

**Резникова А. С., Смольянинова Т. А.**  
*anna.reznua@mail.ru, design.total@yandex.ru*  
ТОГУ, г. Хабаровск, Россия

## **КОНЦЕПТУАЛЬНОЕ РЕШЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО КВАРТАЛА КАК НОВОГО ОБРАЗА ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ**

*Абстракт.* В статье рассмотрена тема отправной точки для формирования нового образа города, посредством городской доминанты – общественно-делового квартала. Организация городской среды стремится к максимальному удобству для нахождения человека в ней, а также замечено стремление городов быть узнаваемыми. Рассмотрены и проанализированы мировые аналоги, а также проведена классификация кварталов, на основе которых, в статье предложена концепция идеального квартала для начала развития нового образа города, на примере студенческого концептуального проекта общественно-делового квартала.

*Ключевые слова:* город, квартал, общественно-деловые функции, классификация кварталов, концепция общественно-делового квартала.

В современном мире люди, живущие в городах, нуждаются в смене обстановки для активной общественной и рабочей жизнедеятельности в рамках курсового проекта разрабатывается архитектурно-концептуальное решение общественно-делового квартала в сложившихся городских условиях.

**Мировой опыт.** Анализируя мировые аналоги, были выбраны примеры, наиболее подходящие по выбранной тематике (табл. 1).

Zuidas в Амстердаме ("Южная ось") – это гипер-городской центр, который находится недалеко от аэропорта Схипхол (табл. 1). Основные задачи проекта: высокая плотность, сочетание функций, 24-часовая городская динамика и многократное использование пространства. Высокая плотность застройки достигается путем сооружения над и под землей. Многофункциональность включает в себя офисы, жилье, магазины, рестораны, школы, места отдыха и объекты инфраструктуры. Мобильность является движущей силой этой инновационной урбанизации [1].

В центре Гамбурга реализуется самый крупный в Европе градостроительный проект HafenCity (табл. 1). Данный проект нацелен на расширение исторически сложившегося центрального ядра с развитой инфраструктурой. Новый район в центре города, который объединит жилье, офисы, предприятия обслуживания, учреждения культуры, образования, туризма, торговли и питания. В основе архитектурно-планировочной идеи нового района – попытка максимально сохранить топографию места [2].

Британское архитектурное бюро Heatherwick Studio начало работать в 2010 году с девелопером, которому принадлежит 6 гектар земли в центральной части Шанхая. Концепция развития территории, предполагает разнообразие функций, социальных слоёв и возрастов в границах одного или нескольких участков. На этом пространстве построят школы, башни, жилые комплексы, торговые


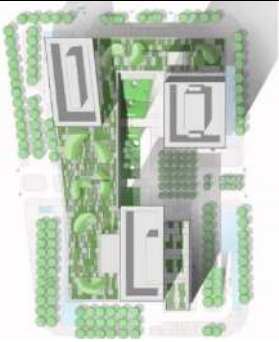
точки, отель и множество рабочих пространств (табл. 1). В любой части этого комплекса будет ощущаться, словно ты находишься в парке [3].

Архитектурная студия Ennead Architects представила проект нового делового квартала под названием Qilin Technology Innovation Park (табл. 1), который будет построен в городе Нанкин в Китае. Проект отражает современный китайский урбанизм. Квартал станет домом для хай-тек индустрии, научных стартапов и технологических гигантов с коммерческими и офисными помещениями, конференц-залами, квартирами, гостиницами, точками розничной торговли и открытыми общественными пространствами, которые сопутствуют развитию городского пространства. В нем предусмотрено по меньшей мере три небоскреба смешанного использования с динамичными фасадами и великолепным рукотворным прудом у подножия, где можно будет отдыхать, проводить время в обеденный перерыв и встречаться с друзьями. Все это обеспечивает комфортную среду для горожан [4].

Голландские архитекторы из UNStudio разработали идею нового делового района Тунчжоу в Пекине (табл. 1). Шесть башен будут возведены на большом подиуме, их между собой соединят мосты. Вершины башен увенчают зеленые сады и бассейны. Новый комплекс в районе Тунчжоу, в двенадцати милях от центра Пекина, предоставит людям один миллион квадратных метров и вместит в себя апартаменты, офисы, отели и транспортную инфраструктуру. В основании, находящемся на стыке двух водных путей, будут располагаться магазины, а в башнях разместятся квартиры и офисы [5].

ММДЦ «Москва-Сити» – бизнес-квартал, строительство которого ведется уже больше 20 лет (табл. 1). Он соответствует мировому формату современного бизнес-района. Это уже сложившийся деловой район со своей идеологией, культурой и особой средой [6].

Таблица 1 Аналоговая таблица кварталов

<i>Мировые аналоги кварталов</i>	
<i>Master Plan for Zuidas, Amsterdam [11]</i>	<i>HafenCity, Гамбург [12]</i>
	
<i>Проект зеленого квартала в Шанхае [13]</i>	<i>Проект делового квартала Qilin Technology Innovation Park [14]</i>
	

## Окончание таблицы 1


## Мировые аналоги кварталов

Тунчжоу, Китай, 2011-2016 гг. [15]	ММДЦ «Москва-Сити» [16]
	


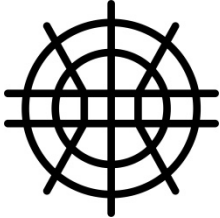
**Классификация кварталов.** В ритме современной жизни квартал – это смешивание различных функций, общественной, частной, коллективной. Классификация кварталов осуществляется по нескольким критериям [7], которые помогут определить наиболее подходящую схему формообразования и функциональное наполнение для квартала. Также очень важным является правильное объемно-пространственное решение, которое будет пространством при помощи основ комплексного формирования архитектурной среды.

Существует несколько планировочных решений квартала: радиальная, лучевая, комбинированная, прямоугольная, свободная (табл. 2). По функциональному решению кварталы можно разделить на: общественно-деловой, жилой, рекреационный. Также кварталы можно классифицировать по объемно-пространственному решению: высотная, смешанная и малоэтажная застройка.

Таблица 2 Аналоговая таблица кварталов

Аналоги	Схема формообразования	Функциональное наполнение	Объемно-пространственное решение
 Центральный район Хуаси, сити-центр, Китай, Гуйян [17]	 радиальная	Общественно-деловой: - бизнес-центр; - жилая застройка; - туристич. Клуб; - выставочный центр; - культурно-развлекательный центр.	Смешанная застройка
 Китай, Бохай, проект «Город-спутник» [18]	 лучевая	Жилой: - жилая застройка; - зона врем. жилья; - рекреация; - торговые ряды; - школа; - культурно-развлекательный центр.	Смешанная застройка

Окончание таблицы 2

Аналоги	Схема формообразования	Функциональное наполнение	Объемно-пространственное решение
 <p>Проект квартала смешанного использования, Китай, Шиши [19]</p>	 <p>комбинированная</p>	<p>Общественно-деловой:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- бизнес-центр;</li> <li>- торговые ряды;</li> <li>- жилая застройка;</li> <li>- рекреация;</li> <li>- гостиницы.</li> </ul>	<p>Высотная застройка</p>
 <p>Проект бизнес-квартала в Академическом районе г. Екатеринбурга [20]</p>	 <p>прямоугольная</p>	<p>Общественно-деловой:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- бизнес-центр;</li> <li>- торговые центры;</li> <li>- выставочный центр;</li> <li>- рекреация;</li> <li>- гостиницы;</li> <li>- библиотека;</li> <li>- культурно-развлекательный центр.</li> </ul>	<p>Высотная застройка</p>
 <p>Китай, Суджоу, «Три сада» [21]</p>	 <p>свободная</p>	<p>Рекреационный:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- зоопарк;</li> <li>- ботанический сад;</li> <li>- культурно-развлекательный центр;</li> <li>- рекреация;</li> <li>- бизнес-центры;</li> <li>- научно-исследовательские центры;</li> <li>- зеленый театр.</li> </ul>	<p>Малоэтажная застройка</p>

**Концепция общественно-делового квартала.** Предлагается концепция разработки общественно-делового квартала в г. Хабаровске по ул. Воронежской. Данный квартал расположен в общественно-деловом центре города, в непосредственной близости с железнодорожным и авто вокзалами, которые являются местами притяжения и транзитом большого количества людей.

Согласно генеральному плану территориального планирования [8], территория определена под общественно-деловое назначение. В настоящее время она застроена ветхим жильем и коммунально-складскими помещениями. По транспортной структуре улица Воронежская является магистральной, внутренние проезды представлены квартальной сеткой с тупиковыми и сквозными проездами, частично асфальтированными. Параллельно улице Ухтомского расположены же-

лезнодорожные пути, которые отделены от улицы санитарной зоной, также над путями располагается надземный пешеходный переход. Согласно карте планируемого размещения объектов местного значения от 2014 года [9], планируется устройство транспортной развязки, выходящей на улицу Ухтомского, через улицу Лазо. Планируется перенос существующего автовокзала на площадь, расположенную восточнее железнодорожного вокзала, со строительством многоцелевого комплекса обслуживания пассажиров. Новая площадка автовокзала позволит увеличить объем перевозок автобусным и железнодорожным транспортом за счет создания единого пересадочного узла, повысить качество обслуживания пассажиров (рис. 1) [10].

Схема предпроектного анализа в границах улиц Воронежская, Сигнальная, Ухтомского	Усл.обозначения	Экспликация
		Тальвег
		Водораздел
		Санитарная зона
		Благоприятная зона застройки
		Менее благопр. зона застройки
		Неблагоприятная зона застройки
		Зона застр. с плохими условиями
		Границы участка
		Надземный переход
		Центры притяжения
		Внутриквартальные улицы
		Железная дорога
		Дорога магистрального значения
		Планируемая развязка
	Планируемая дорога	
	Демонтируемое жилье	

Рис. 1. Схема предпроектного анализа

Проектом предлагается выделить пять функциональных зон: общественную, торговую, офисную, гостиничную, рекреационную. По магистральной улице расположатся офисные здания, бизнес-отель. Со стороны улицы Сигнальная расположится парк, за которым будет располагаться спортивный комплекс. Со стороны улицы Ухтомского расположатся спортивный комплекс, торговый центр, развлекательный центр, выставочный комплекс и здание автовокзала с многофункциональным центром, в котором также расположится часть временного жилья для туристов. Рядом с автовокзалом, под проектируемой развязкой, расположится паркинг для автобусов и здание технического обслуживания. С таким расположением зданий с видовых точек по магистральной улице открывается максимально красивый вид.

Соответственно зонированию, деловой квартал состоит из нескольких групп зданий, различных по назначению и в тоже время взаимодействующих друг с другом, с парками и зонами рекреации, располагающихся в овражных зонах. В данной концепции рекреация - это пешеходные улицы, которые иногда возвышаются над проезжими дорогами и соединяются со зданиями при помощи мостов-переходов. По пешеходным дорожкам располагаются зоны отдыха, парковые и

детские зоны, которые находятся в разных уровнях в зависимости от рельефа. Озеленение помогает человеку чувствовать себя в городской среде более комфортно и спокойно. Зеленая зона является индивидуальной, что делает квартал не похожим на другие. Озеленение квартала послужит тихой зоной, где гости и квартала смогут передохнуть от активного образа жизни и набраться энергии. Идея объединения архитектуры и природы скажется на жизни людей самым благоприятным образом.

Концептуальный проект нацелен на решение ряда задач:

- смешанное использование (совмещение городским кварталом работы и досуга);
- проблема ветхого жилья;
- создание зеленых зон для повышения качества жизни людей;
- синтез природы и архитектуры;
- обеспечение среды комфорта для горожан;
- уплотнение городского центра.

**Вывод.** Проблемы организации городской среды идут от идеи квартала. В современном мире ищут новые пути для создания новой архитектуры, которая будет связана с новыми технологиями и балансом природы и человека. В данном концептуальном проекте предлагается создание общественно-делового квартала, как городской доминанты, в которой качество жизни человека улучшится посредством вертикальной архитектуры, которая освобождает пространство для рекреационных зон. Выбранная формула архитектурного проектирования – это совмещение в городском квартале деловой зоны, досуга и зоны рекреации. В целом предлагается создание индивидуального образа современного общественно-делового квартала.

#### Библиографические ссылки на источники

1. Canary Wharf [Электронный ресурс]. – URL : <http://www.coroflot.com/davidrsolo/London> (дата обращения 19.12.2017).
2. Деловой квартал. Современная архитектура [Электронный ресурс]. – URL : <http://delovoy-kvartal.ru/hafensiti-gamburg-ambitsiozniy-gradostroitelnyy-proekt/> (дата обращения 19.12.2017).
3. Проект зеленого квартала в Шанхае от Heatherwick Studio [Электронный ресурс]. – URL : <http://grandengineer.ru/grandiose-projects/proekt-zelenogo-kvartala-v-shanhae-ot-heatherwick-studio/> (дата обращения 19.12.2017).
4. Qilin Technology Innovation Park [Электронный ресурс]. – URL : <http://grandengineer.ru/other-publications/ennead-architects-postroit-novyy-delovoy-kvartal-v-byvshej-stolitse-kitaya/> (дата обращения 19.12.2017).
5. Dezeen. Центральный деловой район Тунчжоу от UNStudio [Электронный ресурс]. – URL : <https://www.dezeen.com/2013/07/20/tongzhou-central-business-district-by-unstudio/> (дата обращения 19.12.2017).
6. Новая жизнь «Москва-Сити» [Электронный ресурс]. – URL : <http://comestate.ru/articles/novaya-zhizn-moskva-siti> (дата обращения 19.12.2017).
7. Планировочная структура населенных мест [Электронный ресурс]. – URL : <http://stroy-spravka.ru/article/planirovchnaya-struktura-naselennykh-mest> (дата обращения 19.12.2017).
8. Хабаровск. Генеральный план города [Электронный ресурс]. – URL : [https://dasiz.khabarovskadm.ru/town-planning/gen\\_plan/2013/utv\\_proekt/fz.jpg](https://dasiz.khabarovskadm.ru/town-planning/gen_plan/2013/utv_proekt/fz.jpg) (дата обращения 19.12.2017).

9. Карта планируемого размещения объектов местного значения [Электронный ресурс]. – URL : [https://dasiz.khabarovskadm.ru/town-planning/gen\\_plan/2013/utv\\_proekt/omz.png](https://dasiz.khabarovskadm.ru/town-planning/gen_plan/2013/utv_proekt/omz.png) (дата обращения 19.12.2017).
10. Положение о территориальном планировании (пояснительная записка) [Электронный ресурс]. – URL : [https://dasiz.khabarovskadm.ru/town-planning/gen\\_plan/2013/utv\\_proekt/](https://dasiz.khabarovskadm.ru/town-planning/gen_plan/2013/utv_proekt/) (дата обращения 19.12.2017).
11. Master Plan for Zuidas, Amsterdam [Электронный ресурс] // [staalplaat.org](http://www.staalplaat.org) – URL : <http://www.staalplaat.org/2007/05/15/upcoming-projects/> (дата обращения 19.12.2017).
12. Atelier Thomas Pucher [Электронный ресурс] // [thomaspucher.com](http://www.thomaspucher.com). – URL : <http://www.thomaspucher.com/cms/index.php?idcat=73> (дата обращения 19.12.2017).
13. Проект зеленого квартала в Шанхае от Heatherwick Studio [Электронный ресурс] // [2018GrandEngineer.ru](http://2018GrandEngineer.ru). – URL : <http://grandengineer.ru/grandiose-projects/proekt-zelenogo-kvartala-v-shanhae-ot-heatherwick-studio/> (дата обращения 19.12.2017).
14. Qilin Technology Innovation Park [Электронный ресурс] // [2018GrandEngineer.ru](http://2018GrandEngineer.ru). – URL : <http://grandengineer.ru/other-publications/ennead-architects-postroit-novyj-delovoj-kvartal-v-byvshej-stolitse-kitaya/> (дата обращения 19.12.2017).
15. Dezeen. Центральный деловой район Тунчжоу от UNStudio [Электронный ресурс] // [Dezeen.ru](http://Dezeen.ru). – URL : <https://www.dezeen.com/2013/07/20/tongzhou-central-business-district-by-unstudio/> (дата обращения 19.12.2017).
16. Генеральный план «Москва-Сити» [Электронный ресурс] // [ЦИХ.ру](http://cih.ru) – URL : <http://cih.ru/pr/jc35.html> (дата обращения 19.12.2017).
17. Центральный район Хуаси, сити-центр, Китай, Гуйян [Электронный ресурс] // Google. – URL : <https://archi.ru/projects/world/520/centralnyi-raion-huasi> (дата обращения 19.12.2017).
18. Китай, Бохай, проект «Город-спутник» [Электронный ресурс] // Мир в фотографиях 2017. – URL : <http://picworld.ru/?p=38116> (дата обращения 19.12.2017).
19. Проект квартала смешанного использования, Китай, Шиши [Электронный ресурс] // [RM](http://RM.net). – URL : <http://rmarchitects.net/project/shishi-yangneiting-mixed-use-masterplan/> (дата обращения 19.12.2017).
20. Проект бизнес-квартала в Академическом районе г.Екатеринбурга Mark [Электронный ресурс] // [akademkb](http://akademkb.ru). – URL : <https://akademkb.ru/news/193> (дата обращения 19.12.2017).
21. Китай, Суджоу, «Три сада» [Электронный ресурс]. — URL: <https://www.l-a-v-a.net/page-15/suzhou-zoo-masterplan-zh-yue/> (дата обращения 19.12.2017).

**Reznikova A. S., Smolianinova T. A.**  
*anna.reznua@mail.ru, design.total@yandex.ru*  
PNU, Khabarovsk, Russia

## **THE CONCEPT OF THE PUBLIC BUSINESS QUARTER, AS THE POSSIBILITY OF FORMING A NEW CASE OF THE CITY**

*Abstract.* The article considers the topic of starting point for the formation of a new image of the city, through the urban dominant - the public and business district. The organization of the urban environment tends to maximize the convenience for finding a person in it, as well as the desire of cities to be recognizable. The world analogues are analyzed, and also the classification of the types of quarters is carried out, on the basis of which the concept of an ideal quarter for the development of a new image of the city is proposed in the article, using the example of the student's conceptual project of the social and business district.

*Keywords:* city, block, public and business functions, classification of blocks, the concept of the public and business district.