

АНАЛІЗ СУЧАСНИХ ТЕНДЕНЦІЙ В РОЗВИТКУ ТА ФОРМУВАННІ ДОПОМІЖНИХ ФУНКЦІЙ АДМІНІСТРАТИВНО-ОФІСНИХ БУДІВЕЛЬ

Русаков І.О., доцент кафедри комп'ютерних технологій дизайну,

Хрипун Т. М., студентка

Інститут міського господарства, Національний авіаційний університет

Анотація. Проаналізовано різновиди допоміжних функцій адміністративно-офісних будівель, їх поєднання для досягнення універсальних рішень у формуванні концепції комплексів. Виділено основні характерні риси стильового рішення простору кожної функції окремо.

Ключові слова: адміністративно-офісна будівля, комплекс, концепція, допоміжна функція, стиль.

Аннотация. **Русаков И. А., Хрипун Т. М. Анализ современных тенденций в развитии и формировании вспомогательных функций административно-офисных зданий.** Проанализированы разновидности вспомогательных функций административно-офисных зданий, их объединение для достижения универсальных решений в формировании концепции комплексов. Выделены основные характерные особенности стилового решения пространства каждой функции отдельно.

Ключевые слова: административно-офисное здание, комплекс, концепция, вспомогательная функция, стиль.

The summary. Rusakov I. O., Khrypun T.M. **The analysis modern tendencies in development and formation auxiliary functions of office buildings-office.** Versions of auxiliary functions of office buildings-office, their association for achievement of universal decisions in formation of the concept of complexes are analysed. It is allocated the basic prominent features of the style decision of space of each function separately.

Keywords: administratively-office building, a complex, the concept, auxiliary function, style.

Постановка проблеми. Загально прийнятого розуміння того, які саме функції і в якій пропорції повинні включати багатофункціональні комплекси не існує. Це пояснюється тим, що кожен проект нерухомості вимагає індивідуального підходу і власної концепції, створюваної з метою отримання максимальних показників ефективності від об'єкту. Саме тому спробуємо у цьому контексті розглянути різновиди допоміжних функцій адміністративно-офісних будівель, а також висловити своє бачення сучасних тенденцій їх взаємозв'язку.

Аналіз досліджень. Розглянувши дослідження Нойферта Е. [2], Раннева В. Р. [3] та останні публікації Urban Land Institute [4], було виявлено, що вже досліджено специфіку будівництва офісних будівель та особлива увага приділялась розрахунку мінімальних потреб у затраті прощі для реалізації кожної функції окремо. Роботи висвітлюють ергономічні та естетичні аспекти у аспекти у вирішенні даного питання.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Проте питання щодо допоміжних функцій для багатофункціональних комплексів та особливості їх поєднання для досягнення універсальних рішень у формуванні концепції комплексів залишається не розкритим вище згаданими авторами в повній мірі.

Мета роботи. Дана робота присвячена аналізу різновидів допоміжних функцій адміністративно-офісних будівель, їх поєднання для досягнення універсальних рішень у формуванні концепції комплексів. Виділенню основних характерних рис стильового рішення простору кожної функції окремо.

Адміністративно-офісні будівлі – це прогресивні самостійні типи підприємств. Згідно класифікації Urban Land Institute, багатофункціональний, або мультифункціональний (mixed-use), комплекс – це об'єкт, який одержує дохід від трьох і більш функціональних призначень, що мають незалежний попит [4].

Масштабний сучасний проект нерухомості включає декілька типів нерухомості. Проте об'єктами змішаного призначення повною мірою можуть вважатися тільки ті, в яких різні компоненти працюють незалежно один від одного, а не просто є додатковою послугою для орендарів (як магазин канцтоварів або кафетерій в бізнес-центрі).

Комплекс може відрізнятись залежно від функціональних складових. А саме: торгіву, розважальну, готельну, складську, спортивно-оздоровчу,

лікувально-оздоровчу, функцію організації харчування та паркувальну. Офісна споруда вважається повноцінною, багатофункціональною, якщо допоміжна функція складає не менше 10% загальної площі комплексу (таблиця 1, рис. 1).

Торгівельна функція – це, по суті, бізнес-центри, на першому поверсі яких розташовані магазини. Вона природня для великих комплексів – розміщуються з урахуванням зручної подачі товарів та підходу покупців. Виграшним варіантом є сполучення торгівельної з іншими зонами відпочинку, що дозволяє привабити додаткову аудиторію.

Стилістика в оформленні торгівельних інтер'єрів найрізноманітніша, починаючи від первісного мистецтва і закінчуючи найсучаснішими тенденціями в моді дизайну та пов'язана з особливостями найкращого припіднесення товару. Але загалом перевага надається high-tech, тому що цей стиль дозволяє максимально поєднати необхідні технологічні можливості, естетичний вигляд та матеріали потрібної стійкості.

Розважальна функція найчастіше йде в поєднанні з торгівельною. З метою підвищення потоку через торгівельну зону, розважальну виносять на вищі поверхи. До неї входять: розважальні автомати, більярд, боулінг і т. д. Необхідність у створенні комплексів з такими функціями викликана прагненням привабити додатковий кругообіг відвідувачів в торгові центри з наданням ще більше додаткових відвідувачів.

Функція організації харчування – орієнтована в основному на потреби орендарів приміщень в даній будівлі, і може бути задіяна в проведенні

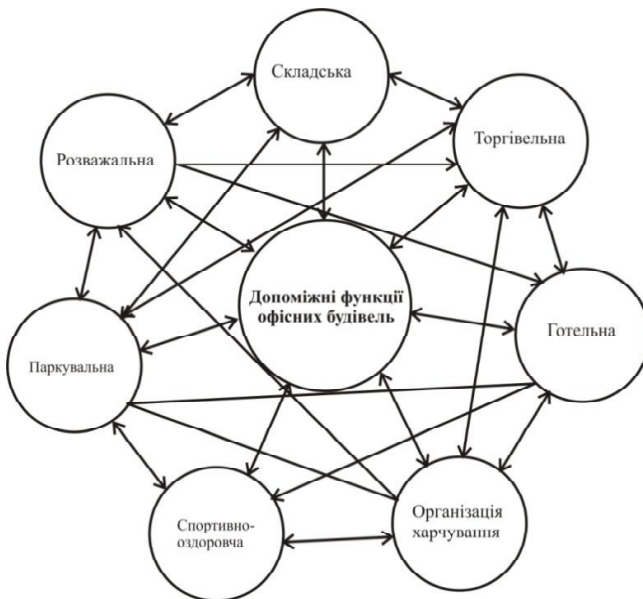


Рисунок. 1 - Допоміжні функції адміністративно-офісних будівель

Таблиця 1.

Допоміжні функції адміністративно-офісних будівлях

№	Допоміжні функції	Мінімальна потреба в площі			Загратипотреба 60 м ³ /л на 10 м ²			Тех. оснащення комунікаційними та інтелектуальними системами	Необхідна технологічно оброблена кількість входів-виходів	Наявність приміщень для керівного та персоналу
		10 л.	50 л.	100 л.	10 л.	50 л.	100 л.			
1	Торгівельна	50-60 м ²	250-300 м ²	500-600 м ²	600 м ³	3500 м ³	6000 м ³	✓	2-4	✓
2	Розважальна	Від 45 м ²	225 м ²	450 м ²	600 м ³	3500 м ³	6000 м ³	✓	1-2	✓
3	Готельна	від 120 м ²	600 м ²	1200 м ²	600 м ³	3500 м ³	6000 м ³	✓	1-2	✓
4	Організація харчування	30--36 м ²	150-180 м ²	300-360 м ²	600 м ³	3500 м ³	6000 м ³	✓	2-3	✓
5	Складська	від 120 м ²	600 м ²	1200 м ²	600 м ³	3500 м ³	6000 м ³	✓	1-2	✓
6	Спортивно-оздоровча	120-180 м ²	600-900 м ²	1200-1800 м ²	600 м ³	3500 м ³	6000 м ³	✓	1-2	✓
7	Лікувально-оздоровча	120-180 м ²	600-900 м ²	1200-1800 м ²	600 м ³	3500 м ³	6000 м ³	✓	1-2	✓
8	Паркувальна	20-30 м ²	100-150 м ²	200-300 м ²	600 м ³	3500 м ³	6000 м ³	✓	2-4 і більше	✓

корпоративних заходів та інше. Розміщується в приміщеннях безпроблемної доставки продуктів, входу відвідувачів та інших технологічних вимог. Зазвичай, на перших двох поверхах можуть знаходитись: ресторани, бари, кафе, кафетерії, тобто всі види закладів громадського харчування. В оформленні інтер'єрів комплексів категоричних обмежень у виборі стилю немає.

Складська функція – архівні приміщення, склади для товарів і т. п. В оформленні зон даного призначення переважають більш просте, лаконічне оздоблення та використання функціонального обладнання.

Готельна – ця функція орієнтована, як правило, для короткочасного проживання фахівців у відрядженні партнерських компаній, що знаходяться в даному бізнес-центрі. У випадку, тривалого терміну проживання можливим є використання квартири – офісів (нова функція).

Спортивно-оздоровча функція – включає в себе спортивні центри (спортивні клуби, класи танців, фітнес центри та інше).

Лікувально-оздоровча функція – мають на увазі салони краси, сауни, бані і т. п.

Паркувальна функція повинна забезпечувати парко місцями у відповідності до класу будівлі.

Під час організації та вибору стилю для будь-якої з вище перерахованих функцій, головним є конкретне та грамотне визначення концепції. Слово концепція в даному контексті – ідея, мета та завдання. Формування концепції залежить від напрямку діяльності фірми чи фірм, що є орендарями комплексів, від кількості працівників та вподобань замовників.

Поєднання в офісному комплексі різноманітних додаткових функцій є складним процесом, але важливим в плані формування ідеї (концепції) та її реалізації. Функціональні зони повинні бути розміщені за умови правильної організації потоків. Необхідним є розміщення акцентів в архітектурній композиції. Проблема, з якою зіштовхується проєктувальник, полягає у створенні однорідної цільової групи для кожної функції комплексу. Тобто всі складові повинні відповідати класу будівлі.

Висновки. Розвиток допоміжних функцій сучасних адміністративно-офісних будівель призначений сприяти підвищенню ефективності основних функцій комплексу та вимагає ретельного підходу до їх вибору. Аналіз офісних комплексів та прогнозування тенденцій розвитку доводять, що в процесі проєктування таких будівель необхідно ретельно підбирати та розвивати функції, враховуючи особливості місця розташування та напрямку діяльності будівлі.

Подальший напрямок дослідження: Планується дослідити, класифікувати особливості та засоби трансформації функціонального простору окремої функції і їх взаємозв'язків.

Література:

1. ЕШКО. Дизайн оформлення інтер'єру. – Х.: Європейська школа, 2008 р. – 783 с.
2. Нойферт Е. Строительство и проектирование. – М.: Стройиздат, 1991. – 392 с.
3. Раннев В. Р. Интерьер. – М.: Научное пособие, 1987. – 230 с.
4. «Developerov.net» Союз девелоперів [Електронний ресурс]. – Режим доступу до інформації [http:// Developerov.net/articles](http://Developerov.net/articles)

5. «ukr.arendator.ru» Комерційна нерухомість [Електронний ресурс]. – Режим доступу до інформації http://ukr.arendator.ru/bc_class.php
6. «Інтелект. Технології. Відео» [Електронний ресурс]. – Режим доступу до інформації <http://www.itv.ru>
7. Голобородько В. Навчальний посібник. – Х.: ХДАДМ, 2004. – 392 с.

Надійшла до редакції 25.05.2009