

# ТИПОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ АРХИТЕКТУРЫ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ

Svetlana OLEINIC

Universitatea Tehnică a Moldovei

**Abstract:** *Analysis of experience of design of business - centers. Formation of the office - business space. Business center - a new type of public building. Historical stages of development of business centers. Classification of business - centers and requirements to them. Identification of modern tendencies of design and construction of business - centers. The accommodation requirements to the business center. The basic principles of formation of business centers. Features of functional, architectural and planning organization of business centers.*

**Keywords:** *architecture, business center, office space, compositional principles, office buildings, classification, analysis, requirements, design.*

Активное развитие современных экономических отношений и расширение системы деловых связей обуславливают сегодня необходимость изменений в подходах к проектированию офисных пространств. Тенденции развития и трансформации сооружений офисного типа прослеживаются в их названиях: от административных зданий к бизнес-центрам, а от них в свою очередь к мегаструктурам типа бизнес парков. Однако, решение деловых пространств в нашей стране в большинстве случаев не соответствует современным потребностям компаний, что препятствует их эффективному функционированию и ограничивает интеграцию нашего бизнеса в международную систему деловых отношений, делая особенно актуальным исследование передового международного опыта.

На современном этапе бизнес – центр переходит в новое качество — качество универсальности, характерное для всех типов деловых отношений, и является в настоящий момент наиболее актуальным и востребованным типом общественного здания. При этом следует отметить, что потребность в новом типе здания возникает быстрее, чем формируется конкретный тип.

В настоящее время возникает проблема появления новой типологической структуры, то есть создания нового типа здания делового центра, архитектура которого могла бы сочетать в себе статику законченного здания и динамику развивающейся организационной структуры. Это и определило актуальность настоящего исследования.

В условиях формирующейся культуры постиндустриального, или информационного общества, основная деятельность человека заключается в различных видах так называемого «интеллектуального производства». Этот процесс протекает преимущественно в различных офисных пространствах (исследовательских, офисных центрах, бизнес-центрах, бизнес парках), совокупность которых обозначена как офисные здания.

На этом фоне появившийся новый тип зданий Бизнес-центров, сочетая в себе различные виды деловой активности, может быть определён как совокупность помещений и пространств, в которых протекает различная офисно-деловая деятельность: управление, предпринимательство и координация делового процесса, а также «интеллектуальное производство» – процесс создания конечного продукта интеллектуальной деятельности в различных сферах, включая исследования и инновационные разработки.

Современные офисные здания превратились в деловые центры, представленные широким спектром различных структур, что обусловлено большим разнообразием направлений и форм деловой активности. Они могут быть классифицированы по ряду признаков:

1. **по доминирующему типу деятельности:**
  - бизнес-центры (преобладание предпринимательской деятельности в структуре организации);
  - здания управления (координация, администрирование, управление, представительство);
  - исследовательские центры (исследования, инновации).
2. **по характеру застройки и функциональной нагрузки**

- объект – отдельно стоящее здание, представляющий собой отдельный объём или несколько блокированных объёмов;
  - комплекс - взаимосвязанная группа зданий, построенных на основе единой градостроительной, объёмно-пространственной и функциональной концепции;
  - квартал – группа зданий, объединённая общей концепцией вида деятельности, расположенная на одной территории;
3. **по условиям строительства:**
    - новое строительство;
    - реконструкция и приспособление.
  4. **по условиям собственности:**
    - собственные офисы компаний
    - коммерческие офисы, предназначенные для аренды.
  5. **по размещению в городе:**
    - исторический центр города;
    - территория функционально и геометрически формирующая центр города,
    - городская периферия, ново-сформировавшиеся районы города.
  6. **по размеру территории**
    - малые (менее 1,5 га);
    - средние (1,5-4 га);
    - крупные (4-9 га и более).

Бизнес-центр, как новый тип общественного здания, зародился в недрах каждого из исторически сформировавшихся ранее общественных зданий с выявленной деловой функцией и органически воспринял, развил и видоизменил типологические черты архитектуры, приобретенные от каждого из своих предшественников. Социально-культурная динамика деловых отношений определила поступательное развитие деловых центров: от первоструктур (в которых были объединены все три составляющих жизнедеятельности: жилое — общественное — производственное) до универсальных многофункциональных комплексов, таких как бизнес-центр или бизнес парк.

Эволюцию развития доминирующих типов деловых центров можно продемонстрировать в следующей хронологической последовательности:

1. **Деловые центры древности:**
  - древнегреческие деловые центры — акрополь, агора (V -1 вв. до н.э.);
  - древнеримские деловые центры — форум, базилика (I — V вв. н.э.).
2. **Деловые центры средневековья (X — XV вв.):**
  - средневековый замок, кремль;
  - рыночная площадь;
  - городская усадьба.
3. **Деловые центры эпохи Возрождения (XVI — XVII вв.):**
  - ратуша,
  - ратушная площадь.
  - присутственные места, здания коллегий,
  - «казенные» палаты (конец XVII — XVIII вв.).
4. **Деловые центры эпохи становления капитализма (XIX в.):**
  - банк,
  - биржа,
  - торговый дом,
  - доходный дом;
  - ярмарка (гостинный двор) и выставка как самостоятельный тип делового центра.
5. **Деловые центры советского периода (1922 — 1991 гг.):**
6. **Современные деловые центры (конец XIX — конец XX вв.):**
  - специализированное здание управления;
  - универсальное административно-хозяйственное здание;
  - проектный институт;
  - научно-исследовательский центр;
  - посольство, консульство, штаб-квартира;
  - конгресс-отель, конференц-отель, торговое представительство;

- банк, биржа, школа бизнеса;
- ярмарка, выставка;
- многофункциональное здание-конгломерат;
- деловой центр - сити (город в городе) и т.д.

#### 7. Универсальные многофункциональные здания деловых центров(XXI век):

- офисный комплекс;
- бизнес-центр;
- бизнес-парк;
- деловой центр - сити и т.д.

На основе анализа доминирующих типов деловых центров за последние 100 лет, можно высказать мысль о том, что **деловой центр сегодня переходит в новое качество — качество универсальности**, так как включает в себя деловую функцию в совокупности всех ее атрибутов и может определяться практически любой из известных функций зданий: жилой, производственной, общественной (административной, кредитно-финансовой, торговой, учебной, зрелищной, спортивной, медицинской, транспортной, функцией общественного питания).

Бизнес центр на рубеже веков в социально-экономическом аспекте определяется состоянием экономики, развитием маркетинга и менеджмента, а также возрождением производства на основе диалога культур. В настоящий момент он является наиболее актуальным и востребованным типом общественного здания.

При этом необходимо отметить, что во всех выявленных зданиях деловая функция присутствовала лишь в одном из вариантов своего проявления: как функция управления, как функция предпринимательства, или как функция координации деловой деятельности. Поэтому, можно смело сказать, что Бизнес-центр сложился как новый тип общественного здания, вобравший в себя, определенным образом трансформировав, типологические черты своих исторических прототипов.

С точки зрения деловой направленности Бизнес-центр представляет собой тип общественного здания, в котором деловая функция выступает одновременно как:

- функция управления;
- функция, направленная на предпринимательство;
- функция непрерывной координации потенциального развития делового процесса, обеспечивающая возникновение принципиально новых деловых функций.

Таким образом Бизнес-центр как деловой центр является современным многофункциональным офисным зданием или комплексом зданий, с необходимой инфраструктурой для ведения деловой деятельности.

При проектировании зданий этого типа архитекторы руководствуются классификацией Бизнес-центров и требованиями к ним. В мировой практике офисные здания делятся на следующие категории: "А", "В" и "С". Процесс присвоения зданию того или иного класса требует тщательного анализа всех его параметров и характеристик. Следует принять во внимание, что границы между классами в большинстве случаев довольно размыты. Также можно отметить, что классификация Бизнес-центров в различных странах может иметь свою специфику и отличаться от общепринятой.

В начале 2004 г. Американская торговая палата в Украине при содействии основных девелоперов и консультантов рынка коммерческой недвижимости разработала классификацию офисных зданий для киевского рынка. Это адаптированная международная система классификации офисных площадей, согласно которой бизнес-помещения разделяют на несколько категорий. В порядке убывания «классности» это: «А», «В» и «С» (которые относятся к профессиональным площадям), и низкие по качеству категории: «D» и «E».

В 2009 году Гильдия Управляющих и Девелоперов (ГУД) разработала и приняла собственную, базовую классификацию офисных и бизнес центров на территории России. Главная цель классификации — маркетинговый анализ рынка офисной недвижимости крупных городов России.

Базовая классификация офисных центров принята с учетом основных тенденций рынка, его современных требований и состояния на текущий момент в крупных мегаполисах.

**Бизнес-центры класса «А»** – это наиболее престижные и дорогостоящие здания, являющиеся таковыми по месторасположению, оснащению здания, учитывающему все последние новшества в технологиях и комфорте, статусу арендаторов, уровню спроса и, что не менее важно, управляемые высокопрофессиональной управляющей компанией.

**Бизнес-центры класса «В»** – это здания, находящиеся в менее престижных районах, которые не могут предлагать набор (пакет) услуг и удобств класса «А» как в количественном, так и в качественном измерении и претендующие на менее высокую арендную плату.

**Бизнес-центры класса «С»** – это здания старой постройки, не соответствующие в должной мере современным технологическим требованиям, располагающиеся в нереконструированных помещениях и достаточно неудобные по месторасположению, взимающие невысокую арендную плату.

В классификации предусмотрены два списка требований к Бизнес-центрам: обязательные и дополнительные, которые включают в себя градостроительные, объёмно-планировочные, конструктивные, технические, а также технологические требования. Бизнес-центры представленных классов соответствуют этим требованиям в разных пропорциях: чем выше класс, тем больше выполненных требований.

В современных тенденциях проектирования можно выделить целый ряд факторов, влияющих на формирование Бизнес-центров: внешние или градостроительные факторы и внутренние или функционально-планировочные, отражающие правила организации бизнеса и специфику деятельности компаний.

Внешние факторы связаны с размещением бизнес-центров в структуре города и включают: положение в плане города; расположение в функциональной зоне города; положение в транспортной структуре; размер территории; влияние природного ландшафта; условия строительства. Размещение бизнес-центров в планировочной структуре города через систему градостроительного регулирования лимитирует такие параметры как высотность и плотность застройки. Положение бизнес-центров в функциональной структуре города связано со стратегиями градостроительного развития, в т.ч. – регенерацией территорий промзон, повышением социальной активности за пределами общественных центров, организацией многофункциональной застройки. Что же касается транспортной структуры города, одним из обязательных условий расположения бизнес-центров является обеспечение их доступности. Современные зоны деловой активности тяготеют к основным автомобильным магистралям, станциям скоростного железнодорожного транспорта и аэропортам.

Функционально-планировочная структура бизнес-центров включает блоки рабочих зон, коммуникационных, эксплуатационных зон, парковок, элементов социальной инфраструктуры. Распределение функциональных блоков в зданиях задается функциональными и технологическими связями составляющих процессов делопроизводства. Процентный состав различных блоков и их взаимное расположение определяются для каждой компании индивидуально в зависимости от технологических связей и размеров отделов.

На сегодняшний день сформулированы основные принципы формирования бизнес-центров, которые одновременно могут служить критериями оценки эффективности проектных предложений и перспектив развития городской среды: многофункциональность, экономичность, гибкость, архитектурно-художественная выразительность, реализация организационных концепций и открытость. Следование этим принципам позволит проектировать бизнес-центры, отвечающие всем самым актуальным требованиям, выдвигаемым нашим временем и обществом.

Современные высокоэффективные бизнес-центры стали качественно новой средой, объединяющей множество функций: деловую, культурно-бытовое обслуживание, образование, отдых, развлечения, и даже жилье. Основной задачей такой интеграции является создание комфортной среды, которая будет способствовать общению людей и развитию новых идей.

## **Библиография**

15. Вартапетова, А.Е. *Принципы организации современного офисного пространства*// АСADEMIA. Архитектура и строительство. – 2010. – №2. – С. 38-42.
16. Борисова В.Г. *БИЗНЕС-ЦЕНТР КАК МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ОБЩЕСТВЕННОЕ ЗДАНИЕ* // Успехи современного естествознания. – 2004. – № 12 – С. 110-110.
17. Гельфонд А.Л. *Деловой центр как новый тип общественного здания*. Монография. - Нижний Новгород - Н.Н.: - 2002. – С. 121.