

## МЕЖДУНАРОДНЫЙ ОПЫТ ФОРМИРОВАНИЯ ДЕЛОВЫХ РАЙОНОВ В СТРУКТУРЕ ГОРОДА АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРИЕМАМИ

© 2012 А.А.Каясов

Самарский государственный архитектурно-строительный университет

Статья поступила в редакцию 22.12.2011

В данной статье рассматривается процесс формирования деловых районов в европейских и российских городах в 20 веке с их основными функциями и предпосылками к дальнейшему развитию.

*Ключевые слова:* Деловой район, деловой центр, деловые процессы, структура, регенеративная территория.

Исторически, деловые районы в Европе стали формироваться и концентрировать в себе дополнительные функции (жилье, торговлю, общественно – социальную функцию) в 50-х годах XX века по завершению восстановительных работ после Второй Мировой войны. Вначале, используя опыт Америки, европейские архитекторы постепенно стали отходить от монофункционального подхода в сторону формирования городской среды повышенной функциональной плотности. Благодаря этому решались несколько задач: насыщение городской ткани общественными объектами, совмещение функций внутри делового района, недопущение функционального распада городской среды. Этот путь обеспечивал занятость населения по месту жительства и полноценную жизнь города в течение суток. Предусматривалось интенсивное развитие транспортных путей и разделение пешеходных и транспортных трасс, развитие «трехмерности» застройки путем освоения подземного пространства<sup>1</sup>. Важными направлениями в развитии структуры деловых городских зон были: недопущение нарушений городского облика, гармоничное встраивание в городскую среду, объемное сочетание высотных офисных комплексов, жилых зданий и объектов инфраструктуры. Зачастую, в европейской практике того времени применяется выделение бывших промышленных территорий, и периферийных участков города под регенерацию деловой функцией<sup>2</sup>. В целом, европейские примеры деловых районов по расположению в городской среде можно разделить на несколько секторов: в структуре географического центра, но выделенные в отдельный район (Дефанс в

Париже, деловой район Франкфурта-на-Майне)<sup>3</sup>; расположенные на заброшенных или старых промышленных территориях (Докленд в Лондоне, Коп Ван зюйд в Роттердаме, Побле Ноу в Барселоне); формируемые на площадях или в исторических центрах (площадь Постдамер-Платц в Берлине, деловой район Милана), отдельные деловые центры (Pixelated Towers в Сеуле)<sup>4</sup>. Также примерами могут служить мировые аналоги деловых районов, формирующиеся с учетом специфики рельефа и береговых линий и находящиеся на островных или полуостровных территориях (Манхэттен в Нью-Йорке, деловой район Сингапура, Гиндза (Маруноути) в Токио).

Интересным является тот факт, что современные проекты создаваемых в России деловых районов изначально содержат в своем составе множество функций. ДЦ (деловой центр) – здание средней или высокой этажности с развитой внутренней и внешней инфраструктурой, прилегающей территорией и паркингом. ДЗ (деловая зона) – в крупном городе группа зданий, находящаяся в деловом районе, формирующая условное ядро (одно из нескольких) деловой активности района. ДР (деловой район) – район деловой активности, состоящий из нескольких деловых зон и концентрирующий множество функций (офисную, жилую, торговую, рекреационную). По результатам проведенного исследования (проанализированы 20 российских проектов деловых районов «Сити», 170 ДЦ России, 100 ДЦ Москвы), многие деловые зоны в российских городах включают в себя: офисную, торговую, жилую, административную, рекреационную и другие функции. Необходимость такой многофункциональности очевидна – во многих российских городах данные деловые зоны при-

<sup>0</sup> Каясов Алексей Андреевич, соискатель кафедры градостроительства. E-mail: [kayasoff@mail.ru](mailto:kayasoff@mail.ru)

<sup>1</sup> Маклакова Т.Г. Проблемы становления высотного строительства в России // [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://library.stroit.ru/articles/verhstroy/> (Дата обращения 12.09.2011).

<sup>2</sup> Гельфонд А.Л. Эволюция делового центра // Ж. Архитектура. Строительство. Дизайн. – 2003. – №1.



<sup>3</sup> Дианова-Клокова И., Хрусталева Д. Банки и деловые центры Парижа. [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.bankmib.ru/1788> (15.10.2011).

<sup>4</sup> Отдельные деловые центры // [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.arhjournal.org/blogs/evgeniya-filimonova?page=1> (24.11.2011).



званы сконцентрировать в себе основные социальные и деловые процессы (Центр Москвы станет концептуальным // [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.a3d.ru/news/2048/> (26.11.11). Примечательными являются три российских проекта деловых районов: Сити-Стрелка в Нижнем Новгороде, Казань-Сити и Екатеринбург-Сити. Данные проекты, помимо оригинального

территориального расположения, обладают рядом преимуществ: расположены на береговой линии городов, формируют пространственный облик города и набережной; максимально концентрируют в себе и сочетают родственные функции; являются наиболее крупными проектами деловых районов в России.

**Таб.1.** Международные деловые районы. 2011

Деловой район	Сроки строительства	Этажность и S зданий, S территории	Функциональный состав	Общий вид и место в структуре города	
Докленд (Лондон)	1981 - по наст. время	Более 500тыс. м <sup>2</sup> офисных площадей	Офисы, торговля, жилье, магазины, паркинги, метро, кафе, рестораны		
Дефанс (Париж)	1958-2013гг.	3500млн. м <sup>2</sup> офисных площадей; 210тыс. м <sup>2</sup> торговых, 2600 гостиничных номеров	Офисы, торговля, жилые секции, магазины, паркинги, метро, кафе, рестораны		 
Гиндза (Маруноути)	1930е – по наст. время	Более 20Га, более 250 тыс. м <sup>2</sup>	Офисы, жилье, торговля, метро, магазины, кафе, паркинги, рестораны		
Побле-Нюу (Барселона)	1980е – по наст. время	Более 100Га регенерируемой территории	Офисы, торговля, жилье, рестораны		



Манхэттен (Нью-Йорк)	1920е - по наст. время	Более 1млн. м <sup>2</sup> офисных площадей; 600тыс. м <sup>2</sup> торговли,	Офисы, торговля, жилые секции, магазины, паркинги, метро, кафе, рестораны		
Сингапур	1980е – по наст. время	Более 500тыс. м <sup>2</sup> офисных площадей	Офисы, торговля, паркинги, рестораны		
Постдамер-Платц (Берлин)	1990е - по наст. время	5 зданий – 550тыс. м <sup>2</sup>	Офисы, жилье, гостиница, 2 площади, рестораны, 3-х уровневый узел с метро, жел. дорогой.		
Коп ван Зюйд (Роттердам)	1990е - по наст. время	5300квартир, 380 тыс. м <sup>2</sup> офисных площадей, 50 тыс. м <sup>2</sup> объектов культуры.	Офисы, жилье, 800метровый мост, 3500м <sup>2</sup> торговых площадей, театр, гостиницы, магазины, рестораны		

Сравнив проекты ДЦ крупнейших поволжских городов с международными ДЦ, реализованными во второй половине XX века, можно отметить, что: 1) необходим комплексный подход в освоение крупных городских территорий, подходящих под строительство ДЦ и развития деловых районов на основе международного опыта; 2) наличие богатого международного опыта говорит о возможности его интегрирования в российские условия – использования комплексной застройки и многоуровневых пешеходных и транспортных узлов; 3) проекты деловых районов в поволжских городах, как и европейские аналоги, изначально содержат множество функций – офисов, торговли, жилых зданий, гостиниц, рекреационной функции; 4) российские примеры деловых районов, в отличие от европейских аналогов, в специфике своего формирования имеют следующие нюансы: отсутствие четких схем транспортно –

пешеходной доступности, малое количество парковок, слабую горизонтальную связь – исторический центр – общественные пространства – деловой район – социально значимые объекты в городской среде.

Таким образом, первоначальным этапом формирования поволжских ДЦ стал период 1990 – 2000 гг, характеризующийся в большей степени появлением торговых, развлекательных и торгово-офисных центров. Следующим этапом стала концентрация в деловых районах поволжских городов средних и крупных ДЦ, а также регенерация бывших промышленных территорий под деловые зоны (2 – 4 ДЦ в одном месте). В настоящее время происходит ускорение строительства в деловых районах городов, что связано с ростом протекания деловых процессов. На ближайшую перспективу следует отметить более четкую локацию ДЦ в структуре городской среды, развитие транспортного кар-

каса, усиление влияния различных функций на деловую среду города. В отдаленной перспективе необходимо предусмотреть: увеличение использования подземных пространств, выделение пешеходных потоков, развитие горизон-

тальных связей (общественный транспорт – пешеходная зона – торгово-деловая среда), дальнейшее формирование симбиоза функций (офисы – торговля – рекреация – жилье).

**Таб.2.** Функции в составе международных и отечественных деловых районов (% от общ. площ. в м<sup>2</sup>)

Название	Офис-ная	Тор-говая	Жи-лая	Адми-нистр.	Рекреа-цион.	Соци-альная	Обра-зов.	Гости-нич.	Транс-порт.
Докленд (Лондон)	54	---	16	6	6	8	---	6	5
Дефанс (Париж)	61	12	---	7	7	3	---	4	6
Гиндза (Маруноути)	52	17	---	6	11	10	---	2	2
Побле-Ноу (Барселона)	40	21	15	2	3	12	2	---	5
Манхэттен (Нью-Йорк)	38	28	---	13	8	7	3	---	7
Сингапур (Центр. деловой р-он)	46	23	---	7	5	9	---	7	3
Постдамер-Платц (Берлин)	42	17	13	7	7	6	---	3	5
Коп ван Зюйд (Роттердам)	65	7	10	5	9	2	2	---	---
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	7	18	54	4	9	2	---	3	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	1	13	5
Казань-Сити	12	8	18	7	20	15	---	7	12

**THE INTERNATIONAL EXPERIMENT  
IN FORMING OF BUSINESS DISTRICT IN THE STRUCTURE OF CITY  
ARCHITECTURALLY-TOWN-PLANNING RECEPTIONS**

© 2012 A.A.Kayasov<sup>o</sup>

Samara State University of Architecture and Civil Engineering

In this article it is shown the process of forming the business districts in European and Russian cities in 20 century with their main functions and preconditions for future advance.

*Key words:* business district, business centre, business processes, structure, regenerative territory.

<sup>o</sup>Alexei Andreevich Kayasov, competitor for the chair of town-planning of E-mail: [kayasoff@mail.ru](mailto:kayasoff@mail.ru)