

А.А. КАЯСОВ

ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ДЕЛОВЫХ ЦЕНТРОВ В ПРИГОРОДНОЙ ЗОНЕ

DEVELOPMENT PROSPECTS OF BUSINESS CENTERS IN A SUBURBAN AREA

Рассматриваются возможности формирования и развития деловых центров в городе Самаре и в пригородной зоне, потенциал роста их числа, основных показателей, описываются плюсы загородного расположения деловых центров в структуре существующего аэропорта, в лесной зоне и вариант стратегического развития деловой функции в возможном составе агломерации «Большая Самара». Описывается потенциал выбранной территории в рамках подготовки к Чемпионату мира по футболу в 2018 году, возможности и стратегии реализации расположения деловой функции вблизи будущего стадиона, ее влияние на транспортный каркас в данном ареале, ее роль в городской ткани. Рассмотрены три возможных варианта развития – «Бизнес-аэропорт», «Бизнес-магистраль» и «Бизнес-рекреация» и сделаны выводы об их возможной реализации в структуре городской среды с последующим развитием городского транспорта.

Ключевые слова: деловой узел, деловой центр, формирование деловой функции.

Деловая функция в Самаре представлена большим числом офисных и деловых центров, находящихся в различных городских районах в структуре городской среды [1]. Их количество (63 объекта) позволяет говорить о развитии коммерческой составляющей в городе, о растущей роли среднего и крупного бизнеса региона, о наличии междугородних и международных контактов [2, 3]. В основном деловые центры расположены в структуре города фрагментарно, отсутствует единая логика построения бизнес-пространства города, основная концентрация деловых центров (ДЦ) наблюдается в Самарском, Ленинском и Октябрьском районах [4–6]. Имеется тенденция к объединению деловых центров в крупные городские узлы в нескольких местах [7]:

1. Формирующийся деловой узел на площади Урицкого (Самара-Сити, ТЦ «Амбар», ряд офисных центров) [8, 9].

2. Деловой район ул. Мичурина и Московского шоссе (ТЦ «Биг-Бэн», ДЦ «Скала», «Скала-холл», «Вертикаль», ВЦ «Экспо-Волга», два новых офисных здания) [10–12].

3. Деловой узел географического центра города – ОЦ «Башня», «Региональный деловой центр», ОЦ «Панорама» [13–15].

In this article the author regards the possibilities of formation and development of business centers in Samara and in a suburban area, the potential of growth of their number, the main indicators, pluses of a country arrangement of business centers in structure of the existing airport, in a forest zone and variant of strategic development of business function in possible structure of agglomeration «Big Samara». In addition, the author describes a potential of the selected area in preparation for the World Cup in 2018, the opportunities and the realization strategies of the location of the business function near the future stadium, its impact on the transport frame in the given area, its role in the urban fabric. The author describes three possible scenarios - «Business Airport», «Business-highway» and «Business-recreation» and concludes about their possible implementation in the structure of the urban environment and the subsequent development of urban transport.

Keywords: business hub, business center, formation of business function.

Тем не менее, выгодным направлением развития деловой функции можно считать загородные территории с их немалым потенциалом пространственного развития, наличием больших площадей и требований для офисной недвижимости (паркинги, парковки, подъездные пути, потенциал развития территории, радиусный охват функций, вынос функций на периферию – импульс к развитию пригородов и т.д.). На сегодняшний день город Самара продолжает развиваться линейно, в основном следуя вдоль центральных городских магистралей – ул. Ново-Садовой, Московского шоссе – с приоритетным направлением на северо-восток (ТЦ «Икеа», мкрн. «Крутые ключи», развитие торговой и жилой функций).

Перспективными направлениями формирования и развития деловой функции можно считать несколько территорий:

1. Формирование крупного транспортного хаба в районе аэропорта Курумоч, с постепенным развитием деловой, торговой, административной функций; его роль как центра Самаро-Тольяттинской агломерации (3-е место в России после Москвы и Санкт-Петербурга – 2,3 млн. чел.); связь данного экономического узла с другими городами (Тольятти, Жигулевск с направлением на Сызрань и Октябрьск;

Кинель, Отрадный с направлением на Димитровград) [9, 21–23];

2. Формирование комплексов зданий деловых центров средней этажности в лесной зоне Волжского шоссе, их рекреационная связь друг с другом (благоустройство территории, аллеи, скверы, рекреационные зоны и т.д.), интеграция в будущую инфраструктуру к Чемпионату мира по футболу 2018 года, развитие существующих экономических моделей и функций – офисный центр «Волжский», торговые центры и жилая функция в пос. Управленческий, жилая, торговая, рекреационная функции ул. Демократической.

3. Формирование нового центра сосредоточения деловой функции в районе Черновского водохранилища в рамках формирования стратегии проекта «Большая Самара» с учетом развития транспортного каркаса (Владимирский мост, обводная дорога, новая сетка дорог), формирования дорожных развязок и увеличения функциональной наполненности окружающей территории.

Первый вариант (условное название «Бизнес-аэропорт»), связанный с развитием территории около аэропорта «Курумоч» (по примеру «аэрополисов»), позволяет говорить о появлении некоего стратегического бизнес-центра Самаро-Тольяттинской агломерации, так как с учетом возрастающей роли технического прогресса и скорости обмена информацией в современном мире будет увеличиваться и скорость общения в бизнесе (авиаперелеты, мобильные контакты, частота и скорость заключения контрактов, а равно развитие малой и большой авиации) (рис. 1) [11, с. 138]. Внушителен потенциал данной территории и в связи с другими городами: Тольятти – 40 км (720 тыс. жителей), Жигулевск – 50 км (62 тыс.), Сызрань – 110 км (170 тыс.) и Октябрьск (25 тыс.), а также Кинель – 50 км (35 тыс.), Отрадный – 90 км (48 тыс.), Димитровград – 120 км (110 тыс.). Кроме того, Самара важна как центр сложившейся конурбации окружающих городов. Так, Самара может стать центром конурбаций Ульяновск – Оренбург, Пенза – Уфа, Саратов – Уфа [11, с. 69]. Также существуют предпосылки к дальнейшему развитию Самары как крупнейшего бизнес-центра Поволжья (проект парка информационных технологий, техно-парка, ТРК «Жигулевская Жемчужина», создание новых кластеров, проектирование стадиона к Чемпионату мира по футболу 2018 года и т.д.) [11, с. 70]. Проект «Бизнес-аэропорт» будет иметь наземное (скоростные дороги, поезд, электричка), водное (летний скоростной транспорт типа «Ракета», судна на воздушной подушке) и воздушное сообщение (вертолет) с основными города-

ми региона – Самарой и Тольятти. Примером подобного «аэрополиса» может служить проект «Домодедово», подразумевающий развитие инфраструктуры вокруг аэропорта [2].

Второй вариант (условное название «Бизнес-магистраль») предполагает создание нескольких комплексов зданий деловых центров с развитой инфраструктурой с использованием потенциала территории (близость аэропорта, рекреационно-туристическая функция, наличие резерва для развития). Проекты такого уровня можно встретить в Европе, Москве, Санкт-Петербурге. В Самаре на данный момент такие примеры отсутствуют. Основной задачей такого комплекса является его правильная интеграция в существующую среду с ее последующим развитием (рис. 2) [14].

Третий вариант («Бизнес-рекреация») подразумевает создание деловой функции в районе Черновского водохранилища при расширении города и создании проекта «Большая Самара». В данном случае важными факторами для формирования деловой функции на выбранной территории являются: относительная близость аэропорта (50 км), наличие аэропорта в Смышляевке для малой авиации (15 км), крупный транспортный и железнодорожный узел (Алексеевка и Кинель), рекреационно-видовая зона водохранилища, удобные подъездные пути, потенциал развития территории, отсутствие конкурентной среды, связь с городом (10–12 км) [10].

Необходимо помнить о том, что проект «Большая Самара» сегодня является сосредоточением и возникновением новых людских, интеллектуальных и материальных ресурсов [11, с. 79].

Выводы. 1. В настоящее время в Самаре наблюдается тенденция к объединению деловых центров в крупные узлы на нескольких городских территориях.

2. Имеется потенциал для развития деловой функции в пригородной зоне Самары.

3. Основным перспективным вариантом можно считать потенциальное формирование крупного делового и транспортного узла в районе аэропорта Курумоч.

4. Деловой узел в районе аэропорта Курумоч («Бизнес-аэропорт») можно рассматривать в структуре Самаро-Тольяттинской агломерации, в составе транспортного каркаса региона, в общей связи с объектами инфраструктуры для подготовки к Чемпионату мира по футболу 2018 года.

5. Существующий международный и отечественный опыт (аэрополис «Домодедово») позволит качественно спланировать будущий объект и его инфраструктуру.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Ахмедова Е. А., Шабанов В.А. Городская среда. Пробл. реконструкции. Куйбышев: Кн. изд-во, 1989. 106 с.: ил.
2. Аэротрополис Домодедово: конкурентное преимущество России [Электронный ресурс]: Реж. доступа: Интернет: <http://www.ato.ru/content/aerotropolis-domodedovo-konkurentnoe-preimushchestvo-rossii> (дата обращения: 18.07.2015).
3. Каясов А.А. Перспективы развития деловых центров в российских регионах // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2011. №4. С. 16–20. DOI: 10.17673/Vestnik.2011.04.3.
4. Беккер А. Ю., Щенков А.С. Современная городская среда и архитектурное наследие. М.: Стройиздат, 1986. 200 с.
5. Гельфонд А.Л. Архитектурное проектирование общественных зданий и сооружений. М.: Архитектура С, 2006. 280 с.
6. Гельфонд А.Л. Деловой центр как новый тип общественного здания: монография. Н. Новгород: ННГАСУ, 2002. 129 с.: ил.
7. Генералов В.П. Особенности проектирования высотных зданий / СГАСА. Самара, 2009. 294 с.
8. Головин А.Г., Самогоров В.А. Архитектурно-планировочная реконструкция промышленных предприятий исторической части города: учеб. пособие / СамАСИ. Самара, 1990. 47. с.: ил.
9. Деловой центр [Электронный ресурс]: Реж. доступа: Интернет: <http://www.ohta-center.ru/ru/yesterday/area/bussinescentre/> (дата обращения: 18.08.2015).
10. Казань-Сити [Электронный ресурс]: Реж. доступа: Интернет: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=728864> (дата обращения: 15.06.2015).
11. Каясов А.А. Архитектурно-планировочные принципы формирования регионального делового центра в крупнейшем приграничном российском городе (на примере города Самары) [Электронный ресурс]: дис. ...к.арх.: 05.23.21. Нижний Новгород, 2013. 177 с.: ил. – Режим доступа в электрон. б-ке дис. РГБ: <http://diss.rsl.ru>. – Загл. с экрана (дата обращения: 18.07.2015).
12. Крупнейшие бизнес-центры [Электронный ресурс]: Реж. доступа: Интернет: http://dkvartal.ru/samara/magazines/dk-samara/2009/n20/krupnejshie_biznes-centry (дата обращения: 02.08.2015).
13. Лавров В.А. Развитие планировочной структуры исторически сложившихся городов. М., 1977. 176 с.
14. Многофункциональный комплекс будущего [Электронный ресурс]: Реж. доступа: Интернет: <http://skolkovostar.ru/> (дата обращения: 15.09.2015).
15. Объекты. Офисные центры г. Самара [Электронный ресурс]: Реж. доступа: Интернет: <http://www.indest.ru/objects/7/> (дата обращения: 04.08.2015).
16. Офисный центр «Бэл-плаза» [Электронный ресурс]: Реж. доступа: Интернет: <http://www.belplaza.ru/uslugi/tipovye-planu-eh tazhejj/> (дата обращения: 04.08.2015).
17. Россия, Сити-бум: больше, выше, оригинальнее [Электронный ресурс]: Реж. доступа: Интернет: <http://www.1rre.ru/news/doc/17683/> (дата обращения: 09.08.2015).
18. «Самара-центр». В центре России [Электронный ресурс]: Реж. доступа: Интернет: <http://samara-center.ru/> (дата обращения: 11.08.2015).
19. Самогоров В.А. Архитектурно-планировочная реконструкция промышленных территорий исторической части г. Куйбышева: автореф. дис. ... к. арх.: 18.00.01. М., 1986. 22 с.
20. Синельник А.К. Градостроительная история Самарского края / СГАСА. Самара, 2000. 190 с.: ил.
21. Центр Москвы станет концептуальным [Электронный ресурс]: Реж. доступа: Интернет: <http://www.a3d.ru/news/2048/> (дата обращения: 15.07.2015).
22. Яковлев И.Н. Структуроформирование каркаса расселения Самарской области: (ист. анализ, планировоч. оценка и прогноз развития): монография / СГАСУ. Самара, 2008. 117 с.: ил.
23. Каясов А.А. Характерные особенности и отличительные черты региональных деловых центров в столицах российских регионов // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2012. №1. С.21–26. DOI: 10.17673/Vestnik.2012.01.4.

Об авторе:

КАЯСОВ Алексей Андреевич

кандидат архитектуры, ассистент кафедры градостроительства
Самарский государственный архитектурно-строительный университет
443001, Россия, г. Самара, ул. Молодогвардейская, 194
E-mail: kayasoff@mail.ru

KAIASOV Aleksei

PhD in Architecture, Associate Professor of the Town Planning Department
Samara State University of Architecture and Civil Engineering
443001, Russia, Samara, Molodogvardeyskaya str., 194
E-mail: kayasoff@mail.ru

Для цитирования: Каясов А.А. Перспективы развития деловых центров в пригородной зоне // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2016. №1(22). С. 97-100. DOI: 10.17673/Vestnik.2016.01.16.

For citation: Kaiasov A.A. Development prospects of business centers in a suburban area // Vestnik SGASU. Town Planning and Architecture. 2016. № 1(22). Pp. 97-100. DOI: 10.17673/Vestnik.2016.01.16.