

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫХ ЛАНДШАФТОВ ГОРНЫХ СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ: РАЗРАБОТКА И ОБОСНОВАНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ (НА ПРИМЕРЕ ЧЕЧЕНСКОЙ РЕСПУБЛИКИ)

Софья Алексеевна Чудакова, Наталья Владимировна Бакаева

Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет (НИУ МГСУ);
г. Москва, Российская Федерация

Существующая система градостроительного регулирования сельских поселений не содержит специализированных регламентов для территорий историко-культурных ландшафтов (ИКЛ), что ведет к фрагментации наследия, утрате визуальной целостности и невозможности его устойчивого использования, особенно в горных регионах Северного Кавказа, где уникальные культурные ландшафты остаются не защищенными от хаотичной застройки и туристического потока. Цель настоящего исследования — разработка и обоснование типологии зон ИКЛ и системы дифференцированных градостроительных регламентов, обеспечивающих баланс между сохранением наследия и устойчивым развитием сельских территорий на примере Хойского и Макажойского сельских поселений Чеченской Республики. Методологическая основа включает системный анализ нормативно-правовой базы, ландшафтно-морфологическое картографирование с применением ГИС-технологий. Выделение типов зон выполнено на основе ранее полученного интегрального показателя градостроительного потенциала $I_{\text{инт}}$ (авторская методика, включающая три каркаса: историко-культурный, туристско-рекреационный, социально-инфраструктурный) с последующей структуризацией на 25 ландшафтных участков. В результате обоснована типология пяти функциональных зон: заповедной, музейно-туристической, активного туризма и рекреации, этнокультурного развития и буферной, для каждой из которых разработаны виды разрешенного использования, предельные параметры застройки, требования к архитектурным решениям, материалам и колористике, охране визуальных коридоров, а также условия благоустройства и инженерного обеспечения с приоритетом возобновляемых источников энергии. Предложенная система регламентов нанесена на карту градостроительного зонирования и может быть интегрирована в правила землепользования и застройки (ПЗЗ). Внедрение разработки позволит предотвратить деградацию историко-культурных ландшафтов, обеспечить правовую определенность для инвесторов и создать предпосылки для формирования туристско-рекреационных комплексов, способствуя устойчивому социально-экономическому развитию горных сельских поселений.

Ключевые слова: градостроительное зонирование, историко-культурный ландшафт, градостроительные регламенты, сельские поселения, горные территории, типология зон, правила землепользования и застройки, Чеченская Республика

Для цитирования: Чудакова С.А., Бакаева Н.В. Градостроительное зонирование историко-культурных ландшафтов горных сельских поселений: разработка и обоснование градостроительных регламентов (на примере Чеченской Республики) // Биосферная совместимость: человек, регион, технологии. 2026. № 2. С. 11–23. DOI: 10.22227/2311-1518.2026.2.11-23

URBAN PLANNING ZONING OF HISTORICAL AND CULTURAL LANDSCAPES IN MOUNTAINOUS RURAL SETTLEMENTS: DEVELOPMENT AND JUSTIFICATION OF URBAN PLANNING REGULATIONS (USING THE CHECHEN REPUBLIC AS AN EXAMPLE)

Sofia A. Chudakova, Natalya V. Bakaeva

Moscow State University of Civil Engineering (National Research University) (MGSU); Moscow, Russian Federation

The current system of urban planning regulations for rural settlements does not include specialized regulations for areas of historical and cultural landscapes (HCLs), which leads to the fragmentation of heritage, the loss of visual integrity, and the inability to use it sustainably — especially in the mountainous regions of the North Caucasus, where unique cultural landscapes remain unprotected from haphazard development and tourist influx. The aim of this study is to develop and justify a typology of HCL zones and a system of differentiated urban planning regulations that ensure a balance between heritage preservation and the sustainable development of rural areas, using the example of the Khoi and Makazhoi rural settlements in the Chechen Republic. The methodological framework includes

a systematic analysis of the regulatory framework and landscape-morphological mapping using GIS technologies. The identification of zone types was carried out based on the previously derived integral indicator of urban development potential, I_{int} (an author-developed methodology comprising three frameworks: historical-cultural, tourism-recreational, and social-infrastructural), followed by structuring into 25 landscape sections. As a result, a typology of five functional zones has been established: conservation, museum and tourism, active tourism and recreation, ethnocultural development, and buffer zones. For each of these zones, permitted land uses, maximum building parameters, requirements for architectural design, materials, and color schemes, protection of visual corridors, as well as conditions for landscaping and engineering infrastructure — with a priority on renewable energy sources — have been developed. The proposed regulatory system is mapped onto the urban zoning plan and can be integrated into the land use and development regulations. Implementation of this framework will help prevent the degradation of historical and cultural landscapes, provide legal certainty for investors, and lay the groundwork for the development of tourism and recreational complexes, thereby contributing to the sustainable socioeconomic development of rural mountain communities.

Keywords: urban zoning, historical and cultural landscape, urban planning regulations, rural settlements, mountainous areas, zone typology, land use and development regulations, Chechen Republic

For citation: Chudakova S.A., Bakaeva N.V. Urban planning zoning of historical and cultural landscapes in mountainous rural settlements: development and justification of urban planning regulations (using the Chechen Republic as an example). *Biosphere Compatibility: Man, Region, Technology*. 2026; 2:11-23. DOI: 10.22227/2311-1518.2026.2.11-23 (rus.).

Введение

В современной градостроительной науке и практике происходит последовательный переход от охраны отдельных памятников к сохранению целостных культурных ландшафтов как системных объектов, аккумулирующих природные, исторические, планировочные и социокультурные компоненты. Международный опыт подтверждает, что именно ландшафтный подход позволяет не только сохранить аутентичность наследия, но и интегрировать его в процессы устойчивого территориального развития, превращая культурную идентичность в экономический ресурс [1, 2]. Однако в российской системе градостроительного регулирования данный подход пока не нашел нормативно-правового воплощения, особенно на уровне малых сельских поселений, где инструменты территориального планирования остаются унифицированными и не учитывают локальной специфики историко-культурных ландшафтов [3–5].

Действующие правила землепользования и застройки содержат стандартизированный набор территориальных зон, таких как: жилые, общественные, рекреационные, сельскохозяйственные — без дифференциации по критериям историко-культурной ценности, визуальной целостности или сохранности традиционной планировочной структуры. Это приводит к тому, что на территориях с высокой концентрацией объектов культурного наследия новое строительство ведется без учета масштаба, материалов и силуэта исторической застройки, а ценные видовые панорамы перекрываются диссонирующими объемами. Особенно остро данная проблема проявляется в горных районах Северного Кавказа, где уникальные башенные комплексы и террасированный ландшафт гор соседствуют с хаотичной индивидуальной жилой застройкой и нерегулируемым туристическим освоением.

Объектом настоящего исследования выступают историко-культурные ландшафты Хойского и Макажойского сельских поселений Чеченской Республики. Предметом являются градостроительные регламенты как инструмент дифференцированного управления развитием таких территорий. Ранее авторами была апробирована методика количественной оценки градостроительного потенциала историко-культурных ландшафтов (ИКЛ) на основе трех каркасов: историко-культурного, туристско-рекреационного и социально-инфраструктурного, что позволило ранжировать локальные участки по уровню потенциала. Однако полученные диагностические данные требуют перевода в плоскость нормативного регулирования, что невозможно без разработки системы зонирования и регламентов, адаптированных к каждому типу территории.

Актуальность исследования обусловлена необходимостью восполнения нормативно-правового пробела между стратегическими целями пространственного развития, декларирующими интеграцию наследия в социально-экономическое развитие, и отсутствием действенных механизмов их реализации на муниципальном уровне. Зарубежные практики (Сванетия, Чинкве-Терре, Котсуолдс) убедительно демонстрируют, что эффективное сохранение ИКЛ достигается лишь при введении функционально дифференцированных зон с четкими параметрами застройки, материалами и режимами использования [6–8] (рис. 1).

В российской научной литературе отдельные аспекты регламентации исторических поселений рассматривались в контексте пространственных каркасов, дизайн-кодов и регенерации сельских территорий, однако комплексная типология зон ИКЛ для горных сельских поселений до настоящего времени не разработана [9–11].

Цель настоящей работы — разработать и обосновать типологию зон ИКЛ и систему дифференци-



Рис. 1. Анализ зарубежной и отечественной практики устойчивого развития ИКЛ сельских поселений

рованных градостроительных регламентов, обеспечивающих баланс между сохранением наследия и устойчивым развитием сельских территорий. Для достижения цели поставлены следующие задачи: систематизировать нормативно-правовые предпосылки введения специального зонирования ИКЛ; выделить типы зон на основе рассчитанного интегрального показателя градостроительного потенциала; разработать для каждого типа зоны регламенты, включающие виды разрешенного использования, предельные параметры застройки, требования к архитектурным решениям, охране визуальных коридоров и инженерному обеспечению; выполнить картографическую визуализацию предложенного зонирования и сформулировать рекомендации по внедрению в ПЗЗ.

Материалы и методы

Исходными материалами послужили Генеральные планы и Правила землепользования и застройки поселений, реестры объектов культурного наследия, данные дистанционного зондирования территории (SRTM) с разрешением 30 м, а также материалы исследований, опубликованные авторами в 2025 г. [12].

Методологическая основа работы включает последовательный анализ нормативно-правовой базы, оценку градостроительного потенциала территории и разработку дифференцированных градостроительных регламентов. На первом этапе проведен анализ федеральных и региональных документов, классификатора видов разрешенного использования земельных участков, а также нормативно-технической документации. Анализ позволил выявить правовой пробел, который характеризуется отсутствием

специализированных регламентов для территорий ИКЛ в составе правил землепользования и застройки сельских поселений, и определить параметры, подлежащие нормативному закреплению.

Для выделения типов зон ИКЛ территория рассматриваемых сельских поселений была структурирована на 25 локальных участках по данным геологических исследований, принципов историко-культурной и ландшафтной однородности [13, 14]. Для каждого участка выполнен расчет интегрального показателя градостроительного потенциала $I_{\text{инт}}$. На основе полученных значений и качественных характеристик (сохранность объектов культурного наследия, рекреационные ресурсы, наличие инфраструктуры, природные ограничения) проведена кластеризация участков с выделением пяти типов зон ИКЛ.

Разработка градостроительных регламентов для каждого типа зоны осуществлялась в несколько последовательных операций. Для каждой зоны определен перечень видов разрешенного использования в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков. Отбор видов использования осуществлялся на основе критерия совместимости с функциональным назначением зоны. Далее установлены предельные параметры разрешенного строительства: максимальная высота зданий и максимальный процент застройки в границах земельного участка. Значения параметров определены на основе анализа исторической застройки, морфологии рельефа и требований сохранения визуальных коридоров. Требования к архитектурным решениям включают обязательные материалы фасадов и цветовую гамму. Выбор материалов обоснован анализом традиционной горной архитектуры Чеченской Республики и требовани-

ями сохранения аутентичности исторической среды. Цветовые решения определены на основе анализа исторической застройки. Требования к охране визуальных коридоров сформулированы на основе выявленных видовых точек и панорам. Условия благоустройства и инженерного обеспечения дифференцированы по типам покрытий и типу освещения. Инженерное обеспечение ориентировано на приоритетное использование возобновляемых источников энергии и минимизацию визуального воздействия инженерных сетей. Картографическая визуализация разработанной типологии и регламентов выполнена с применением программы QGIS.

Результаты

В ходе исследования разработана и обоснована типология зон историко-культурного ландшафта для горных сельских поселений на основе количественной оценки градостроительного потенциала территории. Исследуемая территория расположена в границах Хойского и Макажойского сельских поселений Веденского района Чеченской Республики (рис. 2).

Анализ нормативно-правовой базы. В ходе анализа установлено, что действующее законодательство, включая Градостроительный кодекс РФ, Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия...» и Федеральный закон № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», ориентировано преимущественно на охрану отдельных объектов культурного наследия и природных ландшафтов в их изолированном виде [15–17]. При этом целостные историко-культурные ландшафты, представляющие собой единство природных, исторических и планировочных компонентов, не имеют специаль-

ного правового статуса в документах территориального планирования сельских поселений. Выявлено отсутствие специализированных градостроительных регламентов для территорий ИКЛ в составе правил землепользования и застройки, что приводит к фрагментации наследия, утрате визуальных связей между объектами и невозможности комплексного управления развитием таких территорий (рис. 3).

На региональном уровне Закон Чеченской Республики № 29-РЗ «Об объектах культурного наследия в Чеченской Республике» устанавливает отдельные требования к охране объектов культурного наследия и памятников природы, однако не содержит механизмов интеграции этих требований в систему градостроительного зонирования [18]. Нормативно-техническая документация (ГОСТ Р 56891.4–2016, ГОСТ Р 55935, ГОСТ Р 70284–2022) определяет терминологию и состав проектной документации, но не регламентирует параметры использования территорий ИКЛ [19–21]. Таким образом, установлен разрыв между декларируемой необходимостью сохранения целостных ландшафтов и отсутствием правовых инструментов их регулирования, что обосновывает необходимость разработки специализированной системы градостроительных регламентов.

Оценка градостроительного потенциала. Территория структурирована на 25 локальных участков, для каждого участка рассчитан интегральный показатель градостроительного потенциала ($I_{\text{инт}}$), значения которого варьируются от 0,143 до 0,780 (табл. 1).

Ранжирование территории по трем уровням потенциала показало, что высокий потенциал локализован исключительно в исторических ядрах сел Хой и Макажой, где зафиксирована максимальная концентрация объектов культурного наследия регионального значения. Средний потенциал



Рис. 2. Расположение исследуемой территории ИКЛ Хойского и Макажойского сельских поселений Чеченской Республики

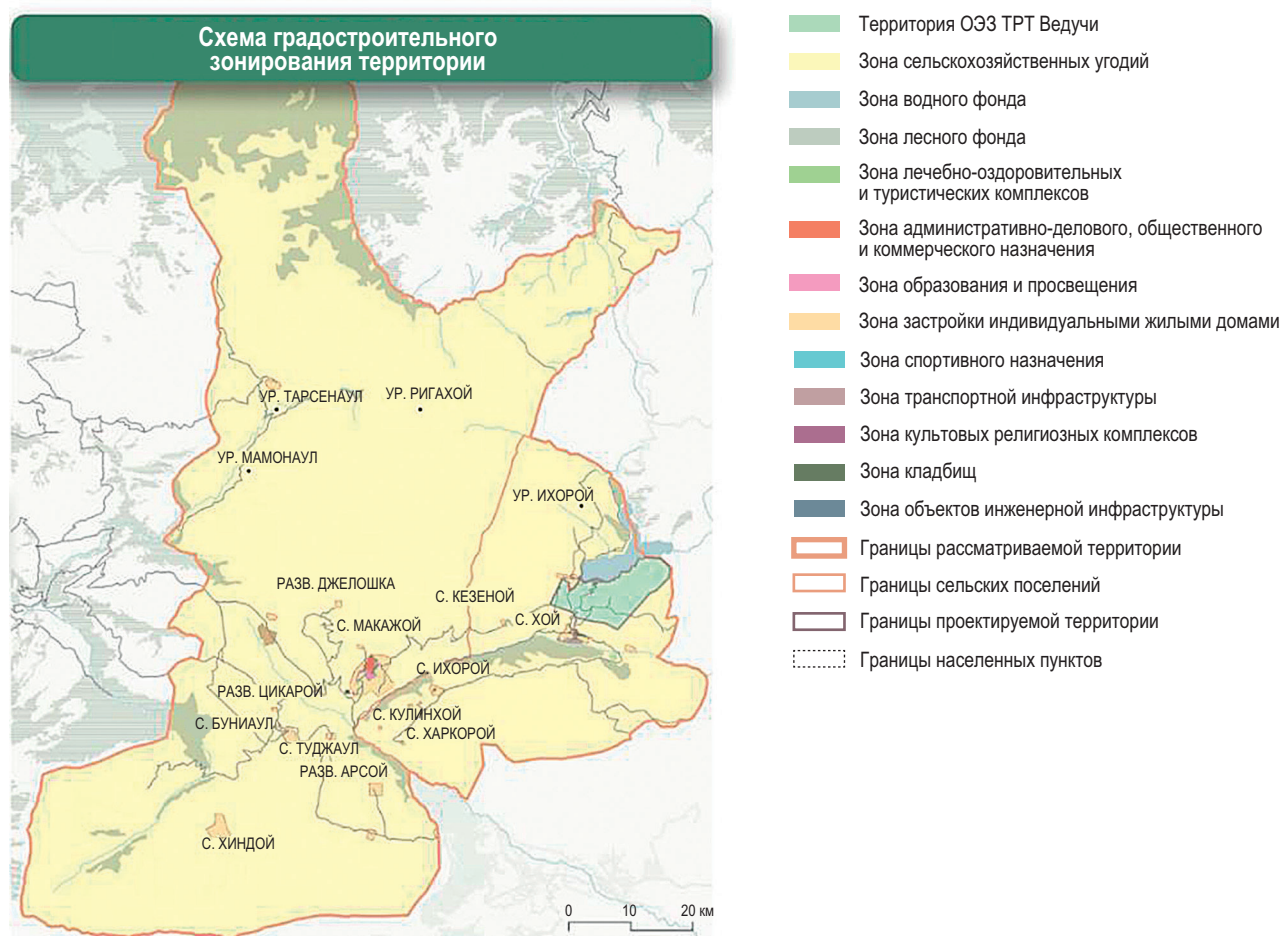


Рис. 3. Анализ Правил землепользования и застройки рассматриваемой территории

Таблица 1. Значения градостроительного потенциала ИКЛ Хойского и Макажойского сельских поселений Чеченской Республики

Номер участка	Локализация	$I_{\text{инт}}$	Уровень потенциала
У-1	Озерное ядро	0,539	Средний
У-2	Кашкерлам (Горная область, отгонное животноводство)	0,278	Низкий
У-3	Хойский ареал интенсивного природопользования (Кашкерлам)	0,745	Высокий
У-4	Балка Анзук-Чуэ (ущелье реки Ахкете)	0,278	Низкий
У-5	Кезенойский ареал интенсивного природопользования	0,436	Средний
У-6	Кезенойский ареал экстенсивного природопользования	0,278	Низкий
У-7	Макажойский ареал экстенсивного природопользования	0,291	Низкий
У-8	Алхарская долина	0,278	Низкий
У-9	Макажойский ареал интенсивного природопользования	0,744	Высокий
У-10	Хойский ареал интенсивного природопользования (Шимерой)	0,780	Высокий
У-11	Хойский ареал интенсивного природопользования (Кашкерлам)	0,745	Высокий
У-12	Локальное ядро расселения	0,590	Средний
У-13	Хойский ареал экстенсивного природопользования (Кашкерлам)	0,252	Низкий
У-14	Земли общества Садой (область Верхнего Чеберлая)	0,348	Низкий
У-15	Тундохой (Тунжи-аул) — отселок Макажоя	0,218	Низкий
У-16	Цикарой (кладбище) — отселок Макажоя	0,158	Низкий
У-17	Буни (скотоводческий отселок Макажоя)	0,256	Низкий
У-18	Макажойский ареал интенсивного природопользования	0,744	Высокий

Номер участка	Локализация	$I_{\text{инт}}$	Уровень потенциала
У-19	Харкороевский ареал экстенсивного природопользования	0,291	Низкий
У-20	Балка Беах-Бетли (локальный фронтир)	0,222	Низкий
У-21	Ансалтинское ущелье (транспортный коридор)	0,248	Низкий
У-22	Горная (скалистая) периферия (г. Абдалзабазуль)	0,190	Низкий
У-23	Северный склон Шимри-Корта	0,180	Низкий
У-24	Водно-болотные угодья Алхар	0,203	Низкий
У-25	Аквальный комплекс Кезеной-Ам	0,470	Средний

выявлен для комплекса «Алдам-Гези», Садойского комплекса, террасированных склонов и акватории озера Кезенойам. Низкий потенциал занимает 56 % территории — обширные горно-пастбищные, лесные и фронтирные угодья.

Градостроительные регламенты. Для каждой зоны разработаны дифференцированные параметры регламентов. В заповедной зоне (ИКЛ-З) установлен наиболее строгий режим: запрет на новое строительство, разрешены только реставрационные работы и научные исследования. В музейно-туристической зоне (ИКЛ-М) допускается размещение музеев, гостиниц малой вместимости (до 10 мест) при ограничении высотности до 6 м и сохранении не менее 80 % видовых точек. В зоне активного туризма (ИКЛ-А) разрешены горнолыжные комплексы, гостиницы высотой до 15 м и канатные дороги с обязательным сохранением ключевых панорам. В зоне этнокультурного развития (ИКЛ-Э) допускается агротуризм, ремесла, гостевые дома до 20 мест с ограничением высоты до 9 м. Буферная зона (ИКЛ-Б) предназначена для традиционного природопользования (сенокосение, выпас) с минимальным вмешательством в ландшафт (табл. 2).

Архитектурные требования предписывают использование природного камня и дерева в каче-

стве основных фасадных материалов, что обосновано анализом традиционной горной архитектуры Чеченской Республики. Цветовые палитры ограничены нейтральными и естественными тонами, исключая диссонанс с природным и историческим контекстом. Требования к охране визуальных коридоров сформулированы на основе выявленных исторических видовых точек. Для зоны ИКЛ-З установлен полный запрет на перекрытие видовых точек; для ИКЛ-М — сохранение не менее 80 % панорам; для ИКЛ-А — сохранение ключевых панорам при размещении горнолыжной инфраструктуры; для ИКЛ-Э и ИКЛ-Б — соответственно, сохранение силуэта исторической застройки и фонового ландшафта (рис. 4).

Условия благоустройства дифференцированы по типам покрытий (от деревянных настилов и гравия в заповедной зоне до комбинированных покрытий в зоне активного туризма) и системам освещения (точечное — на возобновляемых источниках в зонах ИКЛ-З и ИКЛ-М). Инженерное обеспечение ориентировано на приоритетное использование возобновляемых источников энергии и минимизацию визуального воздействия инженерных сетей: подземная прокладка в зонах ИКЛ-З и ИКЛ-М, допустимость воздушных линий с ограничением



Рис. 4. Детализация предложений по уточнению градостроительных регламентов в части архитектурного кода

Таблица 2. Градостроительные регламенты для зон ИКЛ

Номер	Параметр регламента	Зона ИКЛ-3	Зона ИКЛ-М	Зона ИКЛ-А	Зона ИКЛ-Э	Зона ИКЛ-Б
1	Основное функциональное назначение	Сохранение аутентичного историко-культурного и природного наследия в неизменном виде, научные исследования	Организованный культурно-познавательный туризм, музейная деятельность, обслуживание посетителей	Круглогодичный активный отдых, горнолыжный спорт, рекреация, SPA-услуги	Сохранение и актуализация нематериального наследия, агротуризм, ремесла, этнографическая экспозиция	Защита ценных ландшафтов от антропогенной нагрузки, резерват для традиционного природопользования
2	Разрешенные виды использования (по классификацию)	- научная деятельность (3.9); - природоохранная деятельность (9.0); - историко-культурная деятельность (9.1); - только реставрационные работы	- музеи и выставочные залы (3.10); - общественное питание (4.0); - гостиничное обслуживание (4.7) до 10 мест; - туристическое обслуживание (5.2); - сувенирные лавки, мастерские	- горнолыжные комплексы (5.2); - гостиничное обслуживание (4.7); - санаторная деятельность (4.5); - спорт (5.1); - общественное питание (4.0); - канатные дороги (7.2)	- сельскохозяйственное использование (1.0); - личное подсобное хозяйство (2.2); - гостиничное обслуживание (4.7) до 20 мест; - ремесленные мастерские (6.4); - объекты агротуризма; детский отдых (3.5)	- сенокосение, выпас скота (1.3); - охота и рыболовство (5.1) по лицензиям; - лесные угодья (1.4). Запрещено новое строительство, кроме инфраструктуры мониторинга
3	Максимальная высота новых построек	Не допускается (исключение – малые архитектурные формы для обустройства экотроп)	Не выше 6 м (как паравило, 1–2 этажа с учетом уклона рельефа)	До 15 м (гостиницы, подьемы, SPA-комплексы с учетом вписывания в рельеф)	До 9 м (2 этажа с мансардой, вписанные в рельеф)	Не допускается (допустимы навесы для скота не выше 3 м, традиционные кошары)
4	Максимальный процент застройки	Не более 1 % (только объекты инфраструктуры мониторинга)	Не более 15 % от площади зоны (с сохранением незастроенных видовых пространств)	Не более 30 % (с учетом рельефа, terracing и сохранения природного каркаса)	Не более 25 % (с учетом традиционной усадебной застройки)	Не более 5 % (только объекты, связанные с традиционным хозяйством)
5	Материалы фасадов и кровли	Только аутентичные: природный камень (песчаник, известняк), дерево (дуб, бук), дражка или каменная черепица	Камень, дерево, керамическая черепица. Допускается имитация традиционной кладки	Камень, дерево, стекло, композитные материалы с имитацией традиционной фактуры, зеленые крыши	Камень, дерево, керамическая черепица; допускается штукатурка нейтральных цветов по каменной основе	Местные природные материалы (камень, дерево) для хозяйственных построек
6	Архитектурный стиль и цветовые решения	Традиционная горная архитектура. Естественные цвета камня и дерева (серые, коричневые, охра природная). Без окраски	Традиционная с элементами современной интерпретации. Охра, terracotta, серый, белый. Яркие цвета запрещены	Современная с этническими мотивами. Нейтральные тона, естественные цвета камня и дерева, допускаются акценты	Традиционная с адаптацией. Нейтральные, приглушенные тона (беж, серо-зеленый, коричневый). Допускается побелка	Без ограничений для хозяйственных построек, но без ярких акцентов

Номер	Параметр регламента	Зона ИКЛ-3	Зона ИКЛ-М	Зона ИКЛ-А	Зона ИКЛ-Э	Зона ИКЛ-Б
7	Энергоэффективность и инженерное обеспечение	- автономные системы на ВИЭ; - запрещена прокладка наземных ЛЭП; - локальные очистные сооружения	- солнечные панели на крышах; - подземная прокладка сетей; - централизованное водоснабжение	- геотермальные системы, солнечные панели, зеленые крыши; - воздушные линии допусканются при условии скрытия	- солнечные панели, локальные системы очистки; - допускаются воздушные линии с минимизацией визуального воздействия	- только автономные системы; - минимальное вмешательство в ландшафт
8	Требования к благоустройству	- запрещены твердые покрытия (допустимы деревянные настилы, гравий); - освещение — точечное, на ВИЭ	- натуральные покрытия (камень, дерево, гравий); - освещение стилизованное под историческое; - малые формы — из камня и дерева	- комбинированные покрытия; - современное освещение с ограничением светового загрязнения; - озеленение с использованием местных видов	- допускается асфальтирование только на подъездах (до 5 %); - озеленение, традиционные малые формы	- минимальное благоустройство; - только гравийные или грунтовые дороги
9	Охрана визуального ландшафта	Сохранение всех исторических видовых точек и панорам, запрет на любые объекты, перекрывающие ключевые визуальные коридоры	Сохранение не менее 80 % зафиксированных видовых точек, регламент высотности и размещения новых объектов	Сохранение ключевых панорам, высотные доминанты — только природные, контроль размещения подьёмников	Сохранение силуэта исторической застройки, новое строительство ниже существующих доминант (башен)	Сохранение фонового ландшафта (лесные массивы, луга), без визуального загрязнения
10	Участки по оценке	У1, У4, У16, У20, У22, У24	У3, У9, У10, У11, У18	У5, У12, У25	У8, У14, У15, У17	У2, У6, У7, У13, У19, У21, У23
11	Обоснование по распределению участков	Участки с низким потенциалом, обладающие высокой природной или историко-культурной ценностью. Требуют строгого режима охраны и запрета нового строительства	Участки с высоким потенциалом — исторические ядра с концентрацией ОКН регионального значения. Предназначены для организованного познавательного туризма и музейной деятельности	Участки со средним потенциалом, обладающие значительными рекреационными ресурсами. Допускают развитие горнолыжной, спа и гостиничной инфраструктуры	Участки с низким потенциалом, но имеющие историко-культурное значение для сохранения нематериального наследия и развития агротуризма, ремесел, гостевых домов	Участки с низким потенциалом, предназначенные для традиционного природопользования (отгонное животноводство, лесные угодья, сенокосение)

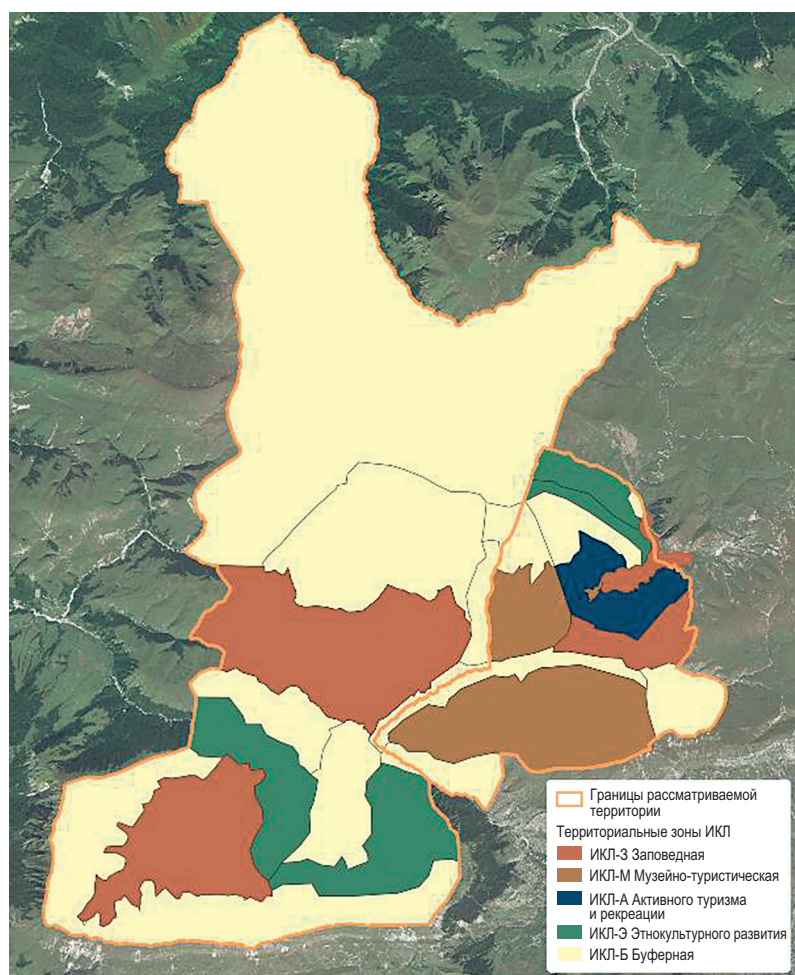


Рис. 5. Схема градостроительного зонирования ИКЛ Хойского и Макажойского сельских поселений Чеченской Республики

видимости в зонах ИКЛ-А и ИКЛ-Э, автономные системы в буферной зоне.

Картографическая визуализация. Разработанная типология зон ИКЛ нанесена на карту градостроительного зонирования. На карте выделены пять цветовых зон: ИКЛ-З — бордовая, ИКЛ-М — коричневая, ИКЛ-А — синяя, ИКЛ-Э — зеленая, ИКЛ-Б — желтая (рис. 5).

Таким образом, разработанная типология зон ИКЛ и система дифференцированных градостроительных регламентов позволяют перейти от единого охранного режима к гибкой системе управления развитием территории, обеспечивающей баланс между сохранением наследия и устойчивым социально-экономическим развитием сельских поселений. Предложенные регламенты создают правовую основу для развития туристско-рекреационной инфраструктуры при безусловном сохранении аутентичности историко-культурного ландшафта.

Обсуждение

Разработанная типология зон историко-культурного ландшафта и система дифференцированных

градостроительных регламентов представляют собой инструмент реализации комплексного подхода к сохранению и развитию территорий ИКЛ, обеспечивающий переход от «объектно-центричной» модели охраны, ориентированной на изолированные памятники, к управлению целостным ландшафтом как единым градостроительным ресурсом. В отличие от существующей системы зон охраны объектов культурного наследия, предусматривающей преимущественно запретительные режимы, предлагаемая типология включает пять функционально дифференцированных зон, каждая из которых характеризуется не только ограничительными, но и стимулирующими параметрами, что позволяет актуализировать наследие, интегрируя его в процессы социально-экономического развития территорий.

Сопоставление предложенной системы с зарубежными аналогами подтверждает ее методологическую обоснованность. В Сванетии (Грузия) применение единого охранного режима без выделения функциональных подзон провоцирует конфликт между задачами сохранения и развития туристической инфраструктуры, что ограничивает экономический потенциал наследия. В Чинкве-Терре (Ита-

лия) жесткие регламенты высотности и материалов при отсутствии зоны активного туризма снижают возможности рекреационного использования территории. Предлагаемая типология включает зону активного туризма (ИКЛ-А), предназначенную для размещения горнолыжной и рекреационной инфраструктуры, при этом буферная зона (ИКЛ-Б) выполняет функцию защиты ценных ландшафтов от избыточной антропогенной нагрузки.

Ключевым параметром предложенной системы является охрана визуальных коридоров — показатель, отсутствующий в типовых ПЗЗ, но имеющий критическое значение для сохранения целостности горных ландшафтов. На основе выявленных исторических видовых точек разработаны дифференцированные требования для каждой зоны: от полного запрета на перекрытие панорам в заповедной зоне до сохранения не менее 80 % видовых точек в музейно-туристической зоне. Архитектурный код, предписывающий использование природного камня и дерева в качестве основных фасадных материалов и ограничивающий цветовые палитры нейтральными и естественными тонами, обеспечивает преемственность традиционной горной архитектуры Чеченской Республики и предотвращает визуальный диссонанс с исторической средой.

Практическая реализация предложенной системы регламентов предполагает внесение изменений в ПЗЗ Хойского и Макажойского сельских поселений в виде отдельной главы «Градостроительные регламенты зон историко-культурного ландшафта». Для зон ИКЛ-З и ИКЛ-М рекомендуется инициирование процедуры придания территории статуса достопримечательного места регионального значения (ст. 3 Федерального закона № 73-ФЗ), что позволит консолидировать охранные обязательства и обеспечить государственную охрану ИКЛ как единого объекта.

Ограничения исследования обусловлены тем, что предложенная типология разработана для конкретного горного региона с его ландшафтными, климатическими и историко-культурными особенностями. Для равнинных исторических поселений может потребоваться корректировка параметров высотности и визуальных коридоров. Кроме того, предложенные регламенты требуют дальнейшей экономической оценки для разработки механизмов компенсации ограничений для землепользователей в зонах ИКЛ-З.

Заключение

В результате проведенного исследования разработана и обоснована типология зон историко-культурного ландшафта для горных сельских поселений, а также система дифференцированных градо-

строительных регламентов, обеспечивающих баланс между сохранением наследия и устойчивым развитием территорий. Апробация предложенной типологии выполнена на территории Хойского и Макажойского сельских поселений Чеченской Республики с использованием ранее полученных значений интегрального показателя градостроительного потенциала $I_{\text{инт}}$ рассчитанного для 25 локальных участков.

На основе кластеризации локальных участков по значениям $I_{\text{инт}}$ обоснована типология пяти функциональных зон: заповедная (ИКЛ-З), музейно-туристическая (ИКЛ-М), активного туризма и рекреации (ИКЛ-А), этнокультурного развития (ИКЛ-Э) и буферная (ИКЛ-Б). Для каждой зоны разработаны дифференцированные градостроительные регламенты, включающие виды разрешенного использования, предельные параметры застройки (высотность от 4 до 15 м, процент застройки от 1 до 30), требования к материалам фасадов (природный камень, дерево), цветовым решениям, охране визуальных коридоров на основе исторических видовых точек, а также условия благоустройства и инженерного обеспечения с приоритетным использованием возобновляемых источников энергии.

Научная новизна исследования заключается в создании комплексной типологии зон ИКЛ для горных сельских поселений, адаптированной к российскому градостроительному праву и содержащей количественные параметры, пригодные для включения в правила землепользования и застройки. В отличие от существующей системы зон охраны объектов культурного наследия, ориентированной на запретительные режимы, предложенная типология включает функционально дифференцированные зоны со стимулирующими параметрами, что позволяет актуализировать наследие, интегрируя его в процессы устойчивого территориального развития.

Практическая значимость работы определяется возможностью непосредственного внедрения разработанных регламентов в ПЗЗ Хойского и Макажойского сельских поселений. Предложенная система создает правовую основу для развития туристско-рекреационной инфраструктуры.

Перспективы дальнейших исследований включают адаптацию разработанной типологии к другим горным регионам Северного Кавказа, разработку методики экономической оценки эффективности введения специальных регламентов, а также создание системы мониторинга состояния ИКЛ с использованием ГИС-технологий для контроля соблюдения установленных параметров. Результаты работы могут быть использованы в качестве методического образца для других горных муниципальных образований, обладающих ценным историко-культурным наследием.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Ноздрина Н.А. Сохранение культурных ландшафтов: институциональные аспекты // Культура и цивилизация. 2022. Т. 12. № 6А. С. 3–8. DOI: 10.34670/AR.2023.45.40.001
2. Гибадуллин Т.Д. Особенности конвенционной охраны культурного наследия на уровне Совета Европы // Международное право. 2022. № 4. С. 23–41. DOI: 10.25136/2644-5514.2022.4.37243
3. Культурные ландшафты постсоветского города : особенности формирования и трансформации : сб. науч. тр. / под ред. Д.А. Алисова, И.А. Селезневой. М. ; Омск : Институт Наследия, 2021. 170 с. DOI: 10.34685/HI.2021.87.45.005
4. Маркова О.Н. Исторические поселения как категория наследия: проблема выявления и сохранения ценности в контексте градостроительной деятельности // Культурологический журнал. 2025. № 3 (61). С. 83–91. DOI: 10.34685/HI.2025.94.76.027
5. Бондарь В.В., Маркова О.Н. К проблеме официального статуса исторических поселений и культурных ландшафтов // Культурное наследие России. 2020. № 3 (30). С. 14–19. DOI: 10.34685/HI.2020.30.3.002
6. Khartishvili L., Muhar A., Dax T., Khelashvili I. Rural Tourism in Georgia in Transition: Challenges for Regional Sustainability // Sustainability. 2019. Vol. 11. No. 2. P. 410. DOI: 10.3390/su11020410
7. Santoro A., Venturi M., Agnoletti M. Landscape Perception and Public Participation for the Conservation and Valorization of Cultural Landscapes: The Case of the Cinque Terre and Porto Venere UNESCO Site // Land. 2021. No. 10. P. 93. DOI: 10.3390/land10020093
8. Mileto C., Vegas López-Manzanares F. Strategies for the Regeneration of Rural Settlements Facing Depopulation: Analysis Methodology and Case Studies // Land. 2024. Vol. 13. No. 11. P. 1782. DOI: 10.3390/land13111782
9. Веденин Ю.А. Культурно-ландшафтный подход к изучению, сохранению и развитию исторических городов // Известия РАН. Серия географическая. 2021. Т. 85. № 6. С. 952–960. DOI: 10.31857/S2587556621060157
10. Бергман А.В., Штиглиц М.С., Пухаренко Ю.В., Лисовский В.Г. Анализ опыта сохранения и развития малых исторических поселений // Жилищное строительство. 2024. № 1–2. С. 45–50. DOI: 10.31659/0044-4472-2024-1-2-45-50
11. Гельфонд А.Л. Концепция формирования потенциальных пространственных каркасов исторических поселений // Academia. Архитектура и строительство. 2019. № 1. С. 26–34. DOI: 10.22337/2077-9038-2019-1-26-34
12. Чудакова С.А., Бакаева Н.В. Туристско-рекреационный потенциал территорий историко-культурных ландшафтов Хойского и Макажойского сельского поселения Чеченской Республики // Актуальные проблемы строительной отрасли и образования – 2024 : сб. докл. V Нац. науч. конф. М. : НИУ МГСУ, 2025. С. 443–450. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=80367045&pff=1> (дата обращения: 01.05.2026).
13. Братков В.В., Бекмурзаева Р.Х., Гусейнова Н.О. Опыт картографирования ландшафтов Макажойской котловины на основе данных дистанционного зондирования Земли // Юг России: экология, развитие. 2025. Т. 20. № 4. С. 207–217. DOI: 10.18470/1992-1098-2025-4-19
14. Атаев З.В., Идрисов И.А. Природно-ресурсный потенциал горных ландшафтов Макажойской котловины (Северо-Восточный Кавказ) // Науки о Земле. 2023. Т. 17. № 2. С. 23–33. DOI: 10.31161/1995-0675-2023-17-2-23-33
15. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1 (ч. I). Ст. 16. URL: <https://base.garant.ru/12138258/> (дата обращения: 04.05.2026).
16. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации : Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ (с изменениями и дополнениями) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. № 26. Ст. 2519. URL: <https://base.garant.ru/12127232/> (дата обращения: 04.05.2026).
17. Об охране окружающей среды : Федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. № 2. Ст. 133. URL: <https://base.garant.ru/12125350/> (дата обращения: 04.05.2026).
18. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Чеченской Республике : Закон Чеченской Республики от 14 июля 2017 г. № 29-рз // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://publication.pravo.gov.ru/document/2000201707170004> (дата обращения: 04.05.2026).
19. ГОСТ Р 56891.4–2016. Национальный стандарт Российской Федерации. Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 4. Исторические территории и историко-культурные ландшафты : утв. приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии

- от 10 марта 2016 г. № 137-ст (дата введения: 01.07.2016). URL: <https://base.garant.ru/71477514/> (дата обращения: 04.05.2026).
20. ГОСТ Р 55935–2013. Национальный стандарт Российской Федерации. Состав и порядок разработки научно-проектной документации на выполнение работ по сохранению объектов культурного наследия — произведений ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства : утв. приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 30 декабря 2013 г. № 2417-ст (дата введения: 01.10.2014). URL: <https://base.garant.ru/70795438/> (дата обращения: 04.05.2026).
 21. ГОСТ Р 70284–2022. Национальный стандарт Российской Федерации. Охрана окружающей среды. Ландшафты. Термины и определения : утв. приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 21 октября 2022 г. № 1171-ст (дата введения: 01.03.2023). URL: <https://base.garant.ru/406584357/> (дата обращения: 04.05.2026).

Об авторах: **Софья Алексеевна Чудакова** — магистрант кафедры градостроительства; **Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет (НИУ МГСУ)**; 129337, г. Москва, Ярославское шоссе, д. 26; e-mail: tchudakova.sofia@yandex.ru;

Наталья Владимировна Бакаева — доктор технических наук, профессор, профессор кафедры градостроительства; **Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет (НИУ МГСУ)**; 129337, г. Москва, Ярославское шоссе, д. 26; e-mail: natbak@mail.ru.

REFERENCES

1. Nozdrina N.A. Preservation of cultural landscapes: institutional aspects. *Culture and Civilization*. 2022; 12(6A):3-8. DOI: 10.34670/AR.2023.45.40.001 (rus.).
2. Gibadullin T.D. Features of conventional protection of cultural heritage at the level of the Council of Europe. *International Law*. 2022; (4):23-41. DOI: 10.25136/2644-5514.2022.4.37243 (rus.).
3. Cultural landscapes of the post-Soviet city: features of formation and transformation. Eds. D.A. Alisov, I.A. Selezneva. Moscow; Omsk, Institute of Heritage, 2021; 170. DOI: 10.34685/HI.2021.87.45.005 (rus.).
4. Markova O.N. Historical settlements as a heritage category: the problem of identifying and preserving value in the context of urban planning activities. *Cultural Studies Journal*. 2025; 3(61):83-91. DOI: 10.34685/HI.2025.94.76.027 (rus.).
5. Bondar V.V., Markova O.N. On the problem of the official status of historical settlements and cultural landscapes. *Cultural Heritage of Russia*. 2020; 3(30):14-19. DOI: 10.34685/HI.2020.30.3.002 (rus.).
6. Khartishvili L., Muhar A., Dax T., Khelashvili I. Rural Tourism in Georgia in Transition: Challenges for Regional Sustainability. *Sustainability*. 2019; 11(2):410. DOI: 10.3390/su11020410
7. Santoro A., Venturi M., Agnoletti M. Landscape Perception and Public Participation for the Conservation and Valorization of Cultural Landscapes. The Case of the Cinque Terre and Porto Venere UNESCO Site. *Land*. 2021; 10:93. DOI: 10.3390/land10020093
8. Mileto C., Vegas López-Manzanares F. Strategies for the Regeneration of Rural Settlements Facing Depopulation: Analysis Methodology and Case Studies. *Land*. 2024; 13(11):1782. DOI: 10.3390/land13111782
9. Vedenin Yu.A. Cultural-landscape approach to the study, preservation and development of historical cities. *Izvestiya Rossiiskoi Akademii Nauk. Seriya Geograficheskaya*. 2021; 85(6):952-960. DOI: 10.31857/S2587556621060157 (rus.).
10. Bergman A.V., Shtiglits M.S., Pukharensko Yu.V., Lisovsky V.G. Analysis of the experience of preservation and development of small historical settlements. *Housing Construction*. 2024; (1-2):45-50. DOI: 10.31659/0044-4472-2024-1-2-45-50 (rus.).
11. Gelfond A.L. Concept of formation of potential spatial frameworks of historical settlements. *Academia. Architecture and Construction*. 2019; (1):26-34. DOI: 10.22337/2077-9038-2019-1-26-34 (rus.).
12. Chudakova S.A., Bakaeva N.V. Tourist and recreational potential of the territories of historical and cultural landscapes of Khoy and Makazhoy rural settlements of the Chechen Republic. *Actual Problems of the Construction Industry and Education – 2024 : Collection of reports of the V National Scientific Conference*. Moscow, NRU MGSU, 2025; 443-450. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=80367045&pff=1> (accessed: 01.05.2026). (rus.).
13. Bratkov V.V., Bekmurzaeva R.Kh., Guseynova N.O. Experience in mapping the landscapes of the Makazhoy Basin based on Earth remote sensing data. *South of Russia: ecology, development*. 2025; 20(4):207-217. DOI: 10.18470/1992-1098-2025-4-19 (rus.).
14. Ataev Z.V., Idrisov I.A. Natural resource potential of mountain landscapes of the Makazhoy Basin (North-Eastern Caucasus). *Earth Sciences*. 2023; 17(2):23-33. DOI: 10.31161/1995-0675-2023-17-2-23-33 (rus.).

15. Urban Planning Code of the Russian Federation of December 29, 2004 No. 190-FZ. Collection of Legislation of the Russian Federation. 2005. 1 (part I). Art. 16. URL: <https://base.garant.ru/12138258/> (accessed: 04.05.2026). (rus.).
16. On Cultural Heritage Objects (Monuments of History and Culture) of the Peoples of the Russian Federation : Federal Law of June 25, 2002 No. 73-FZ (as amended and supplemented). Collection of Legislation of the Russian Federation. 2002. No. 26. Art. 2519. URL: <https://base.garant.ru/12127232/> (accessed: 04.05.2026). (rus.).
17. On Environmental Protection : Federal Law of January 10, 2002 No. 7-FZ. Collection of Legislation of the Russian Federation. 2002. No. 2. Art. 133. URL: <https://base.garant.ru/12125350/> (accessed: 04.05.2026). (rus.).
18. On Cultural Heritage Objects (Monuments of History and Culture) in the Chechen Republic : Law of the Chechen Republic of July 14, 2017 No. 29-rz. Official Internet Portal of Legal Information. URL: <http://publication.pravo.gov.ru/document/2000201707170004> (accessed: 04.05.2026). (rus.).
19. GOST R 56891.4–2016. National Standard of the Russian Federation. Preservation of cultural heritage objects. Terms and definitions. Part 4. Historical territories and historical-cultural landscapes : approved by order of the Federal Agency for Technical Regulation and Metrology of March 10, 2016 No. 137-st (date of introduction: 2016-07-01). URL: <https://base.garant.ru/71477514/> (accessed: 04.05.2026). (rus.).
20. GOST R 55935–2013. National Standard of the Russian Federation. Composition and procedure for developing scientific design documentation for the preservation of cultural heritage objects — works of landscape architecture and garden art : approved by order of the Federal Agency for Technical Regulation and Metrology of December 30, 2013 No. 2417-st (date of introduction: 2014-10-01). URL: <https://base.garant.ru/70795438/> (accessed: 04.05.2026). (rus.).
21. GOST R 70284–2022. National Standard of the Russian Federation. Environmental protection. Landscapes. Terms and definitions : approved by order of the Federal Agency for Technical Regulation and Metrology of October 21, 2022 No. 1171-st (date of introduction: 2023-03-01). URL: <https://base.garant.ru/406584357/> (accessed: 04.05.2026). (rus.).

About the authors: **Sofia A. Chudakova** — master's student of the Department of Urban Planning; **Moscow State University of Civil Engineering (National Research University) (MGSU)**; 26 Yaroslavskoe shosse, Moscow, 129337, Russian Federation; e-mail: tchudakova.sofia@yandex.ru;

Natalia V. Bakaeva — Doctor of Technical Sciences, Professor, Professor of the Department of Urban Planning; **Moscow State University of Civil Engineering (National Research University) (MGSU)**; 26 Yaroslavskoe shosse, Moscow, 129337, Russian Federation; e-mail: natbak@mail.ru.