

УДК 711.551(470.43)

## А.А. КАЯСОВ

ассистент кафедры градостроительства  
Самарский государственный архитектурно-строительный университет

### ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ДЕЛОВЫХ ЦЕНТРОВ В РОССИЙСКИХ РЕГИОНАХ

DEVELOPMENT PROSPECTS OF BUSINESS CENTRES IN THE REGIONS OF RUSSIA

*В статье освещаются перспективы и этапы формирования деловых центров в российских регионах и крупнейших нестолических городах. Затрагивается вопрос об историческом аспекте размещения и развития зон деловой активности на территориях бывших промышленных и производственных комплексов в структуре городской среды.*

**Ключевые слова:** деловой центр, реновация промышленных и производственных территорий, перспективы развития деловых центров.

Сегодня, с развитием экономики в регионах, международных контактов и сделок, общего вектора бизнеса, наблюдается рост числа региональных деловых центров (ДЦ), а также постепенное формирование центрального делового района - ЦДР (CBD), который играет собирательную и структурирующую функцию в развитии зон деловой активности крупнейших европейских и российских городов. В случае, когда речь идет о реновации территорий города, особенно промышленных, уместными примерами могут стать деловые районы Докленд в

*The article deals with the perspectives and stages of business centre construction in the regions and biggest cities of Russia. It touches upon the historical aspect of placement and development of business activity zones on the territories of former industrial and production complexes in the structure of urban environment.*

**Key words:** business centre, renovation of industrial territories, perspectives of business centre development.

Лондоне, Дефанс в Париже и Коп Ван Зюйд в Роттердаме [илл. 1]. Эти проекты, являясь изначально заброшенными территориями, благодаря правильной административной и архитектурной политике, превратились в процветающие деловые, торговые и общественно-жилые районы с общественными пространствами. Кроме того, с развитием данных проектов и регенерацией их территорий укрепился транспортно-пешеходный каркас города, произошла интеграция различных функций на данных территориях (торговая, жилая, административная) [1].



Деловой район Докленд в Лондоне до и после реконструкции



Деловой район «Коп Ван Зюйд» в Роттердаме до и после реконструкции

Илл. 1. Примеры реновации старых промышленных территорий в Европе

Выявленная автором в результате исследования эволюционная историческая модель развития деловых зон в России содержит несколько этапов:

- активное развитие городов и торговли в XII-XIV вв.;
- появление ярмарок и укрупнение торговли в XV-XVII вв.;
- формирование торговых площадей (банки, конторы, торговые дома, рынки) – XVII-XIX вв.;
- концентрация функций на центральных улицах городов, укрупнение торговли – XVIII-XIX вв.;
- появление крупных советских административно-хозяйственных узлов – 1917-1990 г. (специфика расположения в структуре городов);
- активное освоение городской среды бизнес-процессами – 1990 г. – по настоящее время (историческая преемственность торговой и деловой функций в городе).

Очевидным становится факт, что сегодня развитые российские регионы постепенно концентрируют в своих столицах большое количество промышленно-деловых объектов, которые, находясь в ткани города, усиливают и увеличивают городскую инфраструктуру (торгово-деловой комплекс Кинап в Самаре, деловой центр «Самара-Сити»). Идет рост числа деловых центров (ДЦ) в структуре города, что связано с возрастанием деловой активности в крупнейших российских городах. Рассматривая проекты деловых центров и их развитие в крупнейших городах России, необходимо помнить о ряде факторов для развития бизнеса: специфика социальной направленности населения, геополитическое расположение региона (к примеру, Самара – приграничный город), потенциал дальнейшего развития территории ДЦ, городские кластеры, спецификация региона и т.п.

На сегодняшний день идет активация деловых процессов в крупнейших российских городах, повсеместное формирование средних и крупных ДЦ, проекты «Сити» представлены более чем в 20 городах, в структуре многих региональных столиц складываются ЦДР, объединяющие в своем составе множество функций. Согласно проведенному автором исследованию, можно выделить несколько этапов формирования и развития деловой функции в структуре крупнейшего города:

- на 1-м этапе идет формирование одного - двух или нескольких ДЦ, как отдельных зданий или группы зданий в структуре города (начальная активация капитала, расширение бизнес - процессов, совмещение с торговой функцией – Манхэттен в конце

XIX века, деловые районы Европы в середине XX века, проекты российских «Сити» в 1990-2010 гг.);

- на 2-м этапе количество ДЦ постоянно растет как в центре, так и на периферии, появляются конкурентоспособные проекты, но данные ДЦ не имеют четко выраженной единой деловой зоны и дисперсно расположены в структуре города (Москва – более 150 ДЦ, Самара – 63 ДЦ);

- на 3-м этапе в городской ткани начинает выделяться потенциально мощный и имеющий тенденцию к развитию центральный «протоделовой» район, вокруг которого концентрируются дополнительные функции (торговая, административная, банковская, страховая, рекреационная и др.);

- на 4-м этапе идет укрепление и трансформирование данной потенциальной зоны деловой активности в ЦДР (CBD - central business district) города с интеграцией в его состав множества функций и развитием транспортного каркаса крупнейшего города;

- заключительный 5-й этап предполагает развитие нового ЦДР или «вынос» существующей деловой функции после перенасыщения территории на недалекую периферию по основным структурным осям.

Исследование показало, что деловая функция в российских крупнейших городах находится на 1-м и 2-м этапах (примеры Казани, Екатеринбурга, Красноярска), в некоторых городах на 3-м этапе, где формируется центральный «протоделовой» район (Москва, Самара, Нижний Новгород), 4-й и 5-й этапы в крупнейших российских городах пока не сформированы и не получают развития, но имеются тенденции к консолидации ДЦ на отдельных городских территориях [2]. Композиционная структура зданий российских ДЦ чаще компактна, обычно присутствуют один или два объема здания, иногда объединенных стилобатом, с общественной центральной зоной входа, торговой частью и паркингом. Общая архитектурная стилистика деловых центров, как правило, близка к современным и новаторским стилям – хай-теку, пост-модернизму, минимализму, иногда бионике.

Укрупнение и развитие ряда ДЦ, а также реновация территорий в крупнейших российских городах приводит в последние 5-7 лет к масштабным и новаторским проектам – «Сити» (по результатам исследования было выявлено более 20 проектов). Первым подобным объектом можно считать проект Москва – Сити, реализация которого началась в 1992 г. [3]. Пиком развития данных проектов можно считать 2000-е гг., но экономический кризис приостановил амбициозные планы застройщиков. Крупнейшими

объектами можно считать: «Сити-Стрелка» в Нижнем Новгороде, «Самара-Центр» (более 500 тыс. м<sup>2</sup> общей площади), «Екатеринбург-Сити» и др. [илл. 2, 3]. Фактически эти проекты должны объединить в себе доминирующую часть офисной, торговой, административной и рекреационно-общественной функций в городской среде. Основой этих проектов служит мощная транспортно - пешеходная сеть и ее потенциальное развитие, доступность для населения и потребителей, зонирование и благоустройство территории, а также гармоничное внедрение проектов в существующую городскую среду [илл. 4]. Основными факторами развития крупного делового

центра «Сити» можно назвать: универсальную направленность для различных социальных слоев, наличие современных инженерных конструкций, многофункциональность использования, наличие комплекса функций, рекреационных зон, паркингов, развитой общей инфраструктуры [5]. Некоторые из проектов «Сити» подразумевают бесконфликтную и закономерную реновацию окружающей среды с последующим использованием потенциала близлежащих территорий, также возможен искусственный конструктивный конфликт делового центра с окружающей территорией для более детального анализа деловых процессов (табл. 1).



Деловой район «Екатеринбург-Сити»

Деловой район «Казань-Сити»

Илл. 2. Примеры проектов российских «Сити»



Территория завода 4ГПП в Самаре

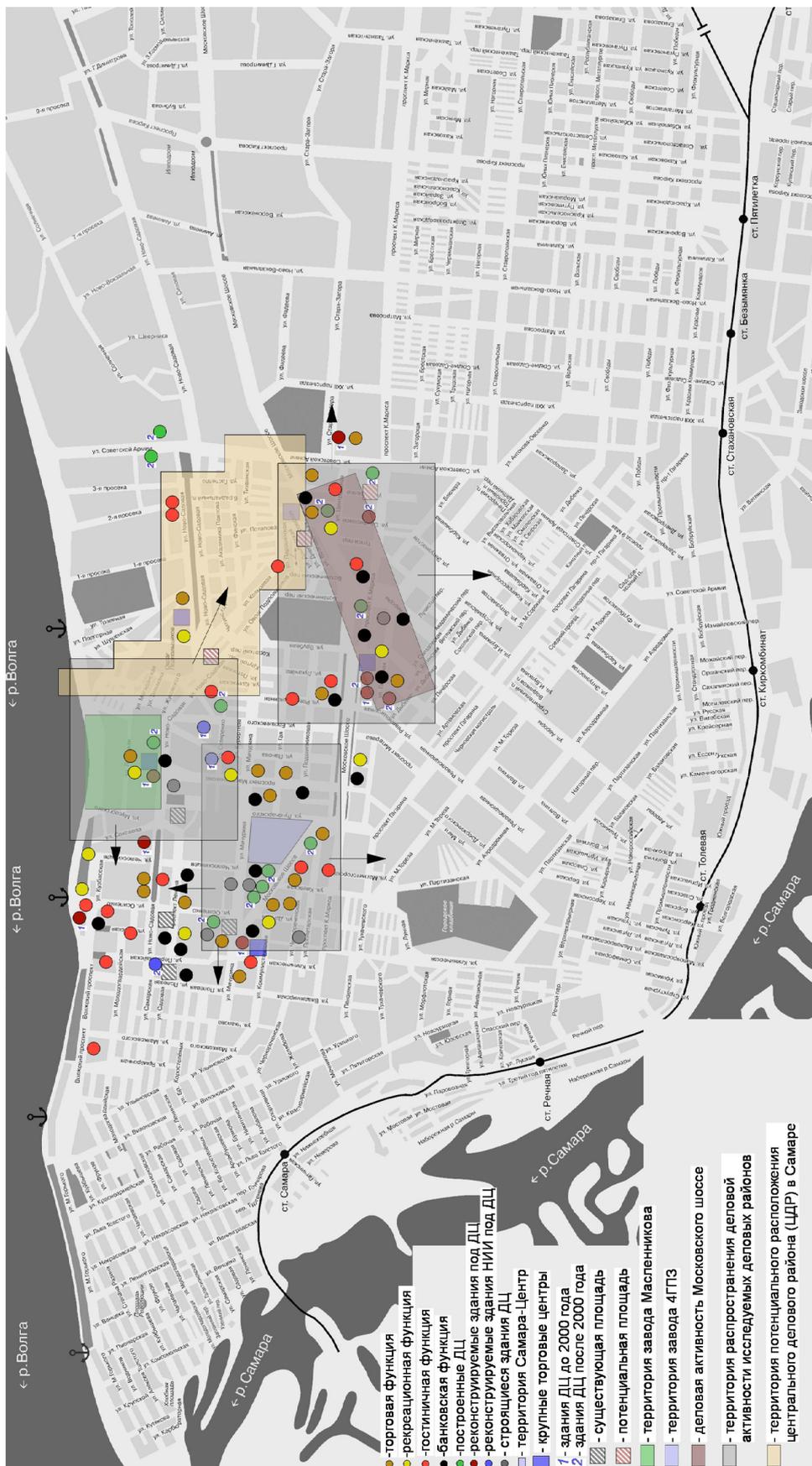


Территория завода Кинап в Самаре

Илл. 3. Примеры реновации старых промышленных территорий в Самаре



Илл. 4. Проект административно-делового района «Невская Ратуша» в Санкт-Петербурге



Илл. 5. Карта-схема концентрации функций в центральном деловом районе города Самара

Таблица 1

Функции в составе отечественных деловых центров – «Сити» (в % от общей площади)

Название ДЦ	Офисная	Торговая	Жилая	Административная	Рекреационная	Социальная	Гостиничная	Транспортная
Москва-Сити	54	16	-	12	6	2	4	6
Охта-центр	49	-	-	16	15	12	-	8
Невская Ратуша	40	11	-	29	7	2	6	5
Самара-Центр	10	18	52	4	8	2	3	
Нижний Новгород	12	25	29	-	13	9	5	7
Екатеринбург-Сити	48	21	8	-	8	5	7	3
Ростов-Сити	25	28	-	2	15	11	13	5
Казань-Сити	12	8	18	7	20	15	7	12

На основе проведенного автором исследования, одной из проблем в проектировании, строительстве и расположении деловых центров в региональных столицах является территориальная дисперсность. Как правило, в крупных городах (Нижний Новгород, Казань, Самара, Екатеринбург) существуют предпосылки к переходу от 3-го к 4-му этапу, от «протоделового» района к центральному деловому району города, где концентрируется основная масса деловых и торговых центров, общественно – деловых зон, тогда как остальные ДЦ расположены асимметрично и неравномерно в городской среде. Авторское исследование выявило наличие 63 ДЦ в Самаре, в их числе проектные предложения новых ДЦ и проекты реновации крупных территорий «Самара-Сити» и «Самара-центр», развитие делового треугольника в границах улиц Осипенко, Мичурина, Московское шоссе, крупного делового узла – «Три завода» и др. [4]. Говоря о перспективах развития деловых центров в Самаре, необходимо отметить тот факт, что благодаря экономической активности региона в целом, наличию экономических и промышленных кластеров, общему развитию бизнес-процессов (подготовка к проведению Чемпионата мира по футболу 2018 года, проектов техно-парков, ТРК «Жигулевская Жемчужина») существуют большие предпосылки к появлению в Самаре ЦДР [илл. 5]. На сегодняшний момент в структуре города Самары складываются несколько предпосылок для формирования будущего ЦДР - направлений развития деловой среды: «Агломерационный», «Приграничный», «Возврат в исторический центр», «Трехполосный», «Три завода», «Авторский», «Деловой аэропорт».

#### Выводы:

1. Эволюционная модель формирования деловых центров в России прошла несколько этапов, начиная с развития ранних торговых путей (XII-XIV вв.), формирования и развития ярмарок, бирж, банков, доходных домов.
2. Наблюдается этап реновации крупных территорий в городской ткани российских крупнейших городов с концентрацией сопутствующих функций.
3. Дисперсные ДЦ в структуре города начинают концентрироваться в условный «протоделовой» район.
4. Композиционная структура большинства ДЦ пока компактна, с одним или двумя объемами зданий.
5. Процентное соотношение функционального состава ДЦ неоднородно, но в целом наблюдается следующая тенденция: офисная функция – 40-80 %, торговая – 10-30 %, банковско-страховая – 5-15 %, административно-управленческая – 5-18 %, жилая, социальная, рекреационная, спортивная – 3-10 %.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гельфонд, А.Л. Эволюция делового центра [Текст] / А.Л. Гельфонд // Архитектура. Строительство. Дизайн. - 2003. - №1. - С. 3.
2. Шимко, В.Т. Альтернативные принципы формирования городской среды (предпосылки и перспективы) [Текст] / В.Т. Шимко // Известия вузов. Строительство. - М., 1997. - №7. - С. 107-112.
3. Режим доступа: <http://www.a3d.ru/news> [Электронный ресурс]
4. Режим доступа: <http://www.exso-samara.ru/content/File/Market> [Электронный ресурс]
5. Режим доступа: <http://www.capitalgroup.ru/press/media/4630/> [Электронный ресурс]