



УДК 728.1.011



С.Т. КОЖОБАЕВА

КГУСТА им. Н. Исанова,
Бишкек, Кыргызская Республика
e-mail: kozhobaeva74@mail.ru

S.T. KOZHOBAYEVA

KSUCTA n.a. N. Isanov,
Bishkek, Kyrgyz Republic

А.Б. БАРКАЛБАСОВ

КГУСТА им. Н. Исанова,
Бишкек, Кыргызская Республика
e-mail: azamat.barkalbasov@mail.ru

A.B. BARKALBASOV

KSUCTA n.a. N. Isanov,
Bishkek, Kyrgyz Republic

А.И. ОМУРЗАКОВА

КГУСТА им. Н. Исанова,
Бишкек, Кыргызская Республика
e-mail: aigerim648@gmail.com

A.I. OMURZAKOVA

KSUCTA n.a. N. Isanov,
Bishkek, Kyrgyz Republic

E.mail. ksucta@elcat.kg

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫХ КОМПЛЕКСОВ В Г. БИШКЕК

BASIC PROGRESS of MULTIFUNCTION COMPLEXES TRENDS IN BISHKEK

Акыркы он жылдыкта Бишкек шаарынын архитектурасы өзүнүн жогорку динамикалуулугун көргөзө алды, бул көрүнүшү турак жана коомдук жайларды долбоорлоодо ачык таасир эткени байкалды. Бир имаратка бир нече функционалдык мейкиндиктерди бириктирүү экономикалык жана технологиялык жактан өзүн көрсөтө алды. Ушуга байланыштуу объекттерди долбоорлоодо жана курууда бир нече функцияларды аткарган турак жай менен коомдук мейкиндиктерди бириктирүүгө, көп көңүл бурулуп баштады. Мындай типтеги имараттар, бүгүнкү күнгө салыштырмалуу жаңы, жагымдуу жана тез өнүгүүчү объектилер дүйнөлүк практикада көп функциялуу комплекс же борбор деген атты алып жүрөт. Ошондуктан бул макала Кыргызстандагы көп функциялуу түзүмдөрдүн негизги мүнөздөмөсүнө жана куруу тенденциясын жана өнүгүүсүн кароого арналат.

Өзөктүү сөздөр: көп функциялуу комплекс, архитектура, мейкиндик, долбоорлоо, борбор, түзүм, мультикомплекс, соода борбору, зоналаштыруу.

За последнее десятилетие архитектура г. Бишкек показала свою высокую динамичность, что явно отразилось на проектировании жилой и общественной среды. Объединение нескольких функциональных пространств в одном здании показало себя с лучшей стороны экономически и технологически. В связи с этим большое внимание стали уделять проектированию и строительству объектов, которые по своему назначению выполняют несколько функций и объединяют жилые и общественные



пространства. Такой тип здания в мировой практике носит название многофункционального комплекса или центра, который на сегодняшний день стал сравнительно новым, привлекательным и быстро развивающийся объект. Поэтому данная статья посвящена рассмотрению основных характеристик и тенденций формирования и развития многофункциональной структуры в Кыргызстане.

Ключевые слова: многофункциональный комплекс, архитектура, пространство, проектирование, центр, структура, мультикомплекс, торговый центр, зонирование.

For the last decade architecture of Bishkek showed the high dynamic quality, that obviously affected planning of dwelling and public environment. The association of a few functional spaces in one building sent it is justified economically and technologically. In this connection large attention was begun to spare to planning and building of objects that on setting execute a few functions and unite dwellings and public spaces. Such type of building in world practice carries the name of multifunction complex or center that to date became comparatively new, attractive and quickly developing object. Therefore this article is sanctified to consideration of basic descriptions and tendencies of forming and development of multifunction structure in Kyrgyzstan.

Key words: multifunction complex, architecture, space, planning, center, structure, multicomplex, shopping center, zoning.

Как известно в г. Бишкек стоит острая проблема дефицита земельных участков, отводимых под застройку объектами любого типа. Бешеный ритм жизнедеятельности, несовершенство транспортной системы и многие другие нюансы жизни столицы заставляют искать новые решения проблемы и выхода из создавшейся ситуации. В связи с этим активный интерес начинает проявляться к универсальным многофункциональным зданиям. В свою очередь можно отметить, что многофункциональный комплекс – пространство (или несколько функциональных пространств) в здании, сочетающий в себе помещения двух или более эксплуатационных назначений (магазины, офисные площади, развлекательные заведения), в которых могут быть объединены коммерческие и жилые функции. При этом, как правило, одна из функций является основной.

Однако само понятие многофункциональности не всегда имеет под собой реальную основу для такого названия. До настоящего момента были наиболее распространены так называемые торгово-офисные комплексы (нежилой объект, в котором основная функция торговая, при этом часть здания занимают офисные помещения), или наоборот: доминирует офисная часть при относительно небольшой торговой составляющей. При этом обе функции объекта, как правило, нейтральны по отношению друг к другу. К примеру, несколько лет назад в Бишкеке наиболее распространенными зданиями были двунаправленные комплексы, т. е. нежилые объекты, которые могут выполнять одну или две функции (гостинично-торговые или гостинично-офисные комплексы, торгово-офисные центры, торгово-развлекательные комплексы (например: Дордой-Плаза, Таш рабат, Рахат-Палас, Торговый центр "Beta Stores". и т.д.), одна часть из которых доминирует над другой частью своей составляющей (Рис.1). Такие комплексы обладали ограниченной многофункциональностью. Их ограниченная многофункциональность, т.е. наличие доминанты и одного менее развитого модуля дополнительных площадей сегодня уже не отвечают требованиям рынка [1].

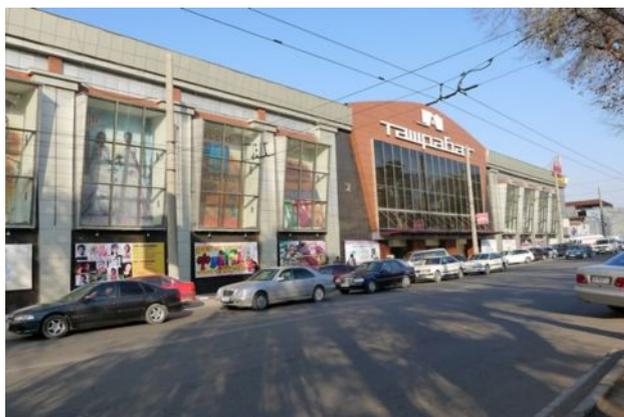


Рис.1. Торговый центр с элементами многофункциональной структуры Ташрабат, Дордой-Плаза, Весна, Торговый центр "Beta Stores".

Поэтому проектирование и строительство многофункциональных комплексов с насыщенной инфраструктурой: развлекательной частью, гостиницей, жилыми помещениями, апартаментами, торговыми площадями и т.п., – одна из последних тенденций современной архитектуры. Такие здания являются одним из лучших средств стратегического развития города вообще и торговли, в частности. Эффективность многофункциональных комплексов проверена временем в последние 2,5 тысячи лет, начиная со времен греческих агор и римских форумов. Опыт градостроительства в XX веке показал, что при росте городов жесткое разделение города на зоны (жилые, промышленные, торговые) становятся неэффективными и может привести к неравномерному развитию территорий, возрастанию нагрузки на транспортную сеть.

Многофункциональные комплексы помогают распределению дневного и ночного населения в районах и помогают оптимально использовать магистрали, а также площади стоянок. Здания, предназначенные для какой-либо функции, могут морально устареть, а многофункциональные комплексы являются более гибким, приспособленным к изменениям экономической жизни на территории. С коммерческой точки зрения многофункциональные здания более устойчивы, и, хотя капиталовложения на их строительство выше, в эксплуатации они часто оказываются дешевле. Будучи построенным, такой комплекс повышает ценность прилегающей земли, ведет к развитию инфраструктуры и жилого фонда, и в конечном итоге способствует повышению благосостояния района [2].

На данный момент в г. Бишкек построено несколько таких объектов, например: Бишкек-Парк и Вефа-Центр включают развитую жилую инфраструктуру, у более современных многофункциональных торговых комплексах Азия-Мол, Гум «Чынар», Дордой-Плаза-2, Ала-Арча упор сделан на развлекательной зоне и зоне общественного питания (рис.2). Актуальность их обусловлена востребованностью, поскольку, включение жилого пространства, развлекательных зон, а также более развитого офисного блока и

зоны общественного питания осуществляется с помощью горизонтально-вертикального функционального зонирования [2, С.229].

Можно отметить, что формирование архитектуры многофункциональных комплексов и центров в зависимости от других узкоспециализированных общественных зданий обусловлено следующими его преимуществами:

- эффективное использование земельного участка и экономия ресурсов (в частности энергоресурсов);
- сокращение удельных затрат на создание объекта за счет его масштабности;
- возможность гибкого перепрофилирования при увеличении конкуренции на рынке;
- целевая аудитория имеет несколько причин для посещения объекта;
- высокая инвестиционная привлекательность проекта, в связи с уменьшением рисков за счет диверсификации инвестиций (вложение в разные виды недвижимости).

Однако, строительство подобных объектов несет с собой не только положительные черты и возможность разрешения проблемы, но также и дополнительные сложности, которые чаще всего возникают при их создании:

- выбор концепции комплекса еще на стадии проектирования (следует учесть сроки строительства и возможные перемены на рынке за этот период);
- зонирование объекта во избежание возможного столкновения функций);
- применение продуманной стратегии позиционирования и дальнейшего продвижения объекта;
- необходимо учесть специфичность, затратность эксплуатации и управления объектом, также постоянное поддержание здания на качественном уровне.



Рис. 2. Многофункциональные комплексы: Бишкек-Парк и Дордой-Плаза-2, ГУМ «Чынар», Азия-Мол.

Методология проектирования многофункциональных комплексов. Положение о проектной документации многофункциональных комплексов гласит о том, что необходим строгий проектный учет категории помещений по взрывопожарной опасности с принятием более высокой категории проектируемого встроенного помещения. Также, ввиду часто нестандартной конфигурации архитектурных решений проекта, т.е. разной



высотности архитектуры фасадов и стилобатов, строительное проектирование необходимо выполнять на основании предпроектного получения специальных технических условий и МЧС. Получение градплана многофункционального комплекса связано с глубоким проектным анализом решений генерального плана при разработке проектно-сметной документации. Сложность получения градостроительного плана земельного участка многофункционального центра еще и в том, что возникает необходимость проектной оценки возможности размещения подземных парковок (проектирование подземного паркинга), а также увязки решений генерального плана, выполняемого на базе градплана, с другими решениями проекта МФЦ в т. ч. проектированием прокладки инженерных сетей, выполнением конструктивного раздела проектной документации и т. д. [5].

Порядок разработки проектов центров многофункционального назначения соответствует порядку комплексной проектной подготовки общественных зданий. Конечно, специфическим проектированием является проектирование производственных комплексов или производственно-складских зданий, но проектирование многофункциональных зданий - это генпроектирование высокой степени ответственности сочетающее в себе необходимость знания норм проектирования торговли, проектирования технологии общественного питания, норм проектировании химчисток, знание СНиП и ВСН проектирования банков, знание строительных норм проектирования ФОК и архитектурно-строительных норм генпроектирования административных зданий. Порядок экспертизы проектной документации и инженерных изысканий многофункциональных зданий и их комплексов соответствует порядку государственной или негосударственной экспертизы других общественных зданий, таких как проектируемые производственные здания, проекты логистических комплексов, проекты многоэтажных паркингов, рабочие проекты бизнес центров, проектно-сметная документация гостиниц, рабочая документация административно-торговых центров и проектная документация животноводческого комплекса. К таким объектам генерального проектирования могут быть отнесены и проекты многофункциональных комплексов с нестандартной архитектурой или нестандартными объемно-планировочными проектными решениями. К таким проектным решениям, принимаемым генпроектировщиком в ходе выполнения проектно-сметной документации, могут быть отнесены: проектирование конструкций консоли более 10 метров, проектирование архитектурно-конструктивной части проекта высотой более 100 метров, проектирование встроенного подземного паркинга или встроенных помещений общественного назначения глубиной более 3-х этажей. Проекты многофункциональных зданий и их комплексов могут включать встроенные проектируемые помещения или литеры производственного функционала. В случае встройки помещений различной функциональной направленности необходимо тщательно оценивать пожарную нагрузку на здание в целом, а также просчитывать пожарные риски влияющие на проектирование и последующий монтаж противопожарных систем: спринклерной, дренчерной, газового пожаротушения, порошкового пожаротушения в т.ч. необходимо просчитывать архитектуру здания по числу эвакуационных выходов, наличия проектируемого естественного освещения в коридорах, а также учитывать проектную необходимость подпора воздуха и дымоудаления [5].

Правила выполнения архитектурно-строительных чертежей многофункциональных комплексов - это правила разработки проектно-сметной документации, учитывающие проектируемые решения генерального плана, архитектурные решения фасадов, конструктивные решения каркаса здания многофункционального центра, решения проектируемых систем инфракрасного отопления (газовое лучистое или водяное лучистое отопление), конвекционного отопления, воздушного отопления, проектные и строительные монтажные решения с пусконаладкой по вентиляции, решения проектируемого водопровода и канализации, включающей проектируемые ЛОС или жируловители.

И в заключении можно сказать, что при грамотном расчете всех составляющих



еще на стадии проектирования (от особенностей проектирования комплекса в целом, конечного управления и владения зданием) многофункциональный комплекс должен представлять собой в итоге своеобразный город, максимально обеспечивающий своих "жителей" необходимыми условиями для существования, что способствует росту популярности комплекса среди целевой аудитории. Инвесторы в свою очередь получают объект, приносящий прибыль на всех этапах жизни проекта: от запуска первой очереди (при правильном планировании объект можно запускать поэтапно) до периода "устаревания" площадей и их частичного перепрофилирования [3, С.396].

Оценивая вышесказанное, можно считать, что строительство многофункциональных комплексов сегодня, скорее необходимость и как следствие – неизбежность, позволяющая, с одной стороны, решать вопросы развития инфраструктуры мегаполисов, а с другой стороны, размещать инвесторам капиталы, которые принесут в дальнейшем прибыль.

Список литературы

1. Многофункциональные комплексы сегодня: проблема, необходимость или неизбежность? [Электронный ресурс] Режим доступа: http://www.bacnet.ru/knowledge-base/articles/index.php?ELEMENT_ID=720
2. Канаян К., Канаян Р. Многофункциональные комплексы: влияние функций на розничную торговлю [Электронный ресурс] Режим доступа: http://www.usconsult.ru/b_068.html
3. Кожобаева С.Т. Характеристика объемно-планировочных параметров жилого образования на современном этапе развития архитектуры жилища (на примере г.Бишкек) [Текст] / С.Т. Кожобаева // Вестник КГУСТА. – Бишкек: 2016. - №1(51). –С.228-234.
4. Ушницкая Л. Е. Современные проблемы многофункционального жилого комплекса [Электронный ресурс] / Л.Е.Ушницкая, Е.А. Антонова // Молодой ученый. — 2016. — №26. — С. 395-397. — URL <https://moluch.ru/archive/130/36161/> (дата обращения: 16.10.2018).
5. Проектирование многофункциональных комплексов [Электронный ресурс] Режим доступа: <http://www.rossiarc.ru/proektirovanie-zdaniy/proektirovanie-mnogofunkcionalnyh-kompleksov>