

*Зотова Д.В.,
бакалавр архитектуры
Московский архитектурный институт (МАРХИ)
Россия, г. Москва*

АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ПРИНЦИПЫ ФОРМИРОВАНИЯ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА В УСЛОВИЯХ РЕКОНСТРУКЦИИ ИСТОРИЧЕСКОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

***Аннотация:** Статья посвящена исследованию архитектурно-планировочных принципов формирования многофункционального жилого комплекса в условиях реконструкции исторической городской среды. В статье рассматриваются современные подходы к организации функционально-планировочной структуры жилого комплекса, особенности формирования квартальной застройки, а также принципы взаимодействия жилых, общественных и рекреационных пространств на примере актуальной отечественной практики.*

***Ключевые слова:** архитектура, жилые здания, многофункциональный жилой комплекс, архитектурно-планировочное решение, историческая городская среда, реконструкция, городская среда.*

***Annotation:** The article is devoted to the study of architectural and planning principles for the formation of a multifunctional residential complex under the conditions of historical urban environment reconstruction. The article examines modern approaches to organizing the functional and planning structure of a residential complex, the features of block development formation, as well as the principles of interaction between residential, public, and recreational spaces using current domestic practice as an example.*

Keywords: *architecture, residential buildings, multifunctional residential complex, architectural and planning solution, historical urban environment, reconstruction, urban environment.*

Введение

В современных условиях развития городов одной из актуальных задач архитектуры является создание многофункциональных жилых комплексов, обеспечивающих комфортные условия проживания и рациональное использование городской территории. Особенно важна данная проблема становится в исторически сложившейся городской среде, где новое строительство должно учитывать существующую планировочную структуру, архитектурный масштаб и культурно-исторический контекст. Показательным примером такого подхода в отечественной практике выступает клубный дом «Barkli Gallery» на Якиманке, демонстрирующий гармоничную интеграцию современной жилой застройки в деликатную ткань исторического центра Москвы.



Рисунок 1. Клубный дом «Barkli Gallery» на Якиманке

Развитие многофункциональных жилых комплексов позволяет объединить жилые, общественные и коммерческие функции в пределах единой территории, повысить эффективность использования городской среды и создать комфортные общественные пространства. При этом особое значение

приобретает применение архитектурно-планировочных решений, обеспечивающих гармоничное взаимодействие новой застройки с существующим городским окружением.

В настоящей статье рассматриваются архитектурно-планировочные принципы формирования многофункционального жилого комплекса, направленные на создание комфортной, функционально насыщенной и композиционно целостной жилой среды.

В рамках исследования выделены пять основных принципов, определяющих организацию современного многофункционального жилого комплекса:

1. Принцип функционального зонирования.
2. Принцип квартальной организации жилой застройки.
3. Принцип формирования общественных пространств.
4. Принцип организации безавтомобильной жилой среды.
5. Принцип интеграции жилого комплекса в историческую городскую среду.

Рассмотрение данных принципов позволяет определить основные подходы к проектированию современных многофункциональных жилых комплексов и оценить их влияние на качество городской среды.

1. Принцип функционального зонирования

Функциональное зонирование является одним из основополагающих принципов проектирования современных многофункциональных жилых комплексов. Его целью является рациональное распределение различных функций в пределах единой территории с учетом потребностей жителей, особенностей городской среды и требований устойчивого развития. Современный жилой комплекс представляет собой не только место проживания, но и пространство, объединяющее общественные, коммерческие, рекреационные и культурные функции.

В мировой и отечественной архитектурной практике наблюдается тенденция к формированию многофункциональных комплексов, в которых первые этажи отводятся под общественные и коммерческие помещения, обеспечивающие активность городской среды и доступность повседневных сервисов. Жилые функции, как правило, располагаются на верхних этажах и отделяются от общественных зон посредством самостоятельных входных групп, частных дворов и системы внутреннего благоустройства. Такое решение способствует снижению конфликтов между различными потоками пользователей и формированию комфортной жилой среды.

Важным элементом функционального зонирования является организация общественных пространств, объединяющих жителей комплекса и создающих условия для общения, отдыха и проведения досуга. При этом размещение объектов обслуживания в шаговой доступности позволяет сократить транспортные перемещения населения и повысить качество городской среды.

2. Принцип квартальной организации жилой застройки

Квартальная организация жилой застройки является одним из наиболее эффективных принципов формирования современной городской среды. Данный подход обеспечивает рациональное использование территории, формирование четкой планировочной структуры и создание комфортных условий проживания. Замкнутая или полужамкнутая квартальная застройка способствует организации частных дворовых пространств, защищенных от интенсивного транспортного движения и городского шума.

В современных жилых комплексах квартальная структура позволяет создать непрерывный фронт застройки вдоль улиц, улучшить пешеходные связи и сформировать благоприятную среду для отдыха и повседневной жизни жителей. Кроме того, такой принцип обеспечивает гармоничное сочетание общественных и частных пространств, сохраняя целостность архитектурной композиции жилого комплекса.

3. Принцип формирования общественных пространств

Формирование общественных пространств является одним из важнейших принципов проектирования современных многофункциональных жилых комплексов. Качественно организованные общественные территории способствуют развитию социальной активности, создают условия для общения, отдыха и проведения досуга, а также повышают привлекательность жилой среды.

При проектировании жилых комплексов общественные пространства формируются в виде пешеходных площадей, внутренних дворов, прогулочных маршрутов, зон отдыха и озеленённых территорий. Их размещение должно обеспечивать удобную взаимосвязь между жилыми, общественными и коммерческими объектами, создавая единое функциональное пространство. Особое внимание уделяется благоустройству территории, включающему озеленение, размещение малых архитектурных форм, зон отдыха и пешеходной инфраструктуры. Комплексный подход к организации общественных пространств позволяет сформировать комфортную и безопасную городскую среду, ориентированную на потребности жителей различных возрастных групп.

4. Принцип организации безавтомобильной жилой среды

Организация безавтомобильной жилой среды является одним из современных направлений проектирования многофункциональных жилых комплексов. Основной целью данного принципа является создание безопасного, комфортного и экологически благоприятного пространства, ориентированного прежде всего на пешеходов. Ограничение движения автомобилей во внутриквартальных пространствах способствует снижению уровня шума, улучшению экологической обстановки и повышению качества городской среды.

В современных жилых комплексах транспортное обслуживание территории, как правило, осуществляется за счет размещения парковок в

подземных или специально выделенных зонах, что позволяет освободить дворовые пространства для организации прогулочных маршрутов, зон отдыха, детских и спортивных площадок. Такой подход обеспечивает безопасное передвижение жителей и создает условия для активного использования общественных пространств.

Реализация принципа безавтомобильной жилой среды способствует формированию комфортной городской среды, повышению безопасности и созданию благоприятных условий для повседневной жизни населения.

5. Принцип интеграции жилого комплекса в историческую городскую среду

Интеграция новых жилых комплексов в исторически сложившуюся городскую среду является одной из важнейших задач современного архитектурного проектирования. При разработке новых объектов необходимо учитывать существующую планировочную структуру, масштаб окружающей застройки, характер уличного пространства и особенности архитектурного облика района. Ярким примером реализации данного принципа в условиях центра Москвы является клубный дом «Barkli Gallery» на Якиманке: проект наглядно демонстрирует, как современная архитектура жилого комплекса за счет деликатного масштабного сопряжения, пропорций и ритма фасадов органично вплетается в исторический контекст района, соседствуя с объектами культурного наследия.

Современная архитектура не должна противопоставляться исторической застройке, а должна дополнять ее, сохраняя преемственность градостроительной структуры. Это достигается посредством соблюдения масштабности, формирования непрерывного фронта застройки, использования современных архитектурных решений, соответствующих характеру окружающей среды, а также создания качественных общественных пространств.

Применение данного принципа способствует сохранению исторического облика города, повышению архитектурной выразительности новых жилых комплексов и формированию комфортной городской среды, отвечающей современным требованиям.

Заключение

В результате проведенного исследования были рассмотрены основные архитектурно-планировочные принципы формирования многофункционального жилого комплекса, оказывающие влияние на организацию современной жилой среды. Установлено, что функциональное зонирование, квартальная организация жилой застройки, формирование общественных пространств, создание безавтомобильной среды и интеграция жилого комплекса в исторический городской контекст являются взаимосвязанными принципами, обеспечивающими комфортность, безопасность и функциональную насыщенность территории.

Комплексное применение данных принципов способствует рациональному использованию городской территории, повышению качества архитектурной среды и созданию благоприятных условий для проживания населения. Их использование при проектировании современных многофункциональных жилых комплексов позволяет формировать устойчивую, эстетически выразительную и социально ориентированную городскую среду, что подтверждается успешными примерами реализации объектов в историческом центре столицы.

Список использованных источников:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации. — М.: Проспект, 2025. — 400 с.
2. СП 42.13330.2016. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*. — М.: Минстрой России, 2016.

3. СП 54.13330.2022. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003. — М.: Минстрой России, 2022.
4. Крашенинников А. В. Градостроительное развитие жилой застройки / А. В. Крашенинников. — М.: Архитектура-С, 2005. — 176 с.
5. Иконников А. В. Архитектура города / А. В. Иконников. — М.: Стройиздат, 1972. — 215 с.
6. Лежава И. Г. Архитектура и город / И. Г. Лежава. — М.: Архитектура-С, 2011. — 288 с.
7. Официальный сайт Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации [Электронный ресурс]. URL: <https://minstroyrf.gov.ru> (дата обращения: 24.07.2026).
8. Официальный сайт Комплекса градостроительной политики и строительства города Москвы [Электронный ресурс]. URL: <https://stroimsk.ru> (дата обращения: 24.07.2026).