

DOI: <https://doi.org/10.37909/2542-1352-2026-2-2006>

Роль многофункциональных комплексов в формировании центра Октябрьского района города Новосибирска

Зулёрбек Эргашев

Магистрант

Новосибирский государственный университет архитектуры, дизайна и искусств им. А.Д. Крячкова
bekergashev627@gmail.com

Научный руководитель

Сергей Духанов

Доцент

Новосибирский государственный университет архитектуры, дизайна и искусств им. А.Д. Крячкова
s.dukhanov@nsuada.ru, [ORCID](#)

Аннотация

Выявляется функционально-типологическая, объемно-пространственная и архитектурно-градостроительная роль многофункциональных комплексов в формировании нового центра города Новосибирска в Октябрьском районе в конце 1990-х — середине 2020-х гг. Многофункциональные комплексы классифицируются по основным функциональным типам и композиционно-градостроительной роли в существующей застройке. Выявляются закономерности размещения комплексов разных функциональных типов, а также основные архитектурно-градостроительные принципы, которые применялись их проектировщиками. Исследование основано на материалах натурного обследования и картографирования существующей застройки. Практическое значение исследования определяется актуальной задачей анализа значительных архитектурно-градостроительных изменений, произошедших за последние десятилетия в застройке Новосибирска и выявления роли в этом процессе новых типов зданий, к числу которых принадлежат многофункциональные комплексы.

Ключевые слова: многофункциональный комплекс, общественный центр, Новосибирск

Для цитирования: Эргашев З.М. Роль многофункциональных комплексов в формировании центра Октябрьского района города Новосибирска // Творчество и современность. 2026. № 2. С. 50–60.

DOI: <https://doi.org/10.37909/2542-1352-2026-2-2006>

Multifunctional Complexes Role in the Center of the Oktyabrsky District Formation in Novosibirsk

Zulerbek Ergashev

Master Student

Kryachkov Novosibirsk State University of Architecture, Design and Arts

bekergashev627@gmail.com

Science Advisor

Sergey Dukhanov

Associate Professor

Kryachkov Novosibirsk State University of Architecture, Design and Arts

s.dukhanov@nsuad.a.ru, [ORCID](#)

Abstract

This article explores the functional, typological, spatial, and architectural-urban planning roles of multifunctional complexes in the formation of Novosibirsk's new city center in the Oktyabrsky District from the late 1990s to the mid-2020s. Multifunctional complexes are classified by their primary functional types and their compositional-urban planning role within the existing development. Patterns in the placement of complexes of different functional types are identified, as well as the key architectural-urban planning principles applied by their designers. The study is based on in-kind surveys and mapping of the existing development. The practical significance of the study stems from the urgent task of analyzing significant architectural-urban planning changes that have occurred in Novosibirsk's development over the past decades and identifying the role of new building types, including multifunctional complexes, in this process.

Keywords: multifunctional complex, public center, Novosibirsk

For citation: Ergashev Z. (2025) Multifunctional Complexes Role in the Center of the Oktyabrsky District Formation in Novosibirsk. *Creativity and modernity*. 32 (2). 50–60.

Благодарности

Автор выражает признательность Евгению Николаевичу Лихачеву, профессору кафедры Архитектуры Новосибирского государственного университета архитектуры, дизайна и искусств имени А.Д. Крячкова, обратившему наше внимание на актуальность изучения трансформации центра Октябрьского района в современных условиях и «каркасный метод» градостроительного анализа.

Введение

Новосибирск, крупнейший мегаполис Сибири, в течение последних десятилетий показывает одни из самых высоких темпов строительства в регионе. Одним из районов города, архитектурное лицо которого благодаря интенсивной застройке не просто резко изменилось в конце 1990-х — середине 2020-х гг., но и во многом сформировалось в этот период, является центр Октябрьского района. Отдельные вопросы функционального и архитектурно-градостроительного развития центра Октябрьского района затрагивались в ряде работ [Туманик 2014, с. 18–21, 40–42, 103–108, 114–115; Правоторова и др. 2019, с. 9–13; Кисельникова и др. 2018, с. 352–357]. Многофункциональные комплексы (МФК) — одни из ведущих типов зданий в современной застройке российских городов, в том числе и Новосибирска. В исследовании Д.Ю. Кисельниковой и А.Е. Гашенко указывалось на широкое распространение МФК в застройке Новосибирска начиная с 2015–2017 гг. [Кисельникова и др., с. 359]. Однако до сих пор роль МФК в развитии города и его отдельных районов комплексно не исследовалась. Настоящая статья призвана в известной мере восполнить этот пробел на материале центра Октябрьского района.

Методы и материалы. Исследование основано на материалах натурных обследований застройки и картографирования выявленных объектов. Сравниваются проекты планировок 1970-х — начала 2000-х гг. и осуществленная в конце 1990-х — середине 2020-х гг. застройка. Выявляются закономерности размещения МФК, их композиционно-градостроительная и функциональная роль. Выявление и классификация МФК по функциональным типам были произведены в соответствии с СП «Здания и комплексы многофункциональные. Правила проектирования», согласно которому, отличительной особенностью МФК является наличие не менее двух разных функционально-планировочных компонентов (ФПК) [СП 2014, п. 3.3, 3.4, 3.7]. Этот СП устанавливает пять функциональных типов МФК: жилой, обществен-

ный, общественно-жилой, производственный и общественно-производственный [СП 2014, п. 4.7, табл. В.1]. Нами учитывалось указание СП «Здания торгово-развлекательных комплексов. Правила проектирования», согласно которому торгово-развлекательные комплексы следует относить к «общественным зданиям многофункционального назначения» [СП 2019, п. 9.1, 5.2]. Кроме того, было установлено, что в российских нормах отсутствует такое понятие как «жилой комплекс». Как правило, этот термин используется в сфере маркетинга самими застройщиками — в качестве сокращения термина «многофункциональный жилой комплекс», который соответствует многофункциональным комплексам жилого и общественно-жилого типов.

Полученные результаты и их обсуждение

Эскизный проект ядра центра Октябрьского района, разработанный Новосибиргражданпроектом в 1978 г. (рисунок 1), развивал основные положения проектов 1968–1973 гг. и предполагал следующее функциональное и объемно-планировочное решение. Формировалась междумагистральная территория между улицами Ипподромской, Кирова, Восход и Зырянская. Со стороны улицы Ипподромской, в долине реки Каменки, организовывалась зеленая зона (система садово-парковых ансамблей) с целью формирования здесь «экологической инфраструктуры города» с рекреационными функциями [Туманик 2009, с. 103–105]. Через центр междумагистральной территории в поперечном к реке направлении пробивалась широкая пешеходная эспланада. С обеих сторон она замыкалась большими площадями. Главной была верхняя площадь, которая размещалась между улицами Кирова и Льва Толстого. Со стороны последней улицы ставилось высотное здание башенного типа, которое замыкало эспланаду. Нижняя площадь располагалась на набережной реки Оби. В результате улица Восход и замыкающее ее здание ГПНТБ СО РАН теряли свое доминирующее значение в объемно-пространственной композиции центра. Существующая капитальная застройка сохранялась. В новой застройке доминировали жилые микрорайоны с комплексным культурно-бытовым обслуживанием, а также административные и общественно-культурные здания. Последние располагались вдоль улицы Кирова (кварталы между улицами Кирова и Льва Толстого) и эспланады, идущей к реке. В целом, очень хорошо читался композиционный и функциональный замысел: главная композици-

онная ось с зеленой пешеходной эспланадой и широкими зелеными полосами вдоль ул. Ипподромской и Кирова, функциональное зонирование застройки (жилые и общественно-культурные кварталы и микрорайоны), структура застроенных и озелененных пространств. Примерно до второй половины 1990-х гг. отдельные здания возводились в соответствии с проектом 1978 г.

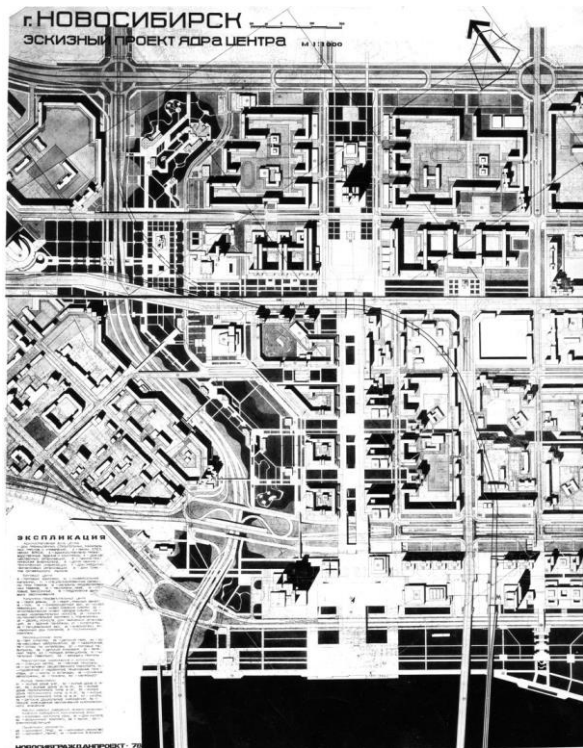


Рисунок 1. Эскизный проект ядра центра Октябрьского района города Новосибирска.

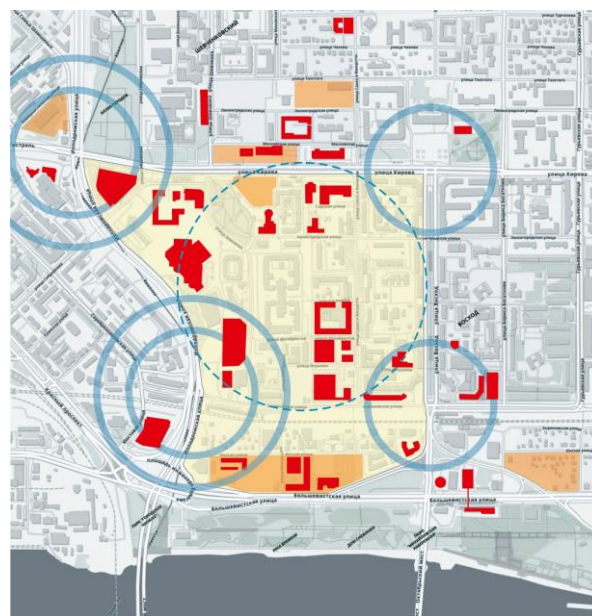
Новосибгразданпроект, 1978 г.

Figure 1. Preliminary design of the core of the Oktyabrsky district center in Novosibirsk.

Novosibgrazhdanprojekt, 1978.

По сравнению с этим проектом современная градостроительная ситуация (рисунок 2) характеризуется следующими особенностями. Очевидно, что застройка в конце 1990-х — в середине 2020-х гг. велась в отрыве от этого генерального плана. Места высотной доминанты и эспланады, а также зеленая зона в долине реки Каменки были застроены многоэтажными зданиями и комплексами. В целом новая застройка не имеет общего композиционного замысла и больших зеленых пространств. Она оставляет впечатление хаотичности и бесплановости. Ряд соседних зданий и комплексов спорят друг с другом и окружающей исторической застройкой. Г.Н. Туманик, известнейший градостроитель Сибири, который был одним из авторов целого ряда проектов детальной планировки для центра Октябрьского

района, в 2014 г. оценивал осуществленную к этому времени застройку как «случайную и бессистемную» [Туманик 2014, с. 21]. Сравнивая реализованную застройку с проектами Новосибиргражданпроекта, он приходил к выводу, что при размещении новых зданий генплан полностью игнорировался, прежде всего, с точки зрения запроектированных общественных пространств и зеленых насаждений. Так, здание бизнес-центра по ул. Кирова (МФК «Время») «перегородило проектируемый (ПДП центра города Новосибирска) бульвар, соединяющий ул. Кирова с набережной реки Оби» [Туманик 2014, с. 41, 115].



- - Построенные и строящиеся МФК
- - Запроектированные МФК
- - Исследуемый квартал

Рисунок 2. Роль транспортных узлов в размещении МФК. Автор схемы: Эргашев З.М.

Figure 2. The role of transport hubs in the placement of multifunctional complexes. Author of the diagram: Ergashev Z.M.

Согласно материалам генерального плана Новосибирска 2007 г., центр Октябрьского района должен был подвергнуться следующей трансформации. В 2007 г. была одобрена карта функциональных зон города Новосибирска [Карта 2007]. До этого времени функциональное назначение центра Октябрьского района определялось как зона смешанной и общественно-деловой застройки, которая в целом, за исключением уже существовавших фрагментов застройки определенного функционального назначения, имела гомогенный характер. Такое положение классифицировалось составителями карты как «существующее». Вместо этого, с 2007 г. проекти-

ровалось значительное расширение за пределы центра зоны смешанной и общественно-деловой застройки. Таким образом, отказ от строгого функционального зонирования, когда в центре Октябрьского района выделялись кварталы с определенным функциональным назначением, был установлен новым генпланом города.

Картографирование МФК, построенных в конце 1990-х — середине 2020-х гг., позволило выявить ряд закономерностей в размещении новой застройки (рисунок 2). Обнаруживается, что среди новой застройки доминируют различные типы МФК: общественно-жилые и общественные — бизнес-центры и торгово-развлекательные комплексы. Широкое распространение в центре Октябрьского района МФК нельзя считать случайным. Именно этот тип здания в наибольшей мере отвечает новому функциональному зонированию этой части города. При строительстве МФК принципы микрорайонов не использовались. Все МФК размещались в виде точечной застройки — отдельными, обособленными комплексами. Какие факторы определяли выбор участков строительства для МФК?

Результаты картографирования показывают, что МФК размещаются неравномерно (рисунок 2). Возникает вопрос о том, какие факторы предопределили выбор участков для их строительства. Сравнение мест размещения МФК с зонами капитальной застройки, сложившейся к середине 1990-х гг. (рисунок 3), позволяет высказать предположение, что одним из ключевых факторов было наличие свободных участков вблизи основных магистралей. Построенные и строящиеся МФК, за небольшими исключениями, располагаются на территориях, где к моменту строительства отсутствовала капитальная застройка. Зоны концентрации МФК, словно недостающие элементы пазла, вкладываются в свободные от капитальной застройки территории. Это соответствует оценке Г.Н. Туманика, который писал о центре Октябрьского района в 2014 г.: «Застройка случайными объектами ведется без ясной градостроительной концепции, без разработанного и утвержденного комплексного градостроительного проекта, в котором были бы поставлены и решены задачи организации транспортного и пешеходного движения [...], задачи приоритетного функционального наполнения этого важного комплекса в структуре общегородского центра, [...] задачи архитектурно-пространственной композиции ядра городского центра на уникальных по своим природным характеристикам территориях» [Туманик 2014, с. 41].

Представляет интерес проанализировать размещение МФК с точки зрения метода «каркасного» градостроительного анализа, предложенного А.А. Правоторовой [Правоторова 2014, Правоторова и др. 2019]. Проведенные ей многочисленные обследования Новосибирска убедительно свидетельствуют о значительной концентрации общественных функций в местах пересечения транспортных магистралей — транспортных узлах. В связи с этим был введен термин общественно-транспортный узел (ОТУ).

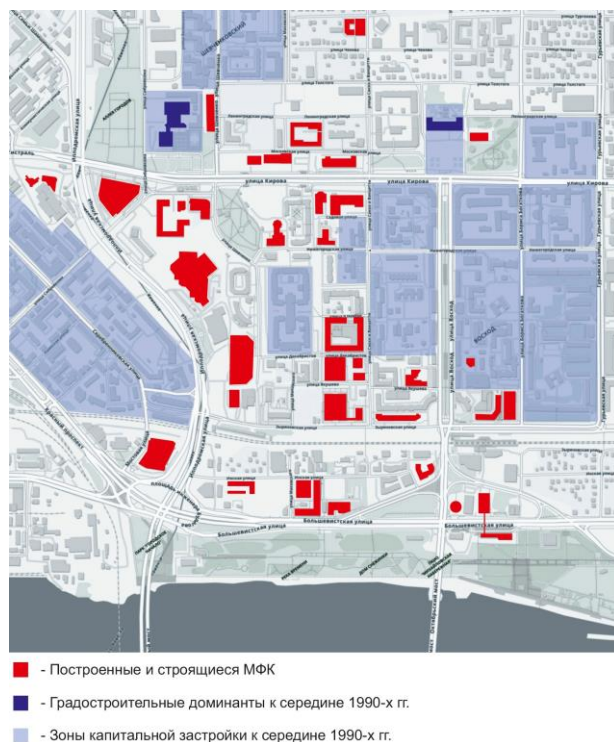


Рисунок 3. Влияние существующей капитальной застройки на размещение МФК.

Автор схемы: Эргашев З.М.

Figure 3. The impact of existing capital development on the placement of multifunctional complexes.

Author of the diagram: Ergashev Z.M.

Согласно «каркасному методу», многофункциональные учреждения должны были концентрироваться в транспортных узлах и формировать их в качестве общественно-транспортных узлов. Согласно проекту детальной планировки центра города, разработанному Новосибиргражданпроектом в 1973 г., высотные акценты в центре Октябрьского района также должны были располагаться в транспортных узлах [Туманик 2014, с. 147]. Однако, как свидетельствуют результаты проведенного нами картографирования (рисунок 2), из 32 построенных и строящихся в настоящее время МФК, только 12 размещены в зонах транспортных узлов. Из этих 12 только 8 стоят открыто, имеют интересное архитектурное решение

и играют активную роль в формировании архитектурного облика своих узлов. Таким образом, не менее 20 МФК располагаются не в узлах, а в промежутках между ними. Отсутствие какой-либо ясной композиционной идеи в размещении МФК также оставляет впечатление стихийности и бесплановости в их размещении.

Вместе с тем результаты картографирования показывают (рисунок 4), что транспортные узлы оказали определенное влияние на архитектуру ряда МФК. Из 5 МФК, которые были классифицированы нами как значимые градостроительные акценты, 4 размещены в транспортных узлах. Из 5 МФК, которые были классифицированы как второстепенные градостроительные акценты, 4 размещены в транспортных узлах. Итого, 8 объектов из 10. Напротив, из 16 МФК, которые имеют нейтральное градостроительное решение (коробчатые формы с монотонной решеткой членений на фасадах), только 5 размещены в транспортных узлах. Очевидно, что размещение такого интересного типа здания как МФК в транспортном узле, стимулировало проектировщиков придать этим зданиям не только интересное архитектурное решение, но и роль градостроительных акцентов. То есть, с одной стороны, при размещении основной массы МФК во многом игнорировалась роль общественно-транспортных узлов как мест рациональной концентрации общественных функций, с другой стороны, сами узлы в значительной мере влияли на архитектурный облик размещаемых в них МФК.

Наиболее показательны в этом отношении «Флотилия» и МФК по ул. Инская 56. Авторы первого сумели при помощи необычных, эффектных, форм жилых башен и подчинения их главной композиционной оси места — въезд в Октябрьский район с путепровода — создать запоминающийся градостроительный акцент. Здание по ул. Инской показывает, что для МФК размеры не играют определяющей роли при решении композиционно-градостроительных задач. Этот МФК имеет высоту всего 5 этажей, однако играет важную градостроительную роль в формировании парадного въезда на ул. Восход. К моменту строительства этого здания, по ул. Зыряновской 55 и 57 уже были возведены 2 многоэтажных жилых здания высотой 13 этажей. Они сыграли роль своеобразных пропилок для въезда на ул. Восход, фланкируя ее с обеих сторон. Авторы МФК по ул. Инской 56 грамотно включили свой объект в этот ансамбль: вогнутую полукруглую форму парадного въезда они дополнили выпуклой полукруглой формой МФК. Различие в высоте только усилило композиционную роль этого ансамбля. Благодаря белому цвету МФК эффектно смотрится на сером фоне этих жилых домов.

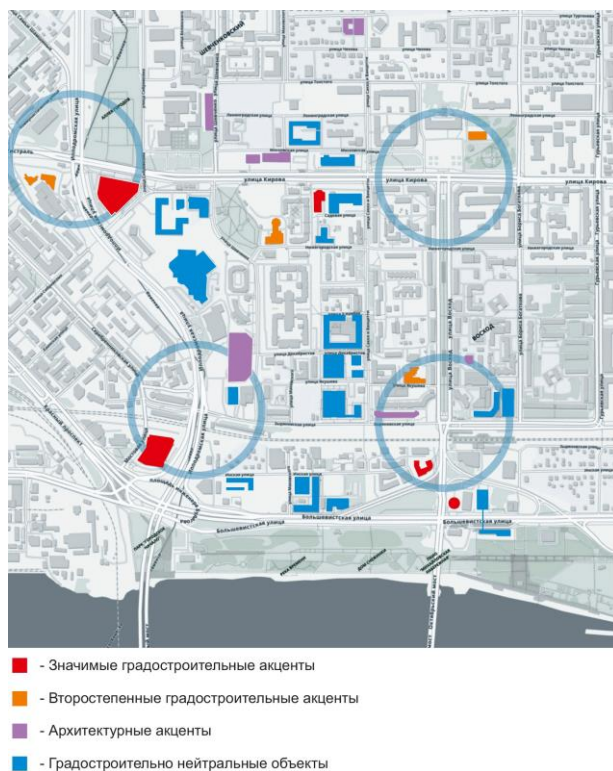


Рисунок 4. Композиционно-градостроительная роль МФК. Автор схемы: Эргашев З.М.

Figure 4. The compositional and urban planning role of the multifunctional complexes.

Author of the diagram: Ergashev Z.M.

В целом анализ композиционной роли МФК позволил выявить следующие закономерности и тенденции. С точки зрения этажности в течение 2000-х — середины 2020-х гг. происходило резкое повышение высоты МФК: с 4–5 этажей до 25–29 этажей. Известно, что были разработаны проекты строительства в центре Октябрьского района еще более высоких МФК башенного типа — свыше 30 этажей. До настоящего времени они оставались нереализованными. Сравнение построенного МФК «Ричмонд Резиденс» с проектом МФК, разработанным для этого участка в 2006–2007 гг. [Туманик 2014, с. 41, 114–115] показывает следующее. Некоторое снижение высоты башен (с 30 до 25 этажей) и особенно их размеров, дало более масштабное застройке градостроительное решение. Изменении форм башен с агрессивных треугольных на более нейтральные, прямоугольные, позволило подчеркнуть главенство расположенного рядом бизнес-центра «Время». В процессе проектирования МФК «Статус» его размеры и высота также были значительно уменьшены [Поповский 2016]. Свою роль в этом сыграла окружающая застройка. Первоначально были запроектированы две гигантские башни, однако затем, в несколько этапов, высота обеих постепенно

снижалась. В реализованном варианте проектировщики отказались от башенного варианта — применили более отвечающую градостроительной ситуации пластину. Построенное здание более связано по размерам и морфологии с окружающей застройкой. Таким образом, авторам пришлось перерабатывать первоначальный проект с целью адаптации размеров и формы комплекса к существующим градостроительным условиям: масштабу и характеру существующей застройки. Единственное, чем здания «Статуса» резко выбивалось из архитектурно-градостроительного контекста — насыщенный синий цвет. Авторы, несомненно, стремились выделить новый объект, однако в результате противопоставили его существующей застройке.

С точки зрения применения цвета в архитектуре МФК выявлено два основных подхода.

1) Первый подход наиболее ярко представлен в МФК «Флотилия», «Эльбрус» и «Время». Авторы учитывали большие размеры комплексов и стремились сделать их зрительно легче. Так, «Эльбрус», несмотря на высоту (25 этажей), благодаря белому цвету издали воспринимается как своеобразный мираж. Такими же легкими кажутся башни МФК «Флотилия» и бизнес-центра «Время». Такое цветовое решение не только положительно отразилось на архитектуре самих МФК, но и позволило решить локальные градостроительные задачи — на визуальном уровне: тактично вписать новые многоэтажные здания в интересный ландшафт и существующую малоэтажную историческую застройку.

2) Второй подход наиболее выражен в МФК «Ричмонд Резиденс», «Чикаго» и «Инские холмы». Здесь авторы, напротив, стремились подчеркнуть большую массу сооружения. Вместо кремовых, белых или серебристых панелей большие площади фасадных поверхностей были облицованы темным материалом: темно-коричневым и черным кирпичом, черным стеклом и т.п. Наиболее жизнерадостным оказалось сочетание светло-песочной облицовки и темно-синего стекла в отдельных блоках «Инских холмов». В результате строительства таких МФК был нарушен сложившийся цветовой строй целого ряда кварталов центра Октябрьского района.

Так, авторы «Ричмонда» не попытались увязать даже малоэтажную часть комплекса с расположенным рядом жилым кварталом начала 1950-х гг., который решен в неоклассической стилистике и имеет приятный желтый цвет. Авторы «Чикаго» не стремились увязать цветовое решение своего комплекса с уже построенным «Ричмондом». Несмотря на то, что оба

имеют сходную морфологию (стилобат с двумя прямоугольными башнями), в отличие от цельного «Ричмонда», «Чикаго» получил дробное цветовое решение. Возможности различить башни обоих комплексов при помощи цвета не были использованы. В центре «Римского квартала» расположена гостиница «Отель Садовая 19» — современное здание в 5 этажей (2016 г.), стилизованное под кирпичный модерн начала XX в. Однако проектировщики «Римского квартала» проигнорировали возможность увязать с ней цвет и пластику фасадов стилобата последней очереди комплекса (2018–2026 гг.), где размещены досуговые функции. МФК «Статус» и «Премьер плаза» начали совершенно новую, темно-синюю, цветовую «тему» в начале ул. Кирова, не поддержав светло-белый и серебристый цветовой строй зданий второй половины 1990-х — начала 2000-х гг. Несмотря на то, что бизнес-центр «Стройинвест К» и расположенный рядом жилой комплекс возводились одним застройщиком, пластика, членения и цвет последнего не были увязаны с эффектным по архитектуре бизнес-центром.

Как негативную тенденцию следует рассматривать широкое использование черного, траурного, цвета в архитектуре МФК, в том числе на уровне первых этажей. Этот цвет инороден для общественных зданий. В «Парке Резиденс» черный цвет играет определенную роль в композиции фасадов. В «Инских холмах» он использован для большого числа объемов, в том числе жилых блоков. В «Римском квартале», вопреки жилой типологии этого комплекса, черный цвет стал основной темой архитектурного решения. В качестве обратного примера следует рассматривать бизнес-центр «Стройинвест К». Несмотря на то, что и здесь имел место черный цвет (цоколь), в целом здание решено большими поверхностями жизнерадостных цветов: оранжевого кирпича и штукатурки охристого оттенка. Благодаря этому комплекс внес жизнеутверждающую ноту в панораму правобережной части города и играет роль яркого, запоминающегося архитектурного акцента.

Все выявленные МФК были систематизированы и классифицированы нами с точки зрения объемной композиции и градостроительные роли (рисунок 4). Было выявлено четыре основных типа МФК. Во-первых, значимые градостроительные акценты: МФК, имеющие так называемые самоценные архитектурные формы. В случае рассматриваемой нами территории архитекторы применяли две из них — цилиндр и эллипс. Во-вторых, второстепенные градостроительные акценты: МФК, имеющие элементы и объемно-планировочные решения (ризалиты,

эркеры), акцентирующие градостроительную роль участка, на котором расположен комплекс. В-третьих, архитектурные акценты: МФК, которые имеют интересные архитектурные решения, однако при этом не играют значимой композиционной роли в застройке. В-четвертых, объекты, нейтральные в композиционно-градостроительном отношении: МФК, как правило, с прямоугольными формами, которые не имеют запоминающегося архитектурного облика и воспринимаются как фоновая застройка.

Сравнение роли всех четырех типов МФК показывает, что, как ни парадоксально, решающее значение имеют не размеры комплекса, а его формы. Например, МФК «Ричмонд», «Чикаго» и «Корона» являются самыми высокими и крупными по ул. Кирова: имеют высоту от 22 до 29 этажей. Их массивные формы видны с многих точек. Однако, с точки зрения композиционной роли в застройке они явно проигрывают расположенному рядом МФК «Время» (18 этажей). Полукруглый ризалит последнего активно выступает из линии застройки и несмотря на то, что его композиционная ось не поддержана на противоположной стороне ул. Кирова, а окружающие здания не формируют вокруг него ансамбль, именно МФК «Время» воспринимается с уровня пешехода как композиционная доминанта на этом участке магистрали. Еще более ярко этот принцип главенства формы над размерами проявляется при сравнении композиционной роли МФК, формирующих застройку набережной. Рассмотренный выше МФК по ул. Инской 56, воспринимается как значимый градостроительный акцент именно благодаря формам, а не размерам. Напротив, МФК «Инские холмы», несмотря на значительные размеры, из-за однообразных коробчатых форм выглядит как объект промышленного характера. Также следует отметить торговоразвлекательный комплекс «Мегас». Его авторы отказались от традиционных для этого типа МФК коробчатых форм, и особое внимание уделили наиболее ответственной части здания, выходящей на ул. Большевикскую и реку Обь. Этот фасад представляет собой богатую объемно-пластическую композицию на основе полукруглых форм (башня, «крыло») и отличается активной динамикой, которая подчеркнута горизонтальными тягами и наклонной подрезкой фасада. Благодаря этому и крупным членениям комплекс является значимым градостроительным акцентом.

Обеспечивается ли композиционно-градостроительная роль комплекса одними формами и принципами объемной композиции? Можно сопоставить осевые приемы парадного въезда на ул. Восход и МФК «Эльбрус». На первый взгляд у обоих общие приемы: ось

симметрии со сквозным порталом, двумя симметричными крыльями и повышенными центральными частями. Однако по ул. Восход ось симметрии нанизана на важную магистраль и замкнута на ее конце крупным общественно-культурным зданием — ГПНТБ СО РАН. Напротив, ось МФК «Эльбрус» не была поддержана проектировщиками соседних зданий и общим градостроительным решением района. Поэтому этот комплекс представляет собой ансамбль меньшего значения и воспринимается как интересный, но все же рядовой участок застройки по ул. Ипподромской. Не играют значимой роли МФК по ул. Кирова (44/1, 44/2) и «Статус». Первый, несмотря на наличие высокой офисно-жилой башни, из-за граненой формы последней и ее шатрового завершения, явно проигрывает с точки зрения форм бизнес-центру «Время». «Статус», несмотря на размеры и активную динамику композиции, имеет словно бы срезанную головную часть. Отсутствие формы, которая бы завершала его активное движение вперед, к магистрали, а также «разваливающийся» силуэт, берущий начало в первоначальном проекте, заметно снизили его композиционно-градостроительное значение. Большую роль играют меньшие по размеру МФК «Ново-Николаевск» и «Ланта-центр». Первый своим эркером, словно пальцем, указывает на площадь перед ГПНТБ. Второй, благодаря ризалиту и полукруглой башне, акцентирует другой транспортный узел. Эти МФК показывают роль не только форм комплекса, но и их грамотной связи с местом расположения. В качестве положительных примеров учета градостроительной ситуации при организации объемно-пластической композиции МФК можно рассматривать бизнес-центр «Стройинвест К» и «Парк Резиденс». Оба, как и «Статус», имеют характер вытянутых пластин, поставленных торцом к улице. Однако, если у «Статуса» движение вперед скомкано и не завершено, то у «Стройинвеста К» и «Парка Резиденс» динамичные композиции раскрыты в полной мере. Наиболее эффектен меньший по высоте «Стройинвест К»: ритмичные ряды боковых эркеров и большой центральный ризалит. Авторы «Парка Резиденс» учли большое открытое пространство вокруг комплекса. В процессе проектирования стилизация под ар-деко была заменена на авангардную по характеру и более крупную по членениям, объемную композицию, которая хорошо читается с больших расстояний. При этом была учтена возможность застройки в будущем этих открытых пространств и сокращения числа видовых точек: главная высокая пластина просматривается в острых ракурсах с ул. Сакко и Ванцетти и играет на ней роль градостроительного акцента.

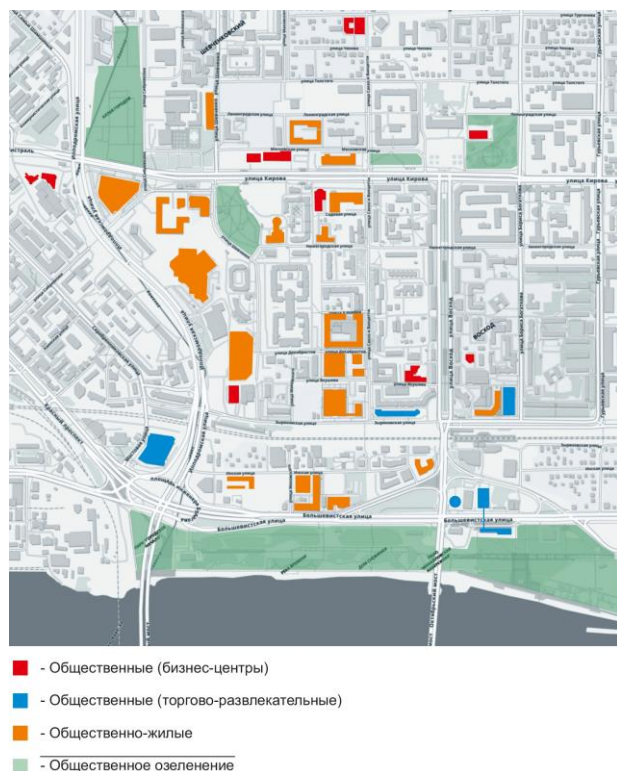


Рисунок 5. Функциональные типы МФК.

Автор схемы: Эргашев З.М.

Figure 5. Functional types of multifunctional complexes. Author of the diagram: Ergashev Z.M.

Классификация МФК по функциональным типам и их картографирование (рисунок 5) позволило выявить следующие закономерности. Среди МФК отсутствуют комплексы производственного и общественно-производственного типов. Такое положение соответствует карте функционального зонирования 2007 г. Доминируют МФК общественно-жилого типа: 18 из 32. Кроме того, выявлены МФК, которые принадлежат к еще двум типам: бизнес-центры — 9 объектов, и торгово-развлекательные комплексы — 5. В целом можно говорить о том, что по сравнению с проектом Новосибиргражданпроекта 1978 г. функциональное зонирование центра Октябрьского района полностью изменилось и стало более равномерным, без выделения кварталов с какой-то одной определенной функцией. При этом, площадь общественных зеленых насаждений, пространств и пешеходных путей заметно сократились. Вместо системы парков и бульваров осталось несколько изолированных зеленых зон — пять парков и скверов. При этом эти зеленые зоны размещены неравномерно. Зеленая полоса вдоль набережной, четыре парка и сквера вдоль Октябрьской магистрали и ул. Кирова. В результате основная масса МФК общественно-жилого типа, размещенная между этими двумя узкими

полосами, совершенно не имеет доступа к общественной зелени. Положение усугубляется труднодоступностью для населения набережной и сквера в долине р. Каменки.

Лишь немногие застройщики серьезно отнеслись к задаче создания при своих МФК общественных пешеходных пространств. В «Ричмонде» перед главным фасадом разбит общественный сквер. В «Чикаго» со стороны главного фасада малоэтажной части, где расположены учреждения питания, организована широкая аркада. Она хорошо сочетается с кафе и ресторанами, является удобным променадом, защищает пешеходов от непогоды. Крупный масштаб членений, стилизация элементов и профилей под ар-деко соответствуют общественному назначению пространства. В проекте МФК «Инские холмы» в центре комплекса запроектирована пешеходная улица, связанная с пешеходным мостом, обеспечивающим доступ к набережной. В последних двух случаях пешеходные пространства лишены значительной зелени и представляют собой замощенные пространства.

С точки зрения функциональной типологии размещение МФК свидетельствует о следующих закономерностях. Все торгово-развлекательные комплексы рассредоточены в узкой полосе между улицами Зырянской и Большевицкой и не могут обслуживать население собственно центра района. Бизнес-центры рассредоточены по всей территории, с явным смещением их основной массы к северо-востоку — к жилой застройке. Общественно-жилые МФК расположены плотными рядами с юго-запада на северо-восток и от ул. Ипподромской до центра квартала. В настоящее время МФК этого типа образовали 3 основных скопления. Во-первых, полоса вдоль ул. Ипподромской. Во-вторых, группа МФК по ул. Кирова между павильонами станции метро Октябрьская. В третьих, полоса МФК, поперечная к реке: комплексы, возведенные компанией «Брусника», и «Инские холмы». Таким образом, даже при современном стихийном строительстве МФК наметились тенденции к формированию определенного функционального зонирования территории.

В работе А.Е. Гашенко и Д.Ю. Кисельниковой на материалах натурного обследования были составлены схемы определения границ торгово-досугового центра города, из которых следовало, что на территории центра Октябрьского района торгово-досуговый центр с развитыми общественно-культурными функциями к 2016 г. (время составления схем) так

и не сформировался [Кисельникова и др. 2018, с. 356]. Составленная нами карта функциональных типов МФК (рисунок 5) свидетельствует, что построенные комплексы с функциональной точки зрения продолжили эту тенденцию. Среди них нет ни одного МФК, которые располагались бы на ул. Кирова, Восход или в глубине квартала и имели в своем составе театр, кинотеатр, музей, культурно-досуговый или торгово-развлекательный центр. Таким образом, очевидно важное противоречие. Несмотря на массовое строительство МФК в центре Октябрьского района, эти комплексы не привели к появлению здесь центральных общегородских функций торгового и общественно-культурного характера. Это можно объяснить однообразием функциональных типов построенных и строящихся МФК, их бедной типологией. Доминируют автономные, замкнутые внутри себя, МФК общественно-жилого типа и бизнес-центры. Включение в состав ряда последних объектов здравоохранения общегородского значения («Парк резиденс», «Ново-Николаевск», «Инские холмы»), перепрофилирование бизнес-центра «Премьер плаза» в фитнес-клуб со спортивными залами и ряд других подобных мероприятий, лишь в малой степени меняет общую картину.

Выводы

МФК сыграли ведущую роль в формировании современного облика центра Октябрьского района города Новосибирска. Выявлены следующие закономерности:

1. Широкое распространение МФК в центре Октябрьского района связано с новыми градостроительными тенденциями и новым генеральным планом города. Изменение принципов функционального зонирования и переход к смешанному зонированию способствовал массовому строительству МФК. При выборе участков для строительства решающую роль играло отсутствие капитальной застройки. Это привело к неравномерному распределению МФК в центре района. Несмотря на то, что при размещении игнорировался «каркасный метод», транспортные узлы предопределили объемно-архитектурное решение нескольких наиболее значимых МФК.
2. МФК сыграли значимую роль в изменении архитектурно-градостроительного облика центра Октябрьского района. Полностью изменились этажность и масштаб застройки. В целом в течение 1990-х — первой половины 2020-х гг. происходило заметное, скачкообразное, повышение этажности новой застройки, в том числе и МФК. Размещение новых МФК главным образом на границах центра привело к формированию здесь фронта высотной застройки. При этом композиционно-градостроительная роль МФК прежде всего определяется не размерами, а формами сооружений и их связью с существующей застройкой. Там, где новые МФК были встроены в существующий архитектурно-градостроительный контекст, проектировщиком удалось формировать градостроительные ансамбли. Однако в целом, большое число застройщиков и хаотический характер нового строительства привели к тому, что значительное число МФК либо невыразительны в композиционно-градостроительном отношении, либо спорят с существующей застройкой — историческими зданиями и соседними МФК.
3. Типология выявленных МФК соответствует функциональному зонированию этой зоны, установленному новым генеральным планом 2007 г. В центре Октябрьского района получили распространение МФК общественного и общественно-жилого типов. Распределение разных типов МФК на территории центра свидетельствует о наличии зон, где преобладают определенные функциональные типы МФК. Наиболее заметно это в случае торгово-развлекательных комплексов, общественно-жилых МФК и отчасти — бизнес-центров. При этом появление большого числа МФК не привело к развитию в центре Октябрьского района большого разнообразия центральных функций общегородского значения, прежде всего, общественно-культурных. Отсутствие стратегической задачи формирования функционально наполненного общественного центра города в этом месте объясняет слабое типологическое разнообразие МФК и небольшое число ярких архитектурных решений, которые символизировали бы архитектурное лицо Новосибирска.
4. В целом центр Октябрьского района является ярким примером роли МФК в формировании современного архитектурного облика центра сибирского мегаполиса со всеми его функциональными и архитектурно-градостроительными противоречиями.

Список литературы

1. Кисельникова Д.Ю., Гашенко А.Е. Дифференциация нормативных параметров застройки городского центра // *Architecture and Modern Information Technologies*. 2018. № 2 (43). С. 349–363.
2. Правоторова А.А. Эволюция каркасных узлов крупного сибирского города // *Вестник гражданских инженеров*. 2014. № 3 (44). С. 41–45.
3. Правоторова А.А., Гержан Е.В. Пешеходный мост как элемент городского каркаса Новосибирска // *Творчество и современность*. 2019. №3-4 (11). С. 5–14.
4. Туманик Г.Н. Новосибирск: неиспользованные возможности градостроительного формирования (полемиические заметки). 2-е изд., перераб. и доп. Новосибирск: НГАХА, 2014. 174 с.

Список источников

1. Карта функциональных зон города Новосибирска: Приложение 3 к решению Совета депутатов города Новосибирска от 26.12.2007 г. № 824 [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/5433054> (дата обращения: 08.04.2026).
2. Поповский Д.И. Новосибирск. Как строился жилой комплекс «Статус» (3 марта 2016 г.). [Электронный ресурс]. URL: <https://d-popovskiy.livejournal.com/98520.html> (дата обращения: 08.04.2026).

livejournal.com/98520.html (дата обращения: 08.04.2026).

3. СП 160.1325800.2014 «Здания и комплексы многофункциональные. Правила проектирования» (с Изменениями № 1, 2, 3 ред. от 28.12.2023).
4. СП 464.1325800.2019 «Здания торгово-развлекательных комплексов. Правила проектирования» (с Изменением № 1 ред. от 15.12.2023).

References

1. Kiselnikova D., Gashenko A. Differentiation of the City Center Building Regulations. *Architecture and Modern Information Technologies*, 2018, no. 2(43), pp. 349–363. Available at: http://marhi.ru/eng/AMIT/2018/2kvart18/23_kiselnikova_gashenko/index.php.
2. Pravotorova A.A. Evolution of junction lay-outs in a big Siberian city. *Bulletin of Civil Engineers*, 2014, No. 3 (44), pp. 41–45.
3. Pravotorova A.A., Gerzhan E.V. Pedestrian bridge as an element of the urban frame of Novosibirsk. *Creativity and modernity*, 2019, No. 3-4 (11), pp. 5–14.
4. Tumanik G.N. Novosibirsk: unused opportunities for urban planning (polemical notes). 2nd ed. Novosibirsk: NGAKHA, 2014. 174 p.

Материал передан в редакцию 26.05.2026.