

Концепция бизнес-парка, имеющая семидесятилетнюю историю, успешно реализовавшись в разных странах, не потеряла актуальности и сегодня. Рассмотренные примеры мирового опыта демонстрируют основные подходы к проектированию бизнес-парков в разные периоды, позволяют судить о том, как расширялся спектр их функций, как они адаптировались к нуждам общества, отражая тенденции современной градостроительной деятельности и ландшафтной архитектуры. Особое внимание уделено парковой составляющей исследуемого объекта, содержательная часть которой сфокусирована на устойчивом развитии территории, сохранении и увеличении биоразнообразия. Рассмотрен пример бизнес-парка в Красноярске.

Ключевые слова: композиционная и функциональная интеграция; экологический подход к планированию; зеленая инфраструктура; устойчивое развитие; управление биоразнообразием./

The concept of a business park with a seventy-year history, having been successfully implemented in different countries, has not lost its relevance today. The considered examples of world experience demonstrate the main approaches to the design of business parks in different periods and allow us to judge how the range of their functions expanded, how they adapted to the needs of society, reflecting the trends of modern urban planning and landscape architecture. Particular attention is paid to the park component of the object under study, the content of which is focused on the sustainable development of the territory, the preservation and increase of biodiversity. An example of a business park in Krasnoyarsk is considered.

Keywords: business park; compositional and functional integration; ecological approach to planning; green infrastructure; sustainable development; biodiversity management.

Бизнес-парки: от истории к современности / Business parks: From history to the present day

текст

Наталья Унагаева

Сибирский федеральный университет (Красноярск)

Дмитрий Злобин

Сибирский федеральный университет (Красноярск)

text

Natalia UnagaevaSiberian Federal University
(Krasnoyarsk)**Dmitry Zlobin**Siberian Federal University
(Krasnoyarsk)

Среди специализированных типологических ландшафтно-градостроительных объектов особое место занимают бизнес-парки, в которых функции промышленного производства и/или деловой торговли совмещены с функцией рекреации [1]. Она появилась в середине XX столетия в США (офисный парк Маунтин-Брук в пригороде Бирмингема, США, 1955) в связи с экономическим ростом, связанным с развитием сферы услуг и желанием проектировщиков создать комфортные условия для развития коммерческой деятельности, в том числе с высокой степенью организации окружающего ландшафта. Далее подобные объекты активно реализовывались во многих странах [2] (рис. 1).

Интеграция производственной функции с ландшафтом привлекала инвесторов [3], заинтересованных в развитии предприятий легкой промышленности, наличием свободных территорий для размещения в одном месте производственных и складских корпусов, офисных зданий, выставок, а также удобной транспортной логистикой, возможностью организации достаточного количества открытых парковок и обширных парковых пространств.

Таким образом, это был «парк» во всех смыслах: и квазиприродное пространство, предназначенное для отдыха и прогулок, и сосредоточение в одном месте технологических процессов. Бизнес-парки как «одна из форм превращения качественно выполненного ландшафта в рентабельный объект» [1, с. 103] стали идеальным решением, повысившим эффективность труда рабочих, которые могли не только наслаждаться великолепными видами из производственных или офисных помещений, но и общаться с природой, как только уходили с работы.

Особого расцвета концепция достигла в 1970–1980-е годы. Среди наиболее известных примеров можно выделить бизнес-парк Норуэст в пригородах Белла-Виста и Болкхэм-Хиллз в графстве Хиллз, на северо-западе Сиднея (Новый Южный Уэльс, Австралия), построенный в 1983 году. На его территории, помимо бизнеса, разместился и региональный торговый центр. Благодаря прямому доступу к крупным автомагистралям территории процветает и сегодня. На площади 172 га находятся более 400 компаний, где работает свыше 25 тыс. чел., обширные парковые пространства, крупнейший каток

Австралии, церковь Хиллсонг, два торговых центра, историческая ферма Белла-Виста (1700 год), а также строятся железнодорожная станция и жилье с низкой плотностью [4] (рис. 2).

Первоначально бизнес-парки проектировались с целью отделения коммерческой деятельности от жилых районов и предоставления широкого спектра услуг рабочим (магазины, кафе, тренажерные залы, центры для присмотра за детьми). С добавлением региональных торговых центров активная жизнь парков не прекращалась и в выходные дни. Но, например, промышленный парк Капабилити-Грин в Латоне (Великобритания) непосредственно граничит с жилыми территориями, «делясь» в том числе и своими рекреационными пространствами, а во Франции в площадь таких проектов целенаправленно стали включать до 15% жилой застройки. Таким образом, бизнес-парки стали местом интеграции различных функций жизнеобеспечения человека: труд + отдых + быт – с преобладанием зданий малой или средней этажности с невысокой плотностью застройки [1].

Бизнес-парки стали привлекательным местом для размещения не только крупных корпораций, но и более мелких компаний. Преимущества размещения были очевидны: сокращение операционных расходов, комфортные условия труда, привлекающие специалистов, доступ к предприятиям-партнерам.

Постепенно в бизнес-парки вошли такие функции, как образование и наука. Например, инновационная экосистема, созданная в Эмеривилле (Сан-Франциско), находится рядом с Калифорнийским университетом в Беркли, что не только делает его научным инновационным центром, но и означает, что город может сохранить лучшие кадры, предлагая выпускникам рабочие места и возможности для исследований. Такое сотрудничество бизнеса и науки позволит оставаться конкурентоспособными обеим сторонам.

Особого внимания заслуживает парковая составляющая территорий, которая в отдельных примерах достигает 50–70% общей площади и выступает в роли компенсатора и гармонизатора среды, предотвращая превращение таких территорий в источник экологической напряженности. Решаются задачи ландшафтной организации про-



6



мышленной и общественно-деловой застройки, формирования системы пешеходных направлений, буферных пространств вдоль транспортных магистралей, озеленения автомобильных парковок, задаются оптимальные размеры озелененных участков между корпусами, тем самым увеличивается природный потенциал территории. Антропогенные объекты (парковки, инженерная инфраструктура и т. д.) вписываются в окружающую среду так, что создается впечатление присутствия в природном ландшафте (активное использование подземного пространства, геопластики, обильного озеленения).

Есть примеры, когда бизнес-парки формировались на нарушенных территориях в результате перепрофилирования промышленных предприятий, когда организация парковых зон стала одним из мероприятий по регенерации и экологической реабилитации обширных земельных участков, в том числе и элементов гидрологической системы. Например, на объектах тяжелой промышленности могут создаваться экопромышленные парки [5].

Природное окружение и высокий уровень ландшафтного дизайна территории по периметру зданий диктуют и особенный подход к пластике архитектурных объемов, объемно-пространственной композиции с целью обеспечения обзоримости окрестностей и визуального взаимодействия интерьера и экsterьера. Например, в исследо-



^ Рис. 1. Офисный парк Маунтин-Брук, пригород Бирмингема (США):
а – спутниковое изображение;
б – обзорная съемка улицы Офис-Парк-Серкл;
в – корпус компании Protective Life Insurance Company (<https://maps.app.goo.gl/7vpa>)

< Рис. 2. Бизнес-парк Норвэст в пригородах Белла-Виста и Болхэм-Хиллз в графстве Хиллз на северо-западе Сиднея (Австралия):
а – спутниковое изображение;
б – историческая ферма Белла Виста (<https://maps.app.goo.gl>);
в – общий вид с озера Норвэст на корпуса бизнес-парка (<https://norwestbusinesspark.com.au>)



> Рис. 3. Исследовательский бизнес-парк Честерфорд (Великобритания):
а – спутниковое изображение (<https://www.chesterfordresearchpark.com>); б – общий вид (<https://churchmanor.com/portfolio>); в – парковая территория (<https://maps.app.goo.gl/o>)



вательском парке Честерфорд (Великобритания) здания не только окружены деревьями, но и расположены вокруг лесного массива, который можно назвать доминантой градостроительного комплекса. Отдельным направлением является озеленение интерьеров зданий в бизнес-парках, что дает экологический, социальный и экономический эффекты [6] (рис. 3).

Парковая зона становится популярным местом отдыха среди не только работающего здесь населения, но и остальных горожан, специально приезжающих на рекреационную территорию. Причем парковые пространства поддерживаются за счет инвесторов и находятся в отличном состоянии с учетом современных тенденций ландшафтной архитектуры. Это отвечает стремлению к соответствию принципам устойчивого развития [5]: экономике замкнутого цикла, энергоэффективности зданий, уменьшению выбросов, использованию дождевой воды, развитию велосипедного и общественного транспорта – и способствует развитию концепции «экогорода» [7].

Все большее внимание специалистов фокусируется и на сохранении и увеличении биоразнообразия. Например, в Стокли-парке в Хиллингтоне (Великобритания), построенном на месте рекультивированных гравийного карьера и свалки в 1986 году, 35% площади территории занимает бизнес-парк, а 65% – озелененная рекреационная зона. Специальная система «управления биоразнообразием» в Стокли направлена на поддержание мелких млекопитающих (ежи, разные виды летучих мышей), птиц



(23 вида гнездящихся птиц, в том числе перелетные: лебеди, цапли, утки, камышевки, зимородки и др.), амфибий (здоровая популяция гладких тритонов), беспозвоночных животных (улитки, насекомые, ракообразные и паукообразные). Для этого высаживается и поддерживается широкий ассортимент луговых, лесных и водно-болотных растений; созданы специальные зоны для естественного складирования валежника и других органических отходов для обеспечения подходящего места обитания различных насекомых, например жука-оленя; добавлены улья для пчел, домики-ящики для мелких млекопитающих; организуются образовательные мероприятия, например обучающая программа по идентификации бабочек.

Кроме того, поддерживаются и другие аспекты устойчивого развития территории: установлены гибридные солнечные фонари, большая часть уличных сидений изготовлена из армированного переработанного пластика; дождевая вода, собранная с каждого здания и автостоянки, после очищения возвращается в озера и используется для полива. Ежегодно бизнес-парк отмечается экологическими наградами: так, в 2021 году он был удостоен награды Wildlife Trusts Biodiversity Benchmark Award, которая присуждается только тем компаниям, которые могут продемонстрировать преданный и проверенный подход к повышению биоразнообразия на своих землях. В рекламном буклете бизнес-парка Стокли указано: «Здесь вы действительно можете получить лучшее из всех миров: современные офисные помещения, естественные зеле-



в



б

ные зоны, свежий воздух. Это способ заставить работу работать по-настоящему» [8] (рис. 4).

Обобщая обзор мирового опыта, можно сформулировать основные признаки бизнес-парков: 1) интеграция общественно-деловых и рекреационных функций; 2) создание квазиприродной среды и внедрение принципов устойчивого развития. Дополнительными признаками являются периферийное расположение в городе, значительная площадь объекта и реновация техногенно-преобразованных территорий [9].

Формат бизнес-парков со временем претерпевает изменения, адаптируясь под нужды современного общества и получая разные версии как функциональной, так и планировочной организации пространства. Поэтому в наши дни встречаются инверсии бизнес-парка: бизнес-инкубатор, научно-инновационный центр [10], бизнес-центр как объект коммерческой недвижимости с развитой транспортной, социальной и инженерной инфраструктурой и выгодным местоположением [11], технопарк или индустриальный парк [12]. Однако в этих случаях не учитывается парковая составляющая объекта (присутствующая в названии термина) как части зеленой инфраструктуры города [13], а ведь «хороший» парк – это прежде всего озелененная территория [14].

Сложился достаточный опыт организации бизнес-парков, который имеет как положительные, так и отрицательные оценки. Например, согласно аналитике Washington Post, не все бизнес-парки остаются привлекательными как для бизнеса, так и для наемных сотрудников. По их данным, «в регионе Вашингтона есть 71,5 млн квадратных футов вакантных офисных площадей, большая часть которых сосредоточена в офисных парках» [4]. В противоположность этому немецкие аналитики отмечают, что размещение фирм, особенно тех, деятельность которых напрямую связана с рутинным делопроизводством и высокими технологиями, в бизнес-парках с развитой инфраструктурой помогает избежать банкротства в первые три года существования – всего 6% по сравнению с 50% в масштабах страны [9].

В последнее время в России стали появляться объекты с названием «бизнес-парк» (прежде всего в Москве), однако их содержание отличается от вышеописанного:



а

< Рис. 4. Стокли-парк в Хиллингтоне (Великобритания):
а – спутниковое изображение (<https://maps.app.goo.gl/>);
б – прогулочная зона (<https://stockleypark.co.uk/>);
в – входной атриум в офисное здание The Square в Стокли-парке (<https://www.iotagarden.com/projects>)

этажность и плотность застройки довольно высокие, около 30% территории отводится под благоустройство, направленное на удовлетворение скорее эстетических потребностей, нежели на увеличение природного потенциала территории.

В Красноярске в 2022 году также открылся бизнес-парк «Территория», расположенный на правом берегу реки Качи. Объект представляет собой офисный центр с парковкой на неблагоустроенном берегу с естественной кустарниковой растительностью.

Если оценить данный объект на предмет соответствия выделенным ранее признакам бизнес-парков, то можно сделать вывод, что он имеет существенные расхождения с ними:

- не наблюдается интеграция деловой, рекреационной и других функций, а сам «бизнес-парк» представляет собой одно семиэтажное здание (изначально планировалось 13 этажей [15]);
- ландшафтная организация территории отсутствует, нет взаимодействия с естественным ландшафтом береговой линии Качи, нет управления биоразнообразием. Анализ спутниковых снимков разных лет в сервисе Google Earth показал, что площадь озеленения (особенно древесно-кустарниковой растительности) после постройки объекта снизилась за счет увеличения площади

> Рис. 5. Бизнес-парк «Территория» в Красноярске:
а – спутниковый снимок территории до строительства объекта (2002); б – спутниковый снимок территории после строительства объекта (2022); в – автомобильная парковка перед главным входом; г – интерьер офисного здания (фото Д. Злобина)



парковки. Озеленение интерьеров не выражено, как и реализация других экологических мероприятий;

– данная территория не была ранее промышленно освоенной: на спутниковых снимках 2002 и 2004 годов она занята индивидуальной жилой застройкой, которая далее сокращалась вплоть до 2014 года, когда началось строительство объекта (рис. 5).

Учитывая изложенное, данный объект скорее подходит под категорию бизнес-центров / офисно-деловых центров [16], а не бизнес-парков. Для соответствия термину «бизнес-парк» целесообразно увеличить площадь древесно-кустарниковой растительности, повысить качество благоустройства, озеленить автомобильную парковку, организовать выход к естественному берегу Качи, предусмотрев мероприятия по сохранению биоразнообразия, провести озеленение интерьера, сформировать связи с близлежащими объектами жилой, деловой и социальной инфраструктуры и провести ряд экологических мероприятий: например, реализовать программу энерго- и водосбережения, использовать возобновляемые источники энергии, минимизировать и раздельно накапливать отходы и т. д.

Важно уточнить, что термин «бизнес-парк» и требования к его проектированию в России нормативно не закреплены (однако это целесообразно сделать). Поэтому его использование для наименования бизнес-центров, не подходящих под вышеобозначенные признаки (интеграция функций, экологический подход к организации пространства, восстановление нарушенных территорий и увеличение их природного потенциала), на данный момент не нарушает действующее российское законодательство. Подмена эксплицитного содержания термина имплицитным скорее является маркетинговым ходом, позволяющим выделить объект среди подобных.

Таким образом, концепция бизнес-парка является полезной, отражающей тенденции современной градостроительной деятельности и ландшафтной архитектуры. Целесообразно внедрение этой концепции на территории российских городов для экологической реабилитации нарушенных территорий, увеличения их природного потенциала и дальнейшего устойчивого развития, а также может использоваться как инструмент

повышения инвестиционной привлекательности периферийных районов и поддержания конкуренции за новые крупные компании, специалистов, а при наличии жилых функций – и жителей.

Литература

1. Анисимова, Л. В. Городской ландшафт. Социально-экологические аспекты проектирования. – Вологда : ВоГУ, 2002. – 192 с.
2. Alzaidi, L. The Evolution of Business Parks: From Corporate Hubs to Sustainable Communities // Consolidated Consultants Group. – 2024. – URL: <https://group-cc.com/the-evolution-of-business-parks-from-corporate-hubs-to-sustainable-communities> (дата обращения: 28.05.2025).
3. Hajar, M.E., Abdelghani, C. Urban planning of business parks (BPs): Ecological challenges and commitment to sustainable development, the case study of the technopole «CasaNearshore» // Alexandria Engineering Journal. – 2023. – DOI:10.1016/j.aej.2022.09.047
4. Rosenwax, J. The rise and fall of the business park // AECOM. – 2017. – URL: <https://aecom.com/without-limits/article/rise-fall-business-park> (дата обращения: 28.05.2025).
5. Le Tellier, M., Berrah, L., Stutz, B., Audy, J.-F., Barnabe, S. Towards sustainable business parks: A literature review and a systemic model // Journal of Cleaner Production. – 2019. – Vol. 216. – P. 129–138.
6. Atwa, S. M., Saleh, A., Khader, A. Bringing Biophilic Architecture into Business Parks Design Towards Enhancing Users Experience // Journal of Engineering Research. – 2023. – № 7(4). – P. 17–34.
7. Кузеванов, В. Я. Экогорода – утопия или... будущее // Проект Байкал. – 2024. – № 2 (80). – С. 72–79. – DOI: 10.51461/issn.2309-3072/80.2334
8. Stockley Park, 2025. – URL: <https://stockleypark.co.uk/the-park> (дата обращения: 28.05.2025).
9. Гонсалес, Е. Настоящее и будущее российских бизнес-парков // Проект Россия. – 2007. – № 4 (46). – С. 128–131.
10. Пилявский, В. П., Есина, А. П. Бизнес-парки как эффективная форма интеграции образования, науки и промышленных технологий // Интеграция образования. – 2004. – № 4 (37). – С. 148–154.
11. Мышкина, Ю. И., Корюкова, К. А., Макаров, Д. Э. Тенденции развития бизнес-парков // Управление инновациями: теория, методология, практика. – 2016. – № 16. – С. 96–100.



В



Г

12. Митрофанова, И. В., Митрофанова, И. А., Старокожева, Г. И., Родионова, Е. В. Индустриальные бизнес-парки как эффективный инструмент стратегического территориального менеджмента // Менеджмент и бизнес-администрирование. – 2013. – №3. – С. 70–79.

13. Климанова, О. А., Колбовский, Е. Ю., Илларионова, О. А. Зеленая инфраструктура города: оценка состояния и проектирование развития. – Москва : Товарищество научных изданий «КМК», 2020. – 324 с.

14. Блянкинштейн, О. Н., Попкова, Н. А. Первое открытое общественное пространство Красноярска // Проект Байкал. – 2021. – № 70. – С. 112–119. – DOI: 10.51461/projectbaikal.70.1899.

15. Ибрагимов, А. На берегу Качи спустя девять лет достроили бизнес-центр // NGS24.RU. – 2022. – URL: <https://ngs24.ru/text/business/2022/08/25/71597534/> (дата обращения: 28.05.2025).

16. Савченко, Н. Бизнес-парк и бизнес-центр: принципиальные отличия // Профис Недвижимость. – 2025. – URL: <https://profis-realty.ru/blog/biznes-park-i-biznes-tsentr-principialnye-otlichiya> (дата обращения: 28.05.2025).

References

Alzaidi, L. (2024). *The Evolution of Business Parks: From Corporate Hubs to Sustainable Communities*. Consolidated Consultants Group. Retrieved May 28, 2025, from <https://group-cc.com/the-evolution-of-business-parks-from-corporate-hubs-to-sustainable-communities/>

Anisimova, L. V. (2002). *Gorodskoj landscape. Social'no-ekologicheskie aspekty proektirovaniya* [Urban landscape. Socio-ecological aspects of design]. Vologda: VoGTV.

Atwa, S. M., Saleh, A., & Khader, A. (2023). Bringing Biophilic Architecture into Business Parks Design Towards Enhancing Users Experience. *Journal of Engineering Research*, 7(4), 17–34.

Blyankinshtein, O., & Popkova, N. (2021). The first open public space in Krasnoyarsk. *Project Baikal*, 18(70), 112–119. <https://doi.org/10.51461/projectbaikal.70.1899>

Gonzalez, E. (2007). The present and future of Russian business parks. *Project Russia*, 4(46), 128–131.

Hajar, M. E., & Abdelghani, C. (2023). Urban planning of business parks (BPs): Ecological challenges and commitment to sustainable development, the case study of the technopole «CasaNearshore». *Alexandria Engineering Journal*, 6723-30. DOI: 10.1016/j.aj.2022.09.047

Ibragimov, A. (2022). *Na beregu Kachi spustya devyat' let dostroili biznes-центр* [A business center was completed on the bank of the Kacha River after nine years]. NGS24.RU. Retrieved May 28, 2025, from <https://ngs24.ru/text/business/2022/08/25/71597534/>

Klimanova, O. A., Kolbovskij, E. Yu., & Illarionova, O. A. (2020). *Zelenaya infrastruktura goroda: ocenka sostoyaniya i proektirovaniye razvitiya* [Green infrastructure of the city: assessment of the state and design of development]. Moscow: Tovarishchestvo nauchnyh izdanij KMK.

Kuzevanov, V. (2024). Eco-cities – utopia or... the future. *Project Baikal*, 21(80), 72–79. <https://doi.org/10.51461/issn.2309-3072/80.2334>

Le Tellier, M., Berrah, L., Stutz, B., Audy, J.-F., & Barnabe, S. (2019). Towards sustainable business parks: A literature review and a systemic model. *Journal of Cleaner Production*, 216, 129–138.

Mitrofanova, I. V., Mitrofanova, I. A., Starokozheva, G. I., & Rodionova, E. V. (2013). Industrial business parks as effective instrument of strategic territorial management. *Management and Business Administration*, 3, 70–79.

Myshkina, Yu. I., Koryukova, K. A., & Makarov, D. E. (2016). *Tendencii razvitiya biznes-parkov* [Business park development trends]. *Upravlenie innovaciyami: teoriya, metodologiya, praktika*, 16, 96–100.

Pilyavskij, V. P., & Esina, A. P. (2004). Business-parks as an effective way to integrate education, science and industrial technologies. *Integration of Education*, 4(37), 148–154.

Rosenwax, J. (2017). *The rise and fall of the business park*. AECOM. Retrieved May 28, 2025, from <https://aecom.com/without-limits/article/rise-fall-business-park/>

Savchenko, N. (2025). *Biznes-park i biznes-центр: principal'nye otlichiya* [Business park and business center: fundamental differences]. Profis Nedvizhimost'. Retrieved May 28, 2025, from <https://profis-realty.ru/blog/biznes-park-i-biznes-tsentr-principialnye-otlichiya>

Stockley Park. (2025). Retrieved May 28, 2025, from <https://stockleypark.co.uk/the-park/>