

## МІСТОБУДУВАННЯ

УДК 711.552.3

**О. С. Васильченко**

*аспірант кафедри міського будівництва Київського  
Національного університету будівництва і архітектури*

### **ОСОБЛИВОСТІ КОМПЛЕКСНОГО ФОРМУВАННЯ БІЗНЕС-ПАРКІВ В УМОВАХ КРУПНІШИХ МІСТ**

Анотація: в статті розглянуто відмінності бізнес-парків від бізнес-центрів, звернено увагу на особливості їх містобудівного, функціонального та планувального формування та розвитку. Виявлено особливості створення інфраструктури бізнес-парків та їхньої технологічної та просторової організації.

Ключові слова: бізнес-парк, бізнес-центр, функціональна організація, планувальна організація, містобудівна організація.

**Вступ.** Проектування та будівництво споруд, що містять офісні приміщення, сьогодні – це процес, спрямований на отримання певного результату, а саме – прибутку від інвестованих в нього коштів. Однак, саме тому не існує не лише міцної науково-практичної основи для його реалізації, але й навіть розуміння комплексу процесів, що відбуваються в офісних центрах.

Ці ж процеси є дуже активними і вагомо впливають на навколишнє архітектурне і містобудівне середовище. Так, висока поодинокі споруда бізнес-центру привертає до себе увагу, навіть не маючи якоїсь архітектурної виразності; трансферні ж потоки людей і транспорту, вузлом перетину яких є знову бізнес-центр, створюють великі проблеми у навколишніх районах міста. Навіть якщо намагатися ігнорувати ці процеси, пояснюючи це тим, що під час проектування бізнес-центру такі проблеми не були досліджені та прогнозовані, це не стане вирішенням питання навіть із плином часу – ситуація лише погіршиться. Суцільне осклення будівель перестане бути актуальною архітектурною рисою і вже всі звертатимуть увагу на недоречність такого оздоблення в історичних районах міста; все більша кількість людей і машин відчує на собі вплив трансферного перенавантаження і, намагаючись його уникнути, створюватиме вже самостійно вплив на оточуючі бізнес-центр райони міста.

Єдиним реальним рішенням такої проблеми є не лише проектування нових бізнес-центрів із врахуванням попередніх помилок. Важливим є дослідження особливостей їх існування і раціонального управління їх діяльністю. Також важливим етапом вирішення проблеми є створення нових зон ділової активності крупніших міст таким чином, щоб вони зменшували функціональне навантаження на вже існуючі офісні установи.

**Актуальність дослідження.** Ділова активність сучасних крупніших міст – це особливий вид діяльності, спрямованої на їх економічний розвиток. При цьому, основою цієї діяльності є не матеріальне виробництво чи надання послуг, а обмін інформацією і специфічне ділове посередництво. Саме тому необхідним є вивчення всіх аспектів розвитку бізнес-парків, що являють собою окремі зони ділової активності крупніших міст, та визначення особливостей їхнього містобудівного, функціонального та планувального формування.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Сучасні наукові видання лише починають звертати увагу на особливості проектування, існування та розвитку таких об'єктів, як бізнес-парки та бізнес-центри. Досить велика кількість синонімічних понять використовується для позначення таких споруд, в яких містяться приміщення офісного призначення. Однак, майже не приділяється уваги питанням їхнього містобудівного розвитку; розглядається склад приміщень, конструктивні особливості будівель, характеристики окремих функціональних елементів.

Першою вагомою спробою поєднати всі відомості про ділові установи серед наукових робіт останнього десятиріччя стала дисертація на здобуття наукового ступеню доктора архітектури Ганни Лазарівни Гельфонд «Діловий центр як новий тип громадської будівлі» [3]. В цій роботі вперше розглянуті важливі особливості формування, існування та розвитку ділових центрів, надана їх класифікація. В останні роки все більша кількість молодих науковців присвячує свої праці розгляду цього питання, розвиваючи систему відомостей про сучасні ділові установи.

Серед закордонних робіт практичного значення важливе місце посідають роботи Девіда Адлера «Метричний довідник» [1] та Ернста Нойферта «Будівельне проектування» [5]. Ці праці звертають особливу увагу на планувальну організацію будівель офісного призначення, надають певні визначення офісу як новому архітектурному елементу. Однак, недоліком цих, безумовно, комплексних робіт є практично повне ігнорування містобудівних особливостей розміщення офісних центрів. Можливо, сліпе наслідування такого підходу і стало причиною містобудівних проблем розміщення сучасних бізнес-центрів.

Практичному дослідженню цих проблем, а також особливостей існування бізнес-центрів в умовах крупніших міст починають все більше приділяти увагу аналітично-статистичні установи. Саме вони, за допомогою статистичних досліджень, виявляють напрямки розвитку ділових установ і надають практичні рекомендації інвесторам, корегуючи, таким чином, ринок нової офісної нерухомості. Серед таких установ можна виділити компанію «Соцмарт», DeveloperProject, Silver Sky Development, Aurora Development, ED Group та інші.

**Постановка проблеми.** Головною метою створення наукових праць має бути не просто узагальнення існуючого досвіду, але й основи його використання для практичної діяльності. Однак, саме аналіз досвіду практичної діяльності дозволяє створити ці наукові праці. Таким чином, створюється замкнений цикл, в якому відбувається якісний взаємозалежний розвиток наукової і практичної діяльності архітектора.

На даний момент немає комплексної бази відомостей хоча б про основні архітектурно-містобудівні особливості бізнес-парків. Аналіз основних особливостей формування та розвитку ділових установ дозволяє в подальшому створити комплексну модель їхньої функціональної та планувальної структури, визначити особливості містобудівного розміщення, виявити особливі зони ділової активності в тканині міст, надати рекомендації щодо проектування та адміністрування ділових центрів та створити прогнози їх подальшого розвитку.

**Постановка задачі.** Головною задачею даної роботи є окреслення загальних характеристик бізнес-парків, визначення їх відмінностей від інших ділових установ. Необхідним є визначити їх основні вимоги до містобудівного розміщення, функціонального та планувального формування. Надалі необхідно буде провести детальне дослідження всіх виявлених особливостей, що в результаті сприятиме створенню загальних рекомендацій з проектування, створення та управління такими зонами ділової активності, що характерні для крупніших міст, - бізнес-парками.

**Викладення основного матеріалу.** У сучасному світі офісного будівництва фахівці виокремлюють одну головну проблему: дефіцит якісних площ. Як відомо, на даний момент існує єдина класифікація офісних центрів (бізнес-центрів; ділових центрів). Також під цю класифікацію підпадають і бізнес парки (про їх відмінність від бізнес-центрів йтиметься далі).

Отож, класифікація офісних приміщень, що була розроблена у 2004 році Американською торговельною палатою в Україні спільно з українськими девелоперами та консультантами ринку комерційної нерухомості, призначена передусім для комерційної оцінки нерухомості. Однак, в ній відображені і деякі архітектурно-планувальні особливості. Усього виділяють п'ять основних

класів. Перші три – А, В, С – використовують для класифікації високоякісних площ бізнес-центрів; наступні – Е та D – для низькоякісних площ офісного призначення. Для більш детального виокремлення покращених умов В та С використовують підкласи В+ та С+. Відношення бізнес-центру до окремого класу визначається двадцятьма характеристиками, що охоплюють такі їх параметри, як оздоблення і розташування будівлі, управління нею, планувальні та об'ємні характеристики та інші. Офіси класу А мають найвищі показники як мінімум шістнадцяти характеристик. Із зниженням кількості та якості показників відбувається і зниження класу офісного приміщення, при чому таке зниження відбувається і з часом, тобто внаслідок старіння будівлі.

Таким чином, найбільший дефіцит офісних площ спостерігається у класі А, адже це має бути спеціалізована, нова, професійно обладнана будівля з підключенням всіх необхідних мереж, у тому числі інформаційних. При новому будівництві досягнення характеристик будівлі на рівні класу А (чи, як мінімум, В+) є першорядною вимогою інвесторів. Будівля має бути забезпечена необхідною інфраструктурою на рівні не нижче за нормативний; при цьому, на практиці іноземні інвестори прагнуть ще більшого покращення умов; так, наприклад, вимагають створення паркувальних місць не в пропорції 1 на 100 м<sup>2</sup> офісних площ, а 1 на 40 м<sup>2</sup> (європейські нормативи) чи навіть 1 на 25 м<sup>2</sup>.

Однак, в умовах сучасних крупніших міст головна тенденція будівництва бізнес-центрів – розташування в центрі міста – починає створювати таку кількість проблем, яка не компенсується ніяким рівнем комфортності внутрішнього середовища. Головною проблемою стає саме розміщення місць для паркування внаслідок дефіциту відповідних будівельних площ і їх великої вартості. Саме тому для розміщення офісних приміщень класу А починають обиратися ділянки за межами центральної і серединної зон міста. В такому випадку важливою задачею є зв'язок створюваного комплексу саме з цими зонами, який досягається за допомогою грамотного розміщення відносно головних транспортних магістралей, що ведуть до центру міста, аеропорту, станцій залізниці та метрополітену (за наявності).

Розташовуючись на периферії міста, бізнес-центр перестає являти собою окремо стоячу будівлю, яка у своїй діяльності здебільшого використовує вже існуючу інфраструктуру; виникає необхідність у створенні власної. За наявності достатніх площ відбувається перетворення бізнес-центру на бізнес-парк – комплекс окремих будівель, об'єднаних загальним положенням і спільною розвиненою інфраструктурою.

Радикально відрізняються підходи до формування структури бізнес-парків в Україні та за кордоном. Українські інвестори вважають доцільним створення бізнес-парків невеликої поверховості, що дозволяє не впроваджувати складні та

дорогі процеси проектування та будівництва. При цьому, необхідна кількість площ досягається шляхом зменшення площ зелених зон та допоміжних і обслуговуючих площ будівель інфраструктури. Остання також може не забезпечуватися в повному обсязі, враховуючи відносно невелику кількість людей, що працюють у бізнес-парку – виключенням є лише випадок парку, що займає значну площу.

Практика ж закордонного будівництва спрямована на максимальне збереження природних ресурсів [4]; новий бізнес-парк може містити таку ж саму висотну будівлю бізнес-центру, як і в центрі міста. Однак, при цьому буде повністю вирішена і розвинена озеленена, рекреаційна зона, і добре розвинена інфраструктура на заощаджених площах з огляду на велику кількість працівників.

Бізнес-парки мають ще одну важливу відмінність від бізнес-центрів. Останні у своєму складі містять лише офісні приміщення, в яких відбувається обмін інформацією та управління певними виробничими процесами. Бізнес-парки ж, як комплекс споруд різного призначення, можуть містити на своїй території логістичні, виробничі, дослідницькі та інші будівлі. Управління процесами в них відбувається саме в офісних приміщеннях бізнес-парку.

З огляду на таку особливість, виникає певна класифікація бізнес-парків як комплексів споруд за функцією: офісні (класичні), індустриальні, складські (розподільчі, логістичні), науково-дослідні (інноваційні), парки-інкубатори та комплексні технопарки. Віднесення бізнес-парку до того чи іншого виду відбувається за типом домінуючої функції на його території.

Якщо в якості основної функції виступає саме розміщення офісних приміщень, такий бізнес-парк класифікують як офісний чи класичний. Індустриальний бізнес-парк містить виробничі та складські будівлі для великих підприємств; доля офісних приміщень порівняно мала. Відмінність від них логістичних парків – відсутність виробничих і більша частка складських приміщень.

Науково-дослідні бізнес-парки в Україні ще не отримали широкого розповсюдження, однак посідають важливе місце за кордоном. Зазвичай вони створюються при великих учбових установах чи дослідницьких центрах для організації досліджень та їхньої практичної реалізації.

Парки-інкубатори відрізняються тим, що орендарями в них є здебільшого малі та середні підприємства, що лише починають виходити на ринок; головною їх особливістю є саме надання особливих, м'яких умов для таких орендарів та відносно невелика технологічна потужність.

Комплексний технопарк – це спеціалізований представницький центр нових технологій; зазвичай він організується як окремий позаміський комплекс короткострокового використання із розвинутою інфраструктурою.

Відповідними для розміщення бізнес-парків можуть слугувати як території, на яких ще не велося будівництво, так і території, віднесені до промислової зони. Разом зі зростанням сучасних крупніших міст відбувається включення старих промислових зон у їх тканину [6, 7]; при цьому не є виключенням випадки, коли такі промислові зони опиняються в оточенні громадських чи навіть житлових споруд. Тому у кожному наступному генеральному плані міст передбачається поступове винесення основних промислових потужностей за межі міст. Внаслідок цього, відбувається вивільнення досить великих територій, на яких і може бути розміщено бізнес-парк. В такому випадку, він органічно включається до структури міста, адже розташування промислових вузлів в свій час висувало подібні вимоги до транспортних мереж, як і бізнес-парк, і на території вже існує певна інфраструктура, яка може бути взята за основу при вирішенні питань створення інфраструктури бізнес-парку. Однак, постає питання формування рекреаційних територій, адже, звичайно, їх створення не було істотною задачею при формуванні промислових зон.

Якщо ж відбувається розміщення бізнес-парку на територіях, що ще не знаходилися під значним антропогенним впливом, питання створення озелених зон не постає так гостро; головним стає саме питання інфраструктури, яка має бути створена з нуля. В цих умовах перед архітекторами постає ціла низка питань, які, однак, можуть вирішуватися без значних обмежень та впливу містобудівного оточення.

Порівнюючи обидва варіанти, не можна з впевненістю виділити один з них як істотно кращий за другий; кожен з них має право на реалізацію в певних містобудівних умовах та при конкретному завданні на проектування. Однак, українські фахівці в сучасних економічних умовах та при сучасному досвіді проектування та будівництва бізнес-парків все ж вважають найбільш прийнятним розташування бізнес-парків в колишніх промислових зонах.

В такому випадку дуже важливим є правильний підхід до формування рекреаційних територій бізнес-парку. На відміну від рекреаційних територій загального користування, такі території відносяться до типу територій обмеженого користування. Ця особливість визначає більшість характеристик функціонального складу та планувальної структури рекреаційних територій. Будуть відсутні зони для дитячих ігор чи масових заходів; однак, велика увага має приділятися формуванню зон для тихого відпочинку.

В закордонній практиці проектування бізнес-центрів впевнено втримується течія, спрямована на поліпшення умов відпочинку працівників з метою збільшення віддачі від них в робочі години та підтримки їх фізичного і емоціонального стану на належному рівні. Саме тому в складі рекреаційних територій чи будівель бізнес-парків починають з'являтися об'єкти, призначені для активного відпочинку – тенісні корти, басейни і т.д. Зона активного відпочинку може бути призначена як для користування під час обідньої перерви (короткострокове), так і для проведення вільного часу, а також корпоративних заходів чи зустрічей (довгострокове). В останньому випадку така зона потребує вже власної інфраструктури, в ролі якої. Однак, може виступати вже існуюча інфраструктура бізнес-парку.

Звертаючись до питання інфраструктури, слід зазначити, що закордонні бізнес-парки в своєму складі містять дуже велику кількість допоміжних функцій – але таких, які вважаються за необхідні для його існування. Так, обов'язково будують дитячі садки, різноманітні готелі та апартаменти, розважальні заклади для користувачів бізнес-парку. Такі споруди, звичайно, характерні лише для великих бізнес-парків, таких, що є «містом в місті».

Звичайно, не всі службовці бізнес-парку мають потребу в такому комплексі споруд. Одна, з розвитком економічних відносин навіть в Україні важливе місце починають посідати переговори, конференції, зустрічі – тобто, по суті, певне ділове посередництво. Люди, що приймають в них участь, досить часто є відрядженими з інших міст і країн; головна ціль їх подорожі – робота. Тому для них є дуже неприємною втратою часу щоденна подорож до міста і назад; оптимальним є отримання всього необхідного на території бізнес-парку.

В такому випадку для короткострокового проживання використовується готель, для довгострокового та більш комфортного проживання – апартаменти. Їхня відмінність – автономність існування, тобто наявність всього складу приміщень, характерних для звичайної житлової квартири. При цьому вони залишаються пов'язаними в єдину систему і ними опікується адміністрація бізнес-парку.

Саме професійне управління бізнес-парком є ще однією особливістю, яка відрізняє закордонні комплекси від вітчизняних. Адміністрація закордонних бізнес-парків є дійсно структурою, яка керує всіма процесами в ньому; в Україні та країнах СНД частіш за все функції адміністрації бізнес-парків та бізнес-центрів зводяться до посередництва між власниками та орендарями. Останніх приводять до бізнес-парків вигідна орендна ставка, величина якої нижча за орендну ставку бізнес-центрів за рахунок нижчої вартості землі, більш простого архітектурного рішення будівель, використання простіших та дешевших технологій будівництва та матеріалів.

При загальній організації бізнес-парку, так само, як і бізнес-центру, важливу роль грають якірні орендарі – представництва великих компаній, чи то банки, чи інші структури, які ніби якір приваблюватимуть відвідувачів. Це поняття також використовується і має велике значення при проектуванні торговельних центрів з розвиненою розважальною інфраструктурою. В якості якорів в такому випадку можуть виступати кінозали, боулінг і таке інше.

Формування бізнес-парків на території країн СНД та за кордоном має певні відмінності у багатьох аспектах: містобудівному, планувальному, функціональному та інших. Однак, практика їх використання виявляє окремі моменти, які могли б бути покращені в сучасних умовах. Для цього необхідне розуміння особливостей розвитку та формування бізнес-парків, які в містобудівному контексті являють собою зони ділової активності в структурі крупніших міст. Їхнє розташування в плані міста, функціональна та планувальна організація мають бути підпорядковані в першу чергу їх головній функції.

**Висновки.** У сучасному світі офісного будівництва споруди, призначені для ділової діяльності, реалізуються в двох основних формах: бізнес-парку та бізнес-центру. Перший реалізується як комплекс будівель, другий – як окремо стояча, часто висотна, будівля. Кожен з них містить офісні приміщення, і кожен з них потребує певної інфраструктури.

Важливою відмінністю є те, що бізнес-центр, створений в обмежених містобудівних умовах, частіш за все вирішує питання з інфраструктурою за рахунок використання зовнішніх ресурсів, що належать оточуючим районам міста. Бізнес-парк, навпаки, в своїй структурі містить всі необхідні ресурси у вигляді окремих будівель. Виробнича здатність цієї інфраструктури настільки велика, що її можуть відвідувати навіть зовнішні користувачі. При цьому, вона призначена не лише для забезпечення діяльності офісних будівель, але й для забезпечення діяльності бізнес-парку в цілому.

Важливою функціональною відмінністю бізнес-парку від бізнес-центру є суміщення багатьох функцій, окрім офісної: виробничої чи дослідницької, логістичної та інших. Внаслідок цього суміщення утворюється функціональна класифікація бізнес-парків на логістичні, офісні, технопарки, комплексні, індустріальні та парки-інкубатори. Бізнес-центрам притаманна як головна одна функція – ділова; у їх складі як вторинна може бути частково реалізована функція виробництва інформації, і лише в тому випадку, коли вона є допоміжною для ділової функції.

У містобудівному аспекті бізнес-центри є окремими будівлями, частіш за все розташованими в планувальному центрі міст. Розміщення на периферії,



великі площі територій, наявність розвиненої інфраструктури, вирішення у вигляді комплексу будівель – ці риси притаманні лише бізнес-паркам.

При проектуванні бізнес-парків (так само, як і бізнес центрів) слід враховувати не тільки їх просторові характеристики, але і фактор часу, адже ці елементи структури міст створюють на неї істотний вплив, і тому можуть як вирішити деякі проблеми існування міст, так і поглибити їх чи створити нові. Саме тому необхідним є всеохоплюючий підхід до проектування будівель і зон ділової активності, підґрунтям для якого виступатиме комплексне наукове дослідження всіх аспектів їх формування, що також надаватиме прогноз їх розвитку в містобудівній системі.

#### Література

1. Адлер Д. Метрический справочник. Данные для архитектурного проектирования и расчета. – М.: Архитектура-С, 2008. – 764 с.
2. Бунин А. В. История градостроительного искусства: В 2 т. // А.В. Бунин, Т.Ф. Саваренская. – М.: Стройиздат, 1979.
3. Гельфонд А.Л. Деловой центр как новый тип общественного здания: дис. докт. архитектуры // А.Л. Гельфонд. – М., 2002. – 297 с.
4. Иконников А.В. Зарубежная архитектура: От новой архитектуры до постмодернизма. - М.: Стройиздат, 1982. – 255 с.
5. Нойферт Э. Строительное проектирование. – М.: Стройиздат, 1991. – 392 с.
6. Проблемы формирования и развития общественных центров городов: Сб. науч. тр. // Под ред. Л.И. Соколова. М: ЦНИИЭП градостроительства, 1987. - 90 с.
7. Смоляр И.М. Планировка новых городов. - М.: Стройиздат, 1984. - 144 с.

#### Аннотация

В статье рассмотрены отличия бизнес-парков от бизнес-центров, обращается внимание на особенности их градостроительного, функционального и планировочного формирования и развития. Определены особенности образования инфраструктуры бизнес-парков, их технологической и пространственной организации.

Ключевые слова: бизнес-парк, бизнес-центр, функциональная организация, планировочная организация, градостроительная организация.

#### Annotation

The paper considers the differences of business parks and business centers. Attention paid to the peculiarities of urban, functional and planning formation and development of them. The features of a business park infrastructure and technology and their spatial organization are found.

Keywords: business park, business center, functional organization, planning organization, urban organization.