

УДК 72

ОФИСНОЕ ЗДАНИЕ: ЛАКОНИЧНЫЙ СТАНДАРТ ИЛИ УНИКАЛЬНЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ЭКСПЕРИМЕНТ

© В.В. Плетнёва¹, О.И. Саландаева²

Иркутский национальный исследовательский технический университет,
664074, Россия, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83.

Выявлена роль офисных зданий в градостроительной структуре. Описаны подходы к проектированию офисных зданий, рассмотрены плюсы и минусы каждого варианта проектирования – по типовой схеме и по уникальной разработке. Обозначены основные принципиальные планировочные решения внутреннего пространства офисов. Рассмотрены особенности проектирования зданий бизнес-центров на примере дипломного проекта. Произведена оценка влияния архитектуры офисных зданий на их экономическую эффективность.

Ключевые слова: офисное здание; архитектурный облик; уникальный проект; типовое проектирование; внутренняя структура; экономическая эффективность.

OFFICE BLOCK: UNCLUTTERED STANDARD OR UNIQUE ARCHITECTURAL EXPERIMENT

V. Pletneva, O. Salandayeva

Irkutsk National Research Technical University,
83 Lermontov Str., Irkutsk, 664074

The paper discusses the role of office blocks in the urban planning structure. Approaches to design of office buildings are described; the pros and cons of each alternative design are examined according to the model scheme and unique design. The basic policy planning decisions of offices interior space is determined. The features of design of business center buildings are considered in the case of the graduation project. The authors give an assessment of impact of office blocks architecture on their economic effectiveness.

Keywords: office block; architectural aspect; unique design; standardized design; internal structure; economic efficiency.

Общественные здания, в том числе различные бизнес-центры, имеют достаточно большое значение в объемно-планировочной городской композиции. Зачастую они становятся значимыми композиционными образующими в структуре центральной части целого города или же отдельных районов. Их функциональная взаимосвязь с транспортной системой оказывает значительное влияние на формирование структуры городского плана.

Современные офисные здания характеризуются многообразием, что относится как к этажности объектов, так и к их архитектурно-строительным решениям, конфигурации, размерам. Новые офисные рабочие пространства востребованы, как при возникновении начинающих экономическую деятельность предприятий, так и развитии существующих предприятий. И, если масштабным компаниям необходимы значительные сооружения, представляющие собой административно-офисное здание либо торгово-офисное здание, и они могут позволить себе его проектирование с дальнейшим строительством, то для фирм малого и среднего бизнеса подходят офисные здания небольших размеров или помещения внутри бизнес-центров. Следовательно, строительство офисных зданий направлено на потребности всех групп представителей современных предприятий [2].

Новое офисное здание должно быть оснащено всеми необходимыми инженерными коммуникационными системами, и обеспечивать возможности удобной работы для всех офисных сотрудников. Системы отопления, водоснабжения, водоотведения и пожарной сигнализации, внутренние и внешние системы связи, а так же системы охраны объекта в здании должны соответствовать нормам проектирования. Особое влияние на функционирование офиса оказывают системы освещения, вентиляции, кондиционирования и электроснабжения. Разумеется, огромное значение в процессе создания проекта административно-офисного здания следует отдавать внутренней планировке помещений, обеспечивая тем самым наиболее оптимальную взаимосвязь функциональных элементов здания. Существует несколько типов офисов в зависимости от внутренней организации пространства. Основ-

¹ Плетнёва Виктория Витальевна, студентка Института архитектуры и строительства, e-mail: vvpletneva@mail.ru
Pletneva Viktoria, a student of Architecture and Construction Institute, e-mail: vvpletneva@mail.ru

² Саландаева Ольга Ивановна, доцент кафедры архитектуры и градостроительства, e-mail: salandayeva@rambler.ru
Salandayeva Olga, Associate Professor of Architecture and Urban Development Department, e-mail: salandayeva@rambler.ru

ные принципиальные решения офисов: офис закрытого кабинетного типа, единое общее пространство и комбинированный офис.

Также следует отметить, что любой офис является лицом предприятия и должен производить на потенциальный круг клиентов наиболее выгодное впечатление. Эффективная архитектура бизнес-центра должна основываться с учетом исторически сформированных в той или иной местности традиций, но в то же время ориентироваться на дальнейшее развитие рынка и, в большей степени, потребности арендаторов.

В зависимости от архитектурной композиции и расположения в городской среде административные здания и комплексы могут явиться доминантой на площади или улице, организовать застройку, создать закрытое, протяженное или свободное городское пространство или же быть ориентиром значительного планировочного узла [2].

С точки зрения авторов статьи, можно выделить два принципиальных подхода к проектированию офисного центра.

Первый подход подразумевает создание максимально лаконичного архитектурного облика, применение типовых решений, стандартизации производства (рис. 1–4). Ведь, с одной стороны, функционально здесь нет необходимости в таких объемно-пространственных деталях, как мансарды, лоджии, эркеры, балконы и террасы, которые пластически обогащают фасады. Вследствие чего архитектурная выразительность административных зданий создается с помощью монументальности и архитектоники, пропорциональной композиционной структуры. Монументальный стиль всегда прослеживался в конфигурации внешних объемов офисных зданий, часто используются ритмические повторы архитектурных элементов [3]. Некоторые современные образы сохраняют эти тенденции, но выглядят чуть более легко, изящно и графично, благодаря большому количеству остекленных элементов и навесным конструкциям фасадов с разнонаправленной разрезкой. Если говорить о дизайне офисных зданий, цветовые решения могут быть, как многоцветными, так и монохромными. В первом случае контрастным оттенком подчеркиваются объемные элементы, оживляя поверхности и придавая им рельеф и колорит.



Рис. 1. Офисное здание на пересечении ул. Гагарина и ул. Агалакова в г. Челябинск (http://www.profile-project.ru/projects/offices/office_gagarina.html [20.11.2015])



Рис. 2. Бизнес-комплекс в Екатеринбурге
(http://www.bk-kvartal.ru/novoe_ofisnoe_zdanie/ [20.11.2015])



Рис. 3. Офисное здание на Ленинском проспекте, Москва
(<http://realty.rbc.ru/experts/15/09/2014/562949992358880.shtml> [20.11.2015])



Рис. 4. Корпус ДЦ Делового центра ОАО «Газпром»
(<http://wikimapia.org/17855027/ru/Корпус-ДЦ-Делового-центра-ОАО-«Газпром»> [20.11.2015])

Социальный прогресс выдвигает новые цели и ставит вопросы по разработке функциональных проблем и поиску наилучших решений организации различных процессов, протекающих в общественных зданиях. Разработка новых типов зданий основывается на изучении социальных потребностей и поиска форм и организации среды, отвечающих этим потребностям на каждом этапе развития общества [1].

Второй подход руководствуется идеей того, что обществу надоели серые монотипные коробки, в которых человек проводит значительную часть жизни: рабочее пространство должно быть предметом постоянного эксперимента (рис. 5–10). Начало XXI в. связано с возникновением тенденции создания уникальных, оригинальных офисов, радующих глаз.

Архитектура и дизайн раскрывают творческий потенциал, помогают настроить коллектив на решение поставленных задач. Внешний вид фасадов офисных зданий имеет в этом большое значение. К довершению всего, они притягивают нужных клиентов. Одни – солидностью и презентабельностью, другие – креативом и оригинальностью, третьи – открытостью и неповторимостью.

Среди самых оригинальных зданий мира есть немало офисов, построенных по заказу всемирно известных корпораций [2]. В современном мире офисные здания являются вторым домом для человека, и именно в области проектирования этих зданий наблюдается применение самых передовых технологий и самых неожиданных архитектурных и конструктивных решений. Далее представлен ряд интересных и архитектурно-выразительных административных зданий мира.

Следует брать во внимание то, что проектирование офисного здания по типовой схеме в существенной мере отличается от проектирования по специально обозначенным обстоятельствам. Последний принцип более трудоемкий и затратный.

В рамках дипломного проектирования был разработан проект административно-офисного здания, расположенного в городе Иркутске. Цель состояла в том, чтобы внешний вид здания и его внутреннее убранство способствовали тому, чтобы предприятия, расположенные в этом здании процветали и имели как можно больше постоянных клиентов.

Особое внимание уделено внутренней планировочной структуре. С целью обеспечения наиболее комфортной работы сотрудников, принято решение о создании внутреннего офисного пространства комбинированного типа, сочетающего в себе преимущества, как открытой планировки, так и закрытого кабинетного типа пространства. Этажи разделены на две зоны (рис. 11), одна из которых представляет собой большое количество свободного пространства, которое впоследствии может быть разделено на рабочие пространства перегородками средней высоты, являющимися частью столов, и создают иллюзию отдельного кабинета. Вторая зона предназначена для менеджеров высшего звена и руководителей, представлена в виде нескольких просторных кабинетов, отделенных друг от

друга стеклянными перегородками [1]. Также в проекте проработана архитектурная составляющая (рис. 12).



Рис. 5. Офисное здание Kuggen (зубчатое колесо), Гётеборг, Швеция
([http://sobytivavmire.com/blog/43118090950/Ofisnoe-zdanie-Kuggen-\(zubchatoe-koleso\),-Gyoteborg,-SHvetsiya](http://sobytivavmire.com/blog/43118090950/Ofisnoe-zdanie-Kuggen-(zubchatoe-koleso),-Gyoteborg,-SHvetsiya) [25.11.2015])



Рис. 6. Офисное здание «Парк Атриум», Будапешт
(<http://www.statika.hu/ru/projects/ofisnoe-zdanie-park-atrium> [25.11.2015])



Рис. 7. Здание Capital в Мумбаи, Индия
(<http://www.vestifinance.ru/articles/54731?page=6> [25.11.2015])



Рис. 8. Офис CCTV, Китай
(<http://www.infuture.ru/mobile/article/316> [25.11.2015])



Рис. 9. Офисное здание Pricewaterhouse Coopers от BREEAM, Лондон
(http://monolithgroup.ru/news/samy_e_krasivye_i_ekologicheskie_ofisy_mira/2016-01-07-101
[25.11.2015])



Рис. 10. One Shelley Street – офисный центр, Сидней
(<http://perfectbuilding.ru/arhitect/539-one-shelley-street-ofisnyy-centr-v-sidnee.html>)

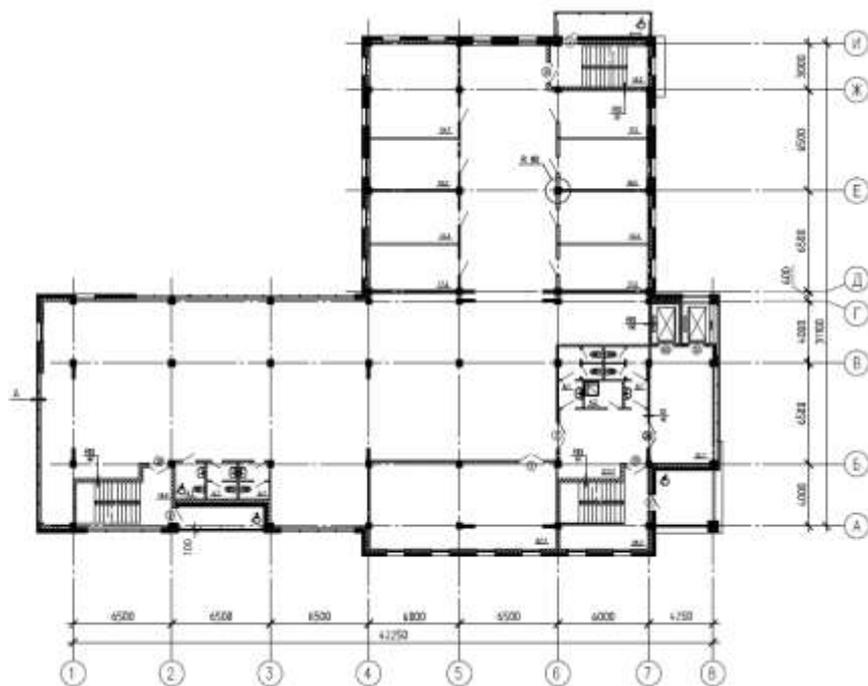


Рис. 11. Планировка офисного здания в г. Иркутске

Существует мнение, что именно общественные здания определяют силуэт города, поэтому была предпринята попытка найти средства выразительности, которые бы выделяли здание в общегородской застройке. Современный облик зданию придает применение в отделке витражного остекления, оформление фасада панелями разных цветов с расстановкой ярких акцентов на частях здания, обращенных к проезжим частям.



Рис. 12. Фасады офисного здания в г. Иркутске

Так какое же именно влияние архитектура офисных зданий оказывает на их экономическую эффективность? Как говорилось ранее, продуманная архитектура предполагает внедрение современных достижений во всех отраслях, участвующих в проектировании и, непосредственно, в строительстве. Впрочем, зачастую, суждение о качестве офисных центров у конечного пользователя или инвестора складывается по эстетично-поверхностным деталям, например, по виду фасада, оформлению холла и лифта. А, следовательно, дизайн занимает достаточно важное место в привлекательности административного центра и его экономической успешности, во всяком случае, на начальном этапе. Если же в будущем внешние эстетические характеристики найдут обоснование в высоких показателях надежности, функциональности и экономичности, такой офисный центр будет пользоваться спросом среди арендаторов в любых ситуациях [2].

При огромном количестве различий, все офисные центры имеют общий признак – все они служат для офисной работы различных организаций. Вследствие чего внутренняя структура зданий подобного типа обязана соответствовать общим требованиям и рекомендациям, которые предъявляются для обеспечения наиболее комфортной и эффективной деятельности, а также различным нормам в соответствии с действующим законодательством: СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения», СП 31-102-99 «Требования доступности общественных зданий и сооружений для инвалидов и других маломобильных посетителей», СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», а также различным требованиям СП, ГОСТов, СанПиНов и регламентов, обеспечивающих механическую, пожарную, эксплуатационную безопасность и энергетическую эффективность зданий.

Как показывает мировая практика, уровень арендных ставок в офисной недвижимости назначается, основываясь на расположении здания, его функциональной составляющей, оснащенности коммуникациями, наличием парковочных зон достаточных габаритных размеров, экономической эффективности и в частности качестве экстерьера и интерьера. Так же, принципиальное значение имеет уровень ожидаемых эксплуатационных расходов, значение которого зависит от предусмотрительности архитектора и результативности его работы [2].

В конце прошлого века, архитектура административных зданий характеризовалась наличием советских представлений и образов (следует заметить, что это время в полной мере еще не окончилось). Российские инженеры и архитекторы еще не обладали достаточным опытом в этой области, сама структура работы с такими проектами еще не стала в достаточной степени привычной и распространенной, поэтому перед разработчиками ставились задачи рационализма и конструктивизма.

По мере динамичного развития сектора бизнес-услуги, стандартный необходимый набор знаний и навыков, требуемый для создания проектов офисных центров, начал использоваться и улучшаться российскими архитекторами и последовательно воплощаться в жизнь. В работе архитектора в недавнем прошлом было принято бороться за какую-то простую составляющую: например, за грамотную расстановку колонн, элементарный декор... Сейчас же мы видим необходимость применения новейших технологий фасада, реализации принципов энергосбережения [3].

Бесспорно, основу для всего современного делового мира составляют административные и офисные центры. Проектирование и строительство офисных зданий, которые, в действительности, являются центрами, откуда ведется регулирование всех существующих бизнес процессов, очень сложны и должны реализовываться высококвалифицированными специалистами [1]. На сегодняшний день российские архитекторы имеют возможность использовать как собственный, накопленный за годы проектирования, так и зарубежный опыт для создания современных и качественных офисных зданий. Но на данный момент таланты и навыки архитекторов не в полной мере находят свое применение в виду отсутствия экономической заинтересованности со стороны предпринимателей и инвесторов в проектировании ярких уникальных зданий.

Библиографический список

1. Адамович В.В., Бархин Б.Г. Архитектурное проектирование общественных зданий и сооружений: учебник для вузов. 3-е изд., перераб. и доп. М. : Стройиздат, 2004.
2. Крис ванн Уффелен. Коллекция. Офисы. М. : Магма, 2010.
3. Фомина В. Ф. Архитектурно-конструктивное проектирование общественных зданий. Ульяновск : Изд-во УГТУ, 2007.