

УДК 725.2

А.А. КАЯСОВ

DOI: 10.17673/Vestnik.2016.03.10

## ДИНАМИКА СТРОИТЕЛЬСТВА ДЕЛОВЫХ ЦЕНТРОВ В СРЕДИННОЙ ЗОНЕ ГОРОДА САМАРЫ

DYNAMICS OF CONSTRUCTION OF BUSINESS CENTERS IN SAMARA CITY MIDDLE AREA

*В статье показаны периоды формирования деловой функции в городе Самаре, особенности развития в каждый исторический период, появление новых видов зданий – деловых центров. Рассматривается срединная зона города как наиболее перспективная для формирования деловой функции Самары. Срединная зона города концентрирует различные функции – торговую, административную, социальную, деловую, гостиничную и имеет большой потенциал для будущего развития. В связи с началом реализации крупных федеральных проектов – транспортный хаб аэропорта «Курумоч», проектирование технопарка и магистрали «Центральная», подготовка к проведению Чемпионата мира по футболу 2018 – возрастает роль срединной зоны в структуре городской среды.*

**Ключевые слова:** *торгово-деловая функция, формирование деловой функции, деловой центр*

Деловая функция в Самаре присутствовала всегда и начала активно формироваться с XVIII в., исходя из специфики города в исторический период (важный торговый путь), из формировавшихся торговых связей, из развития промышленности и сельского хозяйства, из активной деятельности фирм и предприятий того времени, претерпевая качественные изменения в различные периоды [1].

В исторический период (1700–1850 гг.) торгово-деловая функция города концентрировалась вокруг площадей, общественных мест, в зданиях бирж, банков, торговых домов, на рыночных площадях в историческом ядре города. Основная концентрация зданий с деловой функцией наблюдалась в границах улиц Венцека, Куйбышева, Пионерской, Ленинградской, Фрунзе (современные названия). Постепенно, с развитием города в сторону улицы Полевой, смещалась и деловая функция. Тем не менее, к концу XIX в. основной деловой улицей по-прежнему оставалась ул. Куйбышева [2].

Советский период характеризуется созданием архитектурно-планировочной структуры зданий офисно-деловой функции на основе отраслевого управления, научно-исследовательских институтов, а также на осно-

*In this article<sup>1</sup> the author views the periods of formation of business function in Samara, features of the development in each historical period and emergence of new types of buildings - business centers. The article deals the middle area of the city as the most promising for the formation of Samara city business functions. The middle area of the city concentrates the various functions - commercial, administrative, social, business, hotel and has great potential for future development. In connection with the beginning of the implementation of major federal projects: transport hub of Kurumoch airport, the design of the technopark and Central highway, preparations for the FIFA World Cup 2018, the role of the middle zone of the urban environment structure increases.*

**Keywords:** *trade and business function, formation of business function, business center*

ве партийно-административных узлов и административных зданий крупных промышленных объектов [3]. Таким образом, можно утверждать, что деловая функция в советское время лишь трансформировалась, но не потеряла своего значения. Помимо примеров в историческом центре (административные здания Станкозавода, завода клапанов, железнодорожного вокзала), это были административные здания заводов Кинап, ЗиМ, 4 ППЗ, а в дальнейшем заводов Тарасова, Metallurg и предприятий на Безымянке [4,5].

Деловой центр (ДЦ) в переходный период к естественной экономике (с 1991 г.) представлял собой дисперсно расположенное здание или комплекс зданий в структуре города с постепенным формированием ряда дополнительных функций [6]. Как правило, это были реконструируемые здания с измененной функцией (на базе административных зданий заводов советского времени), симбиоз торгово-деловой функции (торгово-офисные центры «Захар» и «Аквариум») или, редко, вновь возводимые здания [7]. В этот период развитие деловой функции шло медленно и неравномерно (сложная экономическая ситуация, несвоевременные выплаты, трудности

с материалами и т.д.), в связи с чем новые здания ДЦ практически не появлялись [8].

На сегодняшний день в современный период развития деловой функции в Самаре складываются устойчивые тенденции к формированию деловых центров в различных районах города [9]. Основой для формирования зоны деловой активности являются несколько ареалов: историческое ядро города, срединная зона и часть периферии. Авторское исследование выявило более 60 объектов в структуре городской среды, что позволяет говорить о востребованности деловых центров, о возрастающей роли бизнеса региона, о наличии междугородних и международных контактов [2,10].

Важным фактором концентрации деловой функции в структуре города является развитый транспортно-пешеходный каркас, наличие региональных и городских магистралей, интеграция деловых процессов в существующую среду, концентрация сопутствующих функций. Рассматриваемая территория в срединной зоне г. Самары (в границах улиц Авроры, Московское шоссе, Советской

Армии), постепенно насыщаясь, концентрирует в своем составе множество функций и имеет тенденцию к преобразованию и локализации дисперсно расположенных ДЦ в единый центральный деловой район (ЦДР), имеет магистраль регионального значения – Московское шоссе, четкую связь с вокзалом (6,5 км), аэропортом (50 км) и административным центром (6 км), а также тенденции к развитию существующей рекреационной зоны (Ботанический сад, Загородный парк, парк Гагарина) [11,12]. Деловая функция в данном районе стала формироваться в 1980-е гг. с появлением административно-делового комплекса зданий вокзала и гостиницы (11700 м<sup>2</sup>); в 1990-е гг. постепенно концентрировались дополнительные функции – жилая, офисная, торговая, административная (табл. 1) [2,13,14].

В 2000-е гг. началось активное строительство торгово-деловых и офисных комплексов. Так, за период с 2000 по 2012 гг. было построено и реконструировано: более 100 тыс. м<sup>2</sup> офисных площадей; более 50 тыс. м<sup>2</sup> торговых площадей; по 2 тыс. м<sup>2</sup> банковских и гостиничных площадей (рис. 1).

Таблица 1

Анализ объектов офисно-торговой инфраструктуры и процентного соотношения их функций в границах улиц Московское шоссе, Авроры, Революционной, Советской Армии (авторская модель ЦДР)

Объект	Год постройки	Площадь терр., га	Площадь здания, м <sup>2</sup>	Этажность здания	До ж.-д. вокзала, км	До аэропорта, км	До адм. центра, км	Наличие магистралей	Общественный транспорт	Пешеходная зона	Наружный паркинг, м <sup>2</sup>	Зона отдыха
ТОЦ «Русь-на-Волге»	2005	1	45000	4	6,5	50	6	6	Более 20	Есть	2000	Ботанический сад, каток, аллея
ТОЦ «Фрегат»	2004	2,7	25800	5-7						Есть	350	
ДЦ на Московском шоссе	2008	1	20000	5-9						Есть	90	
Ауди-центр	2003	0,5	2700	2						Нет	75	Ботанический сад
ДЦ «А-150»	2008	0,2	6500	3						Нет	250	
ДЦ на ул. Авроры	2011	0,5	12000	16						Нет	150	
Гостиница «Октябрьская»	1980	5	6500	12						Есть	330	
Автовокзал (ЦАВ)			5200	3						Есть		
Региональный Деловой Центр	2009	0,1	6000	12						Есть	600	Нет
Тойота-центр	2008	1,1	4800	2						Нет	120	Нет
Банк	2006	0,3	1500	5						Есть	50	Нет
ДЦ «С-95»	2008	1	20000	3-8						Нет	100	Нет
ТЦ Hoff	2009	1,6	12000	4						Нет	130	Ботанический сад
Общая площадь		15	168000	2-16								

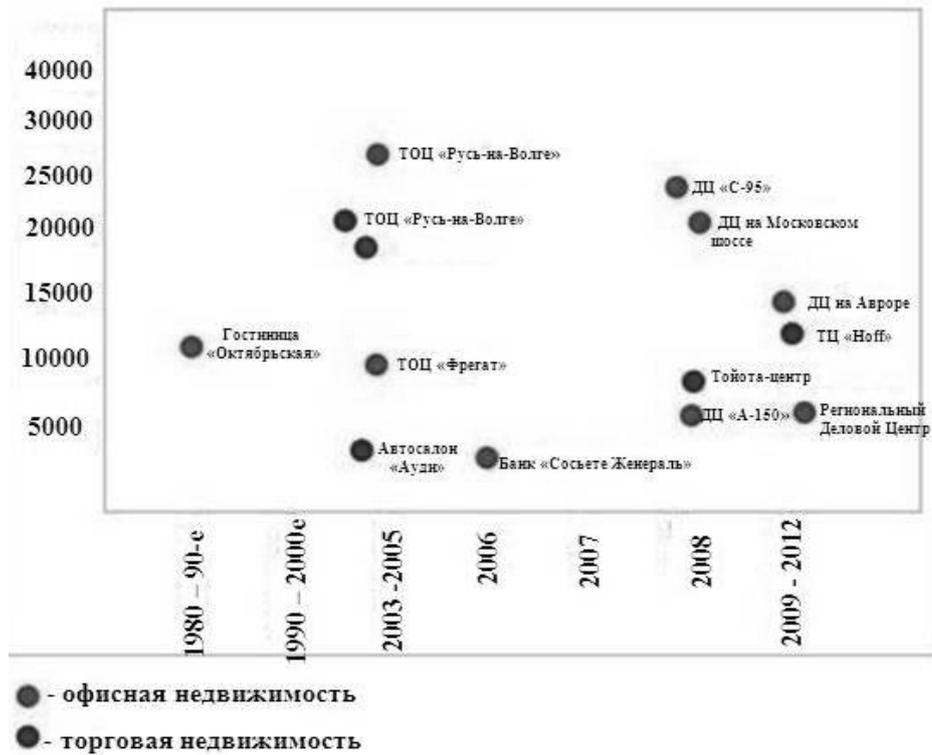


Рис. 1. График формирования объектов офисной и торговой недвижимости в границах улиц Московское шоссе, Авроры

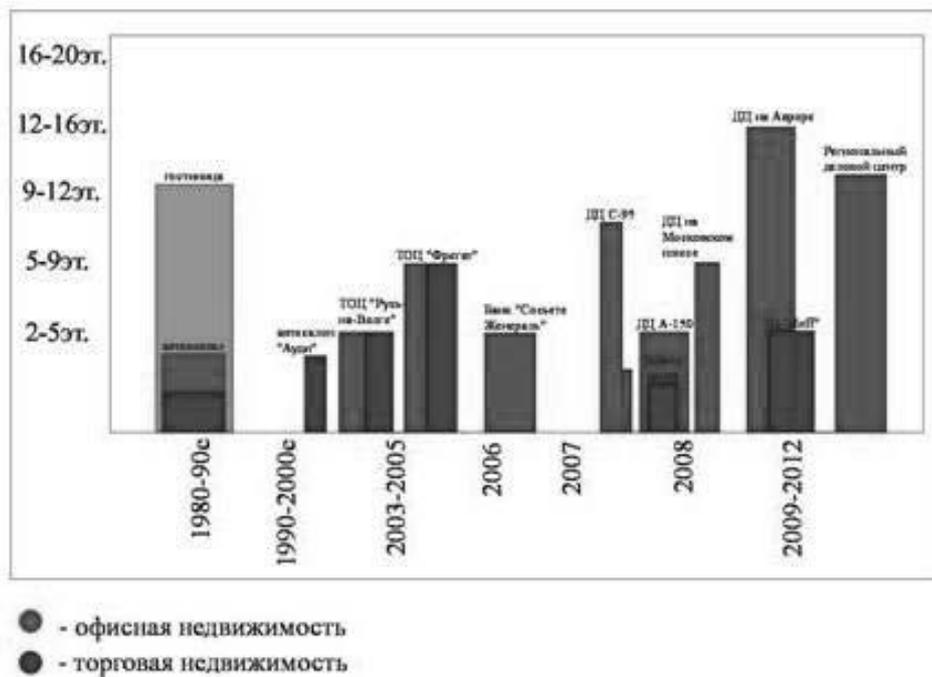


Рис. 2. График объектов офисной и торговой недвижимости в границах улиц Московское шоссе, Авроры

Примером современного делового здания на этой территории может служить Региональный деловой центр в Самаре, в котором присутствуют административная, жилая, торговая, рекреационная функции [2,15].

Существующие в данном формирующемся торгово-деловом районе деловые центры можно проанализировать по следующим признакам:

- по размеру полезной площади – среднего размера (12–18 тыс. м<sup>2</sup>);
- по классности оборудования – класс А (2 из 7) и В (5 из 7);
- по конструктивно-строительным характеристикам – новое строительство и реконструкция промышленных объектов;
- по преобладающей функции: офисно-деловые, общественно-торгово-деловые, торгово-гостинично-деловые, офисно-логистические;
- по генезису происхождения – на основе промзон и советских административных зданий (ТОЦ «Русь-на-Волге»), а также вновь построенные (ДЦ «С-95», Региональный деловой центр);
- по местоположению в структуре города – в срединной зоне;
- по местоположению в транспортном каркасе города – на магистралях регионального значения (Московское шоссе, улица Авроры);
- по архитектурно-планировочной структуре – компактные;
- по этажности – средней этажности (5–12 эт.) (рис. 2);
- по архитектурной стилистике – минимализм и постмодернизм.

Таким образом, можно сделать вывод о востребованности данной городской территории, о ее экономическом потенциале, о концентрации на ней торговых и деловых функций, о возрастающей роли городского транспортного каркаса [16–18].

Автором статьи были проанализированы 7 наиболее вероятных сценариев развития «зоны деловой активности» (будущего делового района) в структуре Самары [19]. «Авторский» вариант развития (в описываемых границах улиц Авроры, Московское шоссе, Советской Армии) наиболее полно отвечает основным тенденциям формирования деловой функции в срединной зоне Самары, так как у данной территории имеются градостроительные и экономические перспективы для развития центрального делового района:

- большой потенциал развития участка (более 50 га);
- интегрированность в транспортно-пешеходный каркас г. Самары;

- возможность регенерации локальной территории;
- наличие сформированного торгово-делового ядра;
- активное смещение производственных и торгово-деловых процессов в географический центр города;
- «престижность» расположения выбранной территории.

Развитие данного потенциального делового района в Самаре будет эффективным при выполнении следующих условий: продолжение концентрации сопутствующих функций; развитие необходимой инфраструктуры (транспортные развязки, вместительные паркинги, разделение потоков, автономность функционирования); появление условий для развития экономического сектора и международных контактов; а также если преобладающими функциями в структуре делового района станут офисная, торговая, банковская, гостиничная, рекреационная, административная, общественная, транспортная [2].

Автор выявил эволюционную модель развития ДЦ для данного делового района, состоящую из нескольких этапов: возникновение административных зданий в советский период, появление ряда ДЦ (1990–2000-е гг.), увеличение числа дисперсно расположенных в структуре данного района ДЦ (2000–2010 гг.), продолжающаяся концентрация деловой функции в настоящее время, что приводит к стимулированию роста торговых, общественных и рекреационных зон в структуре городской среды. Все это ведет к формированию центрального делового района в ближайшем будущем (2015–2025 гг.) [20].

Таким образом, на основе проведенного анализа можно считать исследуемую территорию в срединной зоне города Самары перспективной, имеющей уже сформированное торгово-деловое ядро, потенциал роста в будущем, и, кроме того, данная территория является географическим центром города [21].

**Выводы.** 1. Рассмотрена историческая преемственность деловой и торговой функций на конкретных городских территориях (за последние 40 лет).

2. Показана специфика формирования деловых узлов в Самаре в связи с особенностями размещения крупных промышленных объектов в структуре города.

3. Исследованы особенности эволюционной модели развития деловых центров для данной городской территории (от административных зданий советского периода к современным деловым центрам).

4. Показана структуроформирующая роль деловых центров в планировочной структуре современного крупнейшего города и его срединной зоны.

5. Отмечено активное развитие деловой функции в срединной зоне Самары и исследованы тенденции к преобразованию выбранной территории и объединению деловых центров в центральный деловой район в описываемых границах улиц (2015–2025 гг.).

6. Освещены имеющиеся перспективы развития центрального делового района в рассматриваемом ареале, вызванные рядом факторов: интегрированность деловой функции в транспортно-пешеходный каркас г. Самары, наличие сформированного торгово-делового ядра, динамика роста и концентрация офисно-деловой функции в границах улиц Авроры, Московского шоссе, Советской Армии.

7. Установлено, что при активном развитии Самаро-Тольяттинской агломерации усилится роль региональной магистрали – Московского шоссе и ее влияние на описываемый центральный деловой район.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Синельник А. К. Градостроительная история Самарского края / СГАСУ. Самара, 2000. 190 с.: ил.
2. Каясов А.А. Архитектурно-планировочные принципы формирования регионального делового центра в крупнейшем приграничном российском городе (на примере города Самары) [Электронный ресурс]: дис. ...канд. архитектуры: 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: 22.03.2016).
3. Матвеев Е. С. Промышленные зоны городов. М.: Стройиздат, 1985. 215 с.: ил.
4. Дубынин Н. Эволюция развития архитектуры многофункциональных комплексов в России // Жилищное стр-во. 1996. № 4. С. 14–17; № 6. С. 13–16.
5. Игнатъева Н. В. Современные тенденции развития деловых центров в крупных городах Казахстана: автореф. дис. ...канд. арх.: 18. 00. 01. Алматы: [КазГАСА], 2010. 27 с.: ил.
6. Гельфонд А. Л. Деловой центр как новый тип общественного здания: монография. Н. Новгород: ННГАСУ, 2002. 129 с.: ил.
7. Деловой центр: сущность, факторы формирования. [Электронный ресурс]: Реж. доступа: интернет: <http://www.akademout.ru/referates/15/1.php> (дата обращения: 15.02.2016).
8. Барышников М. Н. Деловой мир России: Историко-биограф. справ. Санкт-Петербург: Искусство: Logos, 1998. 448 с.: ил.
9. Кудрявцев О. К. Расселение и планировочная структура крупных городов-агломераций. М.: Стройиздат, 1985. 136 с.: ил.
10. Каясов А.А. Перспективы развития деловых центров в пригородной зоне // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2016. №1. С. 97–100. DOI:10.17673/Vestnik.2016.01.16.
11. Лазарева М. В. Многофункциональные пространства крупных общественных комплексов [Электронный ресурс]: дис. ... канд. арх.: 18. 00. 01. М., 2007. 285 с.: ил. – Режим доступа в электрон. б-ке дис. РГБ: <http://diss.rsl.ru>. Загл. с экрана (дата обращения: 18.03.2016).
12. Россия, Сити-бум: больше, выше, оригинальнее [Электронный ресурс]: Реж. доступа: интернет: <http://www.1rre.ru/news/doc/17683/> (дата обращения: 18.03.2016).
13. Крумелис Ю. В., Карпенко П.Ю. Классификация бизнес-центров (деловых центров) [Электронный ресурс] – Режим доступа: [http://archive.nbuv.gov.ua/portal/natural/MTP/2008\\_31/pdf/3131kru1.pdf](http://archive.nbuv.gov.ua/portal/natural/MTP/2008_31/pdf/3131kru1.pdf) Загл. с экрана (дата обращения: 18.03.2016).
14. Крупнейшие бизнес-центры [Электронный ресурс]: Реж. доступа: Интернет: [http://dkvartal.ru/samara/magazines/dk-samara/2009/n20/krupnejshie\\_biznes-centry](http://dkvartal.ru/samara/magazines/dk-samara/2009/n20/krupnejshie_biznes-centry) (дата обращения: 16.03.2016).
15. Екатеринбург-Сити [Электронный ресурс]: Реж. доступа: интернет: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=409750> (дата обращения: 16.03.2016).
16. В регионах появляется все больше проектов деловых центров [Электронный ресурс]: Реж. доступа: интернет: <http://www.im.ru/articles/15264.html> (дата обращения: 18.03.2016).
17. Николаева Н. А. Конкурентоспособность города: взгляд зарубежных ученых // Маркетинг в России и за рубежом. 2001. № 6. С. 69–75.
18. Ребайн Т. Я., Корякин Ю.М., Васильчикова С.Ф. Концепция пространственного развития города Самары. Самара, 2006. 114 с.: цв. ил.
19. Топ 10 крупнейших действующих бизнес-центров // Residence Европа-Азия. 2008. № 4. С. 32–33.
20. Мельникова В. М. Социология градостроительства: учеб. пособие / СГАСУ. Самара, 1991. 50 с.: ил.
21. Хасиева С. А. Архитектура городской среды: учеб. для вузов по строит. спец. М.: Стройиздат, 2001. 199 с.

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 A.

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

Для цитирования: Каясов А.А. Динамика строительства деловых центров в срединной зоне г. Самары // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2016. №3(24). С. 62–66. DOI: 10.17673/Vestnik.2016.03.10.

For citation: Kaiasov A.A. Dynamics of construction of business centers in Samara city middle area // Vestnik SGASU. Town Planning and Architecture. 2016. №3(24). Pp. 62–66. DOI: 10.17673/Vestnik.2016.03.10.