

УДК: 728+725

*Эргашев Зулёрбек Муратжанович, магистрант
Новосибирский государственный университет архитектуры,
дизайна и искусств имени А.Д. Крячкова, г. Новосибирск
Научный руководитель: Духанов Сергей Сергеевич, канд. арх.*

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ ГОРОДА НОВОСИБИРСКА: НА ПРИМЕРЕ ОКТЯБРЬСКОЙ И КИРОВСКОЙ МАГИСТРАЛЕЙ

***Аннотация:** В статье исследуются архитектурно-планировочные особенности многофункциональных жилых комплексов (МФК), возведённых в Новосибирске в период 1990–2020-х гг. На основе натурных обследований и анализа градостроительной ситуации рассматривается роль МФК в формировании архитектурного облика магистрали Октябрьской и улиц Кирова и Ипподромской. Выявлены основные функциональные, объёмно-планировочные и архитектурно-пластические решения.*

***Ключевые слова:** многофункциональный жилой комплекс, архитектура жилых зданий, градостроительство, Новосибирск.*

***Abstract:** Abstract: This article examines the architectural and planning features of multifunctional residential complexes (MRCs) built in Novosibirsk between the 1990s and 2020s. Based on on-site surveys and an analysis of the urban development situation, the role of MRCs in shaping the architectural appearance of Oktyabrskaya Highway and Kirov and Ippodromskaya Streets is examined. Key functional, space-planning, and architectural solutions are identified.*

***.Keywords:** multifunctional residential complex, residential architecture, urban development, Novosibirsk.*

Введение. Современные города развиваются за счёт комплексной застройки, где особое место занимает многофункциональный жилой комплекс (МФК) [1; 2; 9-11]. Такие здания соединяют в себе жилую и общественную функции, что позволяет формировать насыщенную и удобную городскую среду.

В Новосибирске активное строительство МФК началось в 1990-е гг. и продолжалось в течение последующих десятилетий. Особенно показательными в этом отношении являются Октябрьская магистраль, улицы Кирова и Ипподромская, которые выполняют важную транспортную и градостроительную роль. Здесь МФК стали доминирующими объектами новой застройки, значительно изменившими силуэт города и характер уличного пространства. Строительство здесь МФК позволяет решать сразу несколько задач:

- создание визуально выразительных доминант на одной из крупнейших магистралей города;
- повышение плотности застройки и функций, интенсивности использования территории;
- формирование активных общественных пространств на уровне первых этажей, на уровне пешеходов.

Таким образом, МФК становятся не только зданиями, но и градостроительными акцентами, определяющими облик магистральных улиц и формирующими архитектурный образ центра города.

Цель исследования — выявить и систематизировать архитектурно-планировочные особенности МФК Новосибирска на примере Октябрьской магистрали, улиц Кирова и Ипподромской.

Задачи исследования:

- 1) Выявить МФК, расположенные на этих магистралях.
- 2) Выявить основные функциональные, объёмно-планировочные и архитектурно-пластические решения МФК.
- 3) Выявить проблемы формирования архитектуры МФК.

Методы и материалы. В исследовании использовались:

- **натурные обследования** с фотофиксацией выявленных объектов;
- **градостроительный анализ** расположения комплексов относительно транспортных узлов и улично-дорожной сети;
- **типологический анализ**, направленный на классификацию приёмов архитектурного проектирования.

Типологические черты МФК принимались по российским нормам, разработанным для МФК [7; 12; 13], а также методическим пособиям, разработанным центральными государственными инстанциями [6].

Архитектурно-планировочные решения МФК Новосибирска. Октябрьская магистраль и улица Кирова рассматривались на отрезке от Ипподромской улицы до улицы Бориса Богаткова. Ипподромская улица рассматривалась на отрезке от Октябрьской магистрали до улицы Большевитской. В результате натурных обследований Октябрьской магистрали, улиц Кирова и Ипподромской нами выявлено 23 построенных и строящихся объектов, которые соответствуют критериям МФК [12, п.3.3, 3.4; 13, табл.В.1]. Из них по Октябрьской магистрали и улице Кирова расположены 11, а по улице Ипподромской – 12. Все эти объекты полностью изменили облик этих улиц: градостроительный, функциональный, объемно-пространственный, архитектурный. Можно говорить о том, что в настоящее время эти улицы представлены преимущественно современной архитектурой, а ведущим типом современного здания на них является МФК.

Функциональные решения. МФК объединяют жильё, торговые и офисные помещения, объекты обслуживания. В российских нормах выделяются пять типов МФК: общественные, жилые, общественно-жилые, производственные и общественно-производственные [13, табл.В.1]. Существуют три основных принципа функционального зонирования: вертикальное, горизонтальное и комбинированное [6, с. 42-43]. Нормы многофункциональные комплексы (МФК) на два типа [6, с.11-12, 31-32; 12, п.3.3, 3.4]:

- 1) Собственно МФК. В МФК каждый ФПК располагается в своем обособленном объеме, отдельном здании.

- 2) Многофункциональное здание (МФЗ). В МФЗ все ФПК располагаются в одном общем объеме, одном общем здании.

Натурные обследования показали, что из пяти типов МФК на обеих магистралях главным образом представлены два типа: жилые и общественно-жилые МФК. Вдоль Октябрьской магистрали и улицы Кирова в основном сосредоточены общественно-жилые и жилые МФК, вдоль улицы Ипподромской – жилые. С точки зрения принципов функционального зонирования МФК доминирует вертикальное зонирование. Вдоль всех трех улиц активно применялось решение с размещением общественных функций в нижних этажах и жильём в верхних. Такой подход позволил обеспечить общественную активность первых этажей, сохраняя приватность жилой среды. Представлены и МФК, и МФЗ. Для МФК характерно такое объемно-функциональное решение. Внизу платформа (стилобат) высотой в один-два этажа, в которой сосредоточены общественные функции: торговые, культурно-бытовые и т.д. Над этой платформой размещаются башни с жильем и офисами. Таковы МФК «Флотилия», «Ричмонд», «Академия». МФЗ решены на основе блок-секционного принципа: блок-секции размещаются над стилобатом. Таковы МФК «Римский квартал», «Эльбрус». В МФЗ планировка нижних двух-трех этажей, где расположены общественные функции, как правило, подчиняется решению выше расположенной секции, конструктивно завязан с ней.

Объемно-планировочные решения. Наиболее распространённые формы: стилобат с расположенными над ним либо башенными, либо блочно-секционными структурами. Башенные акценты формируют силуэт улицы, а протяжённые секции организуют фронт застройки. Планировочные схемы варьируются от компактных прямоугольных до сложных многоугольных конфигураций. Наиболее разнообразные объемно-планировочные решения обеспечивает тип МФК со стилобатом и башнями. В этом случае нижняя

общественная часть может иметь свое конструктивное, объемно-пластическое и архитектурное решение, а жилые башни – своё. Напротив, в случае МФЗ (блок-секционного МФК) возможности по разделению общественной и жилой частей ограничены. Как правило, проектировщики ограничивались использованием разного цвета и членений. Таким образом, объемно-планировочное решение МФК во многом определяет архитектурно-пластические решения.

Архитектурно-пластические решения. Фасадные плоскости изученных МФК отличаются использованием разнообразных материалов (кирпич, штукатурка, стекло и т.п.), с преимущественно вертикальными членениями и уплощенной пластикой. В 2000-х – начале 2020-х гг. широкое применение получили витражные системы и балконы-эркеры, придающие динамику объемной композиции. Выявлено два основных подхода архитекторов-проектировщиков к формированию архитектурно-пластического решения МФК (рис.1 и 2).

- 1) Первый подход. Для стилобатов и многоэтажных частей применяются самые простые объемные формы параллелепипедов. Расположение всех объемов ортогональное: все фасадные поверхности плоские и расположены параллельно или перпендикулярно друг к другу. В этих случаях архитекторы стремились превратить получившиеся «ящички» в «драгоценные шкатулки» при помощи мелкой, тонко профилированной пластики. У таких МФК графика фасада доминирует над его скульптурностью. Различные вертикальные и горизонтальные пояски и ребра доминирует над эркерами, балконами, галереями. В качестве наиболее ярких примеров можно привести МФК «Ричмонд» (рис.1) и «Вилларт».



Рисунок 1. МФК «Ричмонд» (2019-2022 гг.). Фотография реализованного объекта. Автор фото: Петропавловская Ю. [5].



Рисунок 2. МФК «Флотилия» (2013-2019 гг.). Реализованное проектное решение [4].

2) Второй подход. Главенствует не мелкая пластика фасадов, а крупная объемная форма. Для таких решений характерно использование наклонных плоскостей фасадов, их разрыв по вертикали, разрезку вертикальных объемов и сдвигу их относительно друг друга по горизонтали, наличие консольной многоэтажной части, нависающий над стилобатом. Достаточно сложная с конструктивной точки зрения скульптурная форма сочетается с гладкими плоскостями фасадов. В качестве наиболее ярких примеров можно привести МФК «Статус», «Римский квартал», «Флотилия». Наиболее эффектен последний комплекс (рис.2): чистые, необычные в эстетическом отношении башенные объемы, имеющие в плане форму эллипса, привлекают внимание и хорошо запоминаются, благодаря чему «Флотилия» стала важным градостроительным акцентом и ориентиром в долине р. Каменки (улица Ипподромская) и на Октябрьской магистрали.



Проблемы формирования архитектуры МФК. На материале вариантного проектирования внешнего архитектурного решения МФК «Арка» («Эльбрус») нами выявлены проблемы, с которыми столкнулись проектировщики при формировании архитектуры данного типа сооружения (рис.3).

Один из первых вариантов внешнего архитектурного решения МФК «Арка» исходил из принципов, заимствованных из жилой архитектуры (рис.3-1). Комплекс получил измельченное решение: множество мелких деталей и цветowych пятен. Приватный характер архитектурного решения вступил в противоречие с типологией МФК, крупными размерами сооружения, общественным характером как самого МФК, так и магистрали, на которую он выходит. В последующих вариантах авторы отказались от чисто жилого решения и активно использовали приемы промышленной и общественной архитектуры. Весь комплекс был объединён единым белым цветом и горизонтальными членениями. Сравнение вариантов, разработанных на этом этапе (рис.3-2, 3-3), с окончательным решением (рис.3-4) показывает следующее. Авторы поняли, что полосы ленточного остекления, разрезающие

комплекс по горизонтали, спорят с его вертикальным характером и расчленённой блок-секционной структурой. В окончательном решении появились крупные вертикальные членения, которые выявили крупный масштаб сооружения и его устремленность вверх. В процессе проектирования авторы отказались от центральной навесной многоэтажной части. В начале от нее остался только элемент жёсткости – крытый переход (рис.3-3). Затем исчез и он (рис.3-4). Таким образом, вместо первоначального портала здание получило высокий вертикальный просвет («щель»).

Таким образом, выявлена проблема формирования архитектуры МФК данного типа – со стилобатом, башнями или блок-секциями. Эта проблема определяется задачей сформировать целостный архитектурный облик комплекса и противоречием между двумя его разными функционально-планировочными компонентами (ФПК) – малоэтажной горизонтальной и многоэтажной вертикальной частями комплекса. Первую отличают крупный общественный масштаб, она воспринимается с близкого расстояния, но имеет малое количество этажей (2-3). Вторая воспринимается с больших расстояний, имеет большую высоту (25 этажей), но мелкий масштаб, связанный с жилой функцией. С одной стороны, надо выявить разные функции обоих ФПК, а с другой стороны, архитектурно увязать их в одно целое. В «Эльбрусе» авторы пошли по пути укрупнения всех вертикальных членений и отказались от горизонтальных.



1. Первый этап [3]	2. Второй этап [14]
	
4. Четвертый этап (реализованный вариант) [8]	3. Третий этап [3]

*Рисунок 3. МФК «Эльбрус» (2014-2017 гг.). Архитектурное решение.
Основные этапы проектирования.*

Более широкое распространение получил другой подход: создание на фасаде ложной решетки, архитектурно оформляющей фасад здания. Сближение между собой размеров членений на стилобате и башнях позволяет сформировать целостный архитектурный облик. В качестве наиболее яркого примера можно привести «Ричмонд». Нестандартно противоречие между стилобатом и башнями обыграли авторы «Флотилии». Они использовали особенности рельефа, благодаря перепаду которого стилобат практически не воспринимается с основных путей движения. Поэтому основное внимание сосредоточено на башнях. Как и в случае с «Эльбрусом» и «Ричмондом», авторы отказались от выявления жилой типологии. Доминирует крупная форма, окна комнат, балконы закрыты общим навесным фасадом. В отличие от «Ричмонда», графика фасада практически отсутствует. В целом все три башни, несмотря на одинаковое архитектурное решение, не спорят друг с другом, а напоминают единую скульптуру.

Таким образом, авторы большинства МФК Новосибирска, столкнувшись с проблемой формирования новой, специфичной архитектуры, пошли по пути усиление ее общественной составляющей в ущерб жилой. Очевидно, что в этом проявляется специфика архитектуры МФК, в том числе жилого и общественно-жилого типов.

На примере изученных магистралей можно отметить характерную тенденцию для Новосибирска. Во-первых, среди новосибирских МФК (кроме «Флотилии») практически нет ярких зданий-символов наподобие «Дефанса» в Санкт-Петербурге и небоскребов Москва-Сити в Москве, которые были бы связаны с так называемой международной архитектурой и интернациональным стилем. Во-вторых, нет объектов с выраженными национальными или региональными чертами, которые ассоциировались бы с Новосибирском или Сибирью. Почти все эти МФК представляют собой и вариации модернистской архитектуры – «без адреса» и без своей индивидуальной аудитории. Подобные по архитектуре МФК есть во многих городах России. Таким образом, благодаря МФК архитектурный облик этих магистралей получил универсальный, модернистский характер. В качестве альтернативного подхода в Новосибирске можно привести два бизнес-центра, которые по функциональному содержанию являются МФК. Один из них «Капитал» на Октябрьской магистрали, второй – «Панорама» на Красном проспекте. Несмотря на то, что проектировщики использовали ультра-модернистские формы (застекленные объемы «Бутона» и «Кокона»), эти комплексы получили яркие индивидуальные черты и в целом хорошо вписались в историческую застройку центра города. Одна из причин – проектировщикам пришлось вписывать новые объекты в историческую среду: увязывать масштаб, объемно-пластическое и архитектурное решение со зданиями второй половины XX века. Два объема «Бутона» были пристроены к существующему зданию. «Кокон» был встроен в небольшой разрыв между двумя административными зданиями. На Октябрьской магистрали проектировщики «Римского квартала» не пытались увязать стилобат своего

сооружения с расположенным рядом современным зданием гостиницы «Отель Садовая 19», которую ее авторы решили в историческом стиле кирпичного модерна начала XX века. В результате оба объекта спорят друг с другом не только размерами, но также и стилистикой, и масштабом.

Выводы:

1) Выявить МФК, расположенные на этих магистралях.

2) Выявить основные функциональные, объёмно-планировочные и архитектурно-пластические решения МФК.

3) Выявить проблемы формирования архитектуры МФК.

1. В настоящее время МФК являются ведущим типом новой застройки вдоль Октябрьской магистрали, улиц Кирова и Ипподромской в Новосибирске, возведённой в 1990–2020-е гг.

2. Доминирующим типом МФК являются жилые (в основном вдоль ул. Ипподромской) и общественно-жилые (вдоль Октябрьской магистрали и ул. Кирова). Все МФК решены на основе вертикального функционального зонирования: имеют стилобат и расположенные над ним башня или блок-секции. В целом функциональные и конструктивные решения (несущие конструкции, фасадные системы) и достаточно однообразны.

3. Установлено, что объёмно-планировочные решения МФК тесно связаны с их архитектурно-планировочными решениями. Выявлено два типа объёмно-планировочных решений: на основе прямоугольных (разного рода параллелепипедов) и скульптурных форм. В первом случае используется богатая пластика и «графика» фасадов, во втором – они подчинены задаче выявления геометрии крупной формы.

4. Выявлена проблема формирования архитектуры МФК жилого и общественно-жилого типов. Она заключается в сочетании жилых и общественных архитектурных черт, выявлении функционального назначения разных ФПК и придании зданию

архитектурного единства. Архитекторы рассмотренных МФК решали эту проблему путем усиления общественных черт в ущерб жилым.

5. Установлено, что авторы ряда МФК стремились создать запоминающиеся градостроительные акценты. Однако не выявлено МФК, которые имели бы яркие региональные или интернациональные архитектурные формы. Таким образом, архитектурный потенциал МФК по формированию «лица» общественного центра города остался не использованным в полной мере.

Использованные источники

1. Алексеев, В. В. Современные жилые комплексы: теория и практика проектирования. — Москва: Стройиздат, 2018. — 256 с.
2. Бондарев, С. А. Многофункциональная городская застройка: архитектура и планировка. — Новосибирск: Наука, 2019. — 220 с.
3. ЖК «Арка»: [Электронный ресурс]. — URL: <https://nsk.100domov.ru/novostroika-zhk-arka-novosibirsk-439> (дата обращения: 18.02.2026).
4. ЖК Флотилия: [Электронный ресурс]. — URL: https://novosibirsk.domclick.ru/complexes/zhk-flotilia_7149 (дата обращения: 18.02.2026).
5. ЖК Richmond Residence: [Электронный ресурс]. — URL: <https://dorogoinovosibirsk.ru/richmondresidence> (дата обращения: 18.02.2026).
6. Методическое пособие по проектированию архитектурно планировочных решений многофункциональных зданий и комплексов / Авт. коллектив: В.В. Гранев (рук.); Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. — Москва, 2019. — 120 с.
7. Многофункциональные высотные здания и комплексы: МГСН 4.19-05 / Департаментом градостроительной политики, развития и реконструкции г. Москвы, ОАО ЦНИИЭП жилища. — 71 с.

8. Престиж, люкс, комфорт: эксперты выбрали топ-3 элитных новостроек: [Электронный ресурс]. – URL: <https://myseldon.com/ru/news/index/216534956> (дата обращения: 18.02.2026).

9. Смольникова, В. Т. Многофункциональный жилой комплекс – новый тип современного комфортного жилья / В. Т. Смольникова // Master's Journal. – 2024. – № 1. – Art. № 17. – С. 1-12.

10. Соколова Н.В. Многофункциональный торговый комплекс: учеб. пособие / Н.В. Соколова, А.С. Вилкова; под общ. ред. д-ра техн. наук, проф. Ю.П. Скачкова. – Пенза: ПГУАС, 2014. – 87 с.

11. Солодилова, Л. А., Трухачева, Г. А. Многофункциональный жилой комплекс: учебное пособие. — Москва: АСВ, 2009. — 152 с.

12. СП 160.1325800.2014. Здания и комплексы многофункциональные. Правила проектирования / Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства российской федерации. – Москва, 2014. – 22 с.

13. СП 160.1325800.2014. Здания и комплексы многофункциональные. Правила проектирования. Изменение №2 / Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства российской федерации. – Москва, 2020. – 27 с.

14. ул.Шевченко, 11, ЖК Эльбрус (Арка): [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.wap.n-s-k.net/fix/build/255> (дата обращения: 18.02.2026).