке недвижимости и ее описи; также составлялись схемы и планы участков земли.

В конце 17 века поземельное обложение в Российском государстве было заменено подворным, просуществовавшим до 1722 года. При этой системе прямых налогов за основу был принят тяглый двор (тягло – денежная и натуральная повинность крестьян и посадских людей, тяглый двор – двор, несущий тягло).

Первая попытка ввести обложение «по дворам» вместо сбора прямых налогов с сохи и живущей четверти была предпринята в 20-х годах 17 века. В 1646–1648 годах была проведена перепись, в основу которой было положено описание дворов. Но только после второй переписи 1676–1678 годов «двор» окончательно стал единицей обложения прямыми налогами. Новые книги, оформлявшиеся при этих переписях на основе старых писцовых книг, получили наименование переписных.

Строго говоря, переписные книги, как документы делопроизводства в Русском государстве, первоначально появились в конце 16 века. Они содержали либо описание городов, сел и монастырей и назывались описными книгами, либо данные о местоположении населенных пунктов и

о расстоянии и дорогах между ними, называвшиеся смотренными книгами. С середины 17 века переписными книгами стали также называть документы, составленные взамен писцовых книг и отличающиеся от них более подробным описанием по дворам тяглого населения. Подобные переписные книги последний раз составлялись во время подворной переписи 1710 года. В середине 18 века переписными книгами стали называть документы, обобщающие некоторые данные ревизских сказок второй и третьей ревизий.

Кроме писцовых и переписных книг, в которые заносились все земли, в Российском государстве 16–17 веков составлялись также вспомогательные документы: окладные, приправочные, полевые, строенные, отказные, засечные, вотчинные и дозорные книги.

В окладных книгах отражались только земли, приносящие доход, с указанием его размера.

Приправочные книги расписывали служилые земли с указанием, кому какое имение принадлежит и по каким документам.

Полевые книги составлялись при межевании земель; впоследствии на их основе появились межевые книги, отражающие границы землевладений.

В строенных книгах регистрировалось количество земли, отведенной под строительство городов, с указанием их местонахождения.

Отказные книги содержали описи земельных раздач.

Засечные книги – описание земель по границам Российского государства.

Вотчинные книги давали сведения для распределения тягла между населением вотчины с учетом имущественного положения крестьян.

Дозорные книги являлись разновидностью писцовых, но составлялись только для земельных владений феодалов, причем путем личного подсчета и обмера земель («дозора») специальными ревизорами – дозорщиками. В дозорные книги также заносились земли, находящиеся в разорении и подлежащие конфискации.

Помимо описания отдельных земель, в 16–17 веках проводились периодические описания всей территории Российского государства, получившие название «валового письма». Последнее по времени общее описание имело место в период 1622–1630 гг. В 1646 г. единицей обложения вместо «сохи» стал «двор», и вместо писцовых книг стали составляться переписные, содержащие только перепись дворов и их населения. В 1681–1686 гг. была предпринята еще одна попытка вернуться к валовому письму, оказавшаяся безуспешной.

Сошное письмо и писцовые межевания, проводившиеся в Российском государстве в течение 15–17 веков, стали прообразом кадастровых работ более высокого порядка – генерального межевания земель Российской империи второй половины 18 века.

17 век в истории Российского государства, особенно его вторая половина, характерен постепенным расшатыванием основ писцовых кадастровых работ, в основном, из-за введения новых и разнообразных видов податей и повинностей. Объектами податей были как люди, так и некоторые виды имущества. В частности, в России подать бралась с земли («посошный налог»), с каждого двора («подворный налог»), с каждого лица мужского пола, или с обеих полов, или с главы семьи («подушная подать»).

В годы правления Петра I (1689–1725) произошли принципиальные изменения в служебной системе Московского государства. Указ 1714 года ликвидировал юридическое различие между вотчиной и поместьем, объединив их под общим названием «имение».

Подушная подать как новая система прямого обложения налогами была введена в Российском государстве Указом Петра I в 1722 году вместо существовавшего до этого подворного обложения. Подушная подать взималась в денежной форме и ею облагалось все мужское население России, кроме дворян, духовенства и лиц, находящихся на государственной службе. В 1775 году от подушной подати было освобождено купечество (для него взамен был введен специальный налог с капитала), а в 1863 году – мещанство, и с этого момента подушная подать стала чисто крестьянским налогом. Как система налогообложения, подушная подать просуществовала до 1887 года (в Сибири – до 1899 года).

Незадолго до введения подушной подати, в 1718–1719 годах, в России началась первая подушная перепись населения – ревизия. Подушные переписи резко увеличили число крепостного населения, так как закрепляли «гулящих людей» за помещиками, на землях которых их во время переписи заставляли, что привело к росту поступления налогов в казну. Всего было проведено 10 ревизий. Первая (1718–1724 гг.) учла 5,4 млн «ревизских душ», последняя (1857–1859 гг.) – 11,2 млн при общем числе крепостных людей более 23 млн человек, что составляло 34,4 % от общего числа жителей Российской империи.

Однако при проведении подушных переписей качественный учет земель и их оценка утратили свое значение как основание для налогообложения и практически прекратились на довольно длительный срок. На первое место вместо качественного выдвигается количественный учет земель, который начинает функционировать на более высоком уровне, чем при проведении сошного письма, так как измерение земель путем межевания начинает строиться на точных геодезических началах с применением геометрии. При этом определяется не только общая площадь владений, но и площади отдельных угодий.

В царствование Елизаветы Петровны (1741–1761) при Сенате учреждается Главная Межевая канцелярия (1754 г.), а в Москве – губернская

Межевая канцелярия. На местах для производства работ были образованы межевые конторы и межевые партии. Однако все попытки размежевания немежеванных и спорных земель, предпринятые российскими правительствами в 1681–1684, в 1734 и 1754 годах, были безуспешными, так как встречали упорное сопротивление крупных землевладельцев, стремящихся к захвату незанятых земель. Положение усугублялось несовершенством технической стороны межевания и отсутствием топографических планов.

В правление императрицы Екатерины II (1762–1796 гг.) были приняты меры к проведению межевания всех имперских земель на принципиально новых основаниях и ситуация изменилась коренным образом. 5 марта 1765 года была организована особая Комиссия о генеральном межевании, а 19 сентября 1765 года был издан «Манифест о генеральном размежевании границ всей империи», к которому прилагались «Генеральные правила, данные межевой комиссии для сочинения по оным межевой инструкции».

«Генеральные правила» состояли из 19 параграфов и формулировали основные принципы генерального межевания, цели и задачи, которые необходимо было решить в процессе такого межевания.

Генеральное межевание не пересматривало права владельцев земель, а только размежевывало населенные и ненаселенные земли. Земля приписывалась не к владельцу, а к городам и селам. Пустоши оставались под прежним названием. Каждый землевладелец был обязан обвести все свои владения общей межей. Однако если на каком-то землевладении межевании было выполнено и оформлено до начала генерального межевания, а спорные вопросы и «челобитные» не возникают и не поступают, то результаты ранее выполненного межевания признавались законными и не пересматривались.

Генеральное межевание предусматривало обязательное изготовление топографических (кадастровых) планов каждого землевладения. Принципиально новым было положение, когда деньги, вырученные за продаваемые засеки или самовольно занятые земли, должны были направляться только на финансирование генерального межевания, т.е. предусматривалось целевое использование вырученных средств.

«Генеральные правила» стали основой для разработки «Инструкции землемерам» (13 февраля 1766 года) и «Инструкции Межевым Губернским Канцеляриям и Провинциальным Межевым Конторам» (25 мая 1766 года).

Межевые канцелярии создавались в губерниях, где в данный момент проводилось межевание, а провинциальные межевые конторы – по одной на каждые две–три губернии с подчинением губернской канцелярии. После завершения межевания территории губернии межевая канцелярия и межевые конторы переводились в другую губернию, где начиналось межевание.

«Инструкция землемерам», как и «Генеральные правила», признавала результаты ранее выполненных писцовых межеваний, но отменяла все ранее изданные инструкции и писцовые указы. Она предписывала каждое межевание выполнять двумя землемерами – старшим и младшим. При этом старшему землемеру поручалось устанавливать внешнюю границу землевладения, а младшему – снимать внутреннюю ситуацию и составлять специальный план отдельного землевладения в масштабе 1 англ. дюйм = 100 сажням (в современном изложении – 1:9100). Если межа землевладения была установлена ранее произведенным писцовым межеванием, но съемка внутренней ситуации отсутствовала, то землемерами выполнялась только съемка землевладения, а межа оставлялась неизменной. Впоследствии на основании специальных планов отдельных земельных дач, составлявшихся землемерами, в масштабе 1 дюйм = 1 версте (около 1:42000) подготавливались генеральные уездные планы, а на их основании – губернные атласы.

«Инструкция канцеляриям и конторам» подробно определяла порядок наделения земель поселенцев на городских выгонных землях, размежевание земель церквям, различным категориям государственных крестьян, горным заводам и т.п., а также устанавливала правила отвода земель под дороги.

Генеральное межевание было всеимперским и обязательным для землевладельцев. Оно сопровождалось изучением хозяйственного состояния страны. Все подлинные топографические планы вместе с межевыми книгами содержали сведения полевых журналов и экономические примечания к ним, сведения о формах податей и налогообложения (барщина, оброк и т.п.), экономико-географические данные о качестве земель и лесов, о промыслах и промышленных предприятиях, о разных памятных местах (курганах, пещерах и т.п.). Все споры по вопросам землевладения подлежали общему государственному суду – Вотчинной коллегии.

Естественно, проведение таких масштабных работ, как генеральное межевание Российской империи, требовало большого числа подготовленных кадров.

В конце 1778 г. Первым членом Межевой канцелярии был назначен действительный статский советник Сергей Иванович Рожнов, который стал основателем и первым руководителем созданной при Межевой канцелярии Землемерной школы, открытой на основании указа Межевой экспедиции Сената от 2 апреля 1779 г. К концу обучения в Константиновской землемерной школе ученики должны были приобрести следующие профессиональные навыки:

- геодезическая съемка в натуре;
- наложение на планы с дачами генерального межевания земель, снимаемых с использованием астролябии и геометрических правил;

– составление и копирование планов.

С 1819 года эта школа становится Константиновским землемерным училищем, а с 1835 года – Межевым институтом. Помимо межевых учреждений, сбор сведений о земле проводился также и многими другими ведомствами, не всегда с должным согласованием между собой.

За период с 1766 года по 1861 год генеральное межевание было проведено в 35 губерниях Российской империи. Общее число генерально-обмежеванных дач составило 178 295, суммарной площадью в 275 378 747 десятин земли (свыше 3 млн кв. км). И хотя впоследствии дополнительно проводились специальные межевания земель (например, по постановлению Госсвета Российской империи 1836 года), итоги генерального межевания оставались незыблемой основой гражданско-правовых отношений в сфере земельного права России вплоть до Октябрьской революции 1917 года.

В 1837 году Министерство государственных имуществ Российской империи приступило к разработке нового земельного кадастра. Были проведены большие работы по съемке и определению размеров усадебных земель, пашни, сенокосов, пастбищ. Каждое из этих угодий делилось на несколько разрядов. На основе собранных данных об урожайности за 12 лет определялся условный валовой доход пашни и сенокосов. Из дохода исключались стоимость семян, расходы на удобрения, обработку почвы, перевозку продукции и определялся условный чистый доход. По данным средних рыночных цен на сельхозпродукцию вычислялся условный чистый доход в денежном выражении.

Рост ценности пахотных земель, урбанизация территории империи и разработка месторождений полезных ископаемых привели к необходимости более детального учета и изучения на основе картографических работ не только земельных ресурсов России, но и других ее природных ресурсов – лесов, вод, полезных ископаемых.

Первые попытки оценивать отдельные части лесного фонда были сделаны еще в середине 17 века. Однако наиболее важным картографическим материалом дореволюционной России следует считать карту лесов Европейской России, созданную в 1840-1841 годах. Первым научным опытом оценки условий произрастания лесов является бонитировка древостоев, осуществленная в 1850 г. известным таксатором Варгасом де Бедемаром. В последующие годы были предприняты многочисленные попытки оценивать отдельные части лесного фонда, однако наиболее существенные работы в этом направлении в России были проведены только во второй половине 20 века.

Реформа 1861 года впервые в российской истории вводила понятие черты населенного пункта («... *Черта селения определяется издавна существующим рвом, канавою, изгородью, околицею и вообще очертанием места поселения в натуре*»).

По реформе 1861 года крепостное право в Российской империи отменялось навсегда, а крестьянам предоставлялись права свободных сельских обывателей, как личные, так и имущественные. Помещики сохраняли собственность на все принадлежащие им земли, но обязаны были предоставить в пользование крестьянам усадебную оседлость и полевой надел. За пользование надельной землей крестьяне должны были отбывать барщину или платить оброки, и не имели права отказа от нее в течение 9 лет. Наделение крестьян землей и крестьянские повинности определялись по добровольному соглашению между помещиком и крестьянами. Для выкупа земель крестьянам предоставлялось пособие в виде ссуды. Земля выкупалась или общиной, или отдельными крестьянами, но в надел включались только удобные земли. Земля, отведенная общине, предоставлялась под названием «мирская земля». С переходом в другое сословие или другую общину крестьянин терял право на «мирскую землю», из которой он вышел. Сельская община состояла из крестьян, водворенных на земле одного помещика. Она могла состоять из одного селения, либо части его, либо из нескольких мелких поселений.

Процессу проведения реформы 1861 года должны были способствовать специально создаваемые губернские и уездные учреждения.

Для разрешения всех неизбежных в процессе проведения такой реформы земельных споров и тяжб между помещиками и крестьянами и дворовыми людьми, для оформления и регистрации разных актов и действий, совершаемых между помещиками и крестьянами, наконец, для решения некоторых вопросов судебно-полицейского разбирательства в каждом уезде из числа местных потомственных дворян-помещиков избирались мировые посредники в количестве 20 человек.

Как более высокая инстанция для ведомства мировых посредников в каждом уезде создавался специальный Уездный Мировой Съезд, состоящий из всех мировых посредников, члена губернского правительства и работающий под председательством уездного предводителя дворянства. Такой Съезд разрешал все споры и жалобы на действия волостных и уездных должностных лиц, а также споры, не решенные окончательно мировыми посредниками.

Наконец, еще более высокой инстанцией, разбирающей жалобы на действия мировых посредников и уездных мировых съездов, были Губернские по крестьянским делам Присутствия. В это учреждение входил губернатор, губернский предводитель дворянства, губернский управляющий палатой государственных имуществ, губернский прокурор, губернский министр внутренних дел и другие официальные лица.

Начало реформы 1861 года имело еще одну особенность – оно совпало с возникновением на Руси кооперативного движения. Крестьянские кооперативы создавались в виде производственных артелей, потреби-

тельских обществ, ссудно-сберегательных товариществ и т.п. организаций. К началу 20 века в России было 1625 кооперативов, из них 837 – кредитных, 600 – потребительских и 188 – производственных.

Отмена крепостного права положила начало коренным изменениям в положении российского крестьянства. Началось развитие капитализма, в процессе которого крестьянство из феодального сословия превращалось в сословие капиталистического общества. Менялась его экономическая природа, ускоренными темпами развивалось земледелие, крестьянское хозяйство из натурального превращалось в товарное. По сословиям владельцев, находящиеся к началу 20 века в личной собственности земли распределялись следующим образом: дворяне владели почти 62 % земель, крестьяне и купцы – по 15 %, мещане и прочие сословия – 7 %. Характерно, что иностранные подданные имели в личной собственности столько же земель, сколько и духовные лица – по 0,3 %.

Эта реформа вошла в историю под именем ее автора и организатора – Петра Аркадьевича Столыпина, крупного политического и государственного деятеля России, в течение пяти лет (1906–1911 гг.) занимавшего пост Председателя Совета Министров Российской империи.

Несмотря на достигнутые в промышленном развитии к началу 20 века успехи, Россия продолжала оставаться страной с резким преобладанием аграрной экономики – в сельском хозяйстве было занято около 3/4 трудоспособного населения страны. При этом сельское хозяйство империи оставалось отсталым и низкопроизводительным, с однобокой структурой. В частности, под посевы ржи было отведено около 1/3 всех возделываемых земель, под пшеницу – около 1/4, под овес – около 1/5, а под картофель – всего около 3 % земель. Особенно низкий уровень агротехники наблюдался в хозяйствах мелкого крестьянства, где применялись примитивные орудия труда и испытывался хронический недостаток удобрений. Экономическое положение страны усугублялось неурожаем 1895, 1897 и 1899–1901 годов.

Земельный вопрос в России на рубеже 19–20 веков в комплексе аграрных проблем был самым уязвимым и трудным, он касался всех крестьян – и безземельных, и малоземельных, и имеющих крупные земельные наделы. Дело в том, что было немало сторонников, считавших основным российским бедствием в деревне «малоземелье» крестьян при гигантских земельных богатствах. Деревня переживала «земельную тесноту» при избыточной рабочей силе. При этом цена на землю оставалась достаточно высокой, как высоки были и земельные выкупные платежи по реформе 1861 года. Стране нужна была новая аграрная политика, способная вывести Россию на более высокий этап капиталистического развития.

Аграрный вопрос первой крестьянской реформой 1861 года был решен не до конца: крестьяне в своем большинстве не получили право распоря-

жаться землей по собственному усмотрению, они не стали собственниками земельных наделов. Это отрицательно сказывалось на интенсификации сельскохозяйственного производства, на быте и жизни крестьян, не создавало живого интереса к созиданию и творчеству на земле.

Идея проведения в стране новой земельной реформы обсуждалась еще в правительстве С.Ю. Витте, в начале века, но ее практическая разработка и реализация начались только с приходом в 1906 году в правительство П.А. Столыпина. 9 августа 1906 года специальным Постановлением Совета Министров России была образована комиссия «для расследования вопросов, касающихся способов снабжения малоземельных крестьян землей и упорядочению крестьянского землевладения», которая разработала проект императорского Указа о выходе крестьян из общины. Именно с этого Указа, подписанного императором Николаем II 6 ноября 1906 года, и начинается самая знаменитая российская аграрная реформа.

Главное содержание реформы составляло разрушение крестьянской общины и насаждение частной собственности на землю. Разрешение продажи и купли земли облегчало отток из деревни в города сельской бедноты и концентрацию земель в руках зажиточных крестьян. По Указу каждый домохозяин, владеющий землей на общинном праве, получал право выйти из общины вместе с землей и закрепить ее за собой в личную собственность при условии полного выкупа надела. По своей сути Указ решал две основные задачи: устанавливал общие правила выхода крестьян всех категорий из общины и учреждал специальные землеустроительные комиссии – губернские и уездные – для оказания непосредственной помощи населению в операциях с куплей-продажей земли через Крестьянский банк.

III Государственная Дума после обсуждения приняла Указ и несколько поправок к нему, наиболее существенной из которых было ограничение права скупки земли в одни руки. Однако Государственный Совет Указ не принимал даже после одобрения Государственной Думой. П.А. Столыпин дважды – 15 марта и 26 марта 1910 года – лично выступал перед членами Госсовета и добился своего. 14 июня 1910 года царский указ был утвержден Государственным Советом Российской империи как закон.

Проводимое в ходе реформы землеустройство было направлено в первую очередь на создание хуторов и отрубов на крестьянской надельной земле. Всего на всех землях к началу 1916 года в 47 губерниях Европейской части России было образовано 1 000 696 хуторов и отрубов. В осуществлении реформы значительной была роль Крестьянского банка. Наибольшие суммы банковских ссуд на покупку земли выдавались отдельным домохозяевам, и в их числе – на льготных условиях – владельцам хуторов и отрубов. Им же банк продал 3/4 собственного земельного дохода.

В результате Столыпинской реформы сложилось следующее распределение сельскохозяйственных земель:

– крестьяне – 215 млн га;

– царская фамилия, помещики и монастыри – 152 млн га.

Наряду с разверстанием земель и образованием нового землепользования законодательством предусматривалось его упорядочение и совершенствование.

Но нельзя сказать, что проведение аграрной реформы везде проходило гладко и спокойно. Напротив, повсеместно отмечались массовые недовольства проводимыми в деревне преобразованиями, выливавшиеся в откровенные бунты. Это объясняется прежде всего чрезмерным расслоением крестьянства, увеличением среди них доли малоземельных и безземельных. Особенно большое сопротивление реформе оказывали крестьяне Центральной России, не желающие менять сложившееся общинное землепользование. Эти выступления крестьян подавлялись беспощадно и жестоко.

С другой стороны, растущие крупные крестьянские хозяйства превращались в серьезных конкурентов помещичьим землевладениям, что приводило к увеличению числа разоряющихся помещиков, чьи земли переходили в руки крестьян. Те же помещики, которые не хотели терять свои земли, были вынуждены принимать энергичные меры для интенсификации сельскохозяйственного производства, чтобы выстоять в условиях серьезной конкуренции.

Столыпинская аграрная реформа дала резкий толчок развитию не только сельскохозяйственного производства, но и другим отраслям промышленности Российской империи. Так, например, увеличение производства и потребления сельскохозяйственных машин с 39 млн рублей в 1906 году выросло к 1912 г. до 119 млн рублей. Увеличились поставки строительных материалов в деревню, в частности, металла и металлоизделий – со 124 млн рублей в 1900 году до 249 млн рублей в 1912 году.

На 1 мая 1915 года были закончены землеустроительные работы, охватившие 2 485 771 крестьянский двор, в том числе 1 259 020 одиночных, на общей площади 21 311 221 десятин (в 47 губерниях Европейской России). При землеустройстве решались вопросы оказания населению денежной помощи. С 1907 по 1914 год включительно было выдано ссуд 299 699 домохозяевам на сумму 30 668 009 рублей, безвозвратных пособий, соответственно – 58 020 и 1 279 689, выдано авансов в счет ссуд под залог наделной земли 2 343 и 110 531.

Реформа продолжалась и после гибели ее идейного вдохновителя П.А. Столыпина в 1911 году. Но во время первой мировой войны землеустроительные работы были сведены к минимуму, а после Февральской революции 1917 года были прекращены вовсе. Созданному Главному зе-

мельному комитету при Министерстве земледелия Временного правительства было поручено готовить новую земельную реформу.

На этом заканчивается период капитализации земельных отношений в России и начинается новейшая история кадастра и земельных отношений, в корне изменившая российское земельное законодательство.

Грандиозную кадастровую и землеустроительную работу, проводившуюся земствами, похоронил 1917 год. Государству, осуществившему национализацию земли, кадастровый учет казался ненужной затеей. Превратившись в общенародную собственность, земля утратила прежнюю реальную цену, а вместе с ней и саму ценность. Следствием этого стали значительные потери продуктивных земель, их необоснованное изъятие из сельскохозяйственного оборота и перевод под промышленные объекты и объекты силовых ведомств, затопление обширных территорий для создания искусственных водохранилищ.

Новая власть исходила из необходимости проведения земельной реформы на базе национализации всех земель, отмены частной собственности на землю и объекты недвижимости и передачи земли в руки тех, кто ее обрабатывает. Одним из первых практических шагов по реализации этой программы стал Декрет ВЦИК «О земле» от 26 октября 1917 г., который провозгласил отмену частной собственности на землю. Сделки с недвижимостью были запрещены в декабре 1917 г. Декретом ВЦИК «Об отмене права частной собственности на недвижимость в городах» от 20 августа 1918 г. Был определен правовой статус городских земель и недвижимости. Все городские земли и строения, изъятые из частной собственности, подлежали передаче в распоряжение местных органов власти.

Сразу после революции 1917 года, как следовало из *«Положения о земельных распорядах в городе»*, земли и водные пространства без исключения, находящиеся в городской черте, вне зависимости от использования, должны были пройти земельную регистрацию. Регистрация подразумевала опись участка земли, а также характеристики построек и сооружений. Кроме этого, делалась экспликация участков земли по видам земельных угодий.

Принятие новых законодательных актов закрепило непосредственное распоряжение единым государственным земельным и жилищным фондом за народными комиссарами и местными органами власти. Функции управления недвижимостью были переданы Управлению коммунального хозяйства НКВД и исполкомам.

После 1917 г. складывается ситуация, когда земля де факто перестает быть объектом налогообложения со всеми вытекающими отсюда последствиями. В связи с этим отпала и необходимость в Межевой и Поземельных книгах. Такая система управления государственной собственностью на средства производства и землю не способствовала развитию када-

стровых работ в России и коренным образом изменила путь развития кадастра.

В 1922 г. принимается Земельный кодекс РСФСР. В основе новых земельных отношений лежит государственная собственность на землю. Конституция РСФСР (1937 г.) закрепляет, что советское государство является единственным и единственным собственником на землю. Земля изъята из гражданского оборота. В то же время советская власть не отказывается от учета земель, называя такой учет социалистическим землеустройством. Под землеустройством понималась система мероприятий по отводу, размежеванию и внутрихозяйственному устройству земель, установление точных границ земельных массивов. Землеустройство имело не только техническое, но и правовое значение, т.к. оно связано с возникновением, изменением и прекращением земельных правоотношений, с закреплением конкретных прав на землю, предоставляемых тем или иным субъектам землепользования.

Впервые термин «государственный земельный кадастр» в современном понимании появился в 1968 г. в связи с принятием 13 декабря Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик.

Между тем, первоначально земельный кадастр выполнял в основном фискальные функции, а лишь потом к ним стали добавляться правовые функции, связанные с регистрацией и защитой прав собственности на землю и в целом на недвижимость.

В советский период земельный кадастр полностью утратил фискальную и частично правовую функции в части учета земель. Все кадастры (земельный, градостроительный, и др.) создаваемые в Советской России, поскольку ведутся исключительно в государственных целях, формируются на основе сугубо ведомственных требований к каждому конкретному ресурсу и в первую очередь в интересах общегосударственного управления земельными ресурсами в сельском хозяйстве.

Государственный земельный кадастр (ГЗК) велся по единой для СССР системе и за счет государства с использованием доброкачественных планово-картографических материалов, которые в зависимости от вида съемок обновлялись раз в 5–10 лет, при этом государство всегда находило на эти цели необходимые средства. За правильность сведений в государственном земельном кадастре отвечали два лица: главный инженер-землеустроитель района и председатель рай(гор)исполкома.

В земельный кадастр были включены полностью система государственного учета и регистрации землепользований, а также оценка земли (бонитировка почв и экономическая оценка) (рис. 60).

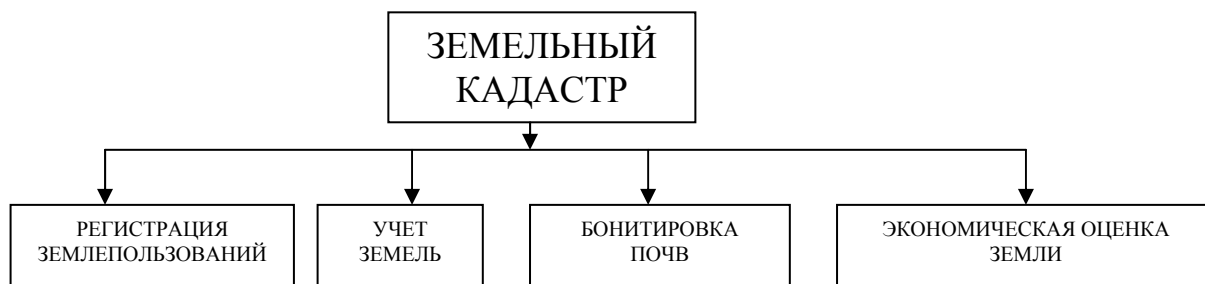


Рис. 60. Составные части советского земельного кадастра

Между этими составными частями земельного кадастра как целостной системы существует определенная связь и логическая последовательность осуществления. Поскольку единый государственный земельный фонд – объект государственной собственности – предоставлялся государством только на правах пользования, то всякое использование земли должно было быть юридически оформлено, а само землепользование как определенная территория – зарегистрировано в установленном на то время порядке.

На разных этапах социалистического строительства содержание земельного кадастра было не одинаково, между учетом и регистрацией не всегда была взаимосвязь и единая последовательность в их проведении. Так, в первые годы регистрация землепользований проводилась после учета земель. Затем этот порядок изменился: учету земель стала предшествовать регистрация. В дальнейшем они стали осуществляться по единой системе. На определенном этапе возникла необходимость в дополнении их бонитировкой почв и экономической оценкой земли, что и нашло свое отражение в Основах земельного законодательства.

Советский земельный кадастр в зависимости от характера и объема выполняемых работ подразделяется на два вида: *основной (первичный)* и *текущий (последующий)*. Эти два вида органически связаны между собой и представляют стадии единого земельного кадастрового процесса.

Задача основного земельного кадастра – первоначальное получение сведений о природном состоянии, правовом и хозяйственном положении земель, подлежащих кадастрированию территории. При основном земельном кадастре собирают, анализируют и систематизируют все материалы и документы, содержащие сведения о площадях землепользований, составе и качественной характеристике угодий, об использовании земель, урожайности культур, издержках и т.п.

При текущем земельном кадастре в документах отражают только законные изменения, происшедшие в использовании земель.

Советская земельно-кадастровая документация подразделяется на текстовую и плано-картографическую. Также она подразделяется на основную и вспомогательную.

Основными документами, предусмотренными постановлением Совета Министров СССР от 10 июня 1977г. «О порядке ведения государственного земельного кадастра», являются: Земельнокадастровая книга предприятия, организации и учреждения; Государственная земельнокадастровая книга района; Государственный земельный кадастр области, края, автономной и союзной республики, Государственный земельный кадастр СССР.

Советское законодательство, однако, было основано на теории, не признающей частную собственность на землю и, следовательно, ее экономический потенциал. Земля рассматривалась как принадлежащий государству природный ресурс. Производительность почвы была единственной официально признанной экономической ценностью.

Именно по этой причине земельная реформа стала важнейшим нововведением в обновленной Российской Федерации, и это нововведение требует создания правовой базы, основанной на Конституции, Земельном кодексе и Гражданском кодексе, а также на многочисленных Федеральных законах.

С либерализацией земельных отношений в конце 1980-х – начале 1990-х гг. начало оформляться понимание государственного земельного кадастра, близкое к современному.

Составной частью аграрной реформы, развернувшейся в Российской Федерации с начала 1990-х годов, стало возвращение к учету и оценке земель путем создания единого национального государственного кадастра. На Государственный комитет РФ по землепользованию и землеустройству (*Роскомзем*), учрежденный в 1992 году, была возложена задача по разработке методов ведения земельного кадастра. Лишь после завершения Роскомземом необходимых подготовительных мероприятий Правительство РФ постановлением от 25 августа 1999 года «О государственной кадастровой оценке земель» положило начало практической работе по составлению кадастра.

В ноябре 1999 года Госдумой был принят Федеральный закон РФ «О государственном земельном кадастре». Основными сферами применения кадастрового учета явились: информационное обеспечение государственного и муниципального управления земельными ресурсами, государственный контроль за использованием и охраной земель, мероприятия по сохранению и повышению плодородия земель, государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, землеустройства, экономическая оценка земель и учет стоимости земли в составе природных ресурсов, установление обоснованной платы за землю.

Закон установил обязательность кадастрового учета всех земельных участков на территории РФ независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и разрешенного использования участков. Все учетные сведения вносятся в постоянно пополняемый и обновляемый единый

государственный реестр земель. В него включаются следующие сведения о земельных участках: кадастровые номера; местоположение (адрес); площадь; категория земель и разрешенное использование земельных участков; описание границ земельных участков и их отдельных частей; зарегистрированные в установленном порядке вещные права и ограничения (обременения); экономические характеристики, в том числе размеры платы за землю; качественные характеристики, в том числе показатели состояния плодородия отдельных категорий земель; наличие объектов недвижимого имущества, прочно связанных с земельными участками. Данный законодательный акт установил единицы кадастрового деления территории РФ на кадастровые округа, районы и кварталы, в которых кадастровый учет проводится по единой методике.

В сентябре 2000 года Правительство РФ приняло Постановление «Об утверждении правил кадастрового деления территории РФ и правил присвоения кадастровых номеров земельным участкам». В соответствии с ним кадастровый округ включает в себя, как правило, территорию субъекта РФ (а также акваторию внутренних вод и территориального моря, прилегающего к этой территории), кадастровый район – территорию административно-территориальной единицы субъекта РФ, кадастровый квартал – небольшие населенные пункты, кварталы городской или поселковой застройки и иные ограниченные природными и искусственными объектами территории.

В апреле 2000 года Правительство РФ утвердило Правила проведения государственной кадастровой оценки земель. В них сформулирован общий принцип проведения кадастровой оценки земель – оценочное зонирование территории. Под оценочной зоной понимается часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по кадастровой стоимости. Правила отражают три основных подхода, сложившиеся в современной теории оценочной деятельности: затратный, сравнительный и доходный.

В декабре 2000 года Постановлением Правительства РФ утверждены правила предоставления сведений государственного земельного кадастра. Эти сведения квалифицированы постановлением как общедоступные, носящие открытый характер, за исключением отнесенных к категории ограниченного доступа (их перечень в постановлении отсутствует). Поэтому любой гражданин имеет право на получение нужных ему сведений единого кадастра, не будучи обязан при этом обосновывать свой запрос.

В 2001 году завершена реализация Федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра», утвержденной Постановлением Правительства РФ от 3 августа 1996 года и продленной до конца 2001 года другим правительственным постановлением от 30 декабря 2000 года. Во всех субъектах РФ

развернуто более 900 современных программно-технических комплексов различной конфигурации, еще 137 модернизировано. Разработана Федеральная целевая программа «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости», рассчитанная на 2002–2007 годы. Она утверждена Правительством РФ 25 октября 2001 года.

Сформирована и введена в действие на всей территории РФ единая система органов государственного кадастрового учета – Федеральных государственных учреждений «Земельные кадастровые палаты» (ФГУ ЗКП), входящих в структуру Росземкадастра, а затем – Роснедвижимости и Росреестра.

Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости («Роснедвижимость») было учреждено в марте 2004 г. в процессе реорганизации Правительства. В сущности, оно приняло на себя обязанности своего предшественника, Федеральной службы земельного кадастра («Росземкадастра»); однако его функции были значительно расширены: агентство работает через сеть своих региональных представительств и местных кадастровых палат (осуществляющих государственную кадастровую регистрацию). Федеральный кадастровый центр «Земля», имеющий 12 представительств, считается технической «правой рукой» Агентства.

Российский земельный кадастр все еще содержит в себе черты советского земельного кадастра: кадастровый учет подразделяют на основную (первичный) и текущий (оперативный), которые взаимосвязаны между собой и представляют определенные этапы единого процесса учета. Между основным и текущим учетом существует взаимосвязь. Первый создает основу для ведения второго, определяет сферу его действия; второй, обновляя, исправляя и дополняя данные основного учета, систематически поддерживает сведения о земле на современном уровне. При первичном и текущем учете отражают как количественные, так и качественные показатели земель. Различают основные, вспомогательные и первичные земельно-учетные документы.

В 2008 году системе государственной регистрации прав на недвижимость в России исполнилось 10 лет, и опять кадастровая система стоит на пороге нового этапа в развитии системы государственного оборота недвижимости.

Правительством Российской Федерации озвучена концепция создания в стране оптимальной и эффективной структуры федеральных органов исполнительной власти. Последовательным шагом реализации указанной концепции в области государственного регулирования оборота недвижимости является создание единой системы органов учета недвижимости и государственной регистрации прав, единой технологической инфраструктуры, которая опирается на общую нормативно-правовую базу, единооб-

разные процедуры формирования объекта недвижимости, его учета и регистрации.

Фактически государственная регистрация существовала до 31 января 1998 года. Многие граждане имеют участки в садоводческих, дачных товариществах, дома в поселках и сельских поселениях. И, естественно, регистрация прав на эти объекты также осуществлялась, но разными органами: в отношении земельных участков – земельными комитетами, в отношении зданий, помещений – бюро технической инвентаризации, другими органами. Об этом упоминается в 6-й статье Закона о регистрации, согласно которой все ранее возникшие права на объекты недвижимости признаются государством и никакой перерегистрации не требуют. Регистрация ранее возникших прав может быть осуществлена, но только по желанию правообладателя. И наоборот, права, которые возникали у граждан с 31 января 1998 года, подлежат обязательной регистрации в органах государственной регистрации.

Таким образом, важность государственной регистрации прав на недвижимость на государственном уровне вызвана необходимостью обеспечения надежности гражданского оборота.

Что касается органов, обеспечивающих выполнение этой функции, то за прошедшее десятилетие они претерпели неоднократные изменения. Последовательно осуществляли государственную регистрацию учреждения юстиции на территории субъектов РФ, затем Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация).

Первоначально в период с 1998 по 2004 годы государственную регистрацию осуществляли образованные в субъектах Российской Федерации учреждения юстиции по государственной регистрации прав на территориях субъектов и филиалы учреждений на территориях городов и районов, совпадающих с границами муниципальных образований. Эти учреждения, по сути, являлись органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

С 1 января 2005 года в силу больших изменений в законодательстве, в том числе в законодательстве о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, произошла реорганизация системы органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимость на всей территории Российской Федерации. Все ранее созданные учреждения юстиции перешли в федеральную собственность.

Была образована единая федеральная вертикаль органов регистрации. В городах, районах и административных округах действуют регистрационные отделы. На территории республики, края, области вместо учреждения юстиции существует Управление Федеральной регистрационной службы по соответствующему субъекту РФ. Федеральным уполномоченным орга-

ном в системе регистрации прав на недвижимость является Федеральная регистрационная служба.

В мае 2008 года произошло переподчинение Федеральной регистрационной службы от Министерства юстиции к Министерству экономического развития Российской Федерации.

Сейчас Федеральная регистрационная служба находится в новом витке реформирования: создание новой государственной структуры, подведомственной Минэкономразвития, путем присоединения к Росрегистрации Федерального агентства кадастра объектов недвижимости и Федерального агентства геодезии и картографии («Росреестр»).

До недавнего времени в Российской Федерации существовала довольно сложная и неустойчивая система, объединяющая 40 различных государственных кадастров и реестров.

Эта система включала государственный земельный кадастр, государственный лесной кадастр, государственный водный кадастр, государственный градостроительный кадастр, государственный кадастр месторождений и проявлений полезных ископаемых, государственный кадастр особо охраняемых природных территорий, государственный кадастр отходов, Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственный реестр лечебно-оздоровительных местностей и курортов, государственный реестр земельных участков, используемых для добычи полезных ископаемых и лицензий на использование ископаемых, государственный экологический мониторинг, а также российский реестр гидротехнических сооружений.

Существует принципиальная разница между вышеупомянутыми кадастрами и реестрами. В некоторых из них единицы собственности фигурируют в качестве объектов прав, а сами кадастры ведутся в целях государственного учета собственности, т.е. признания государством единицы собственности, вновь создаваемой, существующей либо прекращающей свое существование в качестве объекта гражданско-правовых отношений (например, государственный земельный кадастр, Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним). В других единицы собственности фигурируют в качестве объектов управления, а кадастры ведутся в целях эффективного управления и рационального использования собственности (например, государственный градостроительный, лесной, водный и другие кадастры и реестры).

Такая ситуация требовала реформ. Новый кадастр недвижимости основывается на системе государственного земельного кадастра. Именно эта система включает в себя действующую информационно-технологическую инфраструктуру, охватывающую всю территорию Российской Федерации без пробелов и накладок, что позволяет свести к минимуму

общие расходы на развитие и ведение государственного кадастра недвижимости.

В российском законодательстве впервые реализуется принцип «*superficies solo cedit*», означающий, что «здание принадлежит земле» и означающий переход к повсеместно признанной трактовке понятия «*недвижимое имущество*», охватывающего и земельный участок, и все элементы его благоустройства.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Каким образом развитие земледелия повлияло на основание городов в Древней Европе?
2. Из чего и какие дома возводились в Древнем мире?
3. Какие факторы влияли на строительство городов в Древнем Риме?
4. Каким строительным материалом был богат Древний Египет, а какого не хватало?
5. Какие орудия труда были известны в Древнем Египте?
6. Как возводились египетские пирамиды?
7. Какие условия влияли на строительство хижин в Африке?
8. Что такое зиккурат?
9. Что такое ступа, стамбха и чайтья?
10. Что собой представляет китайская пагода?
11. Какие документы регламентировали строительное дело в Древнем Китае?
12. В связи с чем начинают нарастать темпы строительства в Европе в 12–14 вв.?
13. Из каких материалов строились замки в Европе?
14. Что из себя представляли города средневековой Европы?
15. Каковы особенности романской архитектуры?
16. Каковы особенности готической архитектуры?
17. Что способствовало появлению ренессанса?
18. Что собой представляют сооружения эпохи Возрождения?
19. Какие строительные материалы использовались в странах Европы в эпоху Возрождения?
20. С чем связано развитие архитектуры барокко?
21. Как характеризуется стиль ампир?
22. Что собой представляет эклектика?
23. Когда и где появился первый небоскреб?
24. Какие условия повлияли на возникновение и развитие модерна?
25. Что способствовало распространению модерна в странах мира?
26. С чем связано возникновение городов на территории Древней Руси?
27. Какие виды оборонительных ограждений городов существовали на Руси?
28. По какой основе проектировались древнерусские города?
29. Какой материал при возведении домов был основным на Руси?
30. Какими характерными особенностями обладала византийская кладка?
31. Что повлияло на бурное развитие строительства в 13–14 вв. в России?

32. Что такое «Приказ каменных дел»?
33. Какой город стал основным строительным центром России в начале 17 в.?
34. Какие факторы влияли на развитие строительного дела в эпоху Петра I?
35. Какие особенности были у «русского барокко»?
36. Какие черты характерны для русского классицизма 18 в.?
37. Что обуславливало развитие строительного дела в городах 18–19 вв. в России?
38. Что собой представляет неоклассика (Россия)?
39. В чем сходство и различия конструктивизма и авангардизма (Россия)?
40. Как характеризуется советская архитектура предвоенного времени?
41. Как характеризуется строительство в послевоенное время?
42. Какие тенденции наблюдаются в современном строительстве в России?
43. Как можно охарактеризовать строительное дело периода перестройки и последующих лет?
44. Как осуществляется охрана памятников истории и культуры в России?
45. Какие факторы повлияли на строительство г. Пензы?
46. Что собой представляет территориальное планирование города?
47. Что собой представляет планировочная структура города?
48. Законы развития города.
49. Функциональное зонирование города.
50. Стадии развития города.
51. Основные принципы планирования городской территории.
52. Возникновение землеустройства и кадастра в мире.
53. Развитие кадастровых систем в мире.
54. История землеустройства и кадастра в России.
55. Роль и значение кадастровой деятельности для градостроительства.

ТЕМЫ ДЛЯ РЕФЕРАТОВ

1. История возникновения землеустройства и кадастра в мире.
2. Каменные статуи с острова Пасхи.
3. Сходство и различия египетских пирамид и пирамид Древней Америки.
4. Строительное искусство Древней Японии.
5. Афинский Акрополь.
6. Строительство дорог в Древнем Риме.
7. Архитектура буддизма.
8. Магометанское строительство и архитектура.
9. Софийский собор в Константинополе.
10. Тектоника древнейших построек мира.
11. Стоунхендж.
12. Храмовое строительство Древнего Египта.
13. Зиккураты.
14. Особенности греческого ордера.
15. Собор и башня в Пизе.
16. Тауэр.
17. История Виндзорского Замка.
18. Замок Эльц в Германии.
19. Церковь Святого Зенона в Италии.
20. История собора Парижской Богоматери.
21. Рейнский собор.
22. Кельнский собор.
23. История Миланского собора.
24. Замок Куси.
25. Дворец Дожей.
26. Развитие кадастровых работ в мире в Средневековье.
27. История строительства собора Св. Петра в Ватикане.
28. Замок Шамбор.
29. Дворец Фонтенбло.
30. Жемчужины Парижа: Лувр (ренессанс) и Версаль (барокко).
31. История возведения Санты-Марии-дель-Фьоре.
32. Дворец Бельведер.
33. Дворец Сан-Суси.
34. Архитектурно-парковый ансамбль королевского дворца в Аранхуэсе.
35. Жемчужина немецкого барокко – Цвингер.
36. Наследие ампира: Триумфальная арка в Париже.
37. Замок Нойшванштайн.
38. Вестминстерский дворец и Биг Бен.

39. Венгерский парламент как образцовый пример эклектики.
40. Возведение Эйфелевой башни.
41. Собор Святого Семейства.
42. Парк Гуэль.
43. Строительство Сиднейского оперного театра.
44. Возведение небоскребов в мире.
45. Сложившиеся системы кадастра в мире.
46. Город Бразилиа: проблемы и перспективы роста.
47. Рост Дубая (ОАЭ).
48. Крупнейшие мегаполисы мира.
49. Современная урбанизация.
50. Современные требования проектирования и зонирования городского пространства.
51. История землеустройства кадастра в России.
52. Роль деревянного зодчества в развитии древнерусской архитектуры.
53. Особенности деревянных храмов Древней Руси.
54. Строительство в Киевской Руси: Софийский собор.
55. История возведения Московского Кремля.
56. Памятники древней архитектуры в русских городах.
57. Собор Святой Софии в Новгороде.
58. Проектирование Санкт-Петербурга.
59. Строительство Петродворца и Адмиралтейства.
60. Казанский и Исаакиевский соборы.
61. Зимний дворец и Большой Екатерининский дворец.
62. Троице-Сергиева Лавра.
63. Строительство городов в советское время.
64. Актуальные проблемы современного строительства.
65. Новые тенденции современной архитектуры.
66. Новейшие строительные материалы: перспективы строительства.
67. Охрана памятников истории и культуры.
68. Православные храмы Пензенской области.
69. Улица Московская как объект культурного наследия.
70. Усадьбы Пензенской области.
71. Градообразующие объекты Пензы.
72. Развитие жилищного строительства в г. Пензе.
73. Осуществление кадастровой деятельности в Пензенской области.
74. Роль кадастровых работ в градостроительстве.
75. История развития градостроительной документации.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В связи с требованиями сегодняшнего дня перед проектировщиками стоит задача пересмотра ценностей в развитии города именно как социального организма для создания наиболее подходящей среды обитания человека.

Пространственная организация города традиционно зиждется на трех основных его функциях: работе, жилище и отдыхе. В задачу градостроителей входит рациональное объединение этих функций в единый городской организм.

Современные градостроительные концепции уделяют внимание значимости передвижения, экологии и социальных факторов. Пространственную структуру города стали представлять как все усложняющуюся социально-экономическую систему, обладающую целым комплексом функциональных связей и имеющую тенденцию перманентного развития, как живой организм. Планировочные элементы города стали понимать как оптимальное сочетание жилых, промышленных, обслуживающих и социально-культурных функций, объединенных в производственно-селитебные районы. Выделили две планировочные модели: первая, дискретная, в которой промышленно-селитебные районы с небольшими производствами расположены на периферии, и вторая, где промышленность сконцентрирована в нескольких укрупненных зонах значительной протяженности, а селитеба расположена между ними или параллельно. В формировании пространства города важную роль приобрели научные и научно-производственные комплексы, не представляющие экологической опасности и размещаемые вблизи жилой застройки. В крупных городах системы общегородского центра многофункциональны. В нем объединяются не только места приложения труда – административно-управленческие и социально-бытовые учреждения, но и размещаются жилые комплексы. Такая интеграция функций центра препятствует восприятию застройки в нерабочее время как «мертвого города».

Город становится наделенным двойными функциями: с одной стороны – внутригородскими, с другой – агломерационными. Его пространственно-планировочная структура подчиняется этим функциям, и планировочные элементы дифференцируются по назначению.

Еще одно направление становится приоритетным: это реконструкция, которой в последнее время стали отдавать предпочтение. По возможности необходимо сокращать объемы строительства на свободных территориях и более рационально использовать природные земельные ресурсы. При реконструкции предусматриваются:

– оздоровление городской территории методом постепенного улучшения инсоляции и проветривания зданий, уменьшения плотности застройки;

– расширение старых улиц и пробивка новых магистралей для улучшения транспортных связей между различными районами города;

– обеспечение безопасности городского движения посредством перестройки магистралей и улиц, отделения транспорта от пешеходов (строительство транспортных развязок, транспортных туннелей, переходов и др.).

В городах с богатым архитектурным наследием при реконструкции решается задача сохранения их исторического художественного облика и органического сочетания новой застройки с памятниками архитектуры.

Реконструкция сопровождается повышением комфортабельности жилых и общественных зданий (водопровод, канализация, теплофикация, газификация и др.) и расширением сети предприятий торговли, культурно-бытового и медицинского обслуживания населения.

Повышение архитектурно-художественных качеств застройки достигается сохранением и завершением старых и формированием новых архитектурных ансамблей, созданием наиболее благоприятных условий для обзора скульптурных монументов и памятников архитектуры (снос малоценных зданий, перепланировка окружающей территории), гармоническим сочетанием новой и старой застройки.

Основными приемами построения архитектурных ансамблей, широко применяемыми в современной градостроительной практике, являются:

- центрический;
- анфиладный;
- осевой;
- магистральный;
- панорамно-групповой.

Городские магистрали, линии общественного уличного и внеуличного транспорта являются наиболее стабильными элементами планировки и в силу этого определяют геометрию плана города, закрепляют зоны оптимальной транспортной доступности, высокой концентрации городских функций и, следовательно, населения. В силу высокой стоимости эта инфраструктура обладает большой инерцией и со временем может не соответствовать динамике развития транспорта. Тем более что она трудно поддается прогнозированию, а действующие нормативы усреднены и оторваны от конкретной транспортной ситуации, сложившейся в данном городе.

При разработке планировочной структуры и территориальном зонировании города исходят из предпосылки большой и все возрастающей подвижности населения, интенсификации движения и насыщенности улиц транспортом. Поэтому в основу градостроительных решений закладывают инженерно-планировочную систему, создаваемую для обеспечения перевозок и называемую транспортной инфраструктурой. Во взаимоувязке планировочной и транспортной структур города определяют приоритетные

для интенсивного освоения территории. Транспортное обеспечение влияет и на выбор места расположения важнейших объектов общегородского значения, производства и селитьбы.

Наметилась тенденция разработки динамичных постоянно развивающихся моделей городов, в которых предусматривали альтернативы развития. На этой базе осуществлялся переход от разработки жесткого генплана к гибкой проектно-планировочной системе. Альтернативная тенденция пространственной организации производства – ее децентрализация. В результате может быть обеспечено равномерное повышение уровня фонового загрязнения, не превышающего нормативного. Однако при этом возрастают затраты на природоохранные мероприятия, увеличивается потребление территориальных ресурсов, труднее создавать защитно-охранные пояса вокруг промышленной зоны. Кроме того, возможна постепенная аккумуляция вредных выбросов по всей площади города, способная привести к качественным сдвигам в экологической ситуации.

Прогрессивность системы расселения, качества планировки и застройки городов и целых групп населенных мест определяются, в частности, разветвленностью сети и скоростью движения городского транспорта. Протяженность пути от места жительства к месту работы или к месту отдыха зависит от размещения промышленности, научно-исследовательских и проектных институтов, учебных заведений, административно-хозяйственных, торговых, зрелищных и др. объектов. Поэтому важно правильное взаимное размещение производства, научных, административных и общественных центров и жилищ.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Текст]: Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ. – М., 2005
2. Федеральный закон от 19.07.2011 N 246-ФЗ (ред. от 30.12.2012) «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – URL: www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_140151/
3. Концепция перехода Российской Федерации к устойчивому развитию [Электронный ресурс]: утв. Указом Президента Российской Федерации от 1 апреля 1996 г. № 440 // Компьютерная справочно-правовая система «КонсультантПлюс». – 1992–2013.
4. Антонов, В.Л. Композиция городской среды (методические проблемы системного подхода) [Текст]: автореф. дис. ... д-ра арх. / В.Л. Антонов. – М.: Изд-во Московского арх. ин-та, 1987. – 63 с.
5. Афонькин, С.Ю. Все о чудесах архитектуры [Текст] / С.Ю. Афонькин. – СПб.: ООО «СЗКЭО», 2009. – 176 с.
6. Байсеркеев, О.Н. Региональная пространственно-предметная среда [Текст] / О.Н. Байсеркеев, В.Н. Бугроменко. – Алма-ты: Рауан Демеу, 2003.
7. Бондаренко, И.А. Древнерусское градостроительство. Традиции и идеалы [Текст] / И.А. Бондаренко. – Либроком, 2009 г. – 192 с.
8. Бондаренко, Е.Ю. История городов [Текст]: учеб. пособие / Е.Ю. Бондаренко. – Владивосток: ТИДОТ ДВГУ, 2002. – 124 с.
9. Бочаров, Ю.П. Планировочная структура современного города [Текст]: моногр. / Ю.П. Бочаров, О.К. Кудрявцев. – М.: Стройиздат, 1972.
10. Булгаков, С.Н. Проблемы развития современных городов [Текст] / С.Н. Булгаков // Промышленное и гражданское строительство. – 1998. – №3. – С. 11-12.
11. Бутягин, В.А. Планировка и благоустройства городов [Текст] / В.А. Бутягин – М.: Стройиздат., 1974.
12. Вагин, В.В. Городская социология [Текст]: учеб. пособие для вузов / В.В. Вагин. – М.: Академический Проект, Фонд «Мир», 2003. – 432 с.
13. Веретенников, Д.Б. Формирование планировочной структуры города с учетом тенденции их предшествующего развития (на примере городов Поволжья) [Текст]: дис. ... канд. арх. / Д.Б. Веретенников. – М., 1989.
14. Галич, М. История доколумбовых цивилизаций [Текст] / М. Галич. – М., 1990.
15. Гладкий, Ю.Н. Основы региональной политики: [Текст] / Ю.Н. Гладкий, А.И. Чистобаев. – М., 1998.
16. Гладкий, К.Н. Социально-экономическая география России [Текст] / К.Н. Гладкий, В.А. Доброскок, С.П. Семенов. – М.: Гардарика, 1998.
17. Глазычев, В.Л. Россия. Пространственное развитие [Текст] / В.Л. Глазычев, П.М. Щедровицкий. – М., 2002.
18. Говоренкова, Т.М. Градостроительство до и после [Текст] / Т.М. Говоренкова. – М., 1998.

19. Гольц, Г.А. Проблема взаимосвязи планировочной структуры передвижений населения крупных городов – обзоры по проблемам больших городов [Текст] / Г.А. Гольц. – М.: Изд-во ГИНТИ, 1974. – Вып. 13. – 32 с.
20. Город в процессах исторических переходов. Теоретические аспекты и социокультурные характеристики [Текст] / отв. ред. Э.В. Сайко. – М., 2001.
21. Градостроительство России середины XIX – начала XX века [Текст]: Книга 2. Города и новые типы поселений. – Пресс-традиция, 2003. – 560 с.
22. Губарева, М.В. 100 великих храмов мира [Текст] / М.В. Губарева, А.Ю. Низовский. – М.: Вече, 2005. – 512 с.
23. Дворжанский, А.И. Золотая летопись Пензенского края [Текст] / А.И. Дворжанский. – Пенза, 2007.
24. «Дискавери» [Текст]: ежемесячный научно-практ. журнал. – 2012. – № 8 [44].
25. «Дискавери» [Текст]: ежемесячный научно-практ. журнал. – 2010. – № 4 [15].
26. Забалуева, Т.Р. История архитектуры и строительной техники [Текст] / Т.Р. Забалуева. – М., 2008. – 420 с.
27. Казачинский, В.П. История архитектуры градостроительства и дизайна [Текст] / В.П. Казачинский, В.В. Бондарь, Ю.В. Алексеев. – М.: АСВ, 2004. – 448 с.
28. Климов, А.А. Пространственное развитие и проблемные территории: социально-экономические аспекты [Текст] / А.А. Климов. – М.: Едиториал УРСС, 2009. – 288 с.
29. Культура и искусство средневекового города [Текст]. – М., 1984.
30. Лавров, В.А. Развитие планировочной структуры исторически сложившихся городов [Текст] / В.А. Лавров. – М.: Стройиздат, 1977.
31. Лаппо, Г.М. География городов [Текст] / Г.М. Лаппо.. – М.: ВЛАДОС, 1997. – 478 с.
32. Мазаев, Г.В. Основные принципы развития градостроительной топологии и их учет при проектировании и реализации генеральных планов [Текст] / Г.В. Мазаев // Градостроительство в век информатизации: сб. науч. статей отд. градостроительства РААСН. – М.: Едиториал УРСС, 2002.
33. Михеева, Н.Н. Территориальная организация общества [Текст] / Н.Н. Михеева. – Хабаровск: Изд-во РИОТИП, 2000.
34. Овсянников, Ю. История памятников архитектуры [Текст] / Ю. Овсянников. – М.: Галарт, 2001. – 287 с.
35. Озеров, И.Х. Перспективы городского развития [Текст] / И.Х. Озеров. – М., 1995.
36. Перцик, Е.Н. Города мира. География мировой урбанизации. [Текст] / Е.Н. Перцик. – М., 1999.
37. Перцик, Е.Н. География и искусство [Текст] / Е.Н. Перцик // Экономическая и социальная география на пороге XXI века. – М.– Смоленск: Изд-во СГУ, 1997.
38. Петров, П. Пространственное планирование [Текст] / П. Петров // Пространственное развитие. – 2003. – №6.
39. Постнов, В.П. Генеральный план и проблемы городского развития. Практические аспекты градостроительного проектирования [Текст] / В.П. Пост-

нов // Градостроительство в век информатизации: сб. науч. статей отд. градостроительства РААСН. – М.: Едиториал УРСС, 2002.

40. Ромм, А.П. Комплексная оценка и функциональное зонирование территории в градостроительном проектировании [Текст]: дис. ... д-ра арх. / А.П. Ромм. – М., 2002.

41. Штульберг, Б.М. Региональная политика России: теоретические основы, задачи и методы реализации [Текст] / Б.М. Штульберг, В.Г. Введенская. – М., 2000.

42. Россия на рубеже XXI века: города великой державы [Текст]. – Книга – альбом. М., 1999.

43. Сафронова, Н.Ю. История строительного дела [Текст]: моногр. / Н.Ю. Сафронова, А.Н. Поршакова. – Пенза: ПГУАС, 2011. – 180 с.

44. Сибрикова, М.А. Прогнозирование использования и управление городскими территориями [Текст] / М.А. Сибрикова. – Ч.: ЮУрГУ., 2003.

45. Симагин, Ю.А. Территориальная организация населения [Текст]. – 3-е изд., испр. и доп. / Ю.А. Симагин / Под общ. ред. В.Г. Глушковой. – М.: Издательско-торговая компания «Дашков и К», 2006. – 244 с.

46. Смирягин, Л.В. Районы США: портрет современной Америки [Текст] / Л.В. Смирягин. – М., 1989.

47. Сосновский, В.А. Прикладные методы градостроительных исследований [Текст] / В.А. Сосновский. – М.: Архитектура-С, 2006. – 120 с.

48. Территориальная организация населения [Текст]. – М., 2005.

49. Шомина, Е.С. Становление жилищного движения в России [Текст] / Е.С. Шомина // Социологические исследования. – 1995. – № 10.

50. Щитинский, В.А. Градостроительная деятельность важное условие устойчивого развития современной России [Текст] / В.А. Щитинский // Мир строительства и недвижимости. – 2005. – № 9.

51. Экономическая география России [Текст]: учебник / под общей ред. акад. В.И. Видяпина. – М.: ИНФРА-М, Российская экономическая академия, 2001. – 533 с.

52. Экономическая и социальная география России [Текст]: учебник для ВУЗов / под ред. проф. А.Т. Хрущева. – М., 2001.

53. Городской краеведческий портал города Пензы [Электронный ресурс] – режим доступа: <http://penzagard.ru/>

54. Исторические города России [Электронный ресурс]. – URL: <http://hist-gorod.narod.ru/>

55. Институт экономики города [Электронный ресурс]. – URL: <http://urbanecomomics.ru/>

ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И СОКРАЩЕНИЯ

Агломерация (от лат. agglomerare – присоединять, накапливать) – компактное расположение, группировка поселений, объединенных не только территориально, но обладающих развитыми производственными, культурными, рекреационными связями. Термин относится преимущественным образом к поселениям городского типа (городская агломерация).

Агора (др.-греч. ἀγορά) – рыночная площадь в древнегреческих полисах, являвшаяся местом общегражданских собраний. На площади, обычно располагавшейся в центре города, находились главный городской рынок (делившийся на «круги» по различным видам товаров) и нередко правительственные учреждения. Очень часто агора являлась административным и экономическим центром города. Изначально агора представляла собой открытую площадь посреди городской застройки со стихийной планировкой.

Агрименсор (лат. agrimensor) – древнеримский землемер. У древних римлян измерение полей и пашен долгое время было специальным искусством землемеров (finitores, metatores, mensores), которые к концу республики соединились в отдельную корпорацию. Во времена империи, когда должность агрименсора (mensores agrarii, agrimensores) и громатика (gromaticus, по названию геодезического инструмента groma) была почетной, они сделались государственными чиновниками и образовали многочисленный и сильный класс.

Аллод (нем. Allod, франкское alodis, от древневерхненем. al – полный, весь и od – владение) – свободно отчуждаемая индивидуально-семейная земельная собственность в раннефеодальной Западной Европе.

Анклав (лат. inclavatus – «закрытый, запертый», лат. clavis – «ключ») – часть территории, полностью окруженная другой территорией.

Архитектура (лат. architectura от др.-греч. αρχι – старший, главный и др.-греч. τέκτων – строитель, плотник) – искусство проектировать и строить здания и сооружения (также их комплексы). Архитектура непременно создает материально организованную среду, необходимую людям для их жизни и деятельности, в соответствии с современными техническими возможностями и эстетическими воззрениями обществ. Архитектурой также называют облик зданий и сооружений, а также и сами здания и сооружения собирательно.

Бенефиций (лат. beneficium – благодеяние) – надел земли, который давался пожизненно за выполнение военной службы.

ВВП – валовой внутренний продукт (англ. Gross Domestic Product), общепринятое сокращение (англ. GDP) – макроэкономический показатель, отражающий рыночную стоимость всех конечных товаров и услуг, произведенных за год во всех отраслях экономики на территории государства для потребления, экспорта и накопления, вне зависимости от национальной принадлежности использованных факторов производства. Впервые это понятие было предложено в 1934 году Саймоном Кузнецом.

Внутренний город (inner-city) – часть крупного города, расположенная вокруг деловой части города (CBD), традиционно населенная представителями рабочего класса и деклассированными элементами.

ГИС – геоинформационная система – система сбора, хранения, анализа и графической визуализации пространственных (географических) данных и связанной с ними информации о необходимых объектах.

Глобальные города – крупнейшие мировые центры, места концентрации важнейших экономических, финансовых, политических функций, занимающие стратегические места в мировой экономике. Они концентрируют командные функции и сервисные фирмы высокого уровня, ориентированные на всемирные рынки.

Город – крупный населенный пункт, жители которого заняты, как правило, вне сельского хозяйства.

Городские земли – земли населенных пунктов в пределах городской черты. В соответствии с Земельным кодексом РФ в состав городских земель входят: земли городской, поселковой и сельской застройки; общего пользования; сельскохозяйственного использования и др. угодья; природоохранные, оздоровительные и т.п.; земли, занятые лесами; земли промышленности, транспорта, телевидения, обороны и т.д.

Городское население – население, постоянно проживающее в городах – поселениях, выполняющих административную, торговую, промышленную, транспортную, культурно-образовательную и др. функции. Городское население по своим социально-демографическим характеристикам отличается от сельского, причем в менее развитых странах различия сильнее. Как правило, у городского населения выше доля трудоспособных, меньше средний размер семей, выше разводимость, более высокий уровень образования, городское население более подвижно в пространстве и более социально мобильно.

Городской округ – городское поселение, которое не входит в состав муниципального района, органы местного самоуправления которого обладают как полномочиями поселения, так и полномочиями муниципального района. Статус городского округа как муниципального образования определен Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», согласно которому городской округ – городское поселение, которое не входит в состав муниципального района, органы местного самоуправления которого осуществляют полномочия по решению вопросов местного значения поселения и вопросов местного значения муниципального района, а также могут осуществлять отдельные государственные полномочия, передаваемые органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. В состав территории городского округа могут входить один город или один поселок, а также в соответствии с генеральным планом городского поселения территории, предназначенные для развития его социальной, транспортной и иной инфраструктуры.

Городское хозяйство – комплекс служб, предприятий, инженерных сооружений и сетей, призванных удовлетворять повседневные коммунальные, бытовые и социально-культурные нужды жителей городов и поселков городского типа. К городскому хозяйству относятся жилищное хозяйство, коммунальное хозяйство, предприятия и организации бытового обслуживания населения, городского транспорта, связи, торговли и общественного питания, а

также соответствующие службы, сооружения, учреждения просвещения, здравоохранения, культуры, социального обеспечения и т. д.

Градостроительство – теория и практика планировки и застройки городов, которое определяют социальный строй, уровень развития производительных сил, науки и культуры, природно-климатические условия и национальные особенности страны. Градостроительство охватывает сложный комплекс социально-экономических, строительно-технических, архитектурно-художественных, а также санитарно-гигиенических проблем.

Градостроительное зонирование в РФ – деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование.

Градостроительное проектирование (городское проектирование) изучает пространственную конфигурацию, внешний облик и функциональность элементов города или иного населенного пункта. Особое внимание уделяется разработке конфигурации мест общего пользования, в которых осуществляется повседневная деятельность горожан (улицы, площади, парки, общественная инфраструктура). Термин urban design (градостроительное проектирование) был предложен в 1956 году на международной конференции в Гарвардской высшей школе дизайна (проектирования) (Harvard Graduate School of Design (GSD)). Разновидностями градостроительного проектирования являются: многофункциональное проектирование; транзитно-ориентированное проектирование.

Градостроительный регламент – устанавливаемые правилами землепользования и застройки в пределах границ соответствующей территориальной зоны:

– виды разрешенного использования земельных участков по их назначению (например жилые дома, объекты торговли и повседневного обслуживания, деловые и коммерческие объекты, сады и парки, промышленные предприятия, склады, и пр.);

– предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (например этажность и плотность застройки, минимально допустимые отступы (расстояния) от стен зданий до границ земельных участков и красных линий, минимальная доля озелененных территорий земельного участка, минимальное количество мест на автостоянках и пр.).

Виды разрешенного использования земельных участков подразделяются на:

– основные, допускающие самостоятельный выбор застройщиком предпочтительного вида из их состава для соответствующей территориальной зоны;

– условно разрешенные, разрешение на которые может быть получено только по итогам публичных слушаний;

– вспомогательные, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними (например гаражи, локальные объекты инженерной инфраструктуры и пр.).

Дезиндустриализация – вытеснение традиционных отраслей.

Дезурбанизация (контрурбанизация) – процесс размывания, сокращения численности городов (процесс, противоположный урбанизации).

Деловая часть города (down-town, CBD) – центральная часть города, место концентрации банков, офисов, штаб-квартир крупнейших компаний.

Десятина – в России существовала в смысле налога. Первоначально десятина вводилась в отдельных княжествах, где представляла собою налог только с княжеских доходов. Позднее десятинами стали называть округа, на которые делилась епархия (ныне они называются благочиниями). Чиновники, назначавшиеся архиереями для начальствования в таких округах, назывались десятильниками. В их обязанности входил, в том числе, сбор дани с приходов и монастырей в пользу архиерейского дома. Кроме десятильника, после Стоглавого собора появились десятские священники, исполнявшие часть обязанностей десятильника; в Москве их выбирали еще в XVIII веке. Они назывались также протопопами и заказчиками, а позднее общеупотребительным названием для них стало «благочинный».

Детинец (кремль, город) – центральная укрепленная часть русского средневекового города. Впервые упоминается в летописи 1331 г. («кремник»).

Джентрификация – движение семей среднего класса во внутренние городские территории, имеющее вторичный эффект в обратном движении более бедных семей.

Дистрикт (позднелат. districtus) – административно-территориальная единица.

Дом-инсула – многоэтажный жилой дом с комнатами и квартирами, предназначенными для сдачи внаем. Инсулы появились не ранее III века до н.э. Верхние этажи инсул занимали в основном бедняки, более зажиточные слои населения снимали более комфортабельные квартиры на первых этажах. Большинство квартир в инсулах были неотопливаемыми, малоосвещенными. За исключением первого этажа некоторых инсул, в них отсутствовали водоснабжение и канализация.

Естественные (природные) ареалы расселения – места поселения однородных в расовом, этническом, социальном отношениях групп населения, взаимоперекрывающие пространства проживания, что приводит к «вторжению» одних групп на территорию других и последующему «вытеснению» первоначальных жителей с места их обитания.

Застройка комплексная – совместное возведение на определенной территории зданий и сооружений различного назначения, инженерных сооружений и коммуникаций, связанных единством технологических процессов, планировочных замыслов и очередностью осуществления.

Земли городской застройки – составная часть земель населенных пунктов:

а) земли, которые фактически уже застроены жилыми, культурно-бытовыми, промышленными, административными, религиозными и иными строениями либо сооружениями, в том числе и инженерной инфраструктурой и иными объектами;

б) земли, предназначенные под застройку по проектам детальной планировки и застройки городов, предоставляемые предприятиям, учреждениям, организациям для строительства и будущей эксплуатации административных,

промышленных, производственных, жилых, культурно-бытовых и других строений, а также гражданам для индивидуального жилищного строительства.

Земли общего пользования – по земельному праву РФ в городах, поселках и сельских населенных пунктах состоят из земель, используемых в качестве путей сообщения (площади, улицы, переулки, проезды, дороги, набережные), для удовлетворения культурно-бытовых потребностей населения (парки, лесопарки, скверы, сады, бульвары, водоемы, пляжи), полигонов для захоронения неутилизированных промышленных отходов, полигонов бытовых отходов и мусороперерабатывающих предприятий и других земель, служащих для удовлетворения нужд города, поселка, сельского населенного пункта. На землях общего пользования разрешается возведение капитальных строений и сооружений (в соответствии с целевым назначением этих земель), а также временных строений и сооружений облегченного типа (палатки, киоски и т.п.).

Зиккурат (от вавилонского слова *sigguratu* – «вершина», в том числе «вершина горы») – многоступенчатое культовое сооружение в древнем Междуречье, типичное для шумерской, ассирийской, вавилонской и эламской архитектуры.

Зона пригородная – окружающая город территория, используемая в качестве резерва для его развития, а также для размещения учреждений хозяйственного обслуживания города, снабжения населения продуктами сельского хозяйства и создания зеленых зон, и находящаяся с ним в тесной функциональной, культурно-бытовой и другой взаимосвязи. Пригородные зоны особенно развиты вокруг крупных городов и являются частью городских агломераций. В пригородных зонах крупных городов размещаются пригороды, города-спутники, зоны отдыха, сельскохозяйственные угодья.

ИЗУ – искусственный земельный участок.

Инфраструктура (от латинского *infra* – ниже, под и *structura* – строение, расположение) – совокупность сооружений, зданий, систем и служб, необходимых для функционирования отраслей материального производства и обеспечения условий жизнедеятельности общества. Различают производственную (дороги, каналы, порты, склады, системы связи и др.) и социальную (школы, больницы, театры, стадионы и др.) инфраструктуру. Иногда термином «инфраструктура» обозначают комплекс так называемых инфраструктурных отраслей хозяйства (транспорт, связь, образование, здравоохранение и др.).

Караван-сарай (перс. *ارسن اوراک* [*kārvānsarā*] – «Kārvān-Sarā», дворец на торговом пути, дом отдыха; а также «хан» (от перс. *ناخ* [*xān*], откуда и осман. *ناخ* [*han*]), араб. *قندق* [*funduq*] и «fundaco» в Венеции) – большое общественное строение на Ближнем и Среднем Востоке и в Средней Азии, в городах, на дорогах и в ненаселенных местах, служащее кровом и стоянкой для путешественников, для торговых караванов.

Конгломерат (от лат. *Conglomerates* – скопившийся, собранный) – форма союза или объединения городов, с сохранением высокой степени их самостоятельности.

Конурбанизация – полицентрическая агломерация, имеющая несколько равномошных городов-центров.

Кремль – обнесенный крепостными стенами общественный и административный центр древнерусского государства.

Латифундия – землевладение, занимающее большую площадь.

Маятниковая миграция – условное название регулярных (обычно – ежедневных) поездок населения из одного населенного пункта (места жительства) в другой – на работу или учебу и обратно.

Мегалополис (от др.-греч. μέγας – большой и πόλις – город) – наиболее крупная форма расселения, образующаяся при срастании большого количества соседних городских агломераций.

Медресе (араб. مدرس, букв. «место, где изучают») – мусульманское учебное заведение, выполняющее роль средней школы и мусульманской духовной семинарии.

Межевание (землемерие, арпантаж) – геодезический способ определения границ земельного участка в горизонтальной плоскости.

Минарет (араб. منارة, манара, «маяк») – в архитектуре ислама башня (круглая, квадратная или многогранная в сечении), с которой муэдзин призывает верующих на молитву. Минарет ставится рядом с мечетью или включается в ее композицию.

Моноцентрическая агломерация возникает вокруг одного крупного города-ядра.

Муниципальное образование – по законодательству РФ городское, сельское поселение (его часть), несколько поселений, объединенных общей территорией, иная территория, в пределах которых осуществляется местное самоуправление, имеются муниципальная собственность, местный бюджет и выборные органы местного самоуправления. В соответствии с Гражданским кодексом РФ муниципальное образование является самостоятельным участником гражданских (имущественных) правоотношений. Статус муниципального образования определяется Конституцией РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законодательством субъектов РФ, а также уставом соответствующего муниципального образования. В Российской Федерации существуют 5 видов муниципальных образований, которые функционируют на двух уровнях:

муниципальный район – несколько городских и/или сельских поселений;

сельское поселение – один или несколько сельских населенных пунктов;

городское поселение – один город или поселок городского типа с прилегающими населенными пунктами сельского или городского типа;

городской округ – городское поселение, не входящее в состав муниципального района;

внутригородская территория города федерального значения – часть территории города федерального значения (Москвы или Санкт-Петербурга).

Населенный пункт – населенное место (поселение), первичная единица расселения людей в пределах одного застроенного земельного участка (город, поселок городского типа, село). Обязательный признак населенного пункта – постоянство использования его как места обитания из года в год (хотя бы сезонно).

План города генеральный – основной градостроительный документ, в котором в соответствии с конкретной градостроительной ситуацией определяются перспективы развития города, разрабатываются функциональная организация территории города и его планировочная структура, взаимоувязанные с построением систем городских транспортных магистралей, инженерного оборудования, зелёных насаждений и общественных центров города.

Планирование территориальное – планирование, предусматривающее рациональное размещение хозяйственных и жилых объектов, объектов культуры, защиты природы и т. п. на определенной территории.

Плетр (греч. πλέθρον) – единица длины в Древней Греции, равная 100 греческим или 104 римским футам (ступням), что составляет примерно 31 м. Плефр (плетр, др.-греч. πλέθρον) – византийская мера длины от 29,81 метра до 35,77 метра. Так называемый «греческий плефр» составлял 30,65 метра. Также плефр – византийская мера площади (1261,9 кв. м), половина римского югера.

Плотность застройки – один из основных показателей, широко используемых в градостроительной практике (в генеральных планах, правилах землепользования и застройки, проектах застройки земельных участков и пр.), который характеризует интенсивность использования территорий. Для кварталов, микрорайонов или зон определенного вида использования измеряется суммарной поэтажной площадью застройки наземной части зданий и сооружений в габаритах наружных стен, приходящейся на единицу территории (тыс. кв. м/га). В границах отдельных земельных участков он часто носит название «коэффициент использования территории» (КИТ).

Подмастерье каменных дел – древнерусское наименование руководителя, архитектурно-строительных работ, зодчего, архитектора.

Посад – поселение, расположенное вне стен центрального городского укрепления.

Потенциал территории – это способность природных и общественных структур на этой территории производить различные блага, необходимые для социально-экономического развития (СЭР). Включает совокупность всех видов природных, материально-технических, человеческих и информационных ресурсов территории, а также потенциал их сочетания на территории и взаимодействия.

Правила землепользования и застройки (правила застройки) – документ, используемый в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, которым устанавливаются различные территориальные зоны, градостроительные регламенты, действующие в пределах выделенных территориальных зон, а также порядок применения правил застройки и внесения в них изменений. Впервые правила застройки (zoning, zoning regulation/code/ordinance) были приняты в 1916 г. в Нью-Йорке, в 1920-е годы распространились по городам США, а затем, с различными местными особенностями, и по многим странам. Основные цели их введения – исключить такое соседство видов использования земельных участков и параметров застройки, которое может приводить к снижению качества среды (например, при соседстве жилья с промышленными предприятиями, кварталов высотного

строительства с малоэтажным жильем и пр.), а также минимизировать процедуры, с помощью которых застройщик имеет возможность узнать, как допускается использовать тот или иной земельный участок.

Приматная городская система – городская система, где один город, как правило, национальная столица, концентрирует непропорциональный большой объем населения и экономической активности.

Природный (экологический) каркас территории – совокупность наиболее активных и взаимосвязанных в экологическом отношении пространственных элементов (реки и речные долины, лесные массивы и т.д.), от которых зависит жизнеустойчивость природной среды для данной территории.

Прония (греч. πρόνοια – попечение) – феодальный институт в Византии XI–XV вв. – пожизненное (иногда наследственное) императорское пожалование светскому лицу или монастырю в награду за службу права сбора налогов с определенной территории с правом управления ею.

Полигонометрия (от греч. πολύγωνος многоугольный и метрия) – один из методов определения взаимного положения точек земной поверхности для построения опорной геодезической сети, служащей основой топографических съемок, планировки и строительства городов, перенесения проектов инженерных сооружений в натуру и т. п.

Сбалансированная городская система – городская система, где каждый город в городской иерархии относительно слабее стоящего выше его и относительно крупнее стоящего ниже.

Селитебная зона – часть территории населенного пункта, предназначенная для размещения жилой, общественной (общественно-деловой) и рекреационной зон, а также отдельных частей инженерной и транспортной инфраструктур, других объектов, размещение и деятельность которых не оказывает воздействия, требующего специальных санитарно-защитных зон. Селитебная территория занимает в среднем 50–60 % территории города. В селитебной зоне могут размещаться отдельные коммунальные и промышленные объекты, не требующие устройства санитарно-защитных зон. Организация территории должна быть направлена на создание максимально благоприятных условий для удовлетворения социально-культурных и бытовых потребностей населения и минимизацию затрат времени на пространственную доступность объектов обслуживания, мест отдыха, культурно-бытовых учреждений.

Сети роста (growth networks) – ключевое понятие социопро пространственного подхода к изучению города, часто временные ассоциации людей (агентств), но не только структур власти, объединенных ради необходимости городского роста.

Среда городская – материальная среда обитания человека в городе.

Социально-экономическая система – это целостная совокупность взаимосвязанных и взаимодействующих социальных и экономических институтов (субъектов) и отношений по поводу распределения и потребления материальных и нематериальных ресурсов, производства, распределения, обмена и потребления товаров и услуг.

Статус города (городские права) – система законодательных установлений, благодаря которым населенный пункт приобретает определенные права, выделяющие его из ряда сельских населенных пунктов.

Строительство – создание зданий и сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства). В градостроительной деятельности со строительством связаны реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства, выполнение строительных работ (монтажных, пусконаладочных, иных работ, неразрывно связанных со строящимся объектом).

Структура города планировочная – членение территории города на планировочные районы, функциональные зоны и на районы более низких рангов, объединяемые системой общегородских и местных центров обслуживания и сетью транспортных магистралей и устройств.

Субурбанизация (производное от англ. suburb – пригород) – процесс роста и развития пригородной зоны крупных городов.

Терем – помещение над верхним ярусом в хоромах.

Территориальная зона – выделенная правилами землепользования и застройки часть территории города, иного поселения или подлежащей застройке территории, для которой установлен градостроительный регламент использования и застройки находящихся в ее пределах земельных участков. Территориальные зоны выделяются с учетом: функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных действующим генеральным планом; сложившейся планировки территории и существующего землепользования; предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках. Градостроительный кодекс РФ разрешает включать в состав территориальных зон: жилые зоны (в том числе допускающие различную предельно допустимую этажность застройки); общественно-деловые зоны различных типов (деловые, коммерческие, коммунально-бытовые, объектов здравоохранения, культуры и пр.); производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур; сельскохозяйственные зоны (зоны сельскохозяйственных угодий, зоны дач, садоводств и др.); рекреационные зоны (городские леса, парки и сады, водоемы, объекты спорта); зоны особо охраняемых территорий, имеющих особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение; зоны специального назначения (занятые кладбищами, крематориями, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах); иные территориальные зоны, выделяемые с учетом функциональных зон и местных особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Транснациональная городская система – городская система, определяемая городами в различных государствах, связанными различными экономическими связями, главным образом в сфере услуг и финансов.

Уплотнительная застройка, «точечная» застройка – строительство новых зданий или сооружений в исторически сложившемся жилом микрорайоне (обычно на месте зеленых зон). Нередко сопровождается ухудшением качества

проживания для жителей прилегающих к строительству домов и, как следствие, конфликтами с застройщиком. Уплотнительную застройку также различают по двум типам: 1. Строительство нового, не предусмотренного ранее объекта в исторически сложившемся жилом квартале. В этом случае строительство ведется обычно на территории парка или сквера. 2. Строительство нового объекта в исторически сложившемся квартале, там, где предполагалось строительство объекта иного назначения.

Урбанизация (от латинского urbanus – городской) – процесс экстенсивного роста численности населения и размеров городов. Это исторический процесс повышения роли городов и городского образа жизни в развитии общества, связанный с пространственной концентрацией деятельности в сравнительно немногочисленных городах и ареалах преимущественного социально-экономического развития (урбанизированных районах).

Урбанизм – образ жизни жителей крупных городов.

Устав – вид нормативных актов, широко применяемый в праве. Представляет собой комплексный (кодифицированный) документ, предназначенный для закрепления (регулирования) статуса субъектов Федерации, государственных органов, органов местного самоуправления. Он принимается законодательным (представительным) органом государственной власти субъекта. В уставе отражается широкий круг вопросов: характеристика субъекта, его административно-территориальное устройство, полномочия, статус органов законодательной (представительной) и исполнительной власти, формы непосредственной демократии (референдум и др.), экономические, бюджетные и финансовые основы субъекта, его отношения с РФ и др. Каждое муниципальное образование обязано иметь свой устав. Он принимается представительным органом местного самоуправления или непосредственно населением.

Устойчивое развитие (англ. sustainable development) – процесс изменений, в котором эксплуатация природных ресурсов, направление инвестиций, ориентация научно-технического развития, развитие личности и институциональные изменения согласованы друг с другом и укрепляют нынешний и будущий потенциал для удовлетворения человеческих потребностей и устремлений.

Функциональная зона – территория в конкретных границах с установленным функциональным назначением и режимами использования.

Хоромы – комплекс жилых деревянных строений, связанных между собой сенями и переходами.

ЭГП – экономико-географическое положение.

Этнический анклав – место компактного проживания одного народа, полностью окруженное территорией проживания другого народа.

Югер – единица измерения площади, главным образом земельной. Югер равен 2 квадратным актам (2941, 45 м²). Акт – римская мера длины, равная 38,35 м; квадратный акт – 1470, 72 м².

ПРИЛОЖЕНИЕ

Интеллектуальная игра «День города»

1 ТУР (10 БАЛЛОВ) – 6 человек

1. Орудиями труда древнего человека при возведении жилища являлись:

- А) рубило, ударник, пилообразный нож, скребок, струг;*
- Б) мотыга, лопата, лом, кирка, зубило;*
- В) носилки, корзины, мешки, лом, рубило.*

2. Строительная техника древних американцев основывалась на применении:

- А) клинчатых распорных арок и сводов;*
- Б) стоечно-балочных систем;*
- В) цилиндрических сводов с распалубкой.*

3. Первые гробницы в Древнем Египте делали похожими на повседневное жилье: прямоугольное сооружение, возведенное из кирпичасырца, называемое

- А) ступа;*
- Б) зиккурат;*
- В) мастаба.*

4. Система глубоких колодцев, расположенных в одну линию и соединенных горизонтальными подземными галереями, которая собирает грунтовые воды, стекающие по галереям с верхних колодцев в нижние:

- А) акведук;*
- Б) кяриз;*
- В) оросительный канал.*

5. В эпоху процветания Ново-Вавилонского царства кладка стен производилась с помощью:

- А) возведения лесов;*
- Б) отсыпки земляного вала;*
- В) строительства ступенчатых сооружений из камня.*

6. Одним из характерных особенностей строительного искусства Ассирии являлось асимметричное решение планировки внутреннего пространства, развивающегося:

- А) в длину;*
- Б) по эллипсу;*
- В) в ширину.*

7. В городе Мохенджо-Даро выпуск сточных вод происходил:

А) в городскую канализационную сеть, состоявшую из кирпичных и каменных водостоков и коллекторов, покрытых сверху каменными плитами;

Б) в городские канавы, вырытые вдоль улиц и выложенные каменной плиткой;

В) в городскую канализационную сеть, состоящую из деревянных водостоков и коллекторов, покрытых сверху деревянным настилом.

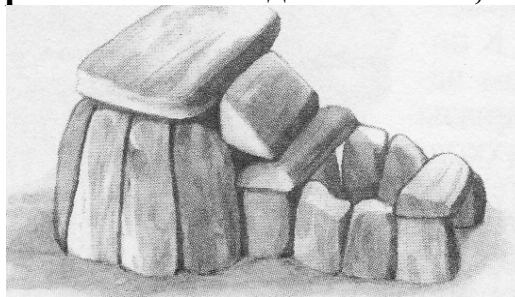
8. Архитектурный трактат, изданный в суноксий период в Китае, излагает правила планировки и застройки городов, которые предусматривали строительство городов:

А) квадратной в плане формы с широкими и пересекающимися под прямым углом улицами;

Б) прямоугольной в плане формы с узкими и параллельно идущими улицами;

В) овальной в плане формы с широкими и пересекающимися под углом 180 градусов улицами.

9. На рисунке изображен такой вид мегалитов, как:



А) дольмен;

Б) менгир;

В) кромлех;

Г) тумулюс.

10. Один из распространенных типов жилища Пелопоннеса, представлявший собой удлиненное прямоугольное в плане сооружение с открытым помещением (сенями) на торцевой стороне, огражденное с боков стенами, а спереди столбами. За сенями находился зал с очагом посредине. В перекрытии над очагом имелось отверстие для выхода дыма.

А) вихара;

Б) чайтья;

В) мегарон;

Г) пагода;

Д) пуэбло.

11. При оценке домов в Риме, построенных из каменных материалов, учитывалась:

- А) применяемая кладка (с раствором или без);*
- Б) полная стоимость, независимо от срока эксплуатации здания;*
- В) амортизация.*

2 ТУР (15 БАЛЛОВ) – 4 человека

1. Американский колониальный стиль в архитектуре отличается такими характерными чертами, как:

А) пологая крыша, расположенные с правого бока дымоход и вход в здание и равномерно расположенные по фасаду большие окна, посаженные строго над линией фундамента;

Б) мансардная крыша, расположенные по южной стороне дымоход и вход в здание и равномерно расположенные по фасаду большие окна, посаженные строго над линией фундамента;

В) крутая крыша, расположенные по центру дымоход и вход в здание и равномерно расположенные по фасаду окна со ставнями, посаженные строго под линией крыши.

2. Пекин в XVI веке состоял из следующих частей, обнесенных мощной крепостной стеной:

А) западная («Старый город») и восточная («Новый город»);

Б) северная («Внутренний город») и южная («Внешний город»);

В) северная («Императорский город»), западная («Знатный город»), южная («Ремесленный город») и восточная («Черный город»).

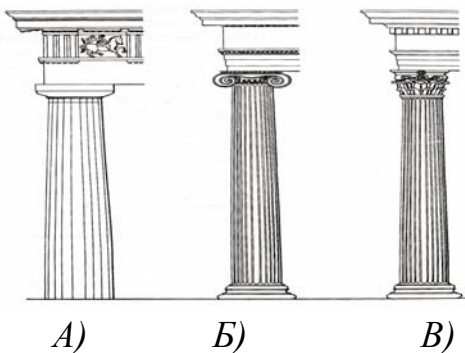
3. Михрабы, характерные для архитектуры стран северной Африки (исламских стран), представляют собой:

А) нишу в одной из стен мечети, указывающую направление на Мекку;

Б) высокую кафедру в мечети;

В) небольшую постройку на возвышенном месте или на крыше здания.

4. Укажите коринфский тип колонны.

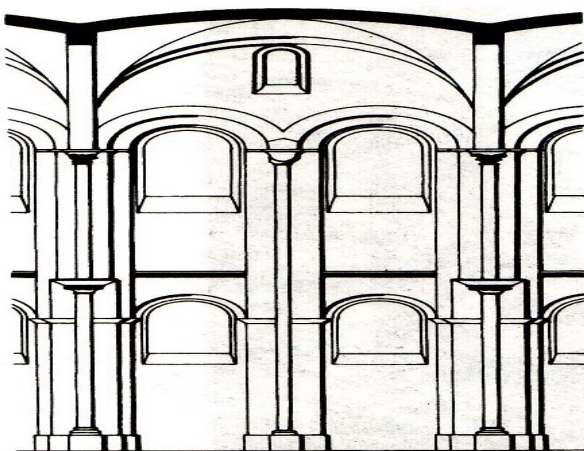


5. На рисунке изображена конструкция стены

А) собора в стиле модерн;

Б) романского собора;

В) готического собора.

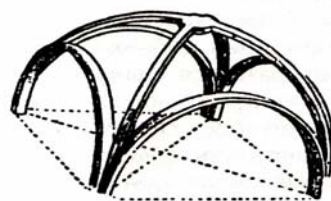


6. На рисунке изображен свод

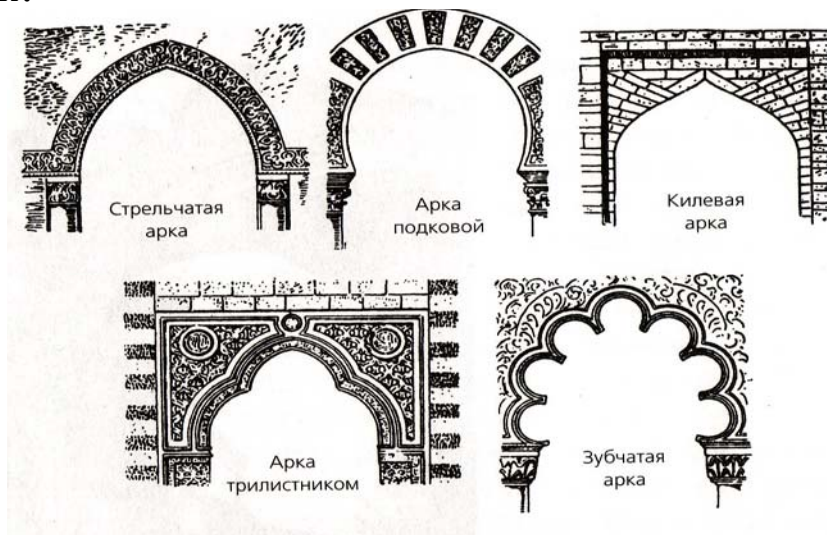
А) крестовый на нервюрах;

Б) крестовый впарушенный;

В) крещатый арочный.



7. К какой архитектуре относятся типы представленных на рисунке арок?



А) мусульманской;

Б) буддистской;

В) католической.

8. Стиль, господствовавший в архитектуре средневековья X–XI вв., находясь под воздействием феодально-религиозной идеологии, отличался тяжеловесностью форм, преобладанием грузных и неподвижных каменных масс; мощные стены, толщину которых подчеркивали узкие оконные проемы, массивные столбы и колонны, придавали зданиям суровый крепостной вид. Этот стиль называется:

- А) романский;*
- Б) готический;*
- В) классицизм.*

9. В архитектуре Западной Европы в Средневековье господствовали два основных стиля:

- А) романский и готический;*
- Б) барокко и рококо;*
- В) романтизм и классицизм.*

10. Европейское культурно-эстетическое движение, которое ориентировалось на античное (древнегреческое и древнеримское) искусство. Постройки в этом стиле отличаются ясностью, уравновешенностью, четким и спокойным ритмом, выветренностью пропорций. Главными законами архитектурной композиции были симметрия, подчеркивание центра, общая гармония частей и целого. Парадный вход в здание располагался в центре и оформлялся в виде портика (выступающей вперед части здания с колоннами и фронтоном). Колонны должны были по цвету отличаться от стен. Обычно колонны были белыми, стены – желтыми. Какой это стиль?

- А) модерн;*
- Б) классицизм;*
- В) ампи́р.*

11. Архитектурный стиль, получивший распространение в Европе в 1890-е–1910-е годы. Архитектуру данного стиля отличает отказ от прямых линий и углов в пользу более естественных, «природных» линий, использование новых технологий (металл, стекло). Название стиля:

- А) барокко;*
- Б) модерн;*
- В) ампи́р.*

12. Стиль в архитектуре, декоративно-прикладном и изобразительном искусстве первой трети XIX в. в странах Европы, завершивший развитие классицизма. Отличительные черты этого стиля – торжественность, великолепие, массивность крупных объемов, богатство декора. Название стиля:

- А) барокко;*
- Б) модерн;*
- В) ампи́р.*

13. В зависимости от конструктивной схемы и статической работы несущие конструкции покрытий гражданских и промышленных зданий с большими пролетами можно разделить на:

- А) плоскостные и пространственные;*
- Б) плоскостные и объемные;*
- В) пространственные и искривленные.*

14. В каком городе построено первое в мире высотное здание с использованием стального каркаса (1884 г.)?

- А) Нью-Йорк;*
- Б) Чикаго;*
- В) Лондон;*
- Г) Париж;*
- Д) Гонконг.*

15. В архитектуре Европы 19 века преобладают стили:

- А) эклектика и модерн;*
- Б) барокко и ренессанс;*
- В) ампи́р и модерн.*

16. Проект «Пальмы» – это величественные комплексы искусственных островов, которые с высоты птичьего полета выглядят как огромные финиковые пальмы. Все острова в совокупности добавили свыше 500 километров к побережью Дубая. Какое количество островов входит в проект?

- А) один;*
- Б) два;*
- В) три.*

17. Храм Бахаи в Индии является чудом современной архитектуры. В конструкции храма нет ни одной прямой линии. В форме какого цветка он сделан?

- А) тюльпана;*
- Б) лотоса;*
- В) пиона;*
- Г) лилии;*
- Д) орхидеи.*



3 ТУР (20 БАЛЛОВ) – 2 человека

1. Наиболее древним видом строительства восточных славян было сооружение жилищ, которые делятся по следующим типам:

- А) западному и восточному;*
- Б) южному и северному;*
- В) юго-западному и северо-восточному.*

2. Оборонительные ограды городов древней России можно разделить на три вида:

- А) земляные, деревянные и каменные;*
- Б) земляные, деревянные и кирпичные;*
- В) деревянные, каменные и водные.*

3. Характерной особенностью градостроительства расцвета Киевской Руси является проектирование городов на основе:

- А) прямоугольно-диагональной системы плана;*
- Б) радиально-кольцевой системы плана;*
- В) комбинированной системы плана.*

4. Церковь Покрова на Нерли (XII в.) сооружена из белого камня; на ее высоком барабане покоится одна глава. Здание церкви отличается необычайной стройностью, изяществом пропорций и пластичностью форм. Наружные его стены расчленены уступчатыми лопатками и колонками, украшены нарядным архитектурным поясом и резными белокаменными скульптурными украшениями. Входы в здание оформлены перспективными порталами с белокаменной резьбой. Указать рисунок, изображающий церковь Покрова на Нерли.



А)



Б)



В)

5. В XV–XVII вв. в России строители имели в своем распоряжении весьма разнообразный инструмент для обработки дерева. По принципу работы этот инструмент можно разделить на:

А) рубящий (топор, потес, тесло), сверлящий (сверла и бурава), копательный (лопаты, ломы, мотыги), гужевой (носилки, мешки, повозки) и прочий (долота, резцы и др.);

Б) строгальный (струг, скобель, рубанок, шерхебель), режущий (пилы разных типов и размеров), копательный (лопаты, ломы, мотыги), гужевой (носилки, мешки, повозки) и прочий (долота, резцы и др.);

В) рубящий (топор, потес, тесло), строгальный (струг, скобель, рубанок, шерхебель), режущий (пилы разных типов и размеров), сверлящий (сверла и бурава) и прочий (долота, резцы и др.).

6. Архангельский собор, построенный в 1505–1509 гг. в традиционном русском стиле, представляет собой:

А) прямоугольник, вытянутый по оси север–юг, с тремя крестчатыми столбами, тремя закругленными апсидами в южной части и одной главой;

Б) прямоугольник, вытянутый по оси восток–запад, с шестью крестчатыми столбами, тремя закругленными апсидами в восточной части и пятью главами;

В) прямоугольник, вытянутый по оси восток–запад, с шестью крестчатыми столбами, шестью закругленными апсидами в южной части и шестью главами.

7. Церковь, изображенная на рисунке – одна из первых шатровых храмов на Руси (1532 г.). Столпообразный собор поставлен на высокий подклет и окружен галереей. Высота – 62 м. Выбрать правильный вариант.



А) храм Петра Митрополита



Б) церковь Вознесения



В) Евфимиевская церковь Кирилло-Белозерского монастыря

8. В 1584 г. в царствование Ивана IV для решения таких задач, как увеличение выпуска строительных материалов, организация строительных работ и обеспечение строек рабочей силой, был создан:

А) Приказ каменных дел;

Б) Поместный приказ;

В) Писцовый приказ.

9. В XVI в. русскими мастерами был изобретен свод, представляющий собой сочетание сомкнутого свода с врезанными в него двумя пересекающимися крест-накрест цилиндрическими или иной формы сводами с завершением световым барабаном, названный:

А) крещатый;

Б) кресторый;

В) купольный.

10. Казанский собор 1811 г. в Санкт-Петербурге относится к архитектурному стилю

- А) неоклассицизм;
- Б) романтизм;
- В) классицизм.



11. Московская улица является одной из старейших в городе Пензе. Изначально она называлась

- А) Средне-Посадской;
- Б) Средне-Подгорной;
- В) Средне-Приходской;
- Г) Средне-Подсадской;
- Д) Средне-Поддонской.

12. Выберите рисунок, изображающий Троицкий Сканов монастырь, основанный в 17 в. близ Наровчата (Пензенская область).



А)



Б)



В)



Г)



Д)

13. Музей народного творчества, показанный на рисунке, расположен в некогда обширной усадьбе 19 в., принадлежавшей

- А) княжне Таракановой;
- Б) Е.А. Арсеньевой;
- В) В.Н. Загоскиной;
- Г) М.А. Шан-Гирей Апалиха;
- Д) Марии Египетской.



14. Здание (см. рисунок), построенное 1895–1897 годах (архитектор В.П. Семечкин), украшенное шестью красивыми кирпичными шатрами и фигурной кирпичной кладкой, называется



- А) Овощной пассаж;*
- Б) Вещевая ярмарка;*
- В) Дом Книги;*
- Г) Мясной пассаж;*
- Д) Барский дом Арсеньевых- Лермонтовых.*

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
Глава 1. ОСНОВНЫЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ О ГОРОДЕ И ЗАКОНАХ ЕГО РАЗВИТИЯ	7
Глава 2. ГОРОДСКОЕ РАССЕЛЕНИЕ В ДРЕВНЕМ МИРЕ	14
§ 1. Появление первых городов.....	14
§ 2. Развитие городского образа жизни в Древнем Востоке	22
§ 3. Развитие городов в Античный период	33
§ 4. Возникновение земельно-кадастровых отношений	41
Глава 2. СРЕДНЕВЕКОВОЕ ГОРОДСКОЕ ПРОСТРАНСТВО.....	47
§ 1. Рост городов в Европе.....	47
§ 2. Градостроительство на Востоке.....	53
§ 3. Развитие земельно-кадастровых отношений при управлении средневековыми городскими землями	56
Глава 3. РАЗВИТИЕ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ В НОВОЕ И НОВЕЙШЕЕ ВРЕМЯ.....	64
§ 1. Современная урбанизация в мире.....	64
§ 2. Города Нового и Новейшего времени в Европе	69
§ 3. Города Нового и Новейшего времени в Америке, Азии и Африке.....	76
§ 4. Современные кадастровые системы.....	88
Глава 4. РАЗВИТИЕ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ В РОССИИ	94
§ 1. Распространение городского расселения в России	94
§ 2. Современное территориальное планирование городов России.....	110
§ 3. Планирование структуры города Пензы: история вопроса.....	120
§ 4. Российский путь землеустройства и кадастра.....	130
КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ	154
ТЕМЫ ДЛЯ РЕФЕРАТОВ	156
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	158
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	161
ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И СОКРАЩЕНИЯ	164
ПРИЛОЖЕНИЕ. Интеллектуальная игра «День города»	174

Учебное издание

Улицкая Наталья Юрьевна

ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

Учебное пособие

Редактор Н.Ю. Шалимова

Верстка Н.А. Сазонова

Подписано в печать 13.01.14. Формат 60x84x/16/
Бумага офисная «Снегурочка». Печать на ризографе.
Усл. печ.л. 10,7. Уч.-изд.л. 11,5. Тираж 80 экз.
Заказ №2



Издательство ПГУАС.
440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28