

АРХИТЕКТУРА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Научная статья



УДК/UDC 728.2:711.523-168(470.43-25)

DOI: 10.24412/1998-4839-2025-1-134-146

EDN: LSSUSR

Перспективы интеграции жилой и деловой функций в центральной части Самары**Валерия Михайловна Терентьева¹**Московский архитектурный институт (государственная академия), Москва, Россия
v.terenteva@markhi.ru

Аннотация. Статья акцентирует внимание на необходимости регенерации исторического центра Самары, что включает адаптацию застройки к современным реалиям, создание комфортных и социально активных пространств, а также решение экономических вопросов, в том числе развитие малого бизнеса. В статье приведены результаты опроса жителей города и анализа социально-экономического потенциала городской среды. Рассматриваются преимущества многофункциональных жилых комплексов с деловой функцией как одного из составляющих комплексного развития исторической среды и стимулирования развития городских территорий.

Ключевые слова: Самара, городская среда, многофункциональные жилые комплексы, деловая функция, исторический центр, социально-экономический анализ

Для цитирования: Терентьева В.М. Перспективы интеграции жилой и деловой функций в центральной части Самары // Architecture and Modern Information Technologies. 2024.

№2(67). С. 134-146. URL: https://markhi.ru/AMIT/2025/1kvart25/PDF/07_terentyeva.pdf

DOI: 10.24412/1998-4839-2025-1-134-146. EDN: LSSUSR

ARCHITECTURE OF BUILDINGS AND STRUCTURES

Original article

Prospects for the integration of residential and business functions in the central part of Samara**Valeriia M. Terentyeva¹**Moscow Architectural Institute (State Academy), Moscow, Russia
v.terenteva@markhi.ru

Abstract. The article highlights the necessity of regenerating Samara's historic center, which includes adapting the urban fabric to modern realities, creating comfortable and socially active spaces, and addressing economic issues, including the development of small businesses. The study presents the results of a citywide survey and an analysis of the socio-economic potential of the urban environment. The advantages of mixed-use residential complexes incorporating business functions are examined as a key component of the comprehensive development of the historic environment and a catalyst for urban area growth.

Keywords: Samara, urban environment, mixed-use residential complexes, business function, historic center, socio-economic analysis

For citation: Terentyeva V.M. Prospects for the integration of residential and business functions in the central part of Samara. Architecture and Modern Information Technologies, 2025, no. 1(70), pp. 134-146.

¹ © Терентьева В.М., 2025

Стратегия планирования устойчивой архитектурно-планировочной структуры города подразумевает комплексный подход, учитывающий ряд принципиальных составляющих: сбалансированная плотность и высотность застройки, многофункциональная среда, эффективная улично-дорожная сеть, структура озеленения. Основываясь на общих позициях, следует учитывать региональные особенности, которые включают в себя уникальный исторический контекст и специфические социально-экономические условия. В частности, взаимодействие старой и новой архитектуры является одной из важнейших составляющих современного города. Сложность этого взаимодействия заключается не только в стилевом аспекте, но и в различных подходах к приспособлению исторической застройки к современным социально-экономическим условиям.

Проблема сосуществования исторической и современной застройки в центральной части Самары все более обостряется с каждым годом. Самара обладает богатым и разнообразным архитектурным наследием и представляет культурно-пространственную биполярность, сложившуюся в результате совмещения купеческой и промышленной среды. Переход от централизованной плановой экономики к рыночной системе, начатый в конце XX века, открыл новые возможности для развития частного бизнеса и недвижимости. Это дало импульс к быстрому росту строительной индустрии и застройке свободных территорий, однако, недостаточность регулирования и контроля за новыми проектами со временем привели к хаотичной застройке в историческом центре.

Устойчивое развитие города не исчерпывается экологическими показателями, а представляет собой совокупность мероприятий по созданию качественной городской среды. Говоря о городском планировании, В.Л. Глазычев выделяет три основные ветви, на взаимопроникновении которых строится успешное устойчивое развитие города:

- внешняя форма города, варианты решения его композиционной структуры и образного строя;
- городская инфраструктура, включающая вопросы экономики, управления и девелопмента;
- социальный аспект, подразумевающий влияние городского планирования на жизнь горожан [1].

В предлагаемой статье рассматриваются возможности применения многофункциональных офисно-жилых комплексов как одного из элементов устойчивого развития исторического центра Самары с учетом баланса между сохранением исторического наследия и необходимостью его адаптации к современным потребностям городской жизни на основе актуальных для города социально-экономических реалий.

В 2019 году центральной части Самары был присвоен статус исторического поселения, регламентирующий требования к новому строительству (рис. 1). Для эффективной работы статуса исторического поселения необходима разработка единого мастерплана плана развития, основанного на специфическом морфотипе и масштабе застройки. В частности, для оптимального функционирования центра города требуется разработка единой стратегии развития исторических кварталов, подразумевающей сочетание старой и новой застройки в рамках, определенных не только регламентными ограничениями, но и архитектурно-градостроительными принципами.



Рис. 1. Граница исторического поселения и исторические жилые кварталы г. Самары

Основываясь на анализе исторического формирования центральной части Самары, можно оценить проблемы текущего состояния городской среды (рис. 2, рис. 3):

1. *Потеря исторической идентичности.* Хаотичное строительство многоэтажных зданий в центре города нарушило визуальную целостность и масштабность исторической среды. Вместо гармоничного сосуществования старой и новой архитектуры наблюдается конфликт между историческими зданиями и новыми высотными комплексами, часто не соответствующими культурно-историческому контексту. Такое сочетание создает визуальный и функциональный диссонанс, снижая туристическую привлекательность и качество городской среды.

2. *Ухудшение состояния исторической застройки.* Многие исторические здания и памятники архитектуры в центре Самары пришли в аварийное состояние из-за недостаточного обслуживания, неэффективного регулирования и отсутствия системной реставрации. Это угрожает дальнейшим разрушением культурного наследия и утратой ценных архитектурных объектов.

3. *Нехватка общественных пространств и инфраструктуры.* Исторические кварталы характеризуются замкнутой планировкой, отсутствием сквозных проездов и проходов, что затрудняет передвижение в центре города. Недостаточное количество современных общественных пространств, пешеходных улиц, а также проблемы с парковкой создают неудобства для жителей и снижают качество жизни.

Учитывая уникальную историческую архитектуру центральной части города, следует говорить о необходимости преемственности в новых архитектурных решениях, задающей определенные композиционно-пространственные векторы развития новой застройки. Поэтому одной из составляющих комплексного решения перечисленных проблем является адаптация исторической застройки к современным городским реалиям путем реконструкции и перепрофилирования некоторых исторических зданий, а также встраивания в структуру центра города тактичных по отношению к историческому контексту малоэтажных объектов, поддерживающих масштаб исторической застройки. Многофункциональные офисно-жилые комплексы в данном контексте будут способствовать созданию комфортной городской среды, социально активных пространств в центре города, в том числе включению пространств для развития малого бизнеса, как реакции на современные экономические условия.



Рис. 2. Общий вид г. Самары

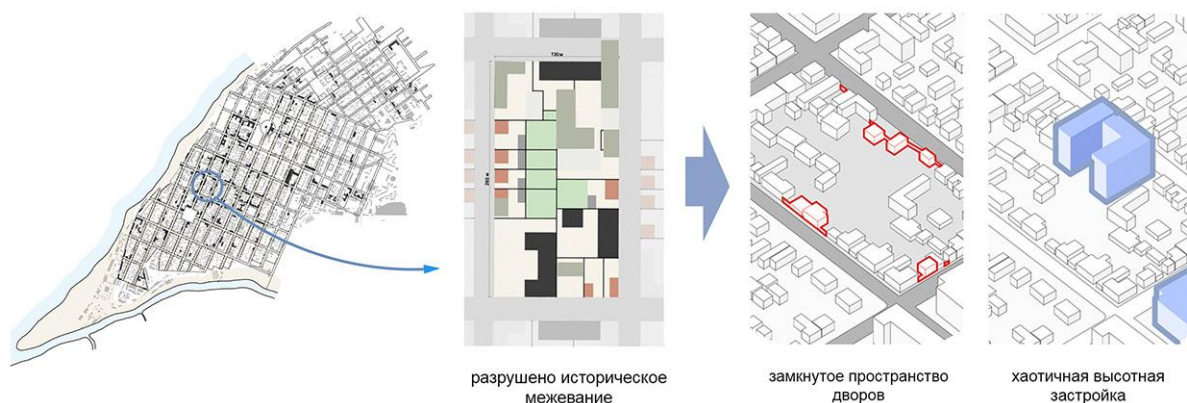


Рис. 3. Проблемы исторических кварталов центра Самары

Развитие многофункциональных комплексов с деловой функцией в центре Самары также отвечает концепции устойчивого развития современного города, которая подразумевает эффективное использование внутригородских территориальных ресурсов в противовес растеканию города на свободные периферийные территории. К настоящему моменту оформились очевидные предпосылки для развития комплексов такого формата как в экономической, так и в социальной сферах (рис. 4).

В настоящий момент исторические кварталы Самары являются нераскрытым территориальным потенциалом для развития многофункциональной застройки. Сегодня они представляют собой преимущественно замкнутые образования без сквозных проездов и проходов, с большим количеством незаконной беспорядочной застройки. Традиционная схема размещения зданий с разрывами, открывающими вид во двор, по периметру квартала превратилась в сплошной фронт застройки, значительную часть которой составляют заброшенные полуразрушенные дома. В настоящее время доступ к

внутренним дворовым участкам осуществляется посредством проездных арок, связь внутреннего пространства кварталов с городом сведена к минимуму.



стабильная экономика



острый дефицит небольших и качественных офисных площадей



приоритет малого и среднего бизнеса



отсутствие стратегических решений по преобразованию исторической части тормозит экономическое развитие города



гибридный формат рабочей деятельности



поиск уникальных решений для элитного жилья и жилья для творческих людей

Рис. 4. Социально-экономические предпосылки для развития формата многофункциональных офисно-жилых комплексов в центральной части Самары

Проблема исторических жилых кварталов, как одной из уникальных градостроительных характеристик города, широко обсуждается в последние годы. Например, в 2019 году архитекторы Евгения Репина и Сергей Малахов в сотрудничестве с коллегами из Нидерландов осуществили полевое изучение сотен дворовых пространств в историческом центре Самары и провели ряд интервью с местными жителями. Эта работа привела к созданию книги «Самарский двор». Анализ полученных авторами данных помогает лучше понять социальный запрос именно в «глубине» исторического центра Самары [3].

Исторические кварталы обладают рядом преимуществ, таких как наличие зеленых территорий и комфортный масштаб. По мере роста городов и увеличения темпа жизни горожан становится актуальным формирование микропространств города с высокой функциональной насыщенностью. Дворы являются своеобразными «метапространствами», где, в частности, создаются благоприятные условия для возникновения соседских сообществ. Люди не хотят покидать свои дома из-за привлекательной атмосферы малоэтажной городской среды. Дворы представляют собой сложносочиненное пространство, способное адаптироваться под требования современной жизни [3]. «Каждый из региональных городов-центров должен иметь собственное сердце, где может осуществляться культурный диалог» [1, с.132]. Таким «сердцем» Самары являются исторические жилые кварталы, включающие в себя основные памятники истории города, но при этом открытые для новых преобразований.

Многие исторические кварталы до сих пор сохраняют застройку времен купеческих усадеб, где во дворах находились дома для хозяев и прислуги, конюшни, флигели, погреба и подвалы. После революции большинство помещений были преобразованы в жилые, однако следы старой структуры сохранились. Здесь сосуществуют тихие дворики, деревянные дома, что формирует своеобразный симбиоз городской и деревенской жизни.

Для формулировки адекватных актуальным требованиям архитектурно-градостроительных решений регенерации исторической среды центра Самары был проведен многофакторный анализ города, с акцентом на социальных и экономических аспектах, включающий, помимо изучения открытых информационных источников, проведенные автором опросы жителей города, представителей власти, инвесторов и архитекторов.

Согласно проведенному SWOT-анализу Самары, среди сильных сторон в экономическом аспекте можно выделить²:

1. Выгодное географическое положение, способствующее развитию конкурентной экономики.
2. Экономика города разнообразна и диверсифицирована, с развитым промышленным комплексом, где занимают большую долю высокотехнологичные производства.
3. Малый и средний бизнес находится в стадии активного развития.
4. За последние годы было замечено положительное развитие в сфере жилищного строительства. С 2016 года наблюдается постепенный рост средней площади жилья на душу населения, что является хорошей тенденцией.

Развитие малого и среднего предпринимательства (МСП) является одним из основных приоритетов администрации городского округа Самара. МСП играет важную роль в социально-экономической жизни города, способствуя созданию новых рабочих мест, обеспечению занятости населения, повышению его доходов, стимулированию предпринимательской активности горожан, а также значительно увеличивает экономический и бюджетный потенциал городского округа.

Сектор малых и средних предприятий (СМСП) в городском округе Самара проявляет разнонаправленную динамику роста. Численность малых и микропредприятий сокращается, тогда как численность средних предприятий и особенно индивидуальных предпринимателей увеличивается на 9,4%. С начала 2020 года на территории городского округа Самара был введен специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», и более 46 тысяч граждан зарегистрировались как самозанятые и начали свою деятельность. В течение 2021 года количество самозанятых увеличилось более чем в два раза. Распределение самозанятых по возрастам представлено так: до 20 лет составляют 4,1%, от 20 до 35 лет – 51%, от 35 до 65 лет – 44%, и старше 65 лет – 0,9%³.

В отличие от крупных городов-миллионников, доля креативных индустрий в секторе МСП городского округа Самара относительно невысока. По экспертным оценкам⁴, креативные индустрии занимают менее 8% от общего числа организаций. Процент работников, задействованных в креативных секторах, достигает 9,4%. Наибольшую популярность в креативных отраслях занимают такие направления, как дизайнерская деятельность, программирование, маркетинг, фотоискусство и др.

В контексте развития малого бизнеса туризм становится отдельной сферой экономики, и его активное развитие приносит позитивные результаты для сопутствующих бизнес-направлений, повышая привлекательность города. Самара – это город с широкими возможностями в сфере туризма, включая отдых на курортах, культурное обогащение, деловые поездки, участие в мероприятиях, спортивный туризм, оздоровительные программы, творческие исследования, речные путешествия, религиозные паломничества и изучение кулинарных традиций. Популярность туристических и санаторно-курортных услуг значительна и среди местных жителей, а также среди жителей Самарской области и соседних регионов.

² Стратегия развития Самары до 2025 года. URL: www.Samara2025.ru (дата обращения 15.05.2024).

³ Там же. С. 140.

⁴ Там же. С. 142.

Мотивацией для развития новых предприятий малого бизнеса, в том числе и в креативной сфере, стало введение в 2022 году экономических санкций против России со стороны стран, не поддерживающих дружеские отношения, а также произошел отток некоторых западных компаний с российского рынка, что сформировало новую тенденцию к импортозамещению и создало реальные перспективы для развития отечественных товаров и услуг.

Однако, как показывает анализ, уровень обеспечения инфраструктурой актуальных направлений пока недостаточен. К слабым сторонам и угрожающим факторам можно отнести:

1. Туристическая инфраструктура недостаточно развита и сосредоточена преимущественно в старом городе.
2. Историческая застройка в центре города ограничивает возможности строительства подземных построек, таких как парковки.
3. Недостаточная доля современных культурно-досуговых пространств и важных градообразующих объектов.
4. Социальная инфраструктура развивается медленнее, чем жилищное строительство.
5. Интенсивное автомобильное движение и неадекватность дорожной инфраструктуры для удовлетворения современных и перспективных требований города Самары.
6. Пешеходная и велосипедная инфраструктура недостаточно развита.
7. Объекты инженерной инфраструктуры приходят в упадок с течением времени. Соответственно расходы на содержание инфраструктуры, благоустройство и городскую среду будут увеличиваться.
8. Необходимость замены инженерных коммуникаций для возможности возведения новых комплексов.
9. Существует опасность потери архитектурного наследия и ценных объектов, формирующих городскую среду, прежде всего на территории исторического поселения.

Перечисленные позиции говорят о необходимости качественного пересмотра развития городской среды в пользу уплотнения системы пешеходных маршрутов и применения многофункциональной застройки, предлагающей широкие возможности для реализации потенциала города – от туристической инфраструктуры до городских сообществ жителей, объединенных культурно-деловой активностью. Это подтверждается также и потенциальными возможностями, выявленными в ходе анализа.

В числе других, среди возможностей, непосредственно связанных с архитектурно-градостроительной сферой, стоит отметить:

1. Создание инновационных кластеров в определенных территориях, включая кластеры IT-индустрии и креативных индустрий.
2. Продвижение туристического потенциала за счет создания привлекательных городских общественных пространств, включающих в себя объекты исторического наследия.
3. Возможность перепрофилирования зданий в историческом центре города для коммерческих и образовательных целей.
4. Дисбаланс между высоким числом предприятий малого и среднего бизнеса и ограниченными и количеством доступных и качественных офисных площадей открывает возможности для внедрения новых типологий застройки, учитывающих актуальные потребности малого бизнеса.
5. Разработка архитектурно-градостроительных регламентов развития городской среды при наличии статуса исторического поселения с учетом масштаба и морфотипа исторической застройки.

Основываясь на полученных данных, можно полагать, что большая часть представителей СМСП готова к современным архитектурным решениям офисных пространств в составе жилых комплексов [5]. Во-первых, молодая возрастная группа требует гибких решений в организации рабочего процесса. Во-вторых, сегмент отраслей, востребованных в сфере туризма, может быть представлен непосредственно в историческом центре. В-третьих, развитие кластерных пространств в составе многофункциональных комплексов

способствуют развитию креативных индустрий благодаря своей социальной направленности, т.к. люди из разных сфер жизни и работы находятся в тесном взаимодействии друг с другом, что создает новые возможности для формирования сообществ, обмена идеями и развития тесных профессиональных связей (рис. 5).

Проведенный опрос жителей показал негативное отношение к новой высотной застройке в историческом центре. Жители не выступают за консервацию исторических объектов, поддерживая пути развития застройки, не нарушающие сложившийся масштаб города. Приведем некоторые из вопросов, заданных жителям Самары.

Вопрос 1. «Как вы оцениваете состояние исторического центра Самары?».

- Анна, 25 лет: «Ужасная хаотичная застройка многоквартирными домами, переделка исторических зданий в офисы и муниципальные учреждения. В историческом центре, в связи с этим необходимость в тысячах парковочных мест, которых нет. В результате, с туристической точки зрения – непривлекательно, для жителей – неудобно»;

- Полина, 20 лет: «Исторический центр сам по себе красивый, но старые дома постоянно нужно обновлять, чтобы они не теряли своего красивого вида и были визитной карточкой города. Кроме того, в центре очень много аварийного жилья, разрушенного, полуснесенного, от которого чаще всего исходит неприятный запах. Если реконструкция невозможна, то такие здания необходимо расселять и сносить, потому что если Самара славится своим центром, то это нужно поддерживать всеми возможными способами»;

- Анастасия, 45 лет: «Плохо, разрушенные деревянные дома без коммуникаций, аварийное жилье, которое соседствует с беспорядочной точечной застройкой многоэтажками. Нет единого стиля, дома с исторической ценностью ветшают и разрушаются, самобытность слабо поддерживается»;

- Михаил, 48 лет: «Мне не очень нравится строительство высоток в историческом центре, тем более что большинство из них «приткнули» на очень маленьких клочках земли (к примеру, ЖК «На Вилоновской», «Вип хаус», «Бест хаус»). Состояние некоторых старых домов также оставляет желать лучшего, но, как правило, это происходит из-за особенностей проживающих в них людей (не хотят съезжать и т.д.). Радует появление в историческом центре ЖК, которые не выбиваются из облика исторического центра (к примеру, ЖК «Преображенский двор»). Радует появление в историческом центре оборудованных скверов и парков, а также отреставрированных зданий».



Рис. 5. Статистические данные и обусловленность многофункциональных офисно-жилых комплексов для центра Самары

По итогам ответов можно судить об острой необходимости реставрации исторических зданий, тактичной реконструкции исторического центра с сохранением масштаба и атмосферы исторической застройки. Жители выступают против современного высотного строительства, им важна атмосфера самарских дворов, которой можно было бы «делиться» с туристами. При этом респондентами положительно отмечены современные жилые комплексы, которые были построены с учетом исторического контекста. Соответственно, жители заинтересованы не только в обновлении существующей застройки, но и в современной аутентичной архитектуре. Благоустройством исторического центра довольно большинство респондентов. Озеленение – действительно сильная сторона исторического центра города.

Вопрос 2. «Каких заведений не хватает в историческом центре?»

При ответах на этот вопрос 17% жителей выделили досуговые центры для молодежи, 8-10% – точки дополнительного образования, культурные учреждения (театры, цирки, музеи и т.п.) современного формата, коворкинги, общественные пространства (кафе, рестораны, магазины и т.п.), по 5-6% отметили офисные пространства для индивидуальных предпринимателей и самозанятых, небольшие театральные мастерские, библиотеки, офисные пространства для компаний. Остальные опрошенные определили для себя центры временного пребывания детей, специализированные школы, дошкольные заведения и общеобразовательные учреждения, как недостающие.

Вопрос 3. «Планируете ли вы переезжать из центра в другие районы города?» был обращен непосредственно к жителям исторического центра.

- Александр, 31 год: «Симпатичный внешний облик исторического центра Самары. Мне нравится бывать в данной части города и приятно наблюдать за архитектурой прошлого. Есть некоторые места, которые отторгают, это старые деревянные со скосившимися крышами и стенами, требующие реставрации дома»;

- Валентина, 56 лет: «На данный момент я не планирую переезжать из центра в другие районы города. Центр Самары обладает уникальной атмосферой и множеством преимуществ, которые делают его идеальным местом для жизни. Больше всего мне нравится гулять вечерами по набережной Волги. И, живя в исторических кварталах, я всегда в центре событий. Здесь часто проводятся различные культурные и общественные мероприятия, фестивали и концерты»;

- Иван, 44 года: «Я всерьез задумываюсь о переезде из исторического центра. Найти парковочное место в центре – это настоящая проблема. Иногда приходится тратить много времени на поиск свободного места, что очень неудобно. Множество зданий в центре старые и требуют ремонта. Инфраструктура тоже оставляет желать лучшего – старые трубы, проблемы с водоснабжением и электроснабжением случаются довольно часто»;

- Игорь, 22 года: «Честно говоря, я не планирую переезжать из центра в другие районы города. Как молодой и активный студент, я нахожу центр Самары идеальным местом для жизни. Мой университет находится в центре города, поэтому мне удобно добираться до занятий. В центре всегда кипит жизнь. Здесь множество кафе, баров, клубов и культурных заведений, где можно весело провести время с друзьями и завести новые знакомства».

Внутри исторических жилых кварталов на данный момент сохраняются сообщества, где люди объединяются для совместного использования инфраструктуры и совместного проведения времени. Жители исторической части города испытывают глубокую привязанность и чувство ответственности за свою жилую среду. Переезд в высотные дома для них не представляет интереса. Жители центра активно создают некапитальные постройки, такие как беседки, навесы, сараи и гаражи, строят пристройки, делают капитальные строительные работы во внутренних дворах и по красным линиям. Они обустривают зоны для пикников и детские игровые площадки, а также занимаются озеленением территории. Поэтому сохранение сообщества жителей – также одна из ключевых задач реконструкции исторических кварталов.

По вопросу развития центра города было запрошено мнение архитекторов Самары. Большинство из них выделили как метод реконструкции исторического центра строительство жилых комплексов малой и средней этажности с упором на развитие культурной идентичности города, а также развитие сетки пешеходных маршрутов внутри исторических кварталов. По мнению некоторых архитекторов сейчас жители все больше ценят камерность жилых пространств, сформированных домами средней этажности. Такая тенденция задает верный вектор для развития города. Однако, архитекторы отмечают, что на данный момент утвержденный в Самаре статус исторического поселения работает не в полной мере, отсутствие принятых архитектурных и градостроительных регламентов отталкивает крупных инвесторов, которые так необходимы в условиях затратной реконструкции исторических кварталов с отсутствующими инженерными коммуникациями.

Один из опрошенных молодых архитекторов Александр, 29 лет, прокомментировал сложившуюся ситуацию: «Сохранение исторического облика города крайне важно из-за перспективы его возможной утраты из-за стремления застройщиков к получению прибыли через строительство недорогих, однотипных высоток на окраинах без уникального архитектурного решения и продажи квартир в них по завышенным ценам из-за расположения. В центральной части города предлагается ввести плату за парковку. Также необходимо законодательно установить целевое использование зданий, запретив их превращение в склады, производственные площадки или крупные торговые центры, с переориентацией на образовательные, развлекательные функции и предоставление услуг жителям».

Потенциальным инвесторам, которые проживают в Самаре, также были заданы вопросы по теме исследования. С позиций жителей города в историческом центре они хотели бы видеть сбалансированную среду, в которой было бы место и историческим, и современным зданиям. «Я бы хотел видеть исторический центр Самары современным, с архитектурой малой и средней этажности. Не хватает инфраструктуры в парках, общественных территориях. Мы готовы способствовать развитию, но необходимы меры поддержки... Предоставление свободных земельных участков, бесплатное подключение к сетям, понятные правила и регламенты для застройки» – комментирует один из опрошенных потенциальных инвесторов Дмитрий, 44 года.

По итогам опросов можно резюмировать запросы жителей Самары:

1. Сохранение атмосферы исторических жилых кварталов центра Самары.
2. Развитие общественных пространств современного формата, камерных жилых образований различной типологии.
3. Формирование архитектурных и градостроительных регламентов проектирования в исторических кварталах.
4. Регенерация заброшенных и неиспользуемых территорий, замена ветхих зданий многофункциональными жилыми комплексами малой и средней этажности.
6. Решение проблемы недостатка парковочных мест.
7. Наличие арендного жилья для минимизации маятниковой миграции.

Проведенным опросом среди жителей Самары, в частности жителей центра города, подтверждается социальный запрос на многофункциональные комплексы с деловой функцией. В опросе для жителей приняли участие чуть менее 100 человек, большая часть респондентов представляет возрастную группу от 18 до 35 лет, работающих в коммерческих компаниях. 70% опрошенных работают или проводят свой досуг в историческом центре, но лишь 23% живут в нем. При этом 80% посещают исторический центр каждый день.

Учитывая ресурсный потенциал исторических кварталов, с архитектурно-градостроительных позиций следует сфокусировать внимание на развитии стратегически важных участков городской ткани, создании сети пешеходных маршрутов, объединяющих своими направлениями сеть городских общественных пространств. Наряду с этим нельзя допускать превращения центра города в общественно-деловую среду – следует сохранять

и развивать жилую функцию. Таким образом, регенерация городской среды исторического центра Самары требует стратегического подхода, основанного на внедрении различных типов многофункциональной застройки, одним из которых может стать многофункциональный офисно-жилой комплекс. При интеграции в историческую среду такого рода комплексы, включающие в себя как исторические здания, так и современную тактичную застройку, смогут формировать в городской среде устойчивые точки меняющейся социальной активности, что будет способствовать укреплению адаптивного самоуправления, которое, согласно В.Л. Глазычеву, позволяет своевременно и адекватно реагировать на проявление тех свойств и требований, которые невозможно изначально запланировать [1] (рис. 6).

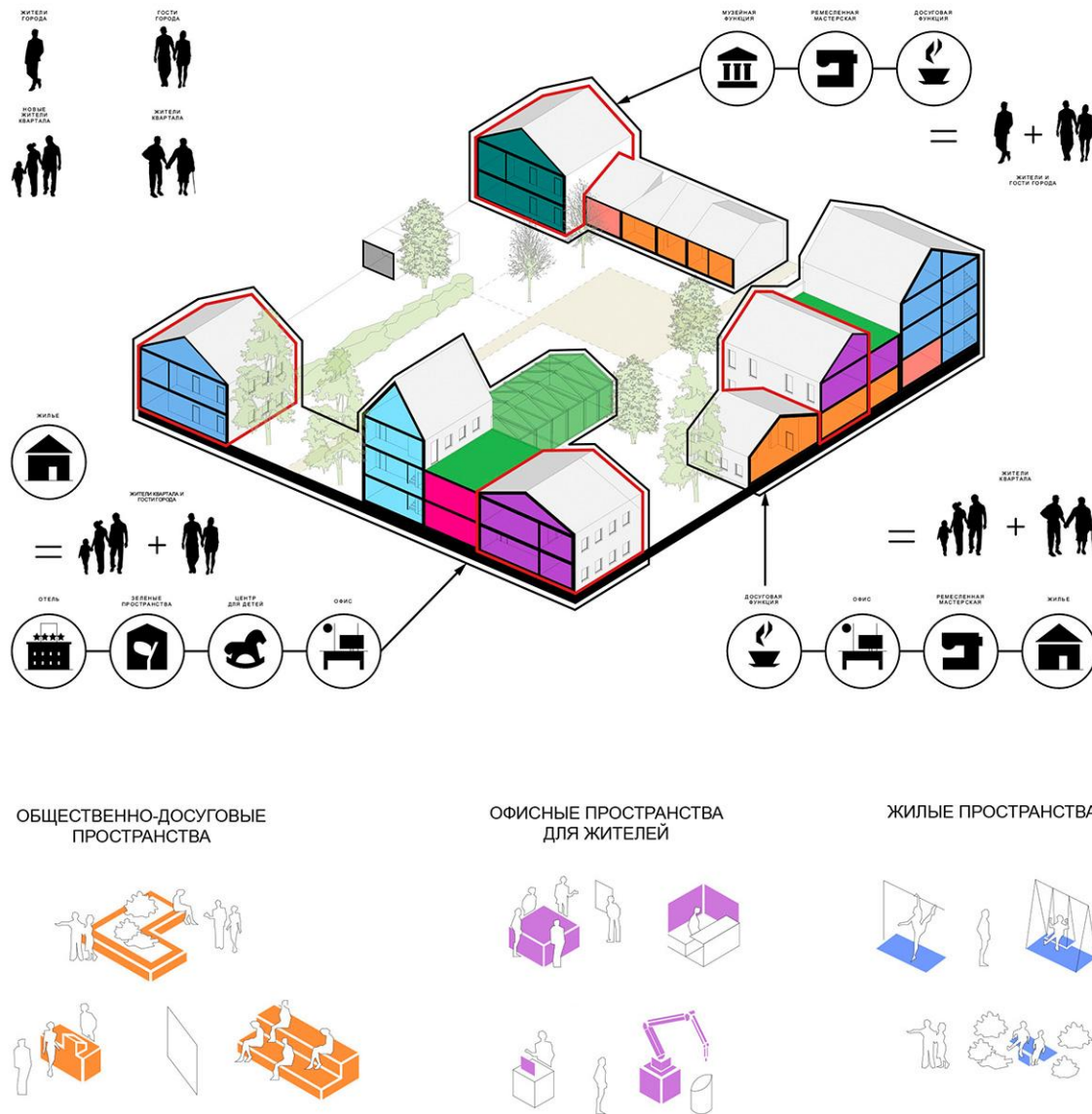


Рис. 6. Функциональная гибкость многофункциональных офисно-жилых комплексов

С градостроительных позиций многофункциональные офисно-жилые комплексы обоснованы рядом преимуществ [5]:

1. В зависимости от необходимой градостроительной роли комплекс может отвечать различным функциональным программам, построенным на сочетании общественных и частных пространств.
2. Объемно-планировочное комбинирование офисных и жилых зон комплекса может быть организовано как в вертикальном, так и в горизонтальном направлениях – это позволяет

рационально использовать ресурсы городской среды, что особенно значимо для исторических кварталов, где в разной степени ограничена площадь для новой застройки.

3. Интеграция многофункциональных жилых комплексов с деловой функцией в историческую застройку способствует развитию сети пешеходных маршрутов, формирует удобную доступную среду для жителей и предотвращает ежедневные маятниковые миграции жителей.

4. Сочетание жилой и общественно-деловой функций позволит создать насыщенные досуговыми и деловыми функциями социальные городские пространства, сочетающие в себе различные виды активностей – от создания условий для общения жителей до социокультурных досуговых центров.

В заключении можно резюмировать, что внедрение многофункциональных комплексов, объединяющих жилые и деловые функции, в историческую застройку Самары позволит оптимизировать ресурсы городского пространства, создать точки пересечения социальных и экономических интересов. Развитие многофункциональных жилых комплексов с бизнес-функциями становится все более популярным в связи с новыми стратегиями городского планирования, основанными на преобладании многофункциональной и адаптивной городской среды, а также сменой образа жизни в городе в пользу возможности сближения жилья и места работы. Создание малоэтажных жилых и офисных комплексов с общественными пространствами будет способствовать оживлению и стимулированию активности жителей, улучшая социально-экономический фон центральной части города.

Источники иллюстраций

Рис.1, 3-6. Изображения выполнены автором статьи.

Рис. 2. URL: <https://drugoiqorod.ru/centr-limitation/> (дата обращения 11.02.2025)

Список источников

1. Глазычев В.Л. Политическая экономия города. Москва, 2011. 260 с. ISBN: 978-5-7749-0529-4
2. Чебан А.Н. Исторические и современные методы сохранения деревянного зодчества / А.Н. Чебан, А.П. Мячин // Architecture and Modern Information Technologies. 2023. №4(65). С. 134-145. URL: https://marhi.ru/AMIT/2023/4kvart23/PDF/09_cheban.pdf DOI: 10.24412/1998-4839-2023-4-134-145
3. Шиманн Й. Самарский двор / Йорн Шиманн, Отто Вейрс, Лариса Арарипе Рэнд, Евгения Репина, Сергей Малахов, Александр Гниломедов. Екатеринбург: TATLIN, 2020. 448 с.
4. Колгашкина В. А. Общественно-жилые комплексы с интегрированной деловой составляющей: дис. ... канд. арх. : 05.23.21 / Колгашкина Вера Алексеевна. Москва, 2015. 177 с.
5. Танеева Е.Ш. Формирование зональных многофункциональных комплексов: на примере г. Москвы: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Танеева Екатерина Шамильевна. Москва, 2006. 177 с.

References

1. Glazychev V.L. Political Economy of the City / V.L. Glazychev. Moskva, 2011. 260 s. ISBN: 978-5-7749-0529-4

2. Cheban A.N., Machin A.P. Historical and modern methods of preservation of wooden architecture. *Architecture and Modern Information Technologies*, 2023, no. 4(65), pp. 134-145. Available at: https://marhi.ru/AMIT/2023/4kvart23/PDF/09_cheban.pdf DOI: 10.24412/1998-4839-2023-4-134-145
3. Schiemann J., Weirs O., Rand L.A., Repina E., Malakhov S., Gnilomedov A. *Samarskij dvor* [The Samarsky yard]. Yekaterinburg, TATLIN, 2020, 448 p.
4. Kolgashkina V.A. *Obshhestvenno-zhilye komplekсы s integrirovannoj delovoj sostavljajushhej (kand. dis.)* [Public-Residential Complexes with Integrated Business Component (Cand. Dis)]. Moscow, 2015, 177 p.
5. Taneeva E.S. *Formirovanie zonal'nyh mnogofunkcional'nyh komplekсов: na primere g. Moskvy (kand. dis.)* [Formation of Zonal Multifunctional Complexes: The Case of Moscow (Cand. Dis)]. Moscow, 2006, 177 p.

ОБ АВТОРЕ

Терентьева Валерия Михайловна

Аспирант кафедры «Архитектура жилых зданий», Московский архитектурный институт (государственная академия), Москва, Россия

v.terenteva@markhi.ru

ABOUT THE AUTHOR

Terentyeva Valeriia M.

Postgraduate Student, Department of Architecture of Residential Buildings, Moscow Architectural Institute (State Academy), Moscow, Russia

v.terenteva@markhi.ru