НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИНСТИТУТ СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ

О.Л. БАНЦЕРОВА, А.А. КОСТА

АРХИТЕКТУРА ДЕЛОВЫХ ЦЕНТРОВ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ЗОН ПРОМЫШЛЕННО-ПРОИЗВОДСТВЕННОГО ТИПА

Учебное пособие

МОСКВА 2012

УДК 725.23
ББК 85.1
К 23

Р е ц е н з е н т ы:
кандидат архитектуры, профессор *Е.С. Баженова*, вице-президент Московского союза архитекторов, заведующая кафедрой «Архитектурная практика» ФГБОУ ВПО «Московский архитектурный институт (государственная академия)»,
кандидат технических наук, доцент *С.И. Гаврилюк*, начальник отдела Управленческого консультирования Липецкой торговой промышленной палаты

Коста, А.А.
К 72 Архитектура деловых центров специальных экономических зон промышленно-производственного типа : учебное пособие / А.А. Коста, О.Л. Банцерова ; М-во образования и науки Росс. Федерации, ФГБОУ ВПО «Моск. гос. строит. ун-т». – Москва : МГСУ, 2012. – 91 с.

ISBN 978-5-7264-0629-9

Материал пособия базируется на опыте проектирования делового центра СЭЗ ППТ «Липецк», в котором участвовал автор пособия, инженер-архитектор А.А. Коста, а также результатах исследований, проведённых на кафедре проектирования зданий МГСУ. Знание проблематики позволило точно определить задачи, стоящие перед инженерами-архитекторами при проектировании СЭЗ ППТ в современных условиях.

Для студентов специальности 270114 «Проектирование зданий», изучающих принципы архитектурно-строительного проектирования деловых центров (ДЦ) специальных экономических зон промышленно-производственного типа (СЭЗ ППТ), а также для выполнения курсовых и дипломных проектов по курсу «Архитектурно-конструктивное проектирование».

УДК 725.23
ББК 85.1

ISBN 978-5-7264-0629-9
© ФГБОУ ВПО «МГСУ», 2012

ВВЕДЕНИЕ

В традиционной типологии нельзя найти понятия «Деловой центр СЭЗ». Это новый тип здания, не имеющий аналога, к которому можно было бы обратиться инженеру-архитектору в процессе проектирования. Поэтому в данном пособии мы будем рассматривать отдельные помещения и их блоки и искать аналоги в отечественной и в зарубежной практике. Основные требования к земельному участку, объёмно-планировочному решению здания, размерам и площади помещений можно взять из существующих нормативных документов по проектированию общественных зданий, в том числе административных, которые указаны в используемой литературе.

Кроме знакомства с зарубежными аналогами, необходимо ознакомиться с отечественной спецификой проектирования данных учреждений, а также с основными требованиями по их эксплуатации, выдвигаемыми как работниками СЭЗ, так и их посетителями.

В соответствии с Федеральным законом № 117-ФЗ с июля 2005 года на территории Российской Федерации создаются специальные экономические зоны (далее СЭЗ). Финансовые льготы, предоставляемые их резидентам, должны обеспечить активное развитие этих зон, в том числе и за счёт притока иностранных инвестиций (рис. 1).

Одной из разновидностей СЭЗ являются, так называемые зоны промышленно-производственного типа (далее ППТ), создаваемые с целью развития высокотехнологичных обрабатывающих отраслей промышленности.

Липецкая область является одним из регионов-лидеров по темпам развития СЭЗ. На сегодняшний день на её территории создано пять зон. В их число входит одна СЭЗ ППТ Федерального уровня – «Липецк» (её аналог СЭЗ ППТ «Алабуга» расположена на территории республики Татарстан) и четыре регионального. Льготные условия существования региональных зон обеспечиваются на местном законодательном уровне.

Важной частью успешной реализации проектов СЭЗ ППТ является формирование инфраструктуры на начальных этапах их строительства. Её создание позволяет существенно снизить расходы резидентов, связанные с обустройством территории, уменьшить сроки введения в строй производственных мощностей, а следовательно, быстрее «вернуть» вложенные в строительство инвестиции. Данная инфраструктура включает в себя инженерные сооружения, транспортные коммуникации, объекты социальной и бытовой сферы, основная часть которых концентрируется на территории деловых центров СЭЗ, являющихся центральными элементами в структуре генеральных планов специальных экономических зон. Ранее в научной и учебно-методической литературе конца 80-х, начала 90-х годов 20 столетия данные территории именовались как зоны общественных пространств, являющиеся частью промышленного района.

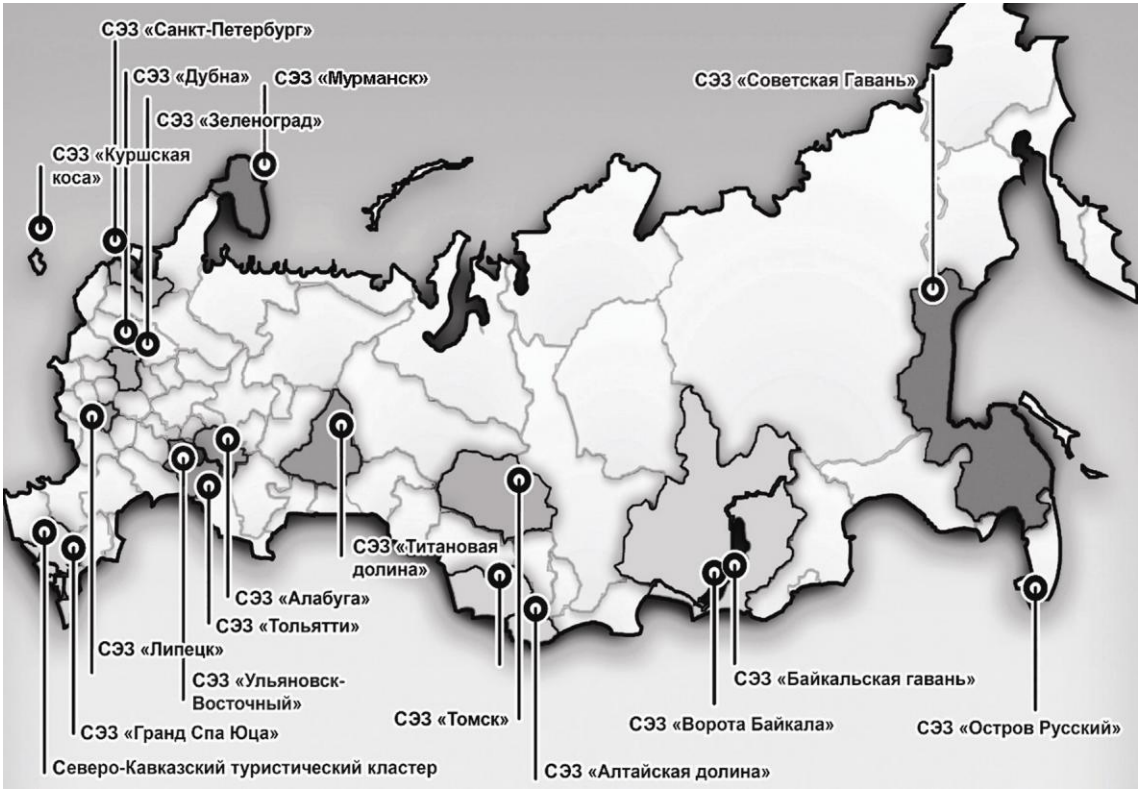

Рис.1. Размещение СЭЗ на территории Российской Федерации

До недавнего времени само понятие «Деловой центр» редко встречалось в отечественной научной литературе. До сих пор в нормативных источниках фигурирует такой термин как «Административно-бытовое здание», которое за многие десятилетия не претерпело существенных изменений вплоть до наших дней.

Понятие «административное здание» является комплексным и включает многие виды сооружений, относящихся к производственной и непроизводственной сфере, объединённых единой архитектурной задачей создания среды для труда управленческого аппарата и санитарно-бытового обслуживания рабочих. Диапазон задач, решаемых проектировщиками таких объектов, неуклонно растёт.

Сегодня всё большее значение получают проблемы создания в помещениях административных зданий оптимальной рабочей среды наряду с условиями, способствующими лучшей организации и повышению производительности труда. Рациональное решение социально-культурного обслуживания способствует уменьшению текучести кадров и увеличению производительности труда.

В настоящее время формы обслуживания стали настолько разнообразны, что помимо зданий и помещений используются открытые площадки, озеленённые территории и т.п. Поэтому понятие «центр» полнее отражает многогранность форм общественного обслуживания СЭЗ.

Деловой центр специальной экономической зоны – это место, где протекают основные процессы, связанные с жизнедеятельностью СЭЗ. Здесь оказываются услуги по обеспечению резидентов всем необходимым для ведения бизнеса, функционирует служба одного окна, есть конференц-залы и залы для переговоров, выставочный комплекс, отделение связи, медицинский кабинет, комнаты отдыха, столовая, сдаются в аренду офисные пространства и т.д. Он сочетает себе функции постоянно растущего научно-исследовательского центра.

Главное в проектировании делового центра – достижение объёмно-пространственного, функционально-планировочного, конструктивного и архитектурно-композиционного, единства. Поскольку деловой центр играет не только утилитарную, но и важную репрезентативную роль – это позволяет инженеру-архитектору, используя накопленный опыт, создать яркий образ объекта.

Выполнение курсовых и дипломных проектов на заданную тему позволит проследить, как на практике в современных условиях развиваются деловые центры промышленных зон, какие принципы проектирования способствуют развитию сферы обслуживания и повышают культуру производства, а также что является определяющим при формировании эстетического облика делового центра.

1. ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ФОРМИРОВАНИЕ И РАЗМЕЩЕНИЕ СЭЗ

Территория СЭЗ представляет собой базис, определяющий условия хозяйственной деятельности её субъектов – резидентов СЭЗ.

Главной задачей при определении территориального размещения СЭЗ, её размеров, инфраструктурного обеспечения является правильное сочетание совокупности пространственно-географических и социально-экономическими характеристик региона с юридическими нормами и правилами, что создаёт особый хозяйственно-правовой режим деятельности субъектов СЭЗ на её территории. Этот режим составляет основу функционирования зоны, выделяя данную территорию из общегосударственного правового пространства. Смысл такого выделения заключается в достижении высоких социально-экономических результатов во внутренней и внешней политике государства.

Первоосновой организации СЭЗ, как правило, выступает выгодное географическое положение, характеризуемое близостью к международным транспортным артериям (морским и аэропортам, железнодорожным и автомобильным магистралям), крупным промышленным центрам, районам приграничной торговли и т.д. (рис. 2). Поэтому комплексные зоны и зоны свободной торговли обычно размещаются в портах и аэропортах или вблизи от них (Ирландия, Литва, США, Южная Корея, Чехия и другие).

В некоторых странах СЭЗ располагаются сконцентрированно в прибрежных регионах (Китай, Турция). Неординарным примером территориального расположения комплексных зон служат СЭЗ на островах, стоящих на пересечении морских и воздушных маршрутов международных перевозок (Испания, Нидерланды, Ирландия, страны Юго-Восточной Азии). Особенно привлекательными, с точки зрения потенциальных инвесторов, являются свободные экономические зоны в приграничных регионах, где в пределах СЭЗ можно успешно решать практически все специфические проблемы трансграничных территорий. В этом смысле показателен пример Беларуси, Польши, Мексики, России. Некоторыми странами принимается решение о территориальном размещении СЭЗ во всех регионах страны (Венгрия, Польша).

Большинство отечественных учёных (Р.И. Зименков, И.М. Золотухин, В.П. Максаковский и другие), учитывая геополитическое расположение России, считают, что предпосылками успешного функционирования СЭЗ служат следующие условия их территориального размещения:

- выгодное географическое положение по отношению к внешним и внутренним рынкам с удобными выходами к центрам международной деловой активности;
- высокий производственный потенциал региона;

– богатые природные ресурсы и доступность к ним (в первую очередь запасы углеводородного сырья, металлов и других ресурсов);
– наличие развитых транспортных коммуникаций и связей, организаций материально-технического снабжения;
– наличие в регионе мощной строительной базы;
– наличие резервов рабочей силы и возможности подготовки кадров;
– социальная обеспеченность населения региона.

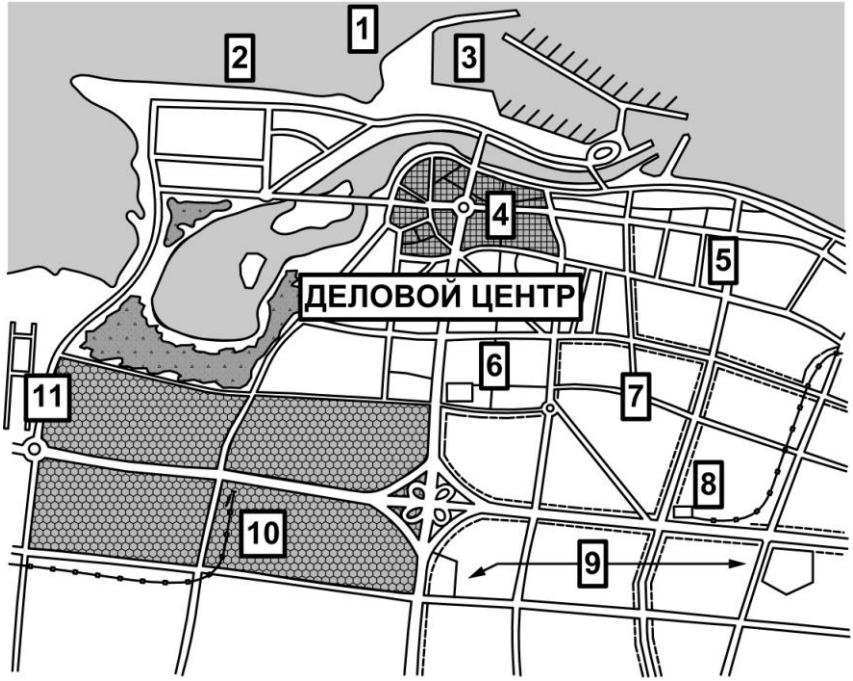

Рис. 2. Размещение деловых центров СЭЗ ППТ:
1 – морской порт; 2 – свободная экономическая зона; 3 – терминал;
4 – исторический центр; 5 – планировочный район; 6 – автовокзал;
7 – реконструируемый участок; 8 – железнодорожный вокзал;
9 – периферийный участок; 10 – промышленная зона; 11 – аэропорт

Мировой опыт создания и функционирования СЭЗ показывает, что в отдельных случаях оказывается целесообразным размещение СЭЗ в районах нового хозяйственного освоения, не располагающих изначально развитым промышленным потенциалом, производственной и социальной инфраструктурой. Такой подход позволяет решать важные долгосрочные общегосударственные программы, например, по развитию и укреплению топливно-энергетической и минерально-сырьевой базы.

Согласно практическим рекомендациям зарубежных специалистов при изначальном выборе места для СЭЗ целесообразно предусмотреть возможность в будущем увеличения её площади. Одним из критериев при выборе данной территории является вероятность использования на новых участках тех же ресурсов, которыми обеспечена ранее созданная часть зоны. Другим критерием служит её транспортная доступность для резидентов существующей части СЭЗ и наоборот, поскольку это дает возможность использовать сложившийся производственный кластер, рынки сбыта, поставщиков, трудовые ресурсы для развития новой территории. Как и на первоначальном этапе, географическое положение по-прежнему будет играть важную роль в формировании СЭЗ.

В практике создания СЭЗ обычно применяется особый таможенный режим, предусматривающий не только льготы, но и определённые условия доступа на её территорию, выдвигающие особые требования к её обустройству и планировке. Эти требования изложены в национальных законодательных актах, регулирующих таможенный режим зоны. В общем виде они сводятся к ограждению СЭЗ по периметру территории, дабы исключить возможность перемещения в зону и из неё сырьевых ресурсов, комплектующих изделий, конечного товара. Поэтому при решении о территориальном размещении СЭЗ учитываются физико-географические условия местности, тип зоны, виды транспортного потока и другие факторы, которые могут непосредственно влиять на организацию проведения таможенного контроля.

Немаловажным условием в привлечении инвесторов является экологическая безопасность среды. Национальное законодательство всех стран предусматривает обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных норм при осуществлении градостроительной деятельности. В соответствии с этими требованиями, учитывая тот факт, что СЭЗ размещаются вблизи городов, берутся в расчёт такие экологические показатели, как роза ветров, загрязненность воздуха, химический состав грунтовых вод, наличие шумовых источников, геопатогенных, аномально-радиоактивных зон, электромагнитных, тепловых загрязнений и прочее.

Для СЭЗ всех типов разрабатываются требования по минимизации или полной ликвидации отрицательных воздействий, образующихся за весь период её существования, который определяется согласно сроку функционирования СЭЗ. В большинстве стран он составляет от десяти до двадцати лет и более. Чтобы обеспечить выполнение нормативных требований производится экологический анализ и оценка жизненного цикла как всей СЭЗ, так и её отдельных производственных объектов с позиций воздействия на окружающую среду.

Таким образом, размеры СЭЗ и перспективы их дальнейшего расширения определяются исходя из территориальных и социально-экономических

возможностей страны с учётом поставленных целей и задач, таможенного режима, инвесторской активности, которая обусловливается государственной инвестиционной политикой. При этом особую роль в ходе успешного функционирования и расширения СЭЗ играет наличие развитой инфраструктуры и экологическая безопасность.

Территориальное размещение во многом определяет успех притока инвестиций и функционирования СЭЗ, что в свою очередь отражается на эффективности использования всех преимуществ данной модели хозяйствования. Вопрос определения географического места СЭЗ – это сложная, многофункциональная задача, решение которой требует тщательного анализа состояния имеющегося потенциала источников снабжения, инфраструктуры региона, близости рынка сбыта и поставщиков.

На всем периоде жизнедеятельности СЭЗ должна обеспечиваться минимизация или полная ликвидация отрицательных воздействий на окружающую среду и поддерживаться комфортные условия для работы на её территории.

2. АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ ДЕЛОВЫХ ЦЕНТРОВ СЭЗ ППТ

Чем больше количество работающих в деловом центре, тем более развёрнутым будет состав помещений отдельных функциональных зон его образующих. В разделе 7 настоящего пособия приводятся данные о площади и составе помещений делового центра для разработки дипломного и курсового проектов.

Деловые центры крупных промышленных объединений, таких как специальные экономические зоны промышленно-производственного типа, представляют интерес в условиях перехода предприятий на более высокий уровень технического прогресса. Возникает необходимость в доработке и расширении нормативных положений с учётом новых стандартов проектирования и строительства. Особенно актуальным решение этих задач стало с момента создания на территории Российской Федерации двух СЭЗ ППТ «Липецк» и «Алабуга», расположенных в Липецкой области и республике Татарстан (рис. 3).

Однако в России не так много действующих деловых центров специальных экономических зон.

Типологические аспекты проектирования деловых центров до конца не изучены. Наряду с изучением передового отечественного опыта проектирования целесообразно обратиться к мировому опыту проектирования деловых центров СЭЗ в других странах, в частности, Ближнего и Дальнего Востока, где развитие СЭЗ идёт наиболее динамичными темпами. Так согласно данным, приводимым в научных исследованиях, посвящённых данной

тематике, деловые центры СЭЗ следует классифицировать по количеству сотрудников на малые, при числе служащих менее 150 человек, средние – при 500, большие, при числе до 1500 сотрудников и крупные, при числе сотрудников свыше 2000 человек.

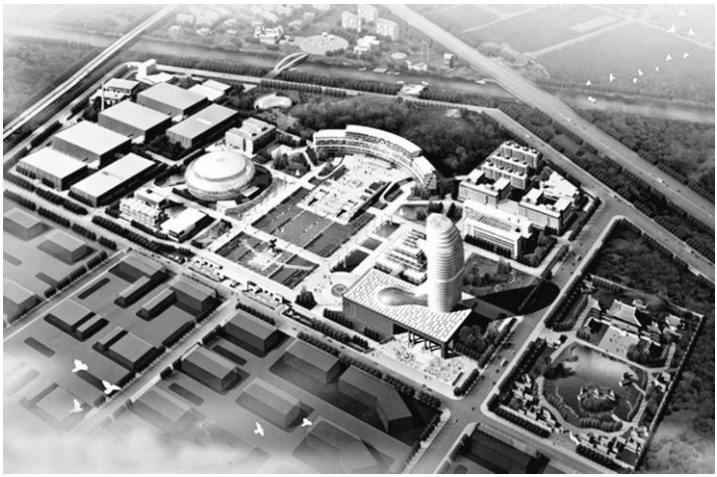

Рис. 3. Деловой центр СЭЗ ППТ. Общий вид

Заполнение территории СЭЗ промышленными кварталами происходит по гибкой схеме с постепенным введением в строй отдельных очередей предприятий. Основу её планировочного ядра должна составлять территория делового центра, имеющая в своём составе представительские здания. Они могут служить визуальными акцентами в пространстве, фиксирующими основные направления планировочных осей СЭЗ ППТ.

В структуре промышленных территорий СЭЗ ППТ выделяются несколько характерных видов пространственной организации делового центра (рис. 4):

- линейный, когда ДЦ формируется вдоль основной транспортной магистрали городского значения и имеет протяжённую структуру, параллельную фронту жилой застройки;
- компактный, при котором планировочные элементы размещаются вокруг наиболее значимой группы административно-общественных объектов;
- линейно-блочный, при котором основные функциональные элементы комплекса располагаются компактными группами вдоль протяжённой городской магистрали. Между ними формируется соединяющая их система линейных пространств (аллеи и пешеходные бульвары);

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение 3

1. Факторы, влияющие на формирование и размещение СЭЗ 6

2. Архитектурно-планировочные решения деловых центров СЭЗ ППТ 9

3. Здания территориальных управлений СЭЗ ППТ 17

4. Бизнес-центры СЭЗ ППТ 35

5. Таможенно-логистические комплексы СЭЗ ППТ 42

6. Архитектурно-композиционные и художественные решения ансамбля СЭЗ ППТ 46

7. Площадь и состав помещений делового центра для разработки дипломного проекта 54

8. Примеры решений социальной зоны СЭЗ в дипломных проектах 80

9. Заключение 86

Краткий словарь архитектурных терминов, используемых в методическом пособии 86

Библиографический список 89

Основные нормативные документы и стандарты, используемые при работе над проектом 90