

УДК 711.551(470.43)

А.А. КАЯСОВ

ассистент кафедры градостроительства
Самарский государственный архитектурно-строительный университет

**ХАРАКТЕРНЫЕ ОСОБЕННОСТИ И ОТЛИЧИТЕЛЬНЫЕ ЧЕРТЫ
РЕГИОНАЛЬНЫХ ДЕЛОВЫХ ЦЕНТРОВ
В СТОЛИЦАХ РОССИЙСКИХ РЕГИОНОВ***SPECIAL FEATURES AND DIFFERENCES OF BUSINESS CENTERS IN THE CAPITALS OF RUSSIAN REGIONS*

В статье освещается развитие проектов деловых центров в российских регионах, их функциональный состав, расположение в структуре города, особенности расположения на бывших промышленных территориях.

Ключевые слова: деловой центр, характерные особенности, территориальное расположение, реконструкция, функциональный состав.

На сегодняшний момент послекризисное развитие бизнеса говорит о хороших количественных и качественных показателях, связанных с проектами деловых центров (ДЦ). Многие из появляющихся в российских городах проектов становятся более качественно выполненными и имеют помимо основных требований к ДЦ хорошо развитую инфраструктуру [1]. Тем не менее имеются существенные отличия от зарубежных аналогов (в частности, американских проектов): плотность застройки, высотность зданий, функциональная насыщенность, исторический аспект формирования деловой функции. Характерные особенности проектов российских ДЦ можно условно рассмотреть по нескольким критериям: внутренний потенциал (планировки помещений, функциональная насыщенность, удобство пользования функциями); внешний потенциал (благоустройство территории, использование «парабилдингов», внешний облик и стилистика объектов, парковки); территориальное расположение (по отношению к CBD) и результативность выбора местоположения в городской ткани.

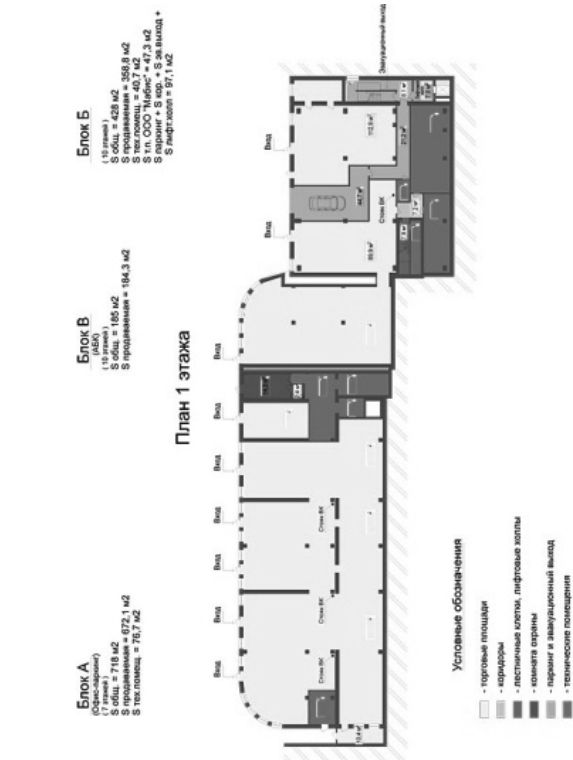
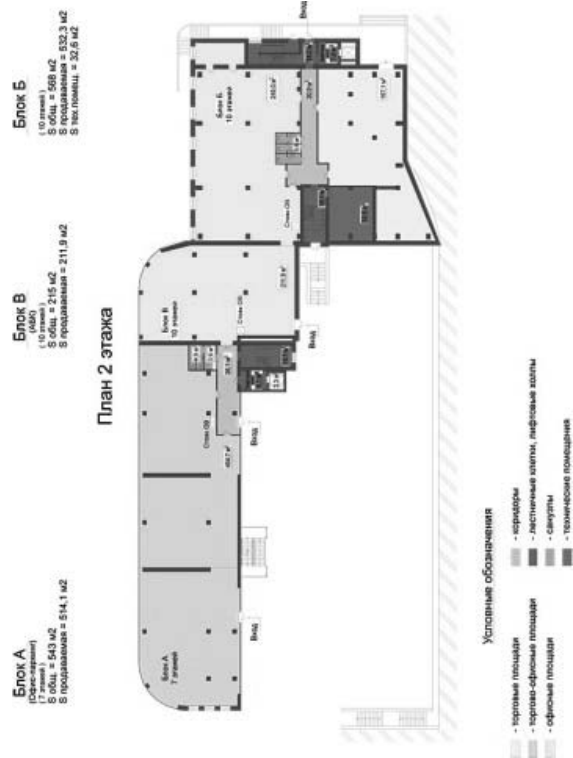
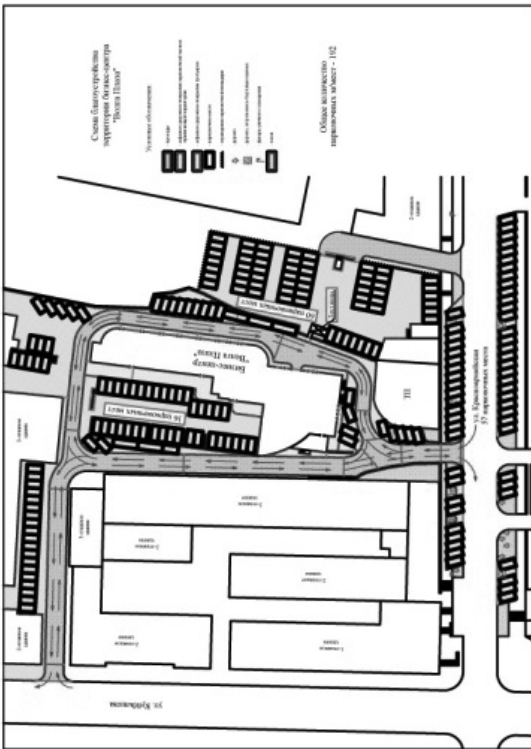
Согласно проведенному автором исследованию (около 200 существующих проектов ДЦ в России), можно выделить несколько характерных функциональных групп внутри ДЦ: рабочая – офисы, конференц-залы, зоны отдыха, переговорные, зимние сады, залы заседаний; торгово - посетительская – кафе, столовая для арендаторов, рестораны, бары, фитнес, салоны красоты, магазины [2] (илл. 1).

This article describes development of business center's projects in Russian regions, their functional composition, location in the city structure, features of location on former industrial territories.

Key words: business center, characteristic features, territory location, reconstruction, functional composition.

Служебно-обслуживающая функция – охрана зданий, контроль периметра и доступа, система управления зданиями, вентиляция, паркинги, управляющая компания [3]. Зачастую эти функциональные группы присутствуют в неполном объеме, что вызвано спецификой планировки зданий или их местоположением в определенном районе. Также важным фактором является наличие скоростных лифтов, разделение потоков работников и посетителей, рабочих зон доставки, разгрузки и служебного паркинга. Кроме того, большое значение имеет первоначальное предназначение здания (в случае его перепрофилирования) до изменения функции, так как часто именно это становится ограничивающим фактором. В целом, внутренняя планировка может градуироваться в трех вариантах: новое строительство (в основном свободная планировка зданий), реконструкция – сохранение на 80-90 % существующих несущих конструкций, использование парабилдингов (надстройка здания и укрепление существующей сетки колонн, частичный демонтаж и замена несущих конструкций).

Говоря о парабилдингах (современная надстройка над историческим фасадом), можно отметить возрастание их роли в процессе реконструкций зданий и освоении территории, особенно в исторически ценных районах городов. Проекты многих российских ДЦ предусматривают в благоустройстве территорий создание рекреационных зон, включающих в себя как отдельные здания (парковки,



Илл. 1. Пример реновации промышленной территории в деловой центр в Самаре (АЦ «Волга-Плаза»)

торговые центры, спортклубы), так и общественные пространства – парки, скверы, зеленые зоны и даже искусственные озера, катки, спортивные площадки (табл. 1).

Внешний облик деловых центров в российских городах разнообразен, но имеет тенденцию к тяготению к европейским аналогам (ДЦ «Лахта-центр» в Санкт-Петербурге, ДЦ «Невская Ратуша») (илл. 2).

Таблица 1

Основные показатели проектов российских деловых центров – Сити за последние годы

Город/Сити	Год реализации	S зданий, м ²	Этажность	S терр., га	Паркинг мест	Доп. функции	Стоимость	Местонахождение
Екатеринбург	2006-2014	450000	40-70	5	5500	Кафе, бизнес-парк, галереи, гостиница	€1млрд	–
Иркутск	2008-2018	22 805	3-20	10	–	Набережная, Фонтан, кафе, жилые секции	\$350 млн	Ул. Октябрьской революции
Байкал-Сити	2000-2007. 2009-2025					конгресс-центр, гостиницы, аквапарк, казино, 9 тыс. рабочих мест	16,5 млрд р.	
Красноярск	2007-2015	419000	25-50	116	–	Гостиницы, магазины, офисы, спорткомплекс, парк	\$ 2-3 млрд	–
Ярославль	2004-2009	25100	5-15	–	–	Торговый комплекс	500 млн р.	Московский пр.
Сочи	2008-2012	240000	30	–	950	Отель, КРК, кафе, ресторан	–	Ж/д вокзал
Н. Новгород	12-16 лет с начала стр-ва	1 000 000	20-50	S застройки 30 млн м	–	Жилье, офисы, торговля	1 трлн р.	Слияние рек Волги и Оки

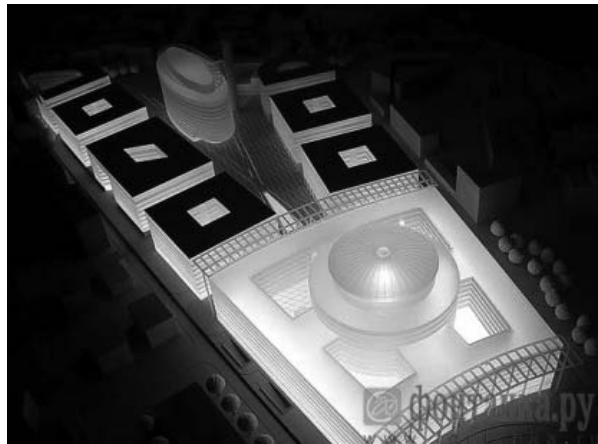
Еще одной отличительной чертой российских проектов ДЦ является их площадь и этажность. Деловые центры варьируются от 3 до 25 этажей, а их площадь может достигать от отдельных зданий до нескольких гектаров. Проекты российских «Сити» более глобальны – высотность зданий достигает 40-50 этажей, а площадь территории - 30-40 га.

Одной из основных проблем региональных и столичных ДЦ является небольшой паркинг (норма – 1 м/м на 30-50 м площади здания), что вызвано малой пропускной способностью улиц рядом с деловыми центрами, его ограниченной территорией или неправильно выбранным местом под застройку или реконструкцию. Сегодня существуют решения этой проблемы путем создания различного вида парко-

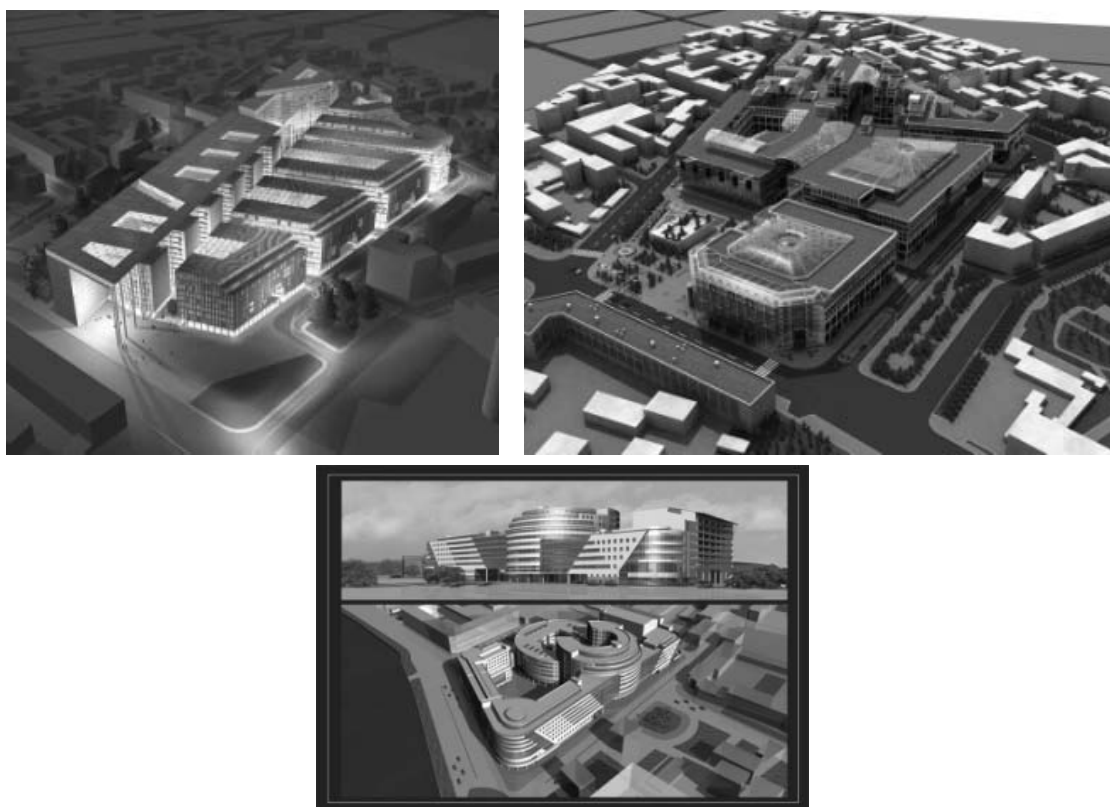
вок: экопарковки, парковки на крыше, многоуровневые, смартпаркинги, наземные многоэтажные и т.д.

Характерной особенностью расположения деловых центров в архитектурной ткани города можно назвать территории бывших промышленных предприятий, часто расположенных в узких исторических центрах (илл. 3).

Территориально эти деловые центры не всегда попадают в ареал ЦДР (центральный деловой район), создавая особую экономическую (торгово – деловую) зону в исторических центрах. Кроме того, инвесторы нередко располагают деловые центры в реконструируемых зданиях старого образца или в отдельно стоящих вновь возводимых объектах [4]. В целом, формирование ЦДР или CBD (central busi-



Илл. 2. Пример реновации промышленной территории в бизнес-парк в Москве (БП «Аврора»)



Илл. 3. Примеры создания общественно-делового пространства на месте существующей застройки в Санкт-Петербурге («Невская Ратуша»)



Илл. 4. Проект освоения и развития территории в западной части Васильевского острова в Санкт-Петербурге

ness district) происходит путем усиления и укрепления торговой функции, а также концентрирования в деловой зоне торгово-деловых объектов в местах прохождения основных магистралей, транспортно – пешеходных потоков и мест массового скопления людей. Важным нюансом представляется участие региональной бизнес-элиты в обсуждении вопросов, касающихся формирования и развития ЦДР в городе, его симбиоза с торговой, административной и рекреационной функциями, а также организации правильных перекрестных транспортных связей и общественных пространств (илл. 4).

Зачастую, развитие общественно – деловых пространств на территории города дает возможность реструктуризации депрессивных городских территорий, увеличения жилого фонда, а также дополнительного стимулирования местных экономических процессов.

Выводы:

1. В российских проектах ДЦ наблюдается качественное улучшение внутреннего и внешнего функционала, развивается функциональное зонирование помещений ДЦ.

2. В процентном соотношении функций ДЦ пока превалирует офисная функция (40-80 %), тор-

говая (10-40 %), банковско-страховая (5-10 %), административная (5-15 %), рекреационная (3-25 %).

3. Наблюдается этап реновации крупных территорий в городской ткани российских крупнейших городов с концентрацией сопутствующих функций.

4. Наблюдаются предпосылки к формированию центрального «протоделового» района в российских крупнейших нестоличных городах.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Кузнецова, О.В. Экономическое развитие регионов: теоретические и практические аспекты городской структуры регулирования [Текст] / О.В. Кузнецова. – М.: Ред. статья, 2002. – С. 309.
2. Гослинг, Д. Проектирование торговых комплексов [Текст] / Д. Гослинг, Д. Мэйтленд; пер. с англ. ред. И.Р. Федосеевой. – М.: Стройиздат, 1979.
3. Режим доступа: <http://102metra.ru/news/31896.html> [Электронный ресурс].
4. Функе, У. Методологические основы разработки городской концепции [Текст] / У. Функе // Евроград. - 1998. - № 10. – С. 39.

© Каясов А.А., 2012