

## **АРХИТЕКТУРА СОВРЕМЕННЫХ БИЗНЕС - ЦЕНТРОВ**

**Автор: Купче Д.И.**

**Научный руководитель: к.т.н., доцент Ершова Д.В.**

*Сибирский государственный индустриальный  
университет,  
г. Новокузнецк, kupche2233@mail.ru*

В статье раскрывается проблематика объемно-планировочных схем современных бизнес-центров, приводятся виды центров и типы схем. Осуществляется анализ многофункционального бизнес-центра на базе проектного решения ВКР бакалавриата.

Ключевые слова: бизнес-центр, многофункциональный бизнес-центр, комплекс, сооружение, объемно-планировочное решение, архитектура.

Бизнес-центры (БЦ) постепенно трансформируются в многофункциональные центры (МФК), что вызвано нестабильной экономической ситуацией. Преобразование бизнес-центра в МФК отчасти вызвано ростом вакансий в офисном сегменте недвижимости. В отличие от БЦ МФКБЦ сосредотачивает в себе различные типы и форматы недвижимости. Так, помимо офисных помещений на территории комплекса могут располагаться апартаменты, торговые площади, гостиницы.

Основные принципы, которым следуют при планировке офиса - это создание нескольких типов рабочих мест и зонирование: сочетание идей open-space и сохранение личного пространства сотрудников, удобная навигация, создание зон для коммуникаций, кофе-пойнты, копицентры, озеленение рабочих и рекреационных зон, а так же создание удобной среды не только для работы сотрудников, но и для их трансфера.

Функциональная структура БЦ, как правило, включает блоки: рабочих зон; коммуникационных; эксплуатационных зон; зон парковок; элементов социальной инфраструктуры.

По пространственному размещению элементов социальной инфраструктуры выделяют:

многофункциональное; встроенное; пристроенное; отдельное размещение.

Планировочные и композиционные схемы организации зависят от размещения внутренних горизонтальных и вертикальных коммуникаций. Для компактной композиции с центральным размещением коммуникационного ядра характерна открытая планировка; для линейных структур с вытянутыми горизонтальными связями – коридорно-кабинетная и комбинированная.

Для исследования объемно-планировочных структур зданий БЦ были проанализированы архитектурные решения 20 комплексов на территории Кузбасса. На рисунках 1-6 приведены фото некоторых из них.



Рисунок 1 - БЦ «Сити плаза»  
БЦ «Маяк-плаза»



Рисунок 2 -



Рисунок 3 - БЦ «Фрегат»  
- БЦ «Форум»



Рисунок 4



Рисунок 5 - БЦ «Меридиан»  
6 - БЦ «Сити»

Рисунок

В результате анализа функционального наполнения и объемно-планировочных решений БЦ Кемеровской области сделаны выводы:

1. На территории Кемеровской области преобладают бизнес центры класса «В», поскольку такой класс подразумевает не новую постройку, а перепланировку и приспособление под БЦ существующего здания.

2. Новые бизнес центры строятся классом «А», «В+», потому что такие БЦ имеют свободную планировку, большую этажность, и, следовательно, большую площадь под арендуемые места.

3. Многофункциональность БЦ – включают в себя не только офисы, но и помещения зрительных залов, выставочные площади, детские игровые и образовательные пространства, спортивные залы и др.

4. Выявленные особенности планировки новых БЦ: большее количество этажей (в основном от 4 и выше); свободная планировка; атриумные пространства; центричная композиция с «ядром», включающим вертикальные коммуникации – лифты, санузлы и лестницы;

Результаты исследования апробированы в процессе выполнения выпускной квалификационной работы бакалавриата, по теме «Многофункциональный бизнес центр в г. Прокопьевск» (рисунок 7).

В проекте БЦ были использованы следующие выводы исследований:

- тип центра - комбинированный БЦ;
- Планировка встроенного БЦ с композиционным ядром;
- стилобат бизнес центра атриумного типа.



Рисунок 7. ВКР многофункционального БЦ в г. Прокопьевск.

Архитектурное решение центра предусматривает большую площадь и этажность. Здание является основной градостроительной доминантой центральной части города и его основным центром притяжения (рисунок 8). Комплекс является завершением пешеходной аллеи и окружен с трех сторон ландшафтным парком.

БЦ включает в себя деловую, досуговую, спортивную функцию: конференц залы, выставочные павильоны, спорт залы, торгово-выставочные пространства, офисы и прочее. В состав общей композиции комплекса включено здание отеля.

Таким образом, апробационный проект БЦ в г. Прокопьевск построен на основных выводах полученных в результате проведенного аналитического исследования функциональных и объемно-планировочных решений БЦ Кузбасса, при учете современных тенденций развития деловых центров. Внедрены оптимальные планировочные решения здания, учтены условия градостроительной ситуации и сформирована композиционная доминанта.

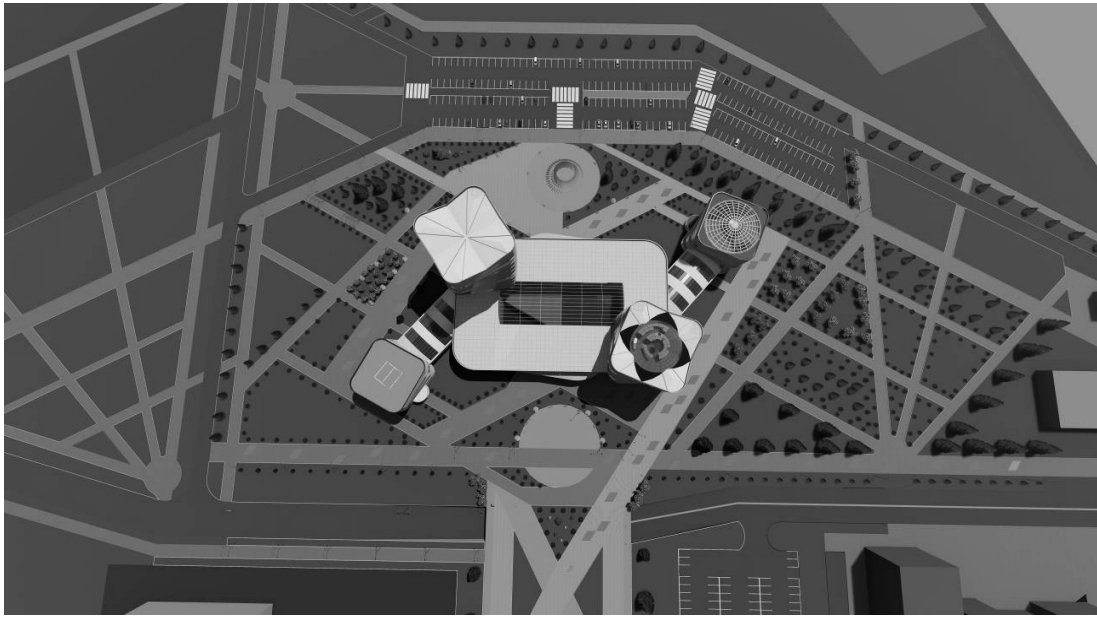


Рисунок 8 - Генеральный план проекта комплекса с ландшафтным парком

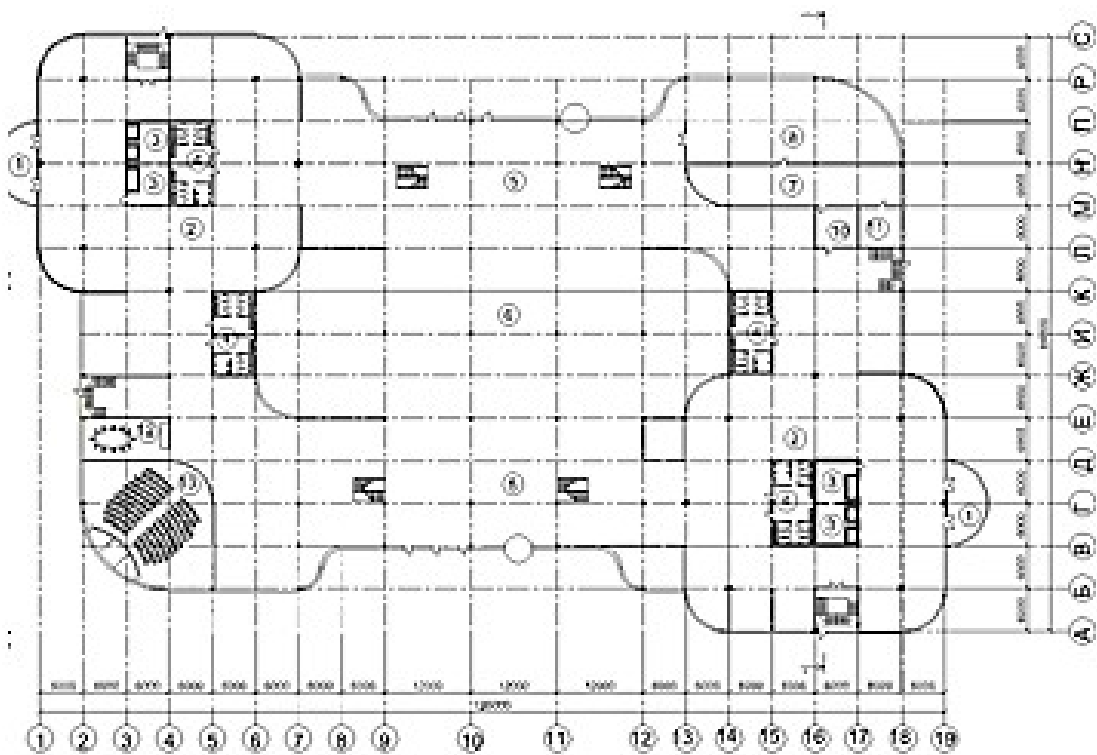


Рисунок 9 - План первого этажа основного здания

Настоящее исследование позволит решить важную для архитектурной науки задачу - выявление нового типа здания - многофункционального бизнес центра и особенностей его формирования.