

МЕТОДОЛОГИЯ ВЫПОЛНЕНИЯ АРХИТЕКТУРНОЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКОЙ РАБОТЫ

С.Г. Шабиев

В статье отражены результаты архитектурной научно-исследовательской работы, посвященной разработке инвестиционно-привлекательного общественно-делового комплекса в Московской области. Приведены инновационные методы исследования, развивающие теорию и инструментарий современной архитектурной науки в области формирования сложных социально-значимых объектов.

Ключевые слова: архитектура, общественно-деловой комплекс, инвестиционная привлекательность, научно-исследовательская работа.

В 2015 г. авторским коллективом кафедры «Архитектура» ЮУрГУ была выполнена научно-исследовательская работа (НИР) на тему «Концепция формирования общественно-делового комплекса в поселке «Отрадное» Красногорского района Московской области» по заданию ООО «Отрада Девелопмент».

Цель НИР заключается в создании инвестиционно-привлекательного объемно-планировочного решения общественно-делового комплекса, размещенного на северо-западной окраине Москвы в 8 км от МКАД. В соответствии с поставленной целью основными задачами НИР являются системный анализ градостроительной ситуации, определение перспективных сегментов рынка товаров и услуг, классификация потребительских групп по уровню доходов и территориальному признаку. Для решения этих задач использованы такие методы архитектурной науки как проведение комплексного изучения проектируемого участка, графоаналитическое исследование потребительской ситуации определенных социальных групп населения с различным радиусом обслуживания, многовариантное проектирование с поэтажным моделированием общественно-делового комплекса.

* Руководитель НИР – доктор архитектуры, профессор Шабиев С.Г., кандидат технических наук, доцент Зимич В.В., архитектор Тюрин М.Ю., аспиранты Худяков А.Ю. и Гундарев А.А., студенты Абзалилов Ф.Р. и Радионова Е.Ю. Авторский коллектив благодарит известного архитектора города Челябинска, выпускника кафедры «Архитектура» 1995 г. Савчука С.И. за активную помощь при выполнении НИР.

В НИР впервые апробирован инновационный подход для обоснования концепции общественно-делового комплекса, что объективно обусловлено требованиями в новых социально-экономических условиях. Этому предшествовал анализ аналогов из современной практики проектирования и строительства общественно-деловых комплексов в городах Москве, Санкт-Петербурге, Новосибирске и Чебоксарах.

При анализе проектируемого участка в соответствии с утвержденным техническим заданием на выполнение НИР были использованы «Генплан поселка Отрадное», в соответствии с которым предусмотрена застройка зданиями смешанного типа 5–17 этажей с развитой социальной инфраструктурой, «Схема территориального развития Московской области – основные положения градостроительного развития», «Схемы территориального планирования транспортного обслуживания Московской области», «Схема расположения земельного участка на кадастром плане территории» и др. При выполнении НИР использованы действующие градостроительная и санитарная нормативная литература, в том числе региональная, касающаяся города Москвы.

Административный центр Отрадное входит в структуру сельского поселения Отраденское и расположено в северо-восточной части Красногорского района Московской области. Состав поселения включает 9 поселений с общим количеством проживающих 13600 человек.

Изучение планировочных ограничений проектируемого узкого участка, вытянутого с юго-востока на северо-запад и площадью 2,3 га, показало, что он имеет относительно спокойный рельеф с небольшим уклоном в северо-восточном направлении. Участок граничит с севера-запада многоуровневой автопарковкой, с запада – клинической больницей № 1, с южной – новым микрорайоном «Микрогород в лесу», с восточной – Московской областной детской клинической больницей. По территории участка проходит низковольтная линия электропередачи.

Проведен анализ перспективных сегментов рынка товаров и услуг в радиусе доступности на основе потребительских возможностей разных социальных групп по уровню доходов, потребительских групп по территориальному признаку, по перспективным сегментам рынка товаров и услуг. Приведен пример структуры потребительских услуг в области спорта и развлечений.

Классификация потребительских групп по уровню доходов проведена по трем градациям с выявлением расширяющихся видов расходов по мере возрастания заработков:

- 12–15 тысяч рублей в месяц;
- 20–40 тысяч рублей в месяц;
- более 70 тысяч рублей в месяц;

Классификация потребительских групп по территориальному признаку определена по трем критериям оценки, включающий радиусы обслуживания и количественный состав потребительской аудитории с различным сегментом услуг:

- в радиусе обслуживания 500 метров для населения 1600 чел.;
- в радиусе обслуживания 1500 метров для населения 35000 чел.;
- в радиусе обслуживания 5000 метров для населения 170000 чел.

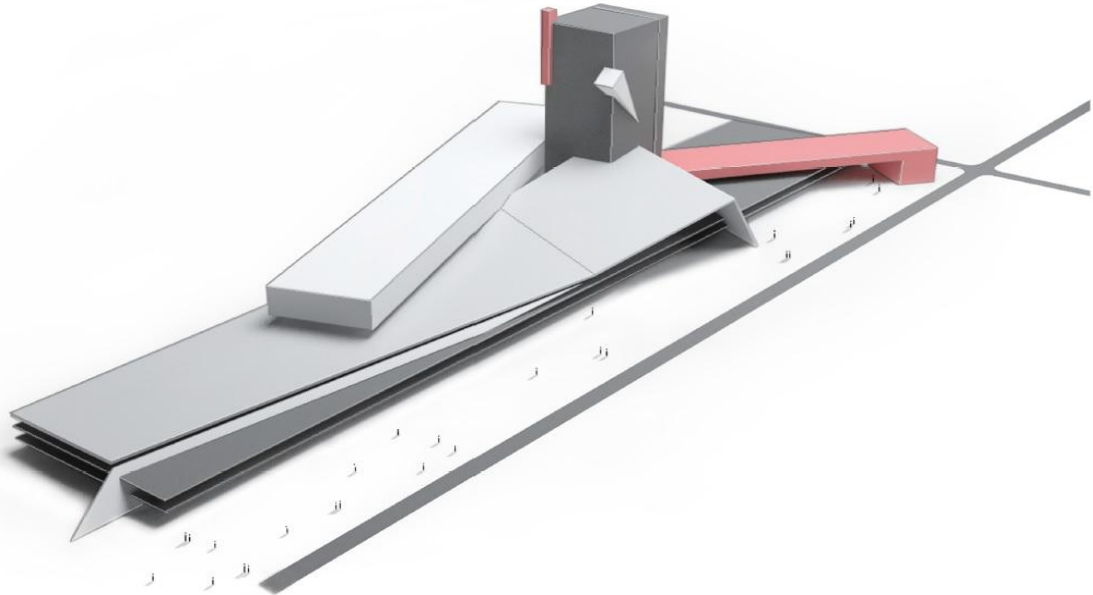
На основании полученных информационно-аналитических материалов выявлены перспективные сегменты рынка товаров и услуг, в радиусах доступности 500, 1500 и 5000 м с ориентировочным прогнозом месячных расходов потенциальных потребителей. В результате этого в качестве примера более подробно рассмотрен предпочтительный сегмент в сфере спорта и досуговых развлечений, как один из современных социально востребованных видов обслуживания населения.

Определив наиболее востребованные виды услуг потребителей, в районе проектируемого участка разработаны два альтернативных варианта объемно-планировочного решения общественно-делового комплекса. Для определения эффективности решений разработаны поэтажные модели с функциональным распределением помещений по назначению и расчетными показателями площадей по каждому этажу.

Первый вариант включает в свою структуру трехэтажное здание в составе торгово-развлекательного центра, отеля, офисных и спортивных помещений. Первый и второй этажи предусмотрены для «якорных» арендаторов с преимущественным размещением торговых помещений. На третьем этаже из-за меньшей рентабельности располагаются помещения для развлечения и отдыха. График финансирования строительства с расчетными показателями при полной аренде общественно-делового комплекса по варианту 1 показывает, что примерный срок окупаемости объекта составляет 6–7 лет, а при 50 % аренде – 5–6 лет.

Второй вариант представляет собой четырехэтажное здание с большепролетными пространствами свободной планировки, на первом этаже которого размещен многофункциональный рынок и гипермаркет товаров для дома. На втором этаже располагается торговая галерея. Третий этаж предназначен для помещений бытовых услуг. Четвертый этаж занят предприятиями общественного питания с возможностью приготовления продуктов, приобретенных на рынке. График финансирования строительства с расчетными показателями при полной аренде общественно-делового комплекса по варианту 2 демонстрирует, что примерный срок окупаемости объекта меньше и составляет 5–6 лет, а при 50 % аренде – 3–4 года. Это необходимо учитывать заказчику при выборе предлагаемых решений в соответствии с новыми функциями для эффективного вложения инвестиций и последующей реализации проекта.

В иллюстративной части приведен один из поисковых вариантов объемно-планировочного решения общественно-делового комплекса (рис.).



Поисковое решение общественно-делового комплекса в Московской области

В результате выполнения НИР учтены все основные требования, утвержденные заказчиком в техническом задании и ему переданы альбом чертежей в формате А-3 и пояснительная записка в графическом и электронном видах в установленном порядке и взаимосогласованные сроки.

[К содержанию](#)