

АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ПРИНЦИПЫ ФОРМИРОВАНИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ДЕЛОВОГО ЦЕНТРА В СТРУКТУРЕ КРУПНЕЙШЕГО ПОСТСОВЕТСКОГО НЕСТОЛИЧНОГО ГОРОДА (НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА САМАРЫ)

© 2012 А.А.Каясов

Самарский государственный архитектурно-строительный университет

Статья поступила в редакцию 20.03.2012

В данной статье рассматриваются архитектурно-планировочные принципы формирования региональных деловых центров в крупнейших российских городах и, в частности, в Самаре в 20 веке.

Ключевые слова: Деловой район, деловой центр, деловая функция, полицентризм.

Рассматривая исторический аспект формирования торгово-деловой функции в российских городах, необходимо отметить, что первоначально локализация торговой среды складывалась вокруг площадей и общественных мест современного городского исторического ядра (ярмарки, биржи, торговые дома, банки, скверы, рынки, пассажи)¹. Постепенно в этих ядрах концентрировались сопутствующие функции – постоянные дворы, гостиницы, складские помещения, военные и административные здания, комплексы торговых зданий. После Октябрьской революции мощные программы индустриализации и последующий территориальный рост городов привели к возникновению условной территориальной дисперсности в связи с появлением новых социально-бытовых, административных, торговых и общественных центров, а также с развитием периферийных промышленных районов городов. Появление новых крупных общественных центров и их полицентричное размещение стало возможным с развитием крупных промышленных комплексов, жилых районов, новой индустриальной среды в архитектурной ткани города². Тем не менее (на примере города Самары), сохранилась историческая преемственность в виде основных городских улиц, формирующих общественный культурный центр города, несмотря на развитие новых городских районов и производственно-промышленных комплексов. Такими улицами

были и остаются в Самаре улицы Куйбышева, Ленинградская, Молодогвардейская, Самарская, которые на сегодняшний день являются сосредоточением деловой и культурной активности исторического центра. Формирование полифункциональной наполненности сети исторических улиц привело к созданию основы и каркаса сегодняшней зоны общественно-деловой активности исторического центра. Появление крупных промышленных территорий в структуре города в конце 19 – середины 20 века (заводы, фабрики, крупные производственные площади) привело к их последующей трансформации в 90-е годы 20 века в крупные торговые и деловые узлы на основе существовавших на их территории административно-общественных центров (различные дома культуры, управления и проходные заводов, цеха, крупные площадки, общественные здания). Примерами такой трансформации могут служить территории крупных промышленных заводов в черте географического центра г. Самары (ТОЦ «Аквариум», ТОЦ «Захар», ТОЦ «Караван», Станкозавод – «Волга-плаза», Кинап – Самарский деловой центр, 4ГПЗ – Самара-центр). Со сменой общественного строя происходит постепенное уплотнение городской среды основных «активных» перекрестков и общественных мест – появление новых зданий, жилых и деловых комплексов, предприятий, филиалов компаний вокруг площадей и рекреационных зон. В 90х годах 20века происходит активная концентрация комплекса функций в деловых зонах города – жилая, торговая, административная, социально – бытовая, рекреационная, транспортная функции³. При этом сохраняется историческая преемственность торгово-деловых зданий путем использования «парабилдингов» – историче-

⁰ Каясов Алексей Андреевич, соискатель кафедры градостроительства. E-mail: kayasoff@mail.ru

¹ Гельфонд А.Л. Эволюция делового центра // Ж. Архитектура. Строительство. Дизайн. – 2004. – №2 // [Электронный ресурс] Режим доступа [http://www.archjournal.ru/rus/1%20\(29\)%202003/evolution.htm](http://www.archjournal.ru/rus/1%20(29)%202003/evolution.htm) (Дата обращения 20.03.2012).

² Шимко В.Т. Альтернативные принципы формирования городской среды (предпосылки и перспективы) // Известия вузов. Строительство. – М.: 1997. – № 7. – С. 107 – 112.

³ Capital Group [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.capitalgroup.ru/press/media/4630/> (20.03.2012).

ских фасадов в структуре здания делового центра. Планмерно развиваются и регенерируются крупные промышленные территории в составе крупнейших нестоличных городов. В крупных городах, как и в Самаре (см. Глазьев В.Л. Социально-экологическая интерпретация городской среды. – М.: 1984), происходит реструктурирование и развитие транспортного каркаса

города, и выявление горизонтальных связей – общественный центр – транспортные потоки – пешеходные потоки – торгово-деловая среда – связь центрального делового района (ЦДР) с вокзалом, аэропортом, рекреационными зонами и административным центром.

Таб. 1. Отечественные деловые районы. 2011 г.

Деловой район	Сроки строительства	Этажность и S зданий, S территории	Функциональный состав	Общий вид и место в структуре города
Москва-Сити	1991 – 2014 гг.	2 млн. м ² , 22 – 60 эт., 60 Га, S общая – 100 Га	Офисы, торговля, жилые секции, кино-театр, парк, КРК	 
Охта-центр	2006 – 2016 гг.	Башня – 396м, 4,6Га – высотное стро- во, Сообщ. – 66,5Га – 1млн. м ²	Концертно- театральный комплекс, спортком- плекс, музей современного искусства	 
Невская Ра- туша	На стадии реализации	S территории 61221 м ²	здание админ. города, 8 ДЦ класса «А», конгресс- отель, ресто- раны, пар- кинг (2400 м/м).	 
Самара- Центр	На стадии реализации	800000 м ² но- вых зданий, паркинг (10000 м/м).	Жилье, офи- сы, торговля, рекреация, отель, здание администра- ции города	
Нижний Нов- город	12 – 16 лет с начала стро- ва	9,5млн. м ² жилья, 2,8млн. м ² торговых площадей	Жилье, офи- сы, торговля, рекреация	
Екатерин- бург-Сити	2006 – 2014 гг.	450000 м ² , 40 – 70эт., 5 Га	Кафе, бизнес - парк, га- лереи, гостиница	 
Красно- ярск-Сити	2007 – 2015 гг.	419000 м ² , 25 – 50эт., 116 Га	Гостини- цы, мага- зины, офисы, спортком- плекс, парк	 
Казань-Сити	2007 – 2015 гг.	2млн. м ² новых зданий, 640 тыс. м ² общест- венных простр- ств, 40 км улиц	Офисы, магази- ны, концертный зал, галерея со- временного ис- кусства, театр, планетарий	

Развитие деловой активности в городской среде Самары привело к полицентризму расположения и формирования деловых зон в городе, их увеличению в составе деловых районов (объединяющих в себе 3 – 5 деловых зон), к их условной взаимосвязи между собой, постепенному выделению наиболее мощной многофункциональной зоны внутри потенциального делового района. Автором был проведен анализ около 20 проектов деловых районов «Сити» в российских городах, более 230 российских деловых центров (таб. 1), в числе которых 63 ДЦ Самары, подробно рассмотрена функционально – планировочная структура проектов «Самара – Сити» и «Самара –

Центр». Так, на примере Самары, формирование центрального делового района, состоящего из 4 деловых зон, происходит в географическом центре города в границах улиц Осипенко, Ново-Садовая, Московское шоссе, Советской Армии (32 деловых центра из 63 ДЦ, выявленных автором в городе) [см. Электронный ресурс] Режим доступа: http://www.exso-samara.ru/content/File/Market%20reviews/samara-commercial_2009-05.pdf (20.03.2012). Основные ДЦ Самары являются многофункциональными комплексами, процентное соотношение площадей в которых отражено в таб. 2. По внутреннему функционалу в ДЦ Самары также выявлено наличие основных функций (таб. 3).

Таб. 2. Функции в составе территории самарских деловых центров (в % от общей площади в м²)

Название	Офисная	Торговая	Жилая	Административная	Рекреационная	Социальная	Образовательная	Гостиничная	Транспортная
Самара-Центр	7	18	54	4	9	2	---	3	3
Самара-Сити	63	16	---	5	7	5	---	2	2
ТОЦ «Аквариум»	25	58	2	3	3	5	2	---	2
ОЦ «Бэл-Плаза»	77	10	---	6	4	2	---	---	1
ОТЦ «Вертикаль»	33	54	---	2	4	2	---	---	5
ОЦ «Волга-Плаза»	82	7	---	3	2	5	---	---	1
ТОЦ «Фрегат»	16	65	2	5	3	3	---	2	5
ОЦ «Галактика»	93	3	---	---	---	1	2	---	1
БЦ «Глобус»	85	6	---	2	3	2	---	---	2
БЦ «Евро-Плаза»	85	3	5	---	3	---	---	---	3
ОЦ «Ice-Plaza»	73	11	2	4	5	3	---	---	2
ТОЦ «Захар»	22	61	---	3	6	4	2	---	3
ТОЦ «Информатика»	59	32	---	---	3	3	---	1	2
ДЦ «Капитал-Хаус»	72	8	---	4	4	3	1	5	3
БЦ «Максима Горького, 78»	85	3	---	4	2	---	1	2	1
ОЦ «СДМ»	82	3	5	3	2	2	1	---	2

Таб. 3. Функции в составе зданий самарских деловых центров

Название	S здания, кв.м	Этажность	Паркинг	Аренда	Охрана здания / ий	Вентиляция, генератор	Лифты	Атриум	Инфраструктура
Самара-Центр	790000	5 – 15	8000м/м	---	+	+	+	---	Офисы, торговля, жилье, рекреация
Самара-Сити	105700	22 – 33	420м/м	---	+	+	+	есть	Офисы, кафе, конференц-залы
ТОЦ «Аквариум»	12000	5	наземный	6000	+	+	+	нет	Офисы, магазины, кафе
ОЦ «Бэл-Плаза»	15470	12	82м/м	---	+	+	+	есть	Офисы, магазины, кафе
ОТЦ «Вертикаль»	41680	27	530м/м	31000	+	+	+	есть	Офисы, магазины, кафе, конференц-залы
ОЦ «Волга-Плаза»	11250	7 – 10	192м/м	---	+	+	+	есть	Офисы, кафе, конференц-залы
ТОЦ «Фрегат»	25000	3 – 6	наземный	---	+	+	+	нет	Офисы, магазины
ОЦ «Галактика»	12300	16	130м/м	10000	+	+	+	нет	Офисы
БЦ «Глобус»	21000	10	35м/м	9300	+	+	+	нет	Офисы, гаражный

									комплекс
БЦ «Евро-Плаза»	8000	11	60м/м	60%	+	+	+	нет	Офисы
ОЦ «Ice-Plaza»	10000	4 – 8	105м/м	---	+	+,+	+	есть	Офисы, кафе, конференц-залы
ТОЦ «Захар»	23000	6	наземный	20000	+	+	+	нет	Офисы, магазины, кафе
ТОЦ «Информатика»	12800	9	наземный	90%	+	---	+	нет	Офисы, магазины
ДЦ «Капитал-Хаус»	14680	8	180м/м	8700	+	+,+	+	есть	Офисы, кафе, конференц-зал
БЦ «Максима Горького,78»	5040	5	наземный	4200	+	+	+	нет	Офисы
ОЦ «СДМ»	17000	14+	наземный	---	+	+,+	+	есть	Офисы, кафе

Подводя итог сказанному, можно отметить, что на сегодняшний день, центральные деловые районы поволжских городов локализируются в географических и исторических центрах, формируя мощные ядра деловой активности, объединяя и концентрируя в своем составе множество функций.

Выводы: 1) Исследование более чем двухсот ДЦ российских городов выявило следующее: существование условной эволюционной этапности в развитии ДЦ России; происходит рост числа ДЦ в структуре крупнейших городов и повышение их плотности в одном или нескольких деловых узлах; 2) Анализ развития деловых функций в городе Самаре, показывает, что: историческое ядро города имеет устойчивую преимуществом торгово-деловой функций; 3) Современные деловые центры Самары развиваются, в том числе, и на основе бывших административно-хозяйственных узлов промзон советского периода, находящихся как в центральных, так и в периферийных районах города; 4) Новые типы деловых центров развиваются, в том числе и на бывших промышленных территориях, представляя собой крупные комплексы зданий; 5) процентное соотношение функций в самарских ДЦ составляет:

деловая функция – от 7 до 85%, торговая – от 5 до 65%, жилая – от 3 до 7% («Самара – центр» – 54%), административная – от 2 до 6%, рекреационная – от 1 до 10%; 6) архитектурно-планировочная структура самарских ДЦ представлена в основном двумя типами – линейной и компактной; линейного типа – 15 объектов, компактного типа – 34 объекта; 7) стилистические особенности 63 самарских ДЦ таковы: архитектура постмодернизма – 11, архитектура хай-тек – 17, модернистская архитектура – 3, архитектура минимализма – 7, объекты вне стиля – 25 объектов; 8) По классности самарские ДЦ можно разделить следующим образом: класса А – 14 объектов, класса В – 29, класса С – 15, вне классности – 5 объектов; 9) По внутреннему функционалу в самарских ДЦ присутствуют: инженерно – технические функции – система вентиляции, пожарной сигнализации, отопления, автономного функционирования, наличие скоростных лифтов; требования безопасности – система охраны, система контроля доступа, система контроля периметра здания; развитая инфраструктура здания – вместительные парковки, разделение потоков людей, наличие общепита, банкоматов, дополнительных услуг в здании.

ARCHITECTURAL PRINCIPLES IN BUSINESS DISTRICT'S FORMING IN THE STRUCTURE OF BIGGEST RUSSIAN NON-CAPITAL CITIES (ON THE EXAMPLE OF THE CITY OF SAMARA)

© 2012 A.A.Kayasov^o

Samara State University of Architecture and Civil Engineering

The article demonstrates the process of the regional business district's forming in structure of biggest Russian non-capital cities (on example of Samara-city) in the 20th century.

Key words: business district, business centre, business function, polycentrism.

^o Alexei Andreevich Kayasov, Competitor for the chair of Town-Planning. E-mail: kayasoff@mail.ru