

УДК 721.02

**ПЛАСТИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ В КОМПЛЕКСАХ ОФИСНО-ДЕЛОВЫХ
ЦЕНТРОВ С ГОСТИННИЕЙ****Ворников Григорий,**

студент

(Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, Санкт-Петербург)

E-mail: googi_vornikov@mail.ru

Иванов Игорь Анатольевич,

доцент

(Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, Санкт-Петербург)

iivanov@lan.spbgasu.ru

Аннотация

В данной статье рассматривается анализ опыта проектирования офисно-деловых центров, формирования пространства, история и этапы развития. Классификация бизнес центров их требования к ним. Особенности функциональной архитектурно-планировочной организации объектов. Выявление современных тенденций проектирования офисно-деловых центров. Анализ пластических решений, как современное решение поставленных задач, которые ставят сегодняшний рынок и общество. Разработаны приёмы проектирования, которые обеспечивают эстетический и привлекательный образ офисно-деловых центров и комфортных интерьерных решений. Применение разработанных приёмов позволит качество среды и комфорт пользователям, а также повысит коммерческую эффективность деловой среды.

Ключевые слова: архитектура, офисно-деловой центр, пространство, среда, пластика, проектирование.

**PLASTIC SOLUTIONS IN COMPLEXES OF OFFICE AND BUSINESS
CENTERS WITH A HOTEL****Vornikov Grigory,**

student

(Saint Petersburg State University of Architecture
and Civil Engineering, Saint Petersburg)

E-mail: googi_vornikov@mail.ru

Ivanov Igor Anatolevich,

Associate Professor

(Saint Petersburg State University of Architecture

and Civil Engineering, Saint Petersburg)
iivanov@lan.spbgasu.ru

ABSTRACT

This article discusses the analysis of the experience of designing office and business centers, the formation of space, history and stages of development. Classification of business centers and their requirements. Features of the functional architectural and planning organization of objects. Identification of modern trends in the design of office and business centers. Analysis of plastic solutions as a modern solution to the problems posed by today's market and society. Design techniques have been developed that provide an aesthetic and attractive image of office and business centers and comfortable interior solutions. The use of the developed techniques will improve the quality of the environment and the comfort of users, as well as increase the commercial efficiency of the business environment.

Keywords: architecture, office and business center, space, environment, plastic, design.

Введение

Архитектурная организация крупных офисно-деловых центров и выразительность их форм являются определяющим фактором к формированию качественной деловой среды крупных районов и целых городов.

В наше время всё больше и больше развиваются экономическое связи между компаниями и повышается спрос на повышения уровня деловых отношений, что не может не привести к изменениям в проектировании офисно-деловых центров. И зачастую те решения, которые зачастую представлены на рынке не способны соответствовать потребностям современным крупным организациям, что не даём им должным образом перспектив к возможному развитию, расширению, а также интеграции бизнеса в международную систему отношений.

Несмотря на то, что в 21 веке существуют достаточно методов для реализации пластических форм и детализаций, на сегодняшний день большинство офисно-деловых зданий имеют довольно сдержанный образ и не закладывают идею облика и форм довольствуясь простыми приёмами и модульными блоками с типичным наполнением интерьерных решений. Хотя именно офисно-деловые центры являются «имиджевыми» объектами, которые, с одной стороны привлекают новых покупателей и увеличивают спрос на их товар и способствуют привлечению новых инвесторов, с другой стороны.

Цель исследования

Сегодня перед миром стоит задача создания новой типологической и морфологической структуры, которая способствовала бы созданию новых типов офисно-деловых центров. Такие типы так же должны отвечать на композиционные требования самодостаточности и одновременно с этим создавать логическое продолжение структуры квартала.

Материалы и методы исследования

Большинство современных интерьерных решений сводятся к созданию множества небольших помещений, разделённых перегородками в модульной сетке колонн. Преимущество таких решений заключается в довольно гибкой функции со свободным

прощением офисного оборудования и мебели и с простой сдачи в аренду подобных офисно-деловых пространств. И при анализе подобных решений сразу виден акцент на увеличении количества мест офисных работников и уменьшению занимаемой площади одним сотрудником.

Однако, если взять за основу развитие человеческого капитала, то мы получим пространства, в котором создаются новые креативные мысли и идеи, и сохраняется ментальное здоровье сотрудников. Таким образом компания получит самоидентификацию офисно-деловых центров, в котором координация делового процесса, а также создание интеллектуального продукта находятся на высоком уровне. [1]

Такие задачи могут выполнять пластические решения, которые будут отражаться как в экстерьере, так и в интерьере в офисно-деловых центрах. [2]

Офисно-деловые или же бизнес центры сочетают в себе уникальный тип здания, который присутствует в каждой исторической эпохе. Эволюцию развития подобных типов можно наблюдать в следующих промерах: Римский форум, базилика; средневековая рыночная площадь; казённые палаты, биржи в дореволюционной России; «хаммеровский центр» в советский период; современные конгресс-отели, штаб-квартиры, бизнес-центры. Такой тип сформировался из общественных зданий, в котором выявлялась деловая функция. [3] Уникальность таких офисно-деловых центров заключается в том, что в них заключены полный цикл жизнедеятельности человека: жильё, производственное и общественное. Все эти изменения не могли не сказаться как на архитектурном облике, так и на формировании интерьерных пространств. [4]

Результаты и их обсуждение

Офисно-деловые центры в мировой практике принято делить на классы «А», «В» и «С», где класс «А» - наивысший. Для присвоения класса зданию необходимо тщательно проанализировать различные характеристики, однако не существует четки определенных границ между классами, а также в различных странах критерии и параметры деления могут различаться. [3]

Существуют различные принципы деления офисно-деловых центров на классы, такие как: узнаваемость фасадов и интерьеров, а также качество офисных площадей с учетом основных тенденций крупных городов России, состояния на данный момент в мегаполисах и соответствия современным требованиям рынка.

Только 29 июня 2009 года «Гильдия управляющих и девелоперов» (ГУД) разработала свою классификацию офисных центров для территории России, с целью маркетингового анализа в мегаполисах. Данная классификация включает в себя два списка требований: обязательные и дополнительные. Оценка класса производится после анализа соответствия здания технологическим, техническим, конструктивным, объемно-планировочным и градостроительным требованиям. Чем больше количество выполненных требований, тем выше класс офисно-делового здания.

Согласно данной классификации, класс «А» - здания, расположенные в выигрышных, престижных районах в административно-деловой зоне или историческом центре города, имеющие самобытный архитектурный облик, оснащенные наиболее современными, дорогими технологиями, с высоким уровнем спроса и управляемые престижной высокопрофессиональной организацией. Как правило такие здания становятся визитными карточками города (рисунки 1-4). [11]



Рисунок 1 – Офисно-деловой центр Stone towers, г. Москва [10]



Рисунок 2 – Офисно-деловой центр Stone towers, г. Москва [10]

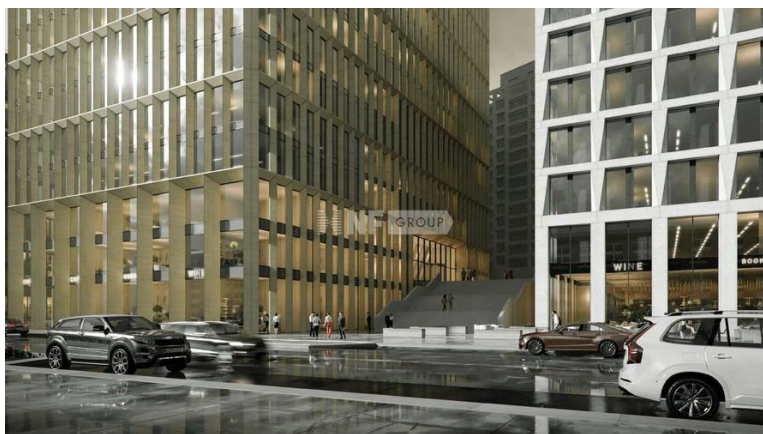


Рисунок 3 – Офисно-деловой центр Stone towers, г. Москва [10]



Рисунок 4 – Офисно-деловой центр на Нижней Масловке, г. Москва [10]

Класс «В» включает в себя менее дорогостоящие здания, которые как в количественных, так и в качественных характеристиках уступают классу «А». Такие здания расположены в менее престижных районах, чем класс «А», а также имеют фоновую застройку. Носят скорее контекстуальный характер (рисунки 5-8). [11]



Рисунок 5 – Офисно-деловой центр Дербеневская Плаза, г. Москва [10]



Рисунок 6 – Офисно-деловой центр Дербеневская Плаза, г. Москва [10]

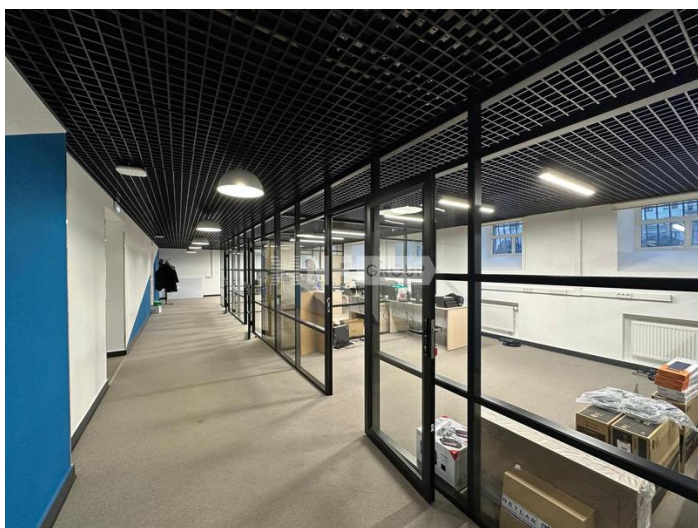


Рисунок 7 – Офисно-деловой центр Смоленский бульвар, г. Москва [10]

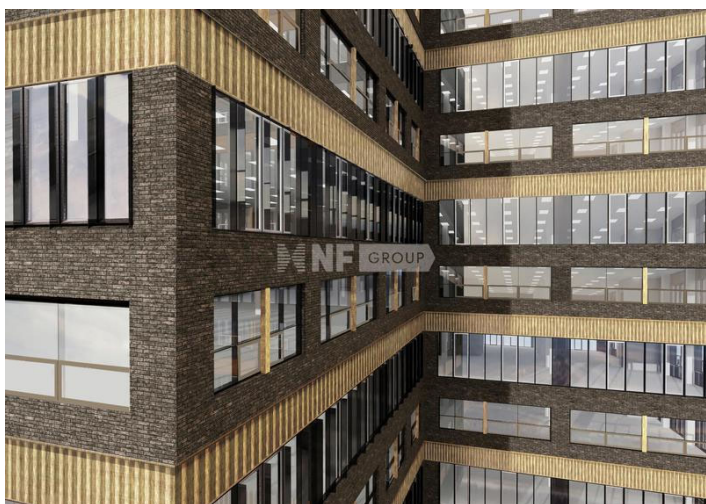


Рисунок 8 – Офисно-деловой центр на Полесском, г. Москва [10]

В класс «С» входят старые нереконструированные здания, расположенные в бюджетных районах города. Образ административно-делового здания уходит на второй план (рисунки 9-10). [11]



Рисунок 9 – Офисно-деловой центр Новослободский, г. Москва [10]



Рисунок 10 – Офисно-деловой центр Гвозь II, г. Москва [10]

Большая часть зданий деловых центров является высотными, и они делятся на следующие типы: универсальные, специализированные и многофункциональные. Соответственно, архитектурный облик формируется следующими подходами, учитывающими особенность функциональности здания. [3]

Первый подход - для зданий, которые при проектировании учитывают возможность большого количества перепланировок и возможность изменения функционального назначения помещений. При таком подходе функциональность, внутренняя планировка не играют решающую роль при выборе стилистики и образ фасада, а также объем здания, фактура и архитектурные детали. Примерами таких зданий являются Башня Федерация (рисунки 11-13), Москва-Сити, Башня эволюция (рисунки 14-15).



Рисунок 11 – Башня Федерация, Москва-Сити, г. Москва



Рисунок 12 – Башня Федерация, Москва-Сити, г. Москва



Рисунок 13 – Башня Федерация, Москва-Сити, г. Москва

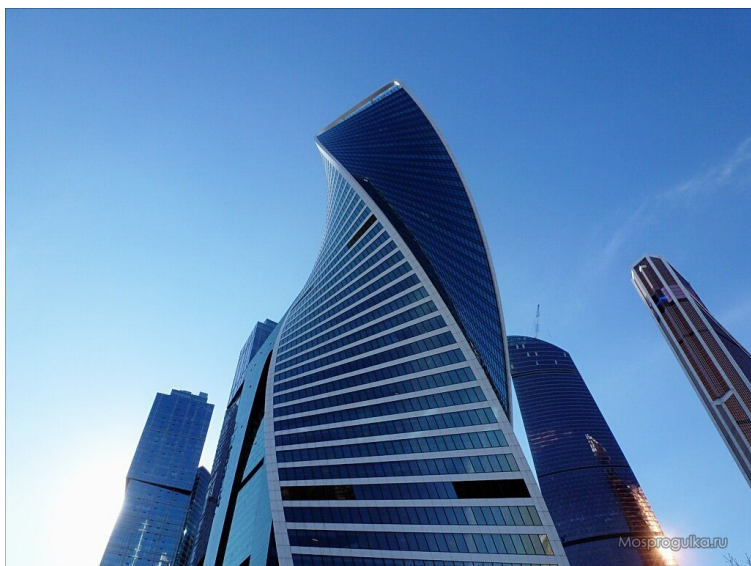


Рисунок 14 – Башня эволюция, Москва-Сити, г. Москва



Рисунок 15 – Башня эволюция, Москва-Сити, г. Москва

Второй подход - при формировании облика специализированных и многофункциональных зданий. Специализированное здание в зависимости от преобладающего количество помещений с определенной функцией, становится преимущественно «офисным», «жилым» и так далее. [4]

При преобладании в равной степени нескольких функций - они отражаются в названии здания, состоящего из двух слов: офисно-банковское, административно-офисное здание и так далее.

Образ многофункционального комплекса или здания как правило строится на одном из трех приемов: прием «последовательного развития», «комбинаторики», «позитивного контраста».

Первый прием подразумевает взаимодействие нескольких тем, дополняющих и развивающих друг друга в общей композиции.

Второй прием «комбинаторики» подразумевает чередование черт без очевидного преимущества и доминирования одной из них.

Третий прием «позитивного контраста» создает общую композицию путем противоборства и противопоставления двух различных черт. [5]

Третий подход - деловое здание можно разделить на следующие объемные и функционально-планировочные компоненты: основные, вспомогательные и

эксплуатационно-технические. Основные компоненты включают в себя: жилые, общественные, офисные, банковские, производственные здания и другие.

Вспомогательные включают в себя: магазины, супермаркеты, автостоянки, кафе и рестораны, физкультурно-оздоровительные, культурно-развлекательные. В эксплуатационно-технические компоненты входят: лестнично-лифтовые группы, помещения служб эксплуатации, диспетчерские, эскалаторы, блоки инженерных коммуникаций и прочие. [6]

Исходя из данной классификации, могут быть применены некоторые приемы организации архитектурного облика деловых зданий или комплексов, такие как: во-первых, прием выделения одного из основных элементов здания, общественного или производственного, с целью создать эстетическую выразительную композицию; во-вторых, цветовое, декоративно-пластическое или объемное акцентирование коммуникаций или технических зон, что является трактовкой внешнего облика; третьим приемом является учет и использование контекста здания: а именно культурно-исторический контекст при застройке, эмоциональный фон, перепады рельефа, природный ландшафт, плотность жилой структуры. При использовании четвертого приема композиция выстраивается вертикально, с учетом функционального зонирования.

Функциональные зоны выделяют следующим образом: стилобатная часть здания включает общественные зоны, эксплуатационно-технические, вспомогательные и зальные. На нижних этажах располагают офисы, на средних – жилая зона для временного проживания, на верхней зоне: жилая зона для постоянного проживания, а также бассейны, спортивные залы, холлы, атриумы, зимние сады. В случае наличия нескольких секций, одна из них акцентируется при наличии специального функционального назначения. Например, если присутствует сложная конфигурация планировочного решения, то данный объем может быть использован как доминанта в композиции всего здания. [7]

Ещё одним независимым направлением может быть индивидуальность архитектурно-дизайнерской компании в случае, если они строят собственную штаб-квартиры и тем самым подчёркивают и передаёт идеологию своей компании через образ. Как правило благодаря множеству факторов образуются новые коллективные зоны, путём соединения нескольких более мелких зон, это необходимо, чтобы создать пространства, перетекающие одно в другое. Требования к оснащению общественных пространств в офисно-деловых центрах в последнее время растут из-за того, что именно эти пространства становятся визитной карточкой компании и становится популярна сама идея данных пространств.

Пластические решения офисно-делового центра и бизнес центра создаёт центральное общественное ядро, которые выступает необходимым компонентом для создания комфортной среды, которое соединяет разного рода коммерческие, предпринимательские и другие зоны. После изучения теоретического материала и практических реализованных примерах объектов, которые имели в основе своего образа пластические решения в деловой застройке больших городов позволило вывести данные формы совмещённых зон:

- а) Сервисные зоны, такие как: кафе, бары, прачечные, химчистки.
- б) Пространства общего пользования такие как: озеленённые и рекреационные зоны, атриумы, холлы, блоки общего обслуживания, сады, спортивно-оздоровительные зоны и развлечения.
- в) Хозяйственно-технические и парковочные зоны.
- г) Зоны коммуникаций, которые проходят через офисную, торговую, выставочную, деловую и рекреационную структуру офисно-делового центра (вертикальные коммуникации, инженерные сети, наклонные и горизонтальные сети.) [8]

Учитывая данную классификацию, можно использовать следующие приёмы организации с применением пластических форм архитектурно-планировочных пространств:

- Акцентирование стилобатной части, где сосредоточена основная общественная зона, для организации открытых рекреационных зон, клубных помещений, зрелищных пространств.

- Специальное выделение внутренних функциональных организация внутренних пространств офисно-делового центра по интерьерной оси

- Нестандартная прокладка коммуникационных потоков посредством путём смещения или деформации основных блоков. Например: открытые коммуникационные переходы, включение внешних лифтов, эксплуатируемые кровли. [9]

Заключение

Таким образом, при использовании данных методов и приёмов позволят создавать пластическую архитектуру офисно-деловых центров, отвечающим современным требованиям как пользователей, так и владельцев.

Список литературы:

1. Актуальные офисные проекты [Электронный ресурс]. // Источник: Недвижимость и цены. Элитная недвижимость Санкт-Петербурга. 26.09.2006. Режим доступа: <http://vipflat.ru/news/66633> (дата обращения: 29.06.2024)
2. Гельфонд А.Л. Деловой центр как новый тип общественного здания. Монография // Н. Новгород: Изд-во ННГАСУ. 2012. 56 с.
3. Вартапетова А.Е. Принципы организации современного офисного пространства // АСADEMIA. Архитектура и строительство. – 2010. – №2. – С.38-42.
4. Борисова В.Г. Бизнес-центры как многофункциональное общественное здание // Успехи современного естествознания. – 2004. – № 12 – С. 110-110
5. Вартапетова Н. Е. Архитектурно-планировочные принципы организации офисных объектов: диссертация кандидата архитектуры: 05.23.21 // Архитектура зданий и сооружений. Творческие концепции архитектурной деятельности. Москва. 2010. 108 с.
6. Муратов А. Станет ли офис лучше? // Проект Россия. 2006. №4(42). С. 48-50.
7. Боженко И. А. Тенденции развития полифункциональных общественных центров в мегаполисах // Стройкомплекс Среднего Урала. Екатеринбург. 2008. №7-8 (120). С. 28-33
8. Каясов А.А. Перспективы развития деловых центров в российских регионах // Вестник СГАСУ. Градостроительство и архитектура. 2011. №4. С. 16-20.
9. Каясов А.А. Архитектурно-планировочные принципы формирования регионального делового центра в структуре крупнейшего постсоветского нестоличного города (на примере города Самары) // Известия Самарского научного центра Российской академии наук. Том. 14. №2. (3). 2012. С. 822-286
10. Класс офиса А, В, С, D – что это и в чем их различия? / [Электронный ресурс] // АО «НФ Групп».: [сайт]. – URL: <https://kf.expert/blog/obzor-klassov-ofisov> (дата обращения: 12.03.2025).
11. Мезенцева О.В. Оценка коммерческой недвижимости // Екатеринбург: Изд-во УрФУ. 2011. С. 11-14, 105-108.

References:

1. Current office projects [Electronic resource]. // Source: Real estate and prices. Elite real estate of St. Petersburg. 09.26.2006. Access mode: <http://vipflat.ru/news/66633> (date of access: 06.29.2024)
2. Gelfond A.L. Business center as a new type of public building. Monograph // N. Novgorod: NNGASU Publishing House. 2012. 56 p.
3. Vartapetova A.E. Principles of organizing a modern office space// ACADEMIA. Architecture and construction. - 2010. - №2. - P.38-42.
4. Borisova V.G. Business centers as a multifunctional public building // Successes of modern natural science. - 2004. - № 12 - P. 110-110
5. Vartapetova N.E. Architectural planning principles of organizing office facilities: dissertation of a candidate of architecture: 05.23.21 // Architecture of buildings and structures. Creative concepts of architectural activity. Moscow. 2010. 108 p.
6. Muratov A. Will the office become better? // Project Russia. 2006. №4 (42). P. 48-50.
7. Bozhenko I. A. Trends in the Development of Multifunctional Public Centers in Megacities // Construction Complex of the Middle Urals. Yekaterinburg. 2008. No. 7-8 (120). P. 28-33
8. Kayasov A. A. Prospects for the Development of Business Centers in Russian Regions // Bulletin of SGASU. Urban Development and Architecture. 2011. No. 4. P. 16-20.
9. Kayasov A. A. Architectural and Planning Principles for the Formation of a Regional Business Center in the Structure of the Largest Post-Soviet Non-Capital City (using Samara as an Example) // Bulletin of the Samara Scientific Center of the Russian Academy of Sciences. Vol. 14. No. 2. (3). 2012. P. 822-286
10. Office class A, B, C, D – what are these and what are their differences? / [Electronic resource] // NF Group JSC.: [website]. – URL: <https://kf.expert/blog/obzor-klassov-ofisov> (date of request: 03/12/2025).
11. Mezentseva O.V. Valuation of commercial real estate // Ekaterinburg: UrFU Publishing House. 2011. Pp. 11-14, 105-108.