

Презентация для студентов 4 курса
направления «Дизайн архитектурной среды»
в рамках дисциплины «Архитектурно-дизайнерское проектирование»

ОБЩЕСТВЕННОЕ ЗДАНИЕ Бизнес-центр



Составитель доцент каф. «ДАС» Галкина Е.Г.

Причины создания многофункциональных общественных зданий

- Целесообразность объединения зданий обслуживания в единый общественный центр с общим композиционно-планировочным решением;
- В состав центра входят различные по функции здания: торговые, зрелищные, спортивные, административные, кредитно-финансовые, предприятия общественного питания;
- Активное развитие многофункциональных жилых комплексов;
- Появление новых типологически многофункциональных зданий бюро и деловых центров,
- Изменение функции и типологии здания на протяжении его существования.



Методологический подход в проектировании многофункциональных комплексов:

1. Помещения различного назначения, входящие в состав такого комплекса, проектируются по нормам, принятым для каждого конкретного типа общественного здания;
2. Функциональные процессы в них должны происходить независимо друг от друга, в то же время единое объемно-планировочное решение должно обеспечить удобные взаимосвязи и беспрепятственную возможность совместного функционирования;
3. В отличие от специфических помещений общие и вспомогательные помещения для различных элементов многофункционального комплекса могут быть объединены;
4. Объемно-планировочное решение комплекса в целом должно отвечать действующим нормам для общественных зданий.



Структура современного делового центра (бизнес-центра) имеет широкий спектр типологических черт: разнообразный набор функций, планировочных и композиционных схем.

Это объясняется социокультурной динамикой деловых отношений, продиктовавшей сложную эволюцию здания на основе разнохарактерных исторических прототипов.



Хронология развития доминирующих типов деловых центров

1. Деловые центры древности:

древнегреческие деловые центры – акрополь, агора (V-I века до н. э.);
древнеримские деловые центры – форум, базилика (I-V века н. э.).

2. Деловые центры средневековья (X-XV века):

кремль, детинец, средневековый замок;
рыночная площадь;
городская усадьба.

3. Деловые центры эпохи Возрождения (XVI-XVII века):

ратуша, ратушная площадь.

4. Российские здания государственного управления (конец XVII-XVIII века):

присутственные места;
здания коллегий;
казенные палаты.

5.Деловые центры эпохи становления капитализма (XIX век):

традиционного типа: банк, биржа, торговый дом, доходный дом;
нетрадиционного типа: дом трудолюбия, приют;
ярмарка.

6.Деловые центры советского периода (1922-1991 годы):

специализированное здание управления; универсальное административно-хозяйственное здание; деловой центр крупного производственного объединения.

7.Современные деловые центры (конец XIX-конец XX века):

сити (город в городе) и здание-конгломерат (вертикальный город);
бюро, ателье, студия;
посольство, консульство;
загородная резиденция (прототип – средневековый замок);
штаб-квартира;
конгресс-отель, конференц-отель;
торговое представительство;
банк; биржа; школа бизнеса; ярмарка, выставка; бизнес-клуб;
центр социальной (психологической) реабилитации;
машинный (дисплейный) зал;
терминал, многоцелевой узел на пересечении транспортных путей.

8.Универсальное многофункциональное здание делового центра.



Бизнес-центр (или деловой центр) — это современное офисное здание или комплекс зданий, с необходимой инфраструктурой для ведения деловой деятельности. Как правило, офисные помещения в бизнес-центрах сдаются в аренду.

Бизнес-центры могут относиться к различным классам в зависимости от составляющих инфраструктуры и месторасположения. При повышении класса бизнес-центра (от "С" до "А") увеличивается ставка аренды за кв.м. арендуемой офисной площади.



Бизнес (англ. *business* «занятость» < *busy* «занятой») – деятельность, приносящая доход, предпринимательство), как системно организованный процесс, постоянно развивается, меняются его правила и условия. В соответствии с этим должно изменяться и здание, предназначенное для осуществления деловых отношений, поэтому оно должно изначально обладать набором потенциальных составляющих для трансформации под новые направления делового процесса.

Современный уровень развития бизнеса предъявляет высокие требования к обеспечению условий его организации. **Бизнес-центр** должен обеспечить возможность компаниям продемонстрировать свои концепции и проекты, открыть для себя новые тенденции рынка, придать международное направление бизнесу, наладить новые деловые контакты, повысить уровень профессионального сотрудничества в самых благоприятных условиях.



Классификация бизнес-центров

Бизнес-центры делятся на классы – «А», «В», «С», от которых зависит стоимость аренды офиса. Основным критерием отбора выступает возраст (год) постройки, наличие развитой инфраструктуры (неразвитая или развитая), система технического обеспечения и прочие критерии.

Бизнес-центру класса «А» часто принадлежат новые помещения, удобное расположение и доступность из любых районов города, наличие парковок, охрана, отделка высококачественными материалами, оборудование качественной мебели, выполненной по индивидуальным заказам. Арендовать офис в спб в подобных бизнес-центрах может любая компания, которая в состоянии за него заплатить. Чаще всего офисы снимают зарубежные компании, которые находятся на первых местах рейтинга бизнес-компаний.

Наиболее востребованы **бизнес-центры класса «В»**, у которых развита инфраструктура и имеется замечательное внутреннее убранство. Чаще всего подобные центры не обладают отличным архитектурным оформлением, имеют вместительную автостоянку и соответствуют имеющимся нормам и стандартам качества, которые предъявляются к таким бизнес-центрам. В подобных помещениях есть одна столовая или кафе. Стоимость аренды такого помещения будет меньше, чем арендовать офис в помещении класса «А».

Бизнес-центры категории «С» - экономного класса. У подобных офисов не имеется автомобильной стоянки, и находятся они вдали от городского центра, что не всем компаниям подходит. По внешнему виду подобные бизнес центры походят на строения времен СССР, так как в них давно не делали ремонт. Но внутренний интерьер помещений может быть приятным и подходящим для продуктивной работы. Цена на подобные офисы невелика, потому может подойти некрупным фирмам, которые стремятся сэкономить в трудное после кризисное время



Для обеспечения жизнеспособности здания бизнес- центра его **структура должна быть основана на следующих принципах:**

- универсальности;
- смены функциональных приоритетов – функционального доминирования, обеспечивающего механизм гибкой трансформации функций;
- латентности (латентный – «скрытый», не проявляющийся внешне) (функциональной, композиционной, планировочной, образной, ориентации на реального и на потенциального адресата);
- антропометрической безадресности (условия для работы и общения должны быть организованы на основе единой универсальной модели).



Требования предъявляемые к месторасположения проектируемых бизнес-центров:

- Непосредственная близость от центральной части города;
- Сосредоточение ведущих банковских и финансовых учреждений;
- Развитая инфраструктура;
- Участок магистрали, где располагается бизнес-центр, является торговым коридором городского значения, с высоким уровнем концентрации торговых операторов регионального и международного уровня;
- Высокая плотность транспортных потоков;
- Оптимальная временная и транспортная доступность всех районов города;
- Удобный подъезд;
- Соответствие международным стандартам качества и сочетание в себе всех самых ведущих строительных и технологических инженерных решений, передового оборудования.



Объекты инфраструктуры бизнес-центра

1. Офисные помещения (17-50 кв.м.)
2. Гостиница (10-20 номеров разных категорий)
3. Конференц-зал
4. Помещения операторского интернет обслуживания
5. Торговые помещения
6. Ресторан
7. Рекреационная зона БЦ с компетентным ресепшеном, лофтом
8. Охраняемая наземная и подземная парковка

Состав проекта:

1. Фасады (1:100, 1:50, 1:75)
2. Планы
3. Разрез
4. Объемное изображение (перспектива, аксонометрия)
5. Генплан с благоустройством
6. Ситуационный план



Магистраль Плаза бизнес-центр,
51 434 кв. м



Мейерхольд бизнес-центр,
8 900 кв. м



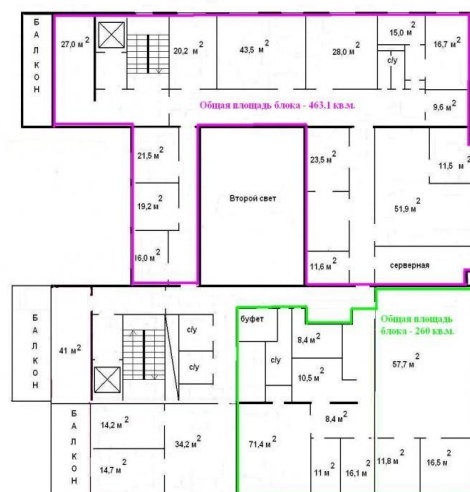
Административное здание на Большой Ордынке.

Здание оборудовано всеми необходимыми инженерно-техническими системами в соответствии с классом "А". Имеются охраняемые наземная на 27 м. м. и подземная на 17 м.м. парковки.

ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 1

Третий этаж

свободные площади:



Маяковская Плаза бизнес-центр
деловой комплекс 14 000 кв. м



Новосущевский бизнес-центр
двадцатиэтажный комплекс 40 000
кв. м



Нордстар Тауэр (Nordstar Tower) бизнес-центр, 135 535 кв. м



Ноев Ковчег бизнес-центр, 11 207 кв. м расположен в самом центре столицы. Деловой комплекс обладает удобной транспортной доступностью

Океан Плаза бизнес-центр, 6 320 кв. м.

Архитектура делового комплекса выполнена в современном стиле





Олимпик Плаза (Olympic Plaza) бизнес-центр, 12 000 кв. м.

Семиэтажный многофункциональный комплекс, обладает удобной транспортной доступностью и развитой инфраструктурой, на первом этаже гостей встречает собственная служба рецепции.



Панорама бизнес-центр, 20 000 кв. м,
Бизнес-центр обладает развитой инфраструктурой, которая включает кафе, столовую, банкомат, киоск свежей печатной продукции и т.д.

Старопетровский бизнес-центр, 14 500 кв. м. Деловой комплекс был введен в эксплуатацию в 2007 году. Бизнес-центр обладает высококачественными инженерными системами и богатой входной группой. На первом этаже расположен ресепшен. На территории делового комплекса оборудована автостоянка.





Сокол Центр бизнес-центр, 6 431 кв. м.

Садовая плаза бизнес-центр, 16 250 кв. м. Архитектура бизнес-центра выполнена в современном стиле, вечером здание эффектно выглядит благодаря современным системам внешнего освещения.





Садовая галерея бизнес-центр, 11 843 кв. м.



Семеновский бизнес-центр, 24 000 кв. м. Здание было реконструировано в 2003 году.



**Покровский двор бизнес-центр,
5 805 кв. м. Бизнес-центр обладает
развитой инфраструктурой.**



**Романов двор бизнес-центр,
35 000 кв. м**

Рябиновая Плаза (West Plaza) бизнес-центр, 44 119 кв. м. Комплекс расположен на первой линии домов, состоит из трех отдельных корпусов.





Премьер Плаза бизнес-центр, 20 000 кв. м.
Семиэтажный деловой комплекс обладает удобной транспортной доступностью и развитой инфраструктурой.



Смольный бизнес-центр,
25 000 кв. м



Бизнес-центр Бородино Плаза,
34 500 кв. м

Бизнес-центр Венский дом, 9 641 кв. м.
Пятиэтажное здание класса «А» было построено в 1998 году. Здание бизнес центра Венский дом оборудовано всеми необходимыми современными инженерно-техническими устройствами.





Бизнес-центр Дукат Плейс 2, 16 500 кв. м



Бизнес-центр Метрополис, 350 000 кв. м. В наличии офисные помещения различной планировки и разной площадью.

**Бц Pollars (Полларс), 55 000 кв.
м**



**БЦ Северное сияние, 39 000
КВ. М**





**БЦ Серебряный
город (Silver City),
60 000 кв. м**



БЦ Туполев Плаза, 5 000 кв.м.
Офисный центр Туполев плаза –
это несколько красивых
многоэтажных и
многофункциональных зданий
оригинальной архитектуры, с
видом на Москву-реку.

Бизнес-центр Мамантов, 18 000 кв. м



Бизнес-парк Кожевники, 48 000
КВ. М



Эрмитаж Плаза, 38 000 кв. м. введен в эксплуатацию в 2008 году. Деловой комплекс обладает развитой инфраструктурой и выгодным месторасположением

Бизнес-центр Галерея, 5 244 кв. м. Бизнес-центр Галерея Актер расположен в Тверском районе Центрального округа Москвы. Расстояние до Кремля составляет 1 километр, до Садового кольца 850 метров. Здание было построено в 1996 году.





Бизнес центр Легион III,
56 000 кв. м .

Бизнес-центр Легион III находится в районе Дорогомилово, рядом пролегают основные транспортные магистрали Кутузовский проспект, Третье транспортное кольцо и Садовое кольцо. Бизнес-центр Легион III относится к классу «А» и своими архитектурными очертаниями имеет сходство с хрустальным кораблем.

Бизнес-центр Etmia II
(Этмия), 8 874,3 кв. м





**Бизнес-центр
Новоспасский двор,
100 000 кв. м.
Бизнес-центр был
реконструирован
в 2005 году.**

Бизнес-центр Соколиная гора, 34 650
КВ. М





**Бизнес-центр
Мясницкая Плаза, 10
000 кв. м**



Бизнес-центр H2O Плаза. 10 698 кв. м

**Бизнес-центр Silver-Stone
(Сильвер Стоун), 42 000 кв. м**



Бизнес-центр Усадьба-Центр, 34 500 кв.м. построен в 1997 году.



Бизнес-центр Wave Tower (Волна), 40 500 кв. м.

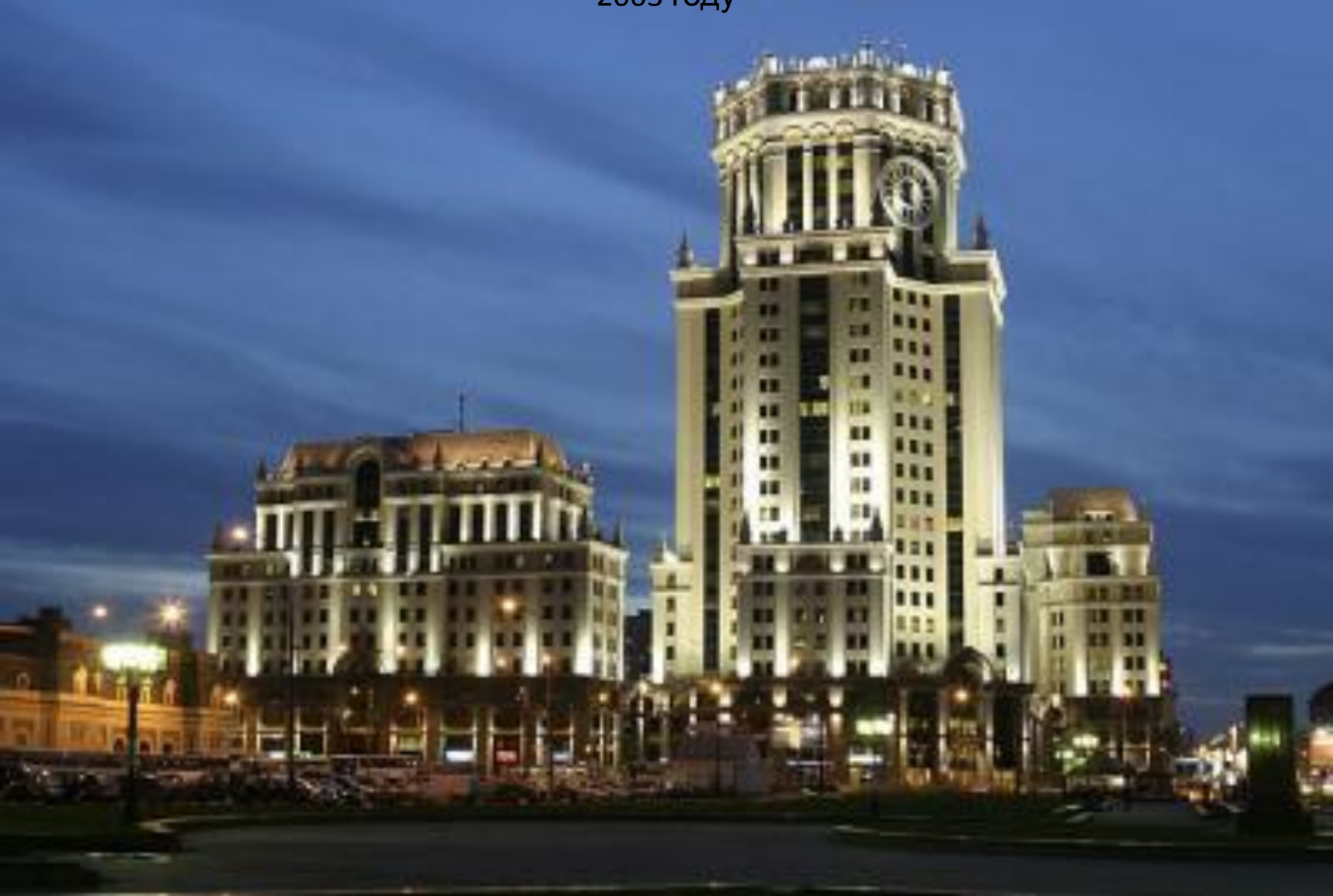
Построено в 2008 году, в бизнес-центре установлено самое современное инженерное оборудование и системы коммуникаций



Бизнес-центр Соколиный дворик, 11 500 кв. м. Бизнес-парк был построен в 2001 году и включает в себя 12 разноэтажных корпусов



Бизнес-центр Paveletsky Tower (Башня на Павелецкой), 60 000 кв. м. построен в 2003 году





**Бизнес-центр Авилон
Плаза (Avilon Plaza),
35 000 кв.м**



Бизнес-центр Ян-Рон,
7 000 кв. м. построен в 1996
году



**Бизнес-центр Белая
Площадь (White Square), 110
753 кв. м**

Бизнес-центр Капитал (Гостиный Двор), 30 000 кв. м, находится в самом центре Москвы, входит в комплекс «Московский Гостиный двор».



Бизнес-центр Башня на Набережной, 201
800 кв. м





Бизнес-центр Империя Тауэр (Imperia Tower), 203 200 кв. м.

Архитектурную концепцию разработало бюро NBBJ. Основное здание комплекса Imperia Tower составляет 60 этажей.

Бизнес-центр Город Столиц, 80 000 кв. м,
представляет собой многофункциональный
комплекс, расположенный на территории
московского международного делового центра
«Москва-Сити», в Пресненском районе
Западного округа Москвы.





**Бизнес-центр Северная башня, 139 323 кв.
м.**

Здание насчитывает 26 наземных и 2 подземных этажа. В бизнес-центре расположены офисы крупнейших международных фирм.



Бизнес-центр Башня Федерации (Federation Tower), 300 000 кв. м, представляет собой оригинальную архитектурную конструкцию из двух трехгранных башен (Восток и Запад), между которыми заключен шпиль высотой 506 метров. Большую часть здания занимают офисные площади банка ВТБ.

Бизнес-центр Башня 2000, 60 000 кв. м

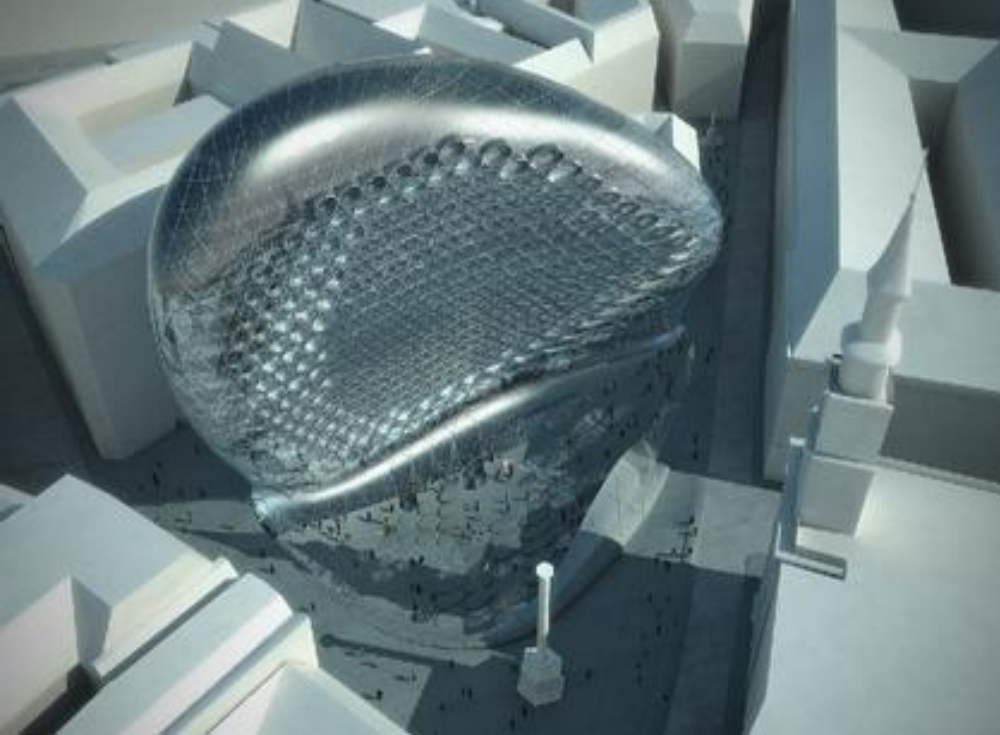


Японский дом бизнес-центр, 14 000 кв. м. Японский дом построен в соответствии с высочайшими мировыми стандартами, уникален по архитектуре и имеет удобную планировку и удачное месторасположение. .



Бизнес-центр на площади Сервита, г. Будапешт, арх. Заха Хадид (проект 2006г.)



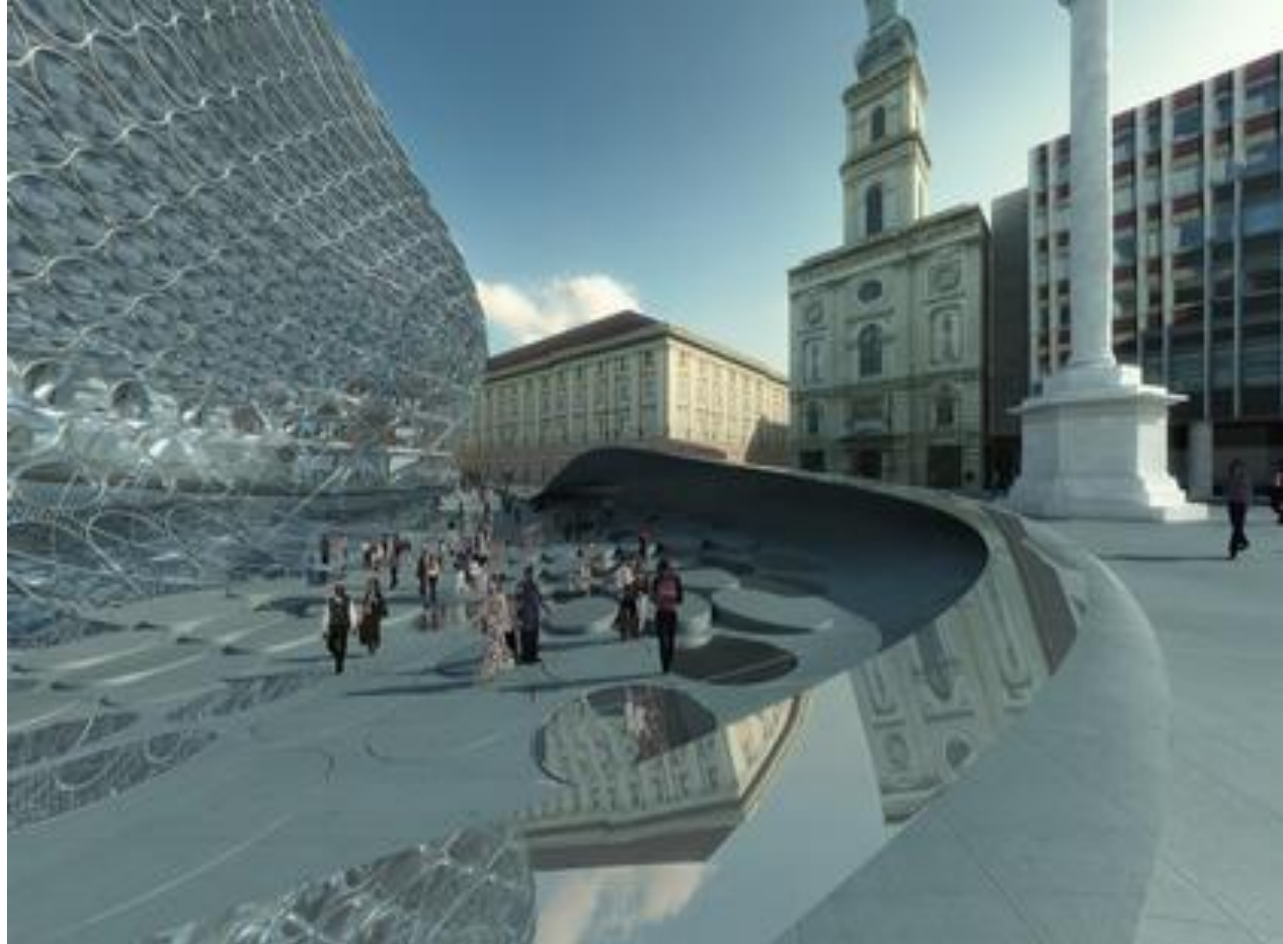


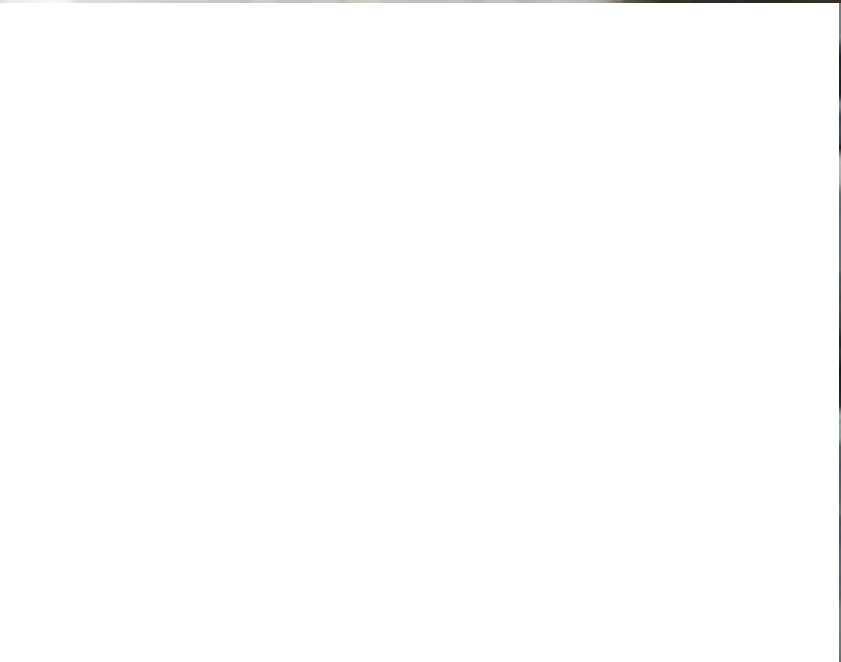
Проектируемое здание – еще одно подтверждение интереса ведущих западных архитекторов к странам Восточной Европы вообще и к Будапешту в частности.

Бизнес-центр на площади Сервита должен стать символом современной Венгрии, подчеркнуть ее ориентированность на экономический и технический прогресс, а также – стать деталью 21 века в городском ландшафте, несущим в себе следы разных эпох.

Также он должен внести функциональное разнообразие в застройку центральных районов города







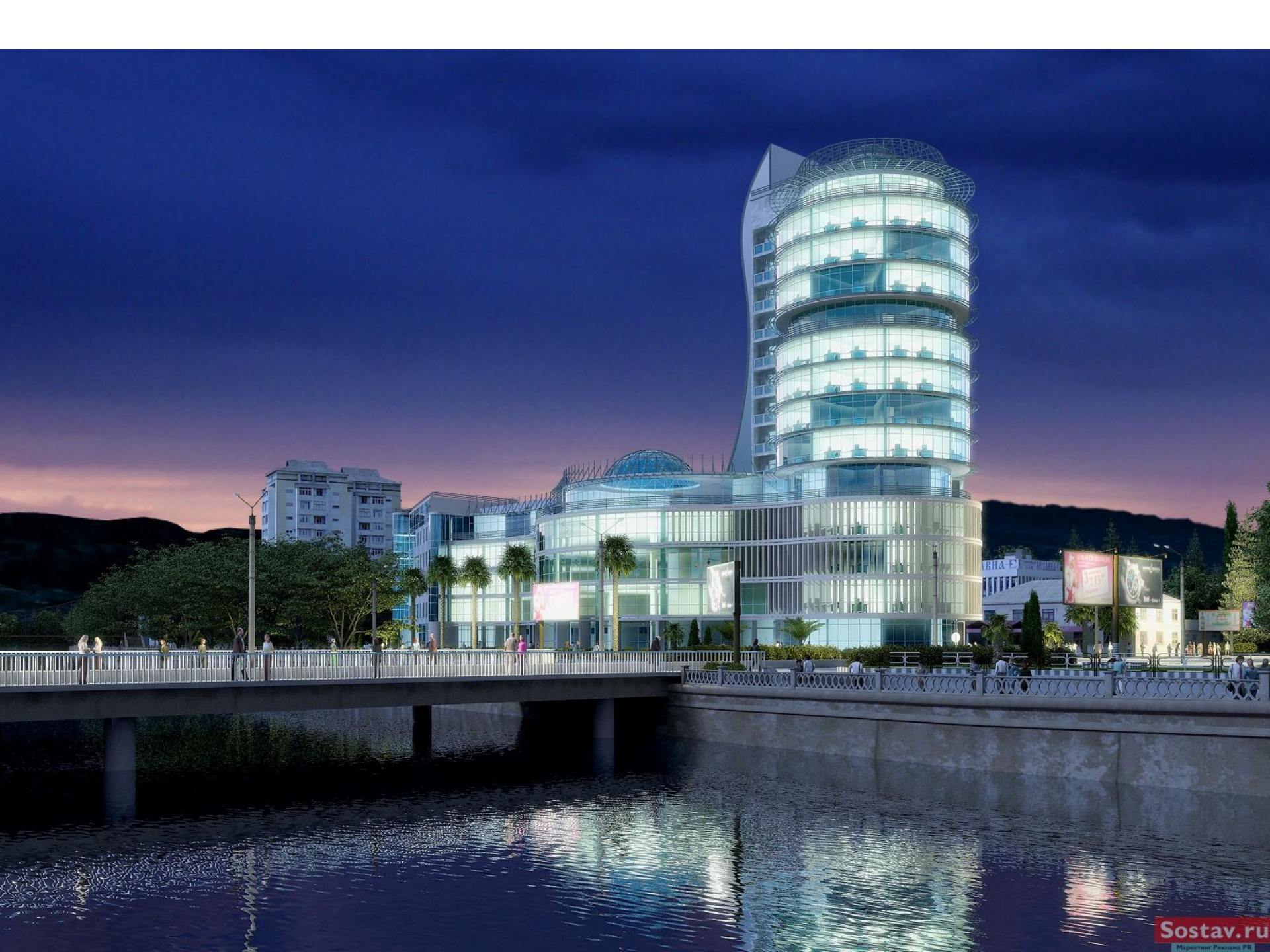






Бизнес-центр в г. Тбилиси













Ситуационный план



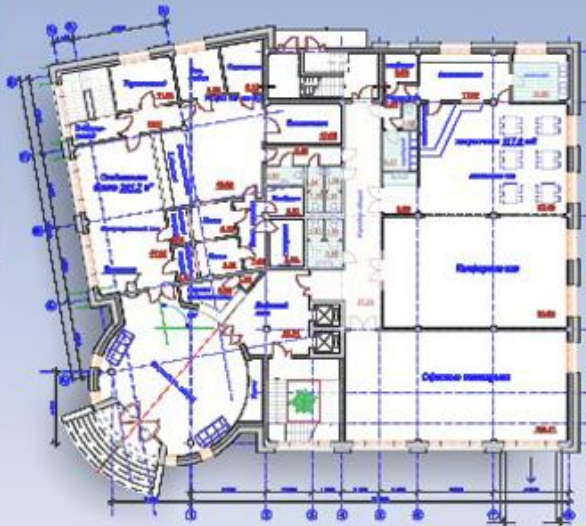
Генплан



Технико-экономические показатели

Общая площадь	6 675,0 м ²
Площадь помещений	540,0 м ²
Объемный объем	22 200,0 м ³
в том числе	
- офисы	22 000,0 м ³
- иные	200,0 м ³

План 1 этажа М 1:500



План подвала М 1:200



План типового этажа М 1:200



Бизнес-центр по ул. Максима Горького/Карла Маркса 30/126 в г. Тамбове

Фасад по ул. М.Горького



Фасад А-В



Фасад В-Г



Фасад по ул. К.Маркса



БИЗНЕС-ЦЕНТР

Санкт-Петербург, Кировская ул., участок 1.





**Деловой центр
«Europe».**
Авторы проекта:
Алейников С.,
Громада В., Аблизов
С.

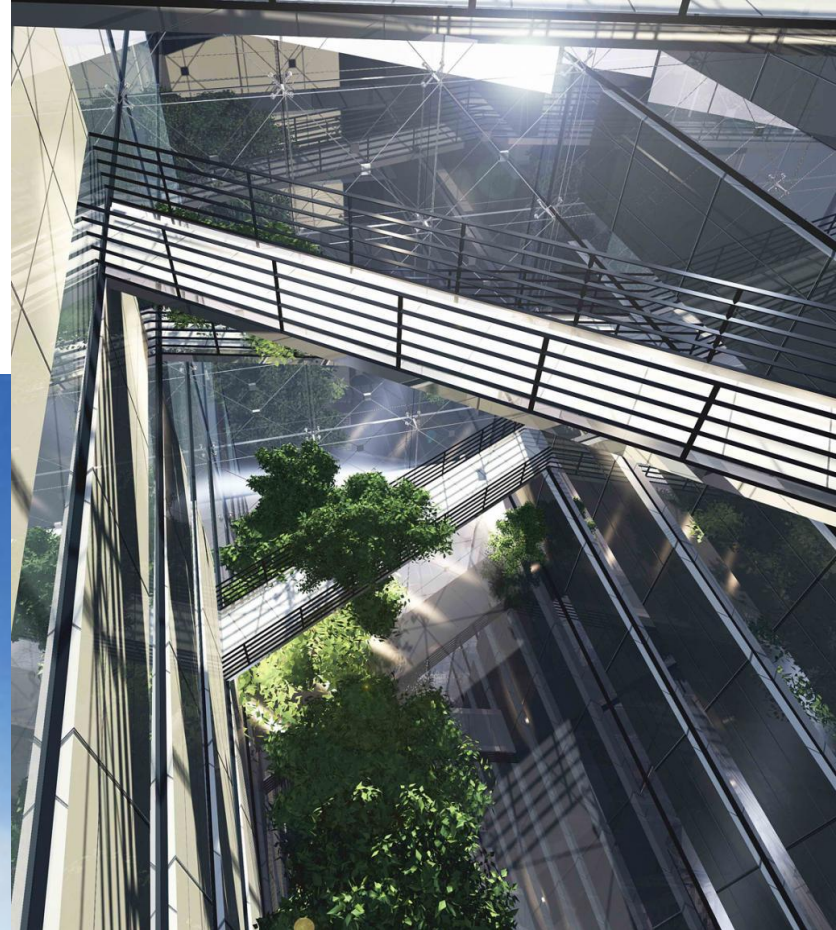
Расположение: угол улиц Малышева – Красноармейская

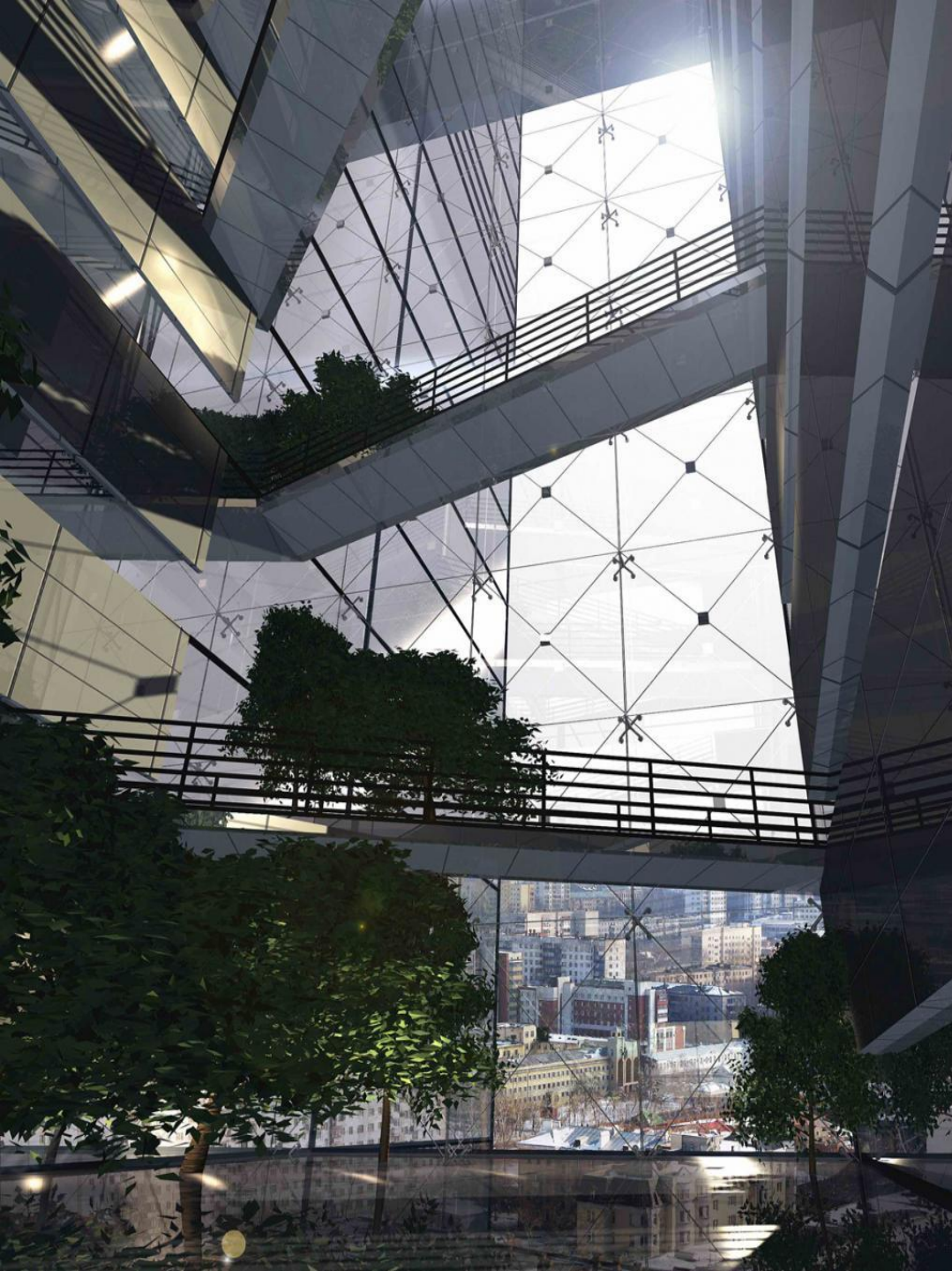
Технико-экономические показатели: Площадь застраиваемого участка 5400,5 м².

Общая площадь здания 102130,5 м². В том числе: Подземный 2-х уровневый паркинг на 217 машиномест 9562 .

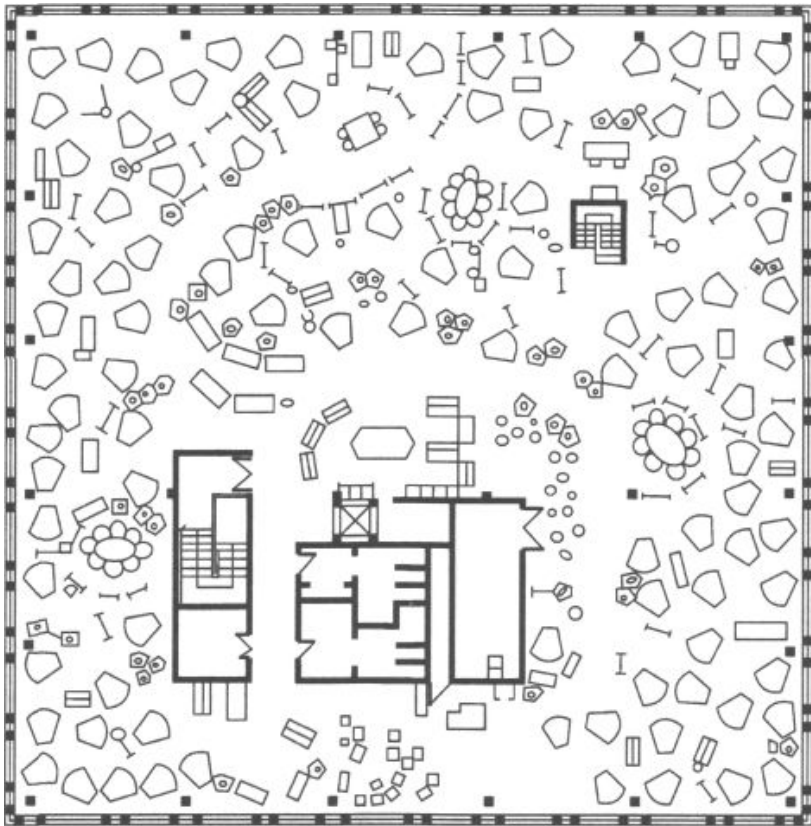
Количество гостиничных номеров (28 этажей) 364

Количество апартаментов (21 этаж) 84

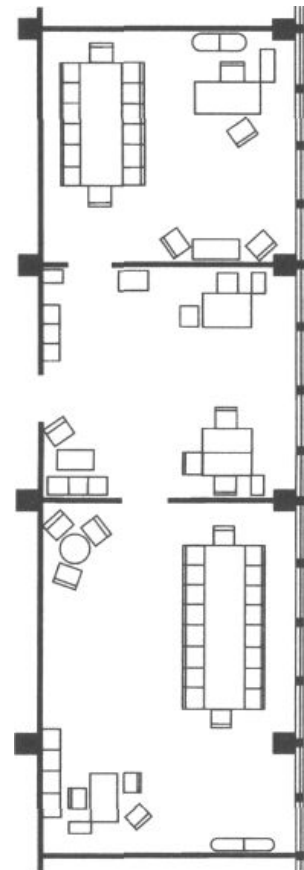
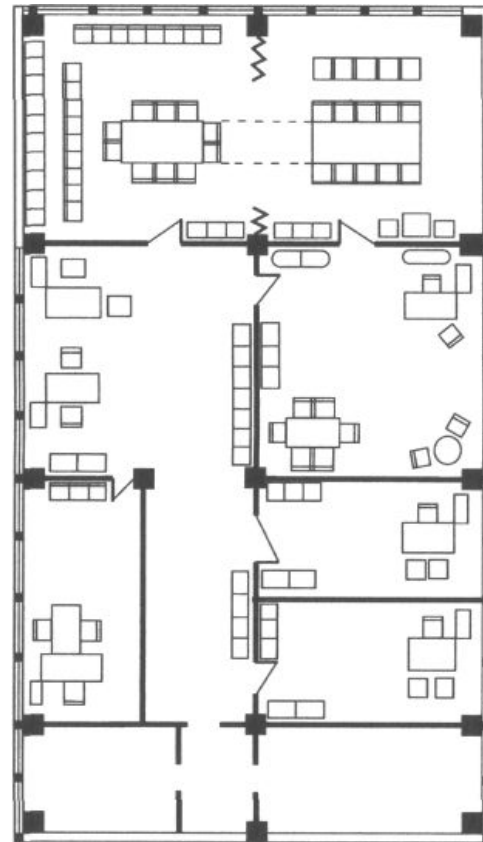


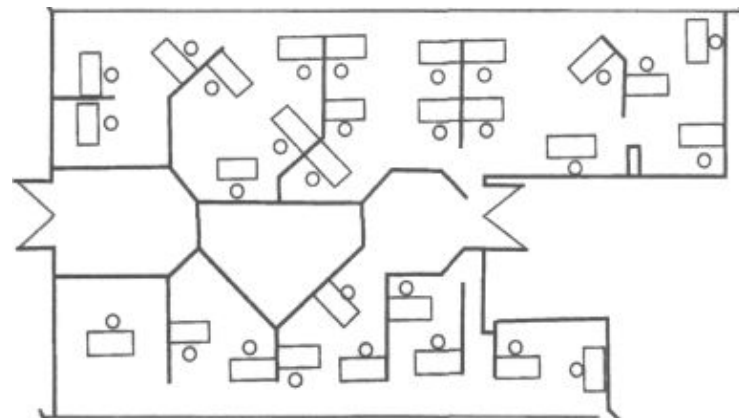
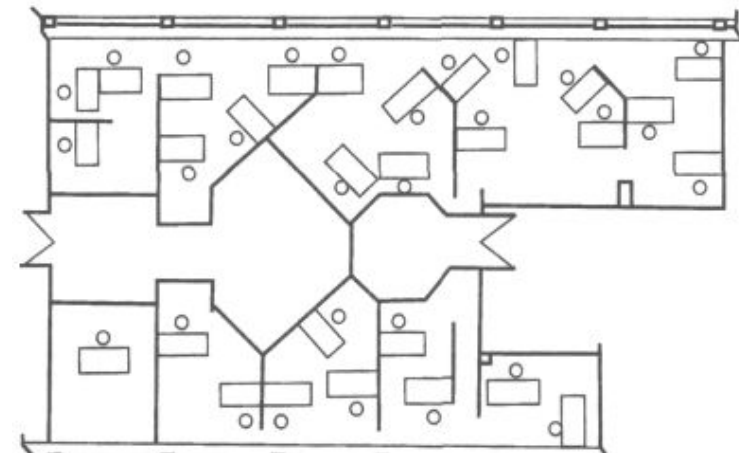
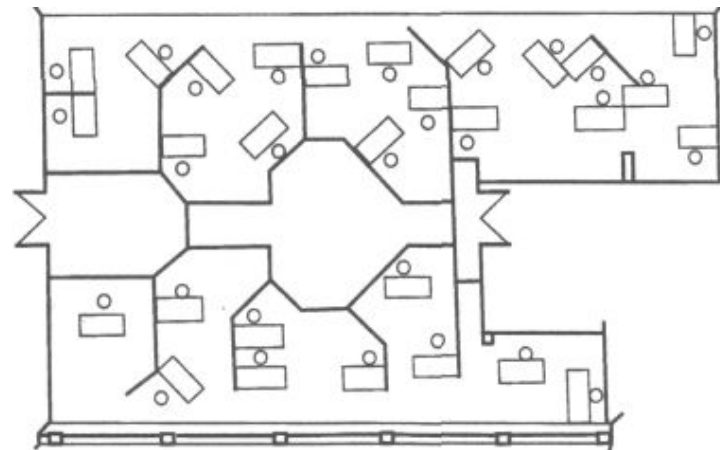
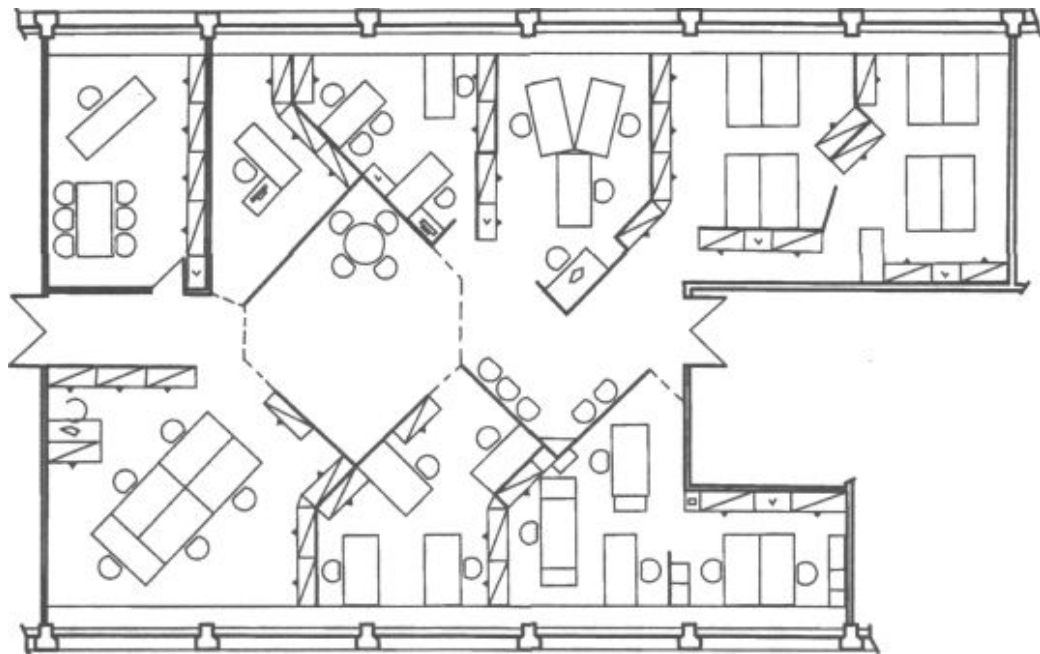


Планировка и интерьеры бизнес-центров

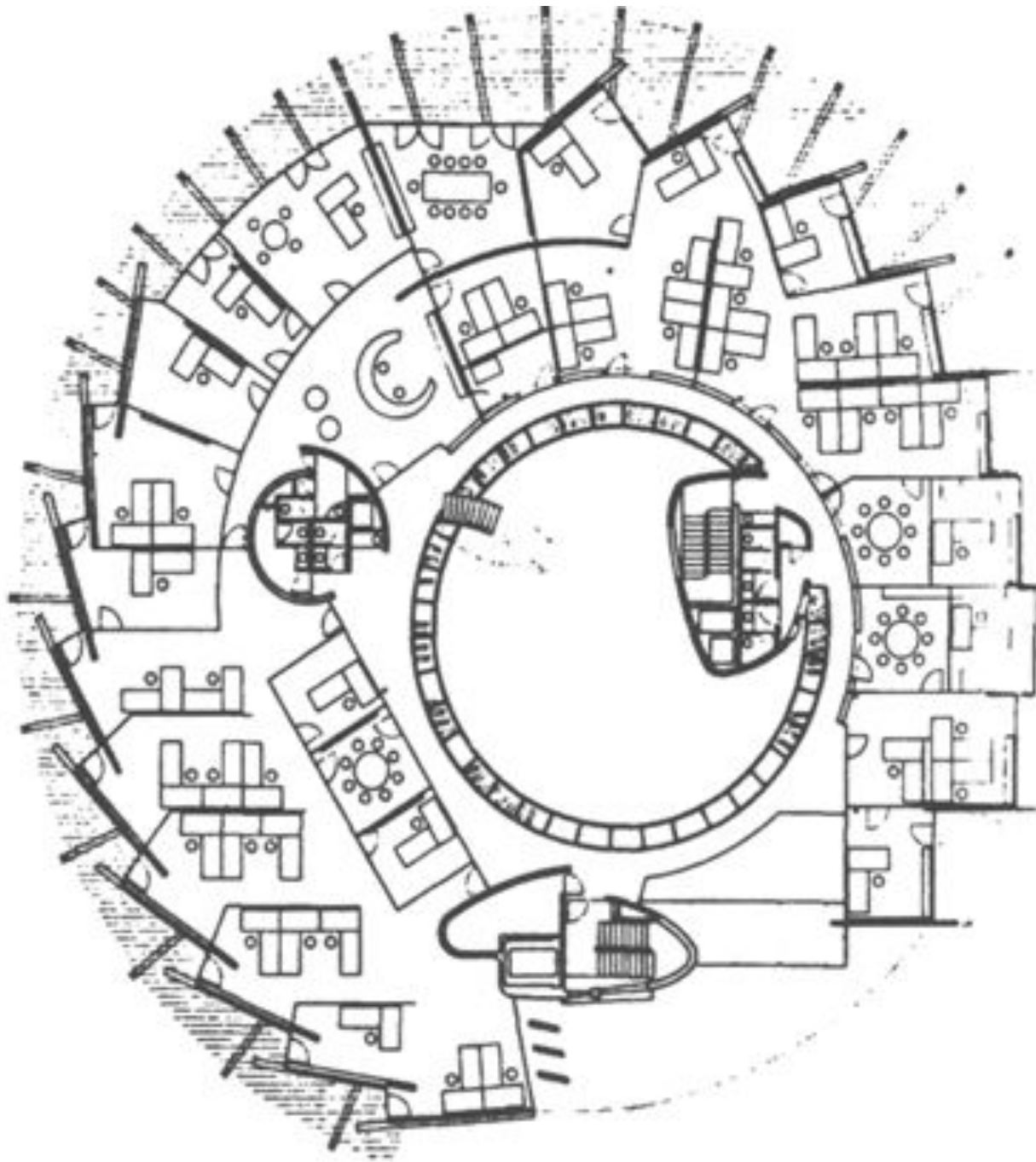


Варианты планировки
офисов

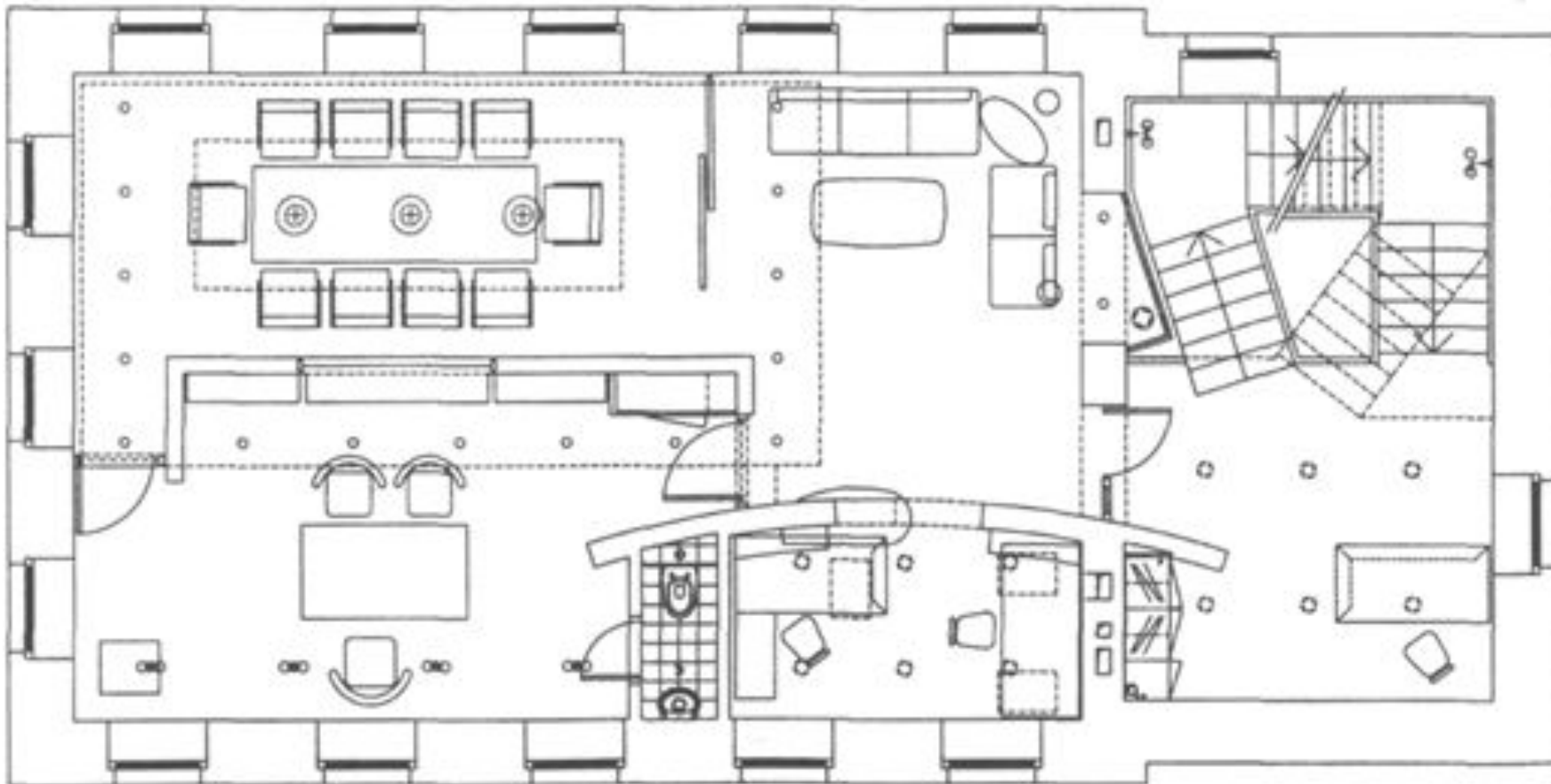




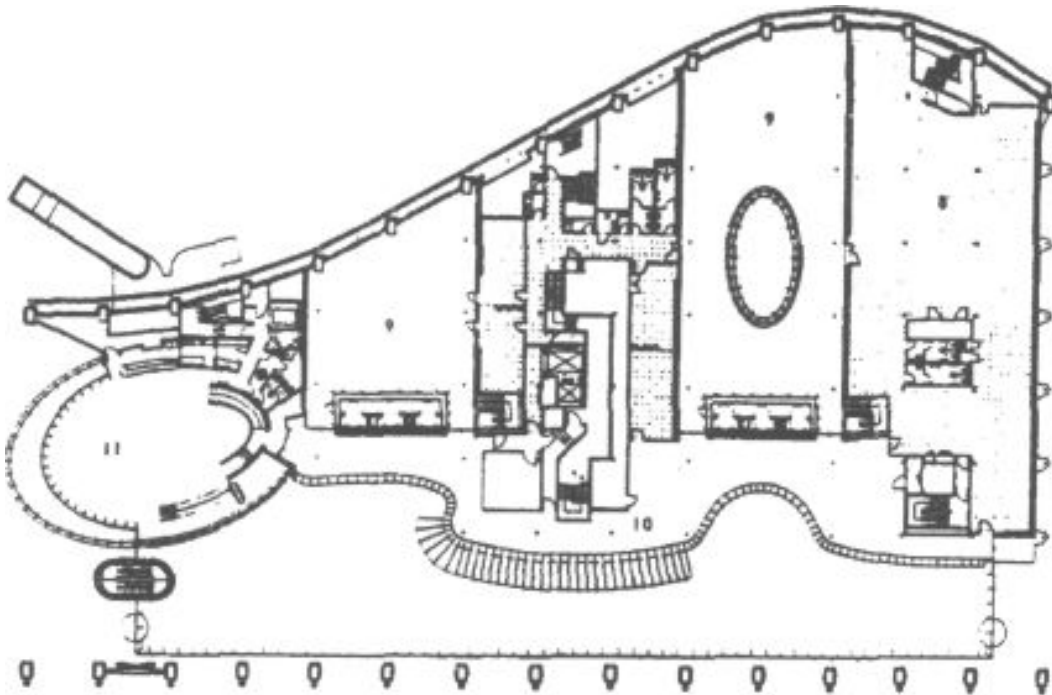
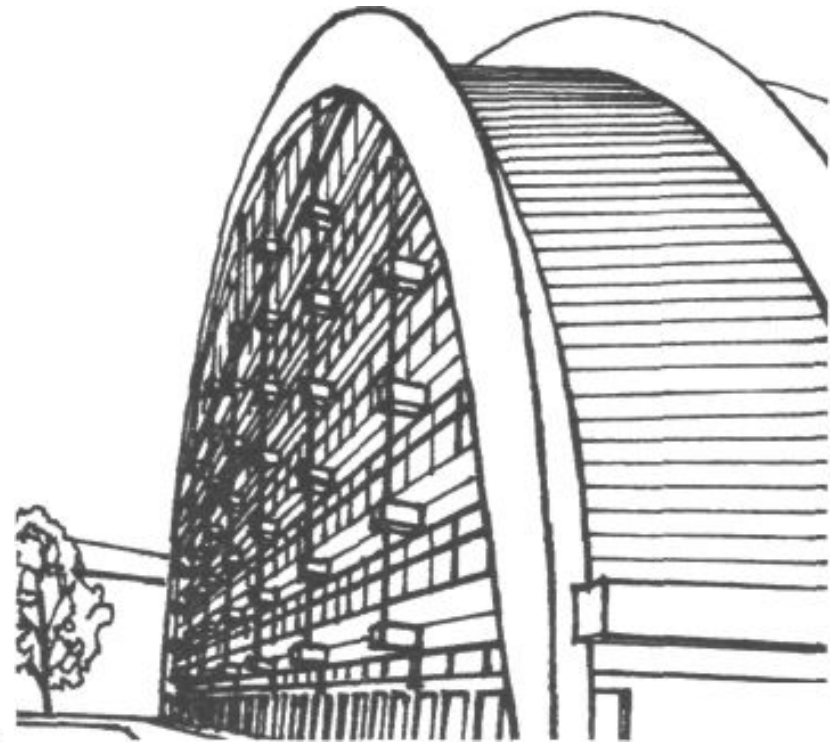
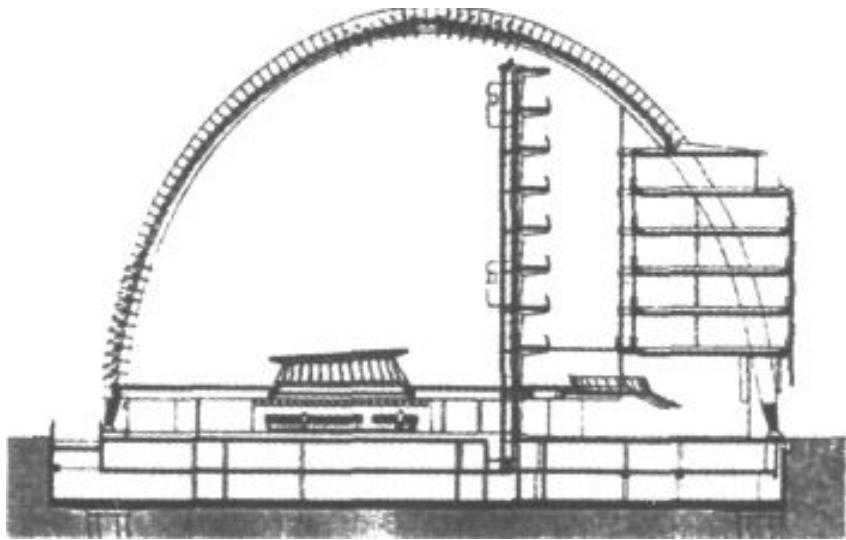
Варианты организации работы 30 человек в офисном помещении



План бюро с
расстановкой мебели:
здание бюро в Баден-
Вюртенберге, Герма
ния, архит. К. Тайлиг и
партнеры, 1994

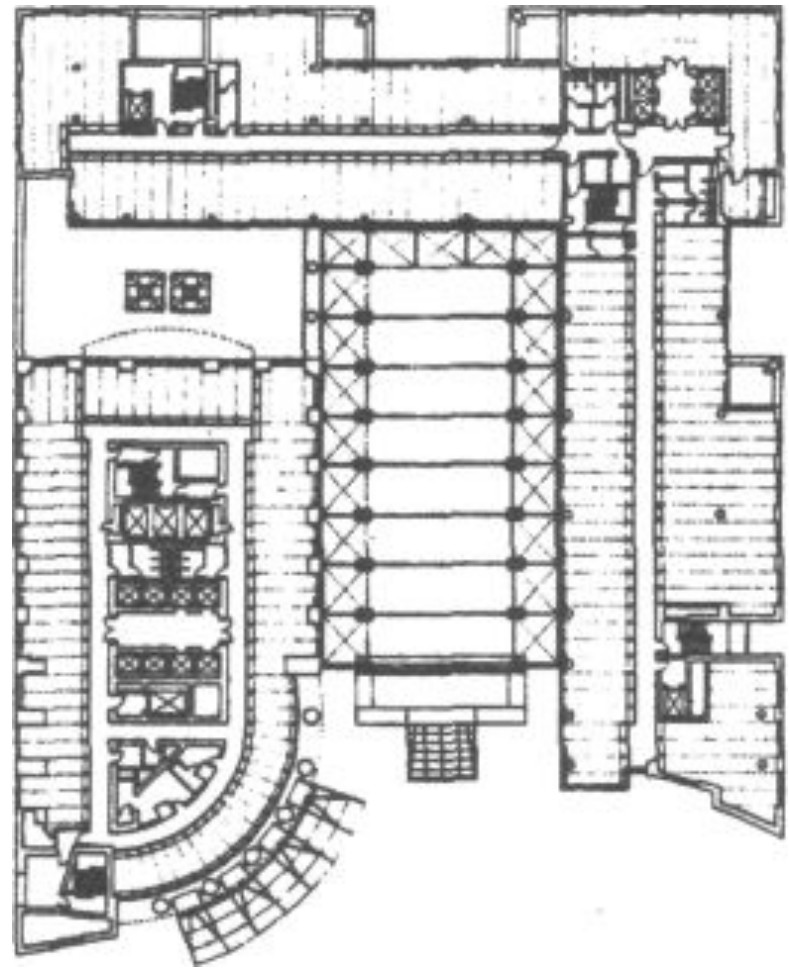
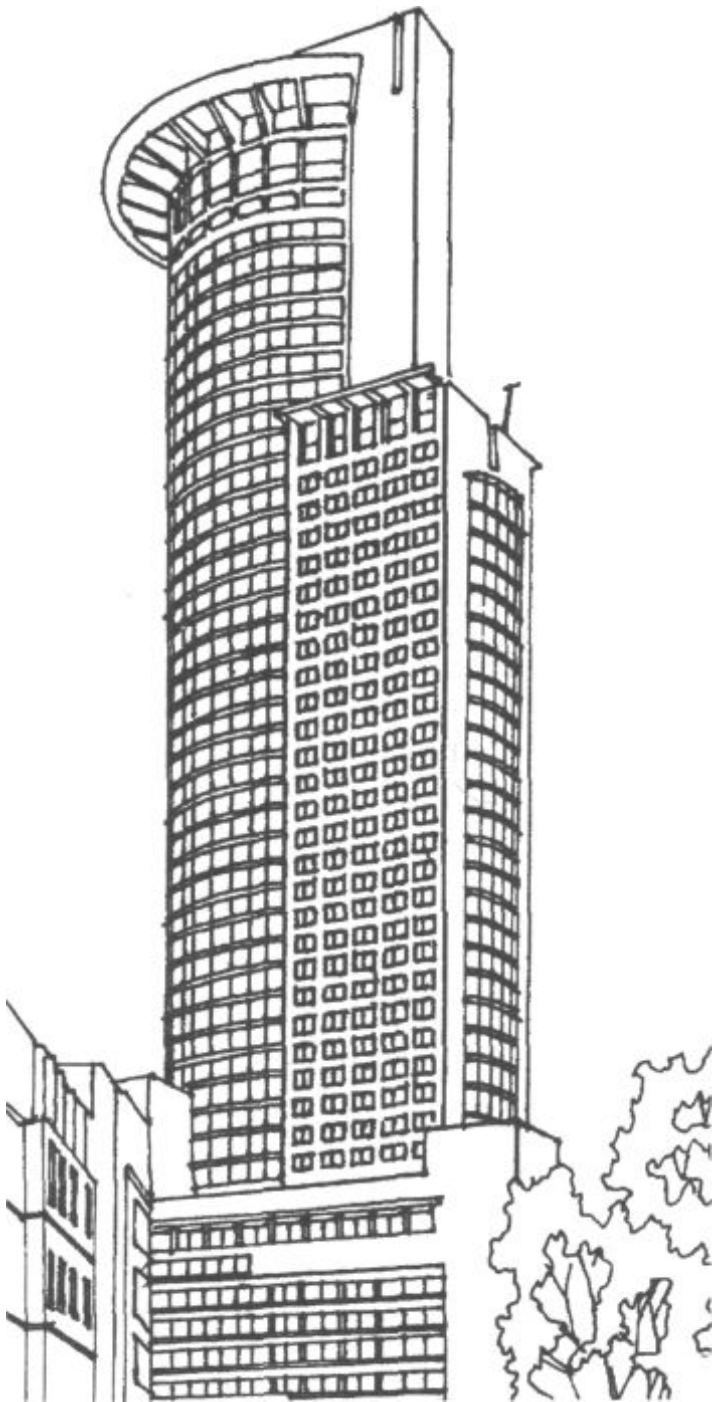


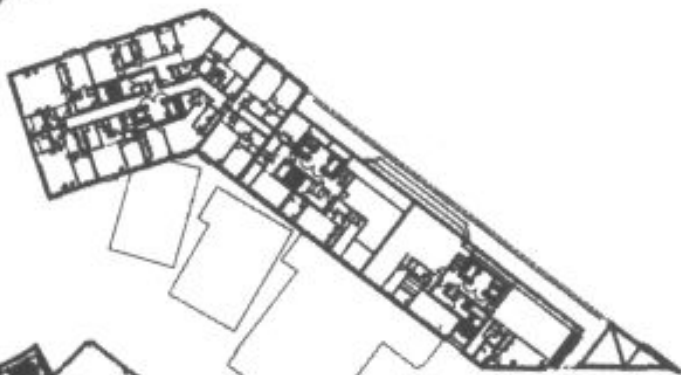
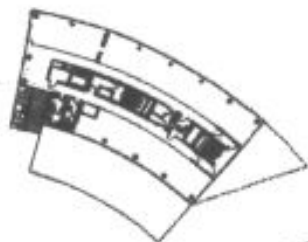
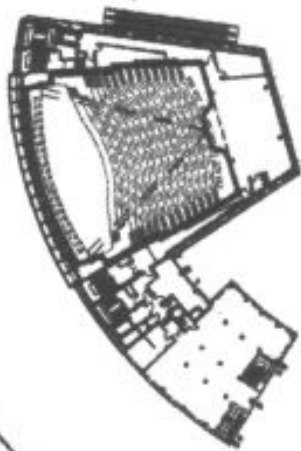
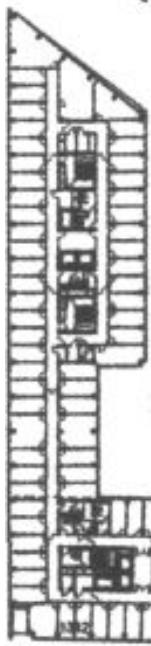
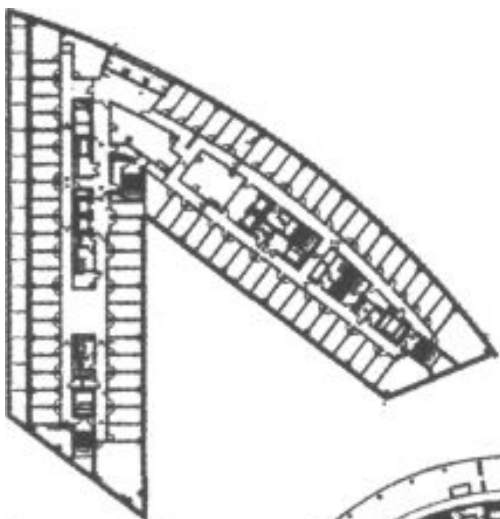
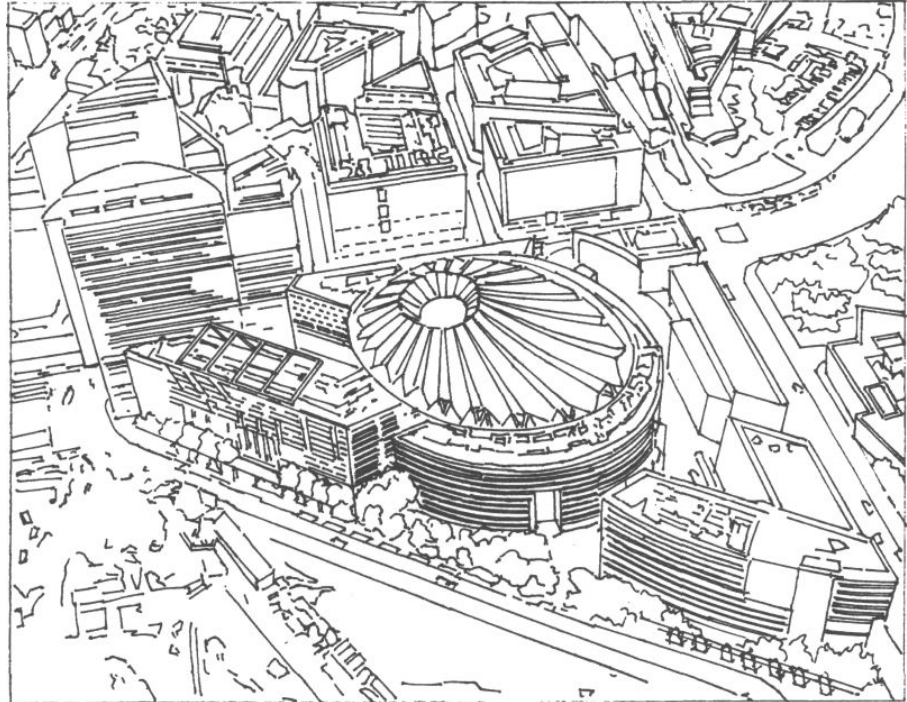
Расстановка мебели в бюро офисном здании на Новинском бульваре в Москве, Россия, архитекторы А. Надточий, В. Бутко, 1998



Здание биржи Людвиг-Эрхард-хаус
г. Берлин, Германия,
арх. Н. Гримшоу, 1994-1998

Деловой центр «Кроненхоххаус» во Франкфурте-на-Майне, Германия, арх. Кон, Педерсен, Фокс, 1990-1993









Berezovaya Alleya Plaza

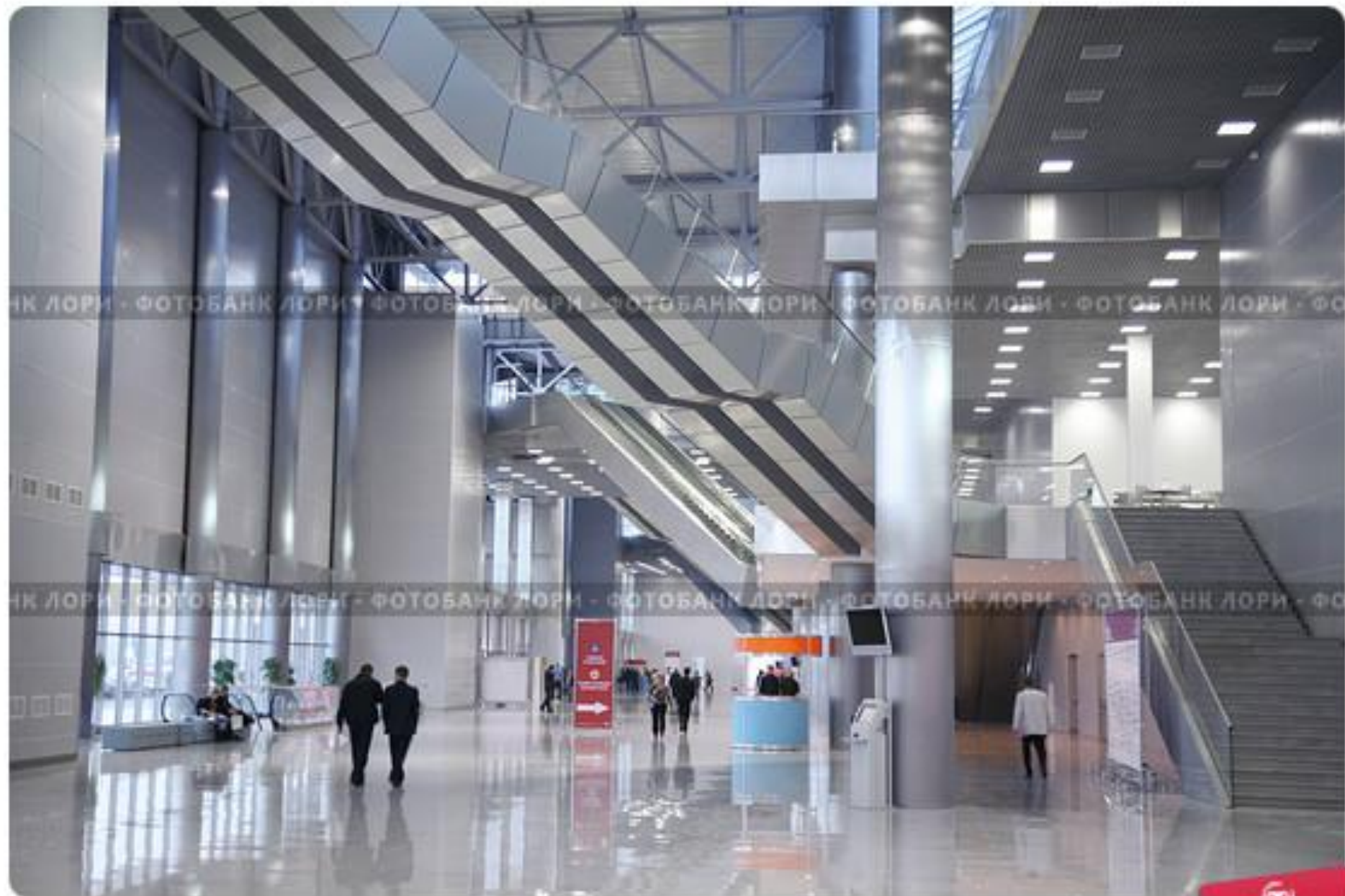
The image shows a modern, well-lit lobby area. In the foreground, there is a curved reception desk with a light-colored marble top and a dark wood-paneled base. Behind the desk, a large wall is covered in dark wood panels. The name "Berezovaya Alleya Plaza" is mounted on this wall in large, white, 3D block letters. To the left, there are several light-colored columns and a staircase with a wooden railing. The ceiling features recessed lighting strips that create a grid pattern. The floor is made of large, light-colored tiles.









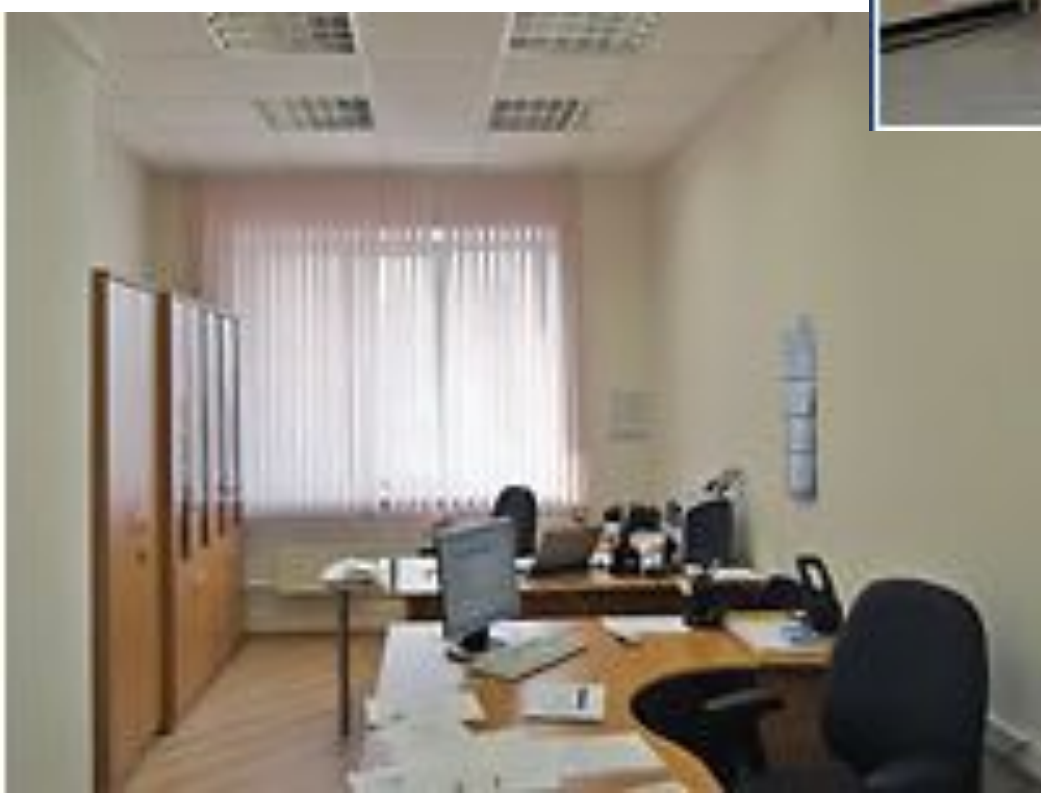
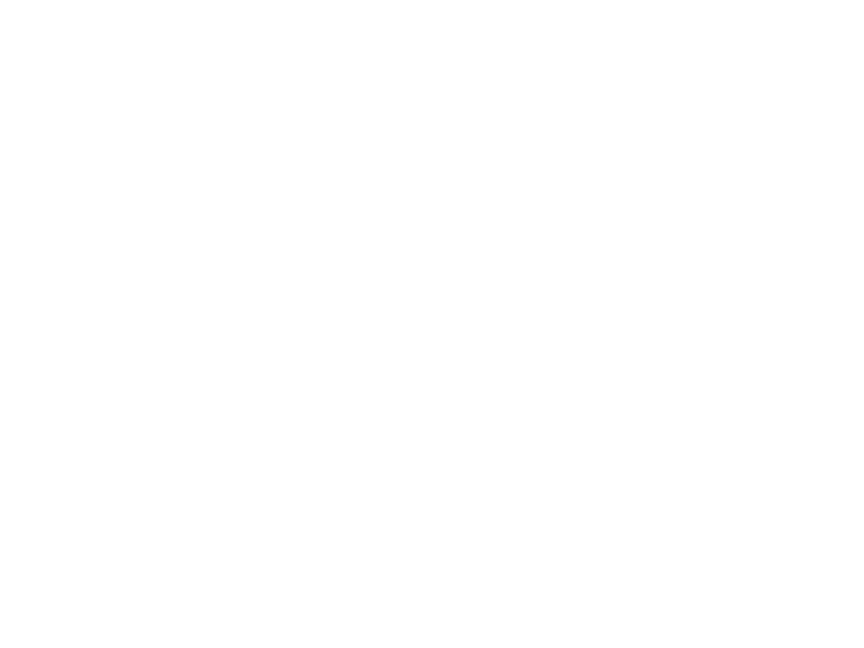


Интерьер бизнес-центра

© Losevsky Pavel / Фотобанк Лори



lori.ru/465624









Бизнес-центр

© Losevsky Pavel / Фотобанк Лори

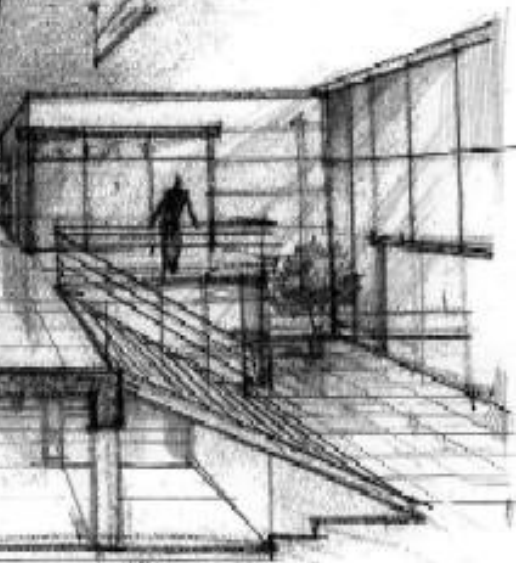
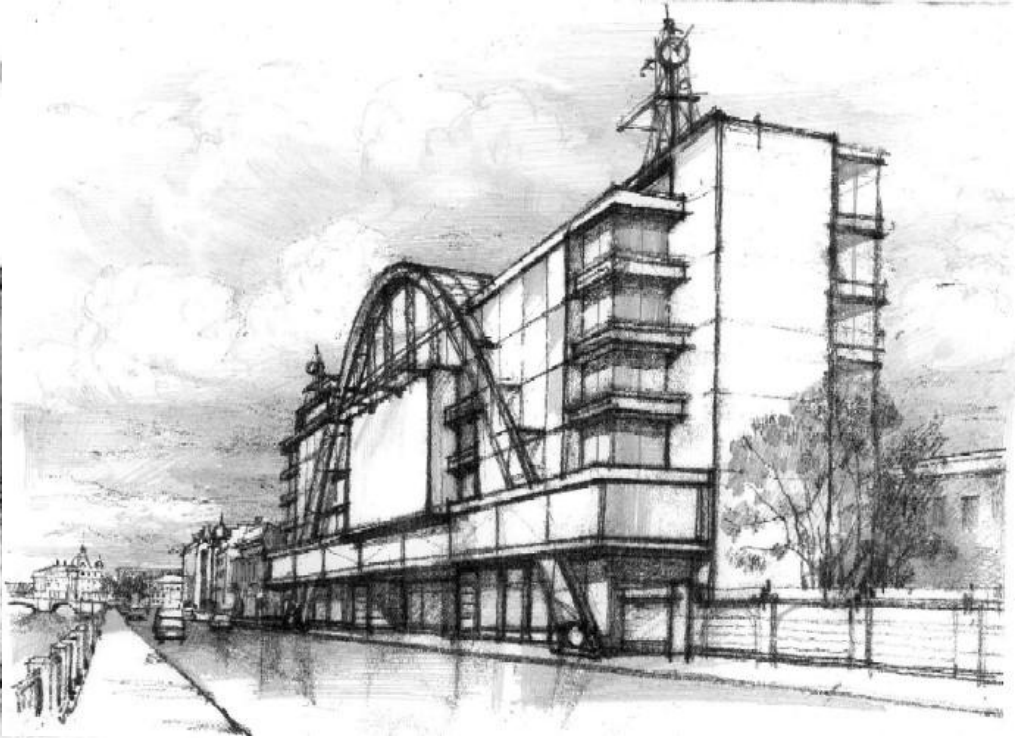
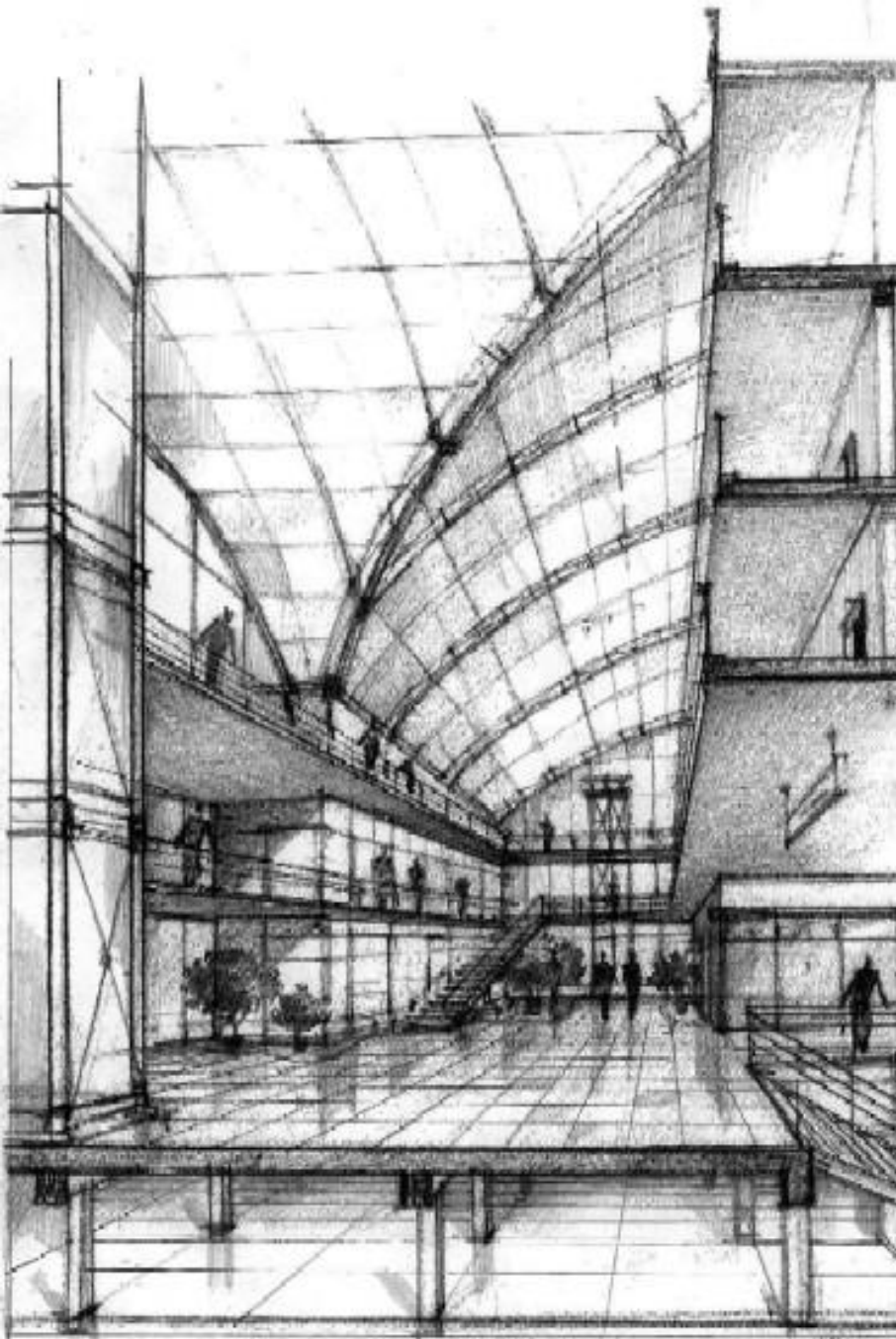


lori.ru/465395













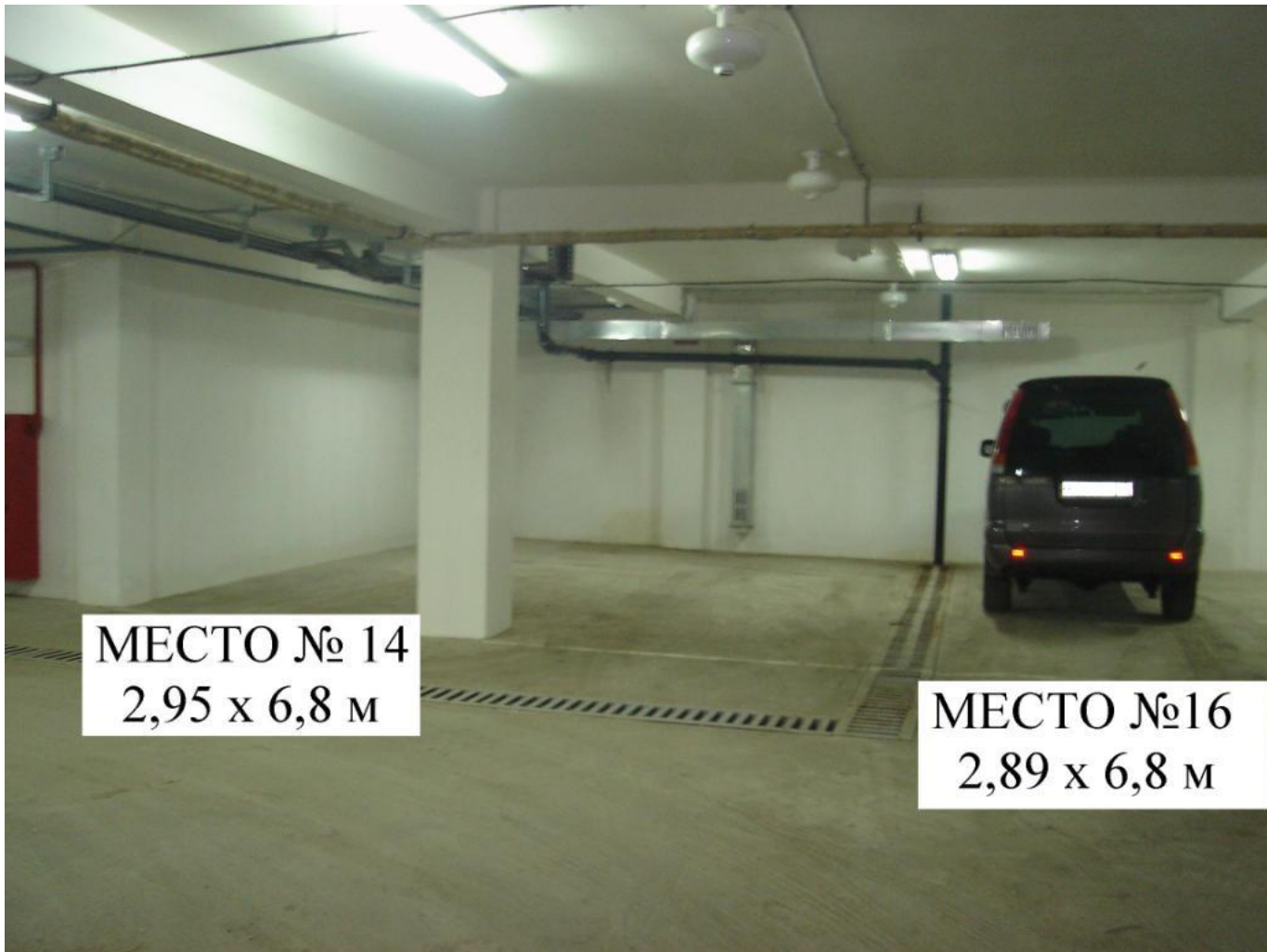












MECTO № 14
2,95 x 6,8 м

MECTO № 16
2,89 x 6,8 м







Бизнесцентр

предлагает услуги



Россия, 681000
г. Комсомольск-на-Амуре,
ул. Дзержинского, 3
Ф (4217) 59-27-37;
521-522

Отель

Европейский уровень.
Комфортабельные комнаты,
телефон, сейф, минибар,
квалифицированный персонал,
спутниковое телевидение.

Ресторан

Уникальный интерьер
и эксклюзеты, созданные
мастерами народов Амура.
Меню национальной кухни.

Конференцзал

Стол для переговоров,
видеопроектор,
интернет.

Интернет-зал

Интернет,
копировальные работы,
сканирование печать, факс.

Развлечения

Бильярдная,
сауна, ванна с массажем,
солярий, гидромассаж.

Авиакассы

