

УДК 725.21

**О. В. Семикіна***кандидат архітектури,  
доцент кафедри інформаційних  
технологій в архітектурі КНУБА*

## **ШЛЯХИ СТВОРЕННЯ СУЧАСНИХ ОФІСІВ ЗА ДОПОМОГОЮ РЕКОНСТРУКЦІ ІСНУЮЧИХ БУДІВЕЛЬ**

Анотація: у статі проаналізовані деякі особливості створення сучасних бізнес-центрів і офісів у центрі міста, яке відбувається за рахунок реконструкції будівель та споруд, які раніш мали інше призначення.

Ключові слова: офісна будівля, бізнес-центр, реконструкція будівель.

В Україні існує значний попит на офісні приміщення в зв'язку з розвитком підприємницької діяльності. Згідно з міжнародними стандартами однією з перших ознак високо класного сучасного офісу є його місце розташування. Звісно, чим офісне приміщення ближче до центру міста та станцій метрополітену, тим воно більш комерційно привабливе. Але в Києві, та інших великих містах України забудова центру та середнього радіусу міста давно склалась, в зв'язку з цим вільних земельних ділянок практично немає. Це висуває на перший план питання про можливості реконструкції будівель іншого призначення на офіси та бізнес-центри. Потрібність у вирішенні цієї проблеми постає не тільки перед вітчизняними архітекторами, а й архітекторами Росії, Європи та Америки.

Будь яка нова офісна будівля в історичному середовищі посилює навантаження на центр міста. Тому великим офісним структурам місця в центрі замало, але в історично сталої забудови є приміщення непридатні для житла, наприклад перші поверхи будівель. Таким чином, можуть бути розташовані дуже не великі офіси 100 – 200 кв.м. для яких потреба бути в центрі міста домінує над великою кількістю пов'язаних з цим незручностей, таких як дефіцит місць паркування, складнощі з доступністю (міські транспортні затори). Також, присутні труднощі з переплануванням – структура житлового будинку найменш пристосована до потреб офісу (дуже складно змінити внутрішню систему кімнат та стін). Тяжким питанням також виявляється не відповідність забезпеченням інженерними комунікаціями (енергопостачання, каналізація та інше) вимогам сучасного офісу. Перевагою виявляється кімнати великої площі та наявність високих стель в приміщеннях історичної забудови. Це дає можливість прокладати додаткові комунікаційні канали за рахунок зниження стелі чи підняттям підлоги.

Цікавий приклад урбаністичного раціоналізму створив в маленькому ірландському містечку Туберкурі архітектор Маккулог – будинок муніципалітету. Два старовинних будинки, які розташовані поблизу головної площі міста були реконструйовані та добудовані з метою розміщення відділу охорони здоров'я, бібліотеки та зали судових засідань. Були збережені фасади, які виходять на вулицю, та добудована скляна частина сховалась позаду історичної будівлі. Таким чином старий цегляний фасад додає романтичну ноту до раціональної геометрії будівлі, також не втрачена сучасна комфортність установи.

На початку 90-х років була використана спроба пристосувати під офіси дитячі садки. Перевагою цього рішення є блочна без коридорна структура планування цих споруд з побутовими зручностями в кожному блоці, також доволі велика площа кімнат та ще наявність території для паркування. Недоліками є доволі невисокі стелі, дуже великі вікна, що ускладнює розташування офісних меблів, особливо столів та полицок на стінах. Та головне в зв'язку з початком поліпшення демографічного становища в Україні дитячі садки мають використовуватися за попереднім призначенням.

В зв'язку з тим, що в радянські часи взагалі не існувало типології адміністративно-офісних будівель, так ще у 60-70 роках почали пристосовувати проекти типових шкіл для офісних функцій. Яскравий приклад – колишня споруда Міністерства культури на Арбаті у Москві.

Таким чином житлові будівлі та будівлі навчальних закладів є найгіршим з об'єктів, що можливо було реконструювати та пристосувати під офісні приміщення. Іншою категорією споруд, що прийнятні до перебудови у сучасні офіси та бізнес-центри є будівлі науково-дослідних і проектних інститутів. Перевага таких будівель є первинна подібність функцій призначення, що забезпечує достатню кількість евакуаційних виходів, санвузлів, також має деяку відповідність навантаження користувачів на існуючі площі. Дуже часто ці будівлі розташовані поблизу транспортних вузлів та мають прибудинкову територію, де можна організувати стоянку автомобілів. Недоліками є широко розповсюджена коридорна структура, та невелика ширина корпусу споруди, яка заважає переплануванню. Занизькі стелі перешкоджають облаштуванню сучасної вентиляції та інших комунікацій.

Ще складнішою справою виявляються адміністративні та проектні будівлі центричної структури за наявності конструктивного ядра жорсткості, їхнє докорінне перепланування взагалі не можливо, тільки деяке пристосування та ремонт з урахуванням сучасних стандартів приміщень. Такими, наприклад, є споруди сучасного Міністерства транспорту та Держстандарту України в Києві, їхня внутрішня реконструкція мала цілковито косметичний характер.

Зарубіжна та вітчизняна архітектурна практика доводить, що деякі промислові будівлі є найбільш перспективними в реконструкції їх у офіси та бізнес-центри. Вимоги екології примушують закривати промислові підприємства, які опинилися з часом у центрі міста, але знесення цих будівель з метою очищення земельної ділянки не завжди є доцільним. Іноді ці споруди є пам'ятками архітектури, іноді реконструкція цих будівлі дешевше їх знесення та нового будівництва.

Американські архітектори Гаммел, Грин та Абрагамсон в 2000 р. перебудували фабрику з виготовлення печива в м. Міннеаполісі у штаті Міннесота під офіс. Семиповерхова споруда була збудована 1912 р. та є історичною пам'яткою, тому фасади були відреставровані зі збереженням усіх архітектурних деталей. Всередині будівлі разом з прибиранням технологічного сміття та печей, відбулось перепланування. Кожний поверх було поділене на дві зони, де можуть розміщуватися від 2 до 5 відділів. На кожному поверсі передбачуване технічні служби, конференц-зали та кімнати для відпочинку працівників. В південній частині будинку, де був вантажний ліфт обладнано копії-центр, але були збереженні оригінальні розсувні металеві двері. Архітектори спромоглися поєднати сучасні функціональні потреби офісу з найменшим втручанням в історично сформовану будівлю.

Архітектурна компанія RSP у 1998 р. прийняла рішення поєднати три своїх офіси в м. Міннеаполіс. Їх увагу привернуло до себе шести поверхова споруда пивоварні «Grain Belt Brew House» збудована в 1891 р. та зачинена 1975 р. Ця пивоварня є комплексом з чотирьох будівель, фасади, яких прикрашені елементами різних неостилів: романського, пізньо готичного, раннього ренесансу та бароко. Щоби зробити з цього офісний центр було потрібно очистити будівлю від азбесту, токсичного сміття, зрівняти рівень підлоги, з ремонтувати дірки на деяких поверхах від пивоварних баків. Всередині будівлі збережені оригінальна цегляна кладка, стропильна дахова система, чавунні сходишки, площадки та колони, що сумісно з сучасним обладнанням та меблями придало інтер'єру самобутність.

Фірма «Hutchison 3G» облаштувала свій офіс в Газометрі С в м. Відень, який перепланував під офіси архітектор М. Ведорн. Таке розташування офісу вважається престижним в зв'язку з модою на поєднання сучасних офісів з історичними промисловими спорудами. Для цієї амбіційної, молодого, високо технологічної компанії було запроектовано обладнання обтічних комп'ютерогенних форм, яке вдало поєднується з елементами інтер'єру пам'ятки промислової архітектури.

Проблема повторного використання споруд, які розташовані в зручних районах міста, але їх використання за первинним призначення вже не потрібне

для суспільства, є першочерговою. У наслідок поступового розвитку міста промислові споруди опиняються в самому серці житлової та громадської забудови, де немає умов для їх подальшого розвитку, та їх функціонування значно погіршує екологію. Іноді просто знести споруду шкода – вона може бути пам'яткою архітектури. Так, наприклад, у Києві обов'язково постане питання про реконструкцію трамвайного парку поблизу Лук'янівського ринку, мені здається, що це міг бути дуже цікавий офісний центр, розташований в центрі міста та ще в оригінальних історичних спорудах.

Також перебудуються споруди промисловості, тому що реконструкція та переобладнання їх є дешевшою, ніж нове будівництво зі знесенням старої споруди, також це зберігає час, що є не мало важливим чинником.

Перш за все це повинні бути будівлі де розташовувалися екологічно чисті виробництва (підприємства харчової та легкої промисловості, типографії тощо). Тому, що знищення слідів попередньої діяльності є великою частиною затрат на реконструкцію будівлі, а в де яких випадках такі витрати можуть поставити питання взагалі про доцільність реконструкції такого об'єкту. Також значних витрат може потребувати знищення не потрібного технологічного обладнання. Ще потрібна рекультивация території попереднього підприємства.

Інакшою нагальною проблемою є невідповідність комунікаційних засобів (сходи, ліфти) промислової споруди офісним потребам. Перш за все кількість та пропускна спроможність сходів, це пов'язано з тим, що раніше на кожному поверсі цеху, як правило, працювало набагато менш людей ніж в офісі, також різнилась нормована відстань між ними. Складно облаштувати потрібну кількість санвузлів, в зв'язку з малою кількістю каналізаційних стояків. Також деяких затрат потребує усунення не відповідності площі поверхні вікон. Ситуації бувають різні, чи вікон забагато чи навпаки не достатньої для комфортного освітлення. Потрібна реконструкція фасадів з метою створення комерційно привабливого вигляду будівлі, облаштування презентабельних входів.

Разом з тим, перевагою промислових будівель є каркасна система з великою шириною корпусу, що сприяє створенню сучасного офісу з вільним чи комбінованим планування, на відміну від коридорного типу, що є більш жорстким та менш естетичним. Також промисловим спорудам притаманна велика висота приміщень, це потрібно для устаткування систем кондиціонування, вентиляції, енергозабезпечення та сигналізації. Наявність території біля споруди дозволяє організацію потрібну кількість місць для стоянки автомобілів.

Так наприклад, при реконструкції офісних приміщень в будівлі колишньої типографії по вул. Сім'ї Хохлових 15 треба було подолати наступні

труднощі. Для облаштування потрібної кількості санвузлів додатково були проведені труби під стелею поверху, що знаходиться нижче, це стало можливе завдяки висоті поверху 4.75 м. Що додатково спростило обладнання інших потрібних комунікацій, особливо вентиляції. Великі об'єми робіт були пов'язані з рівнянням відміток підлоги.

Труднощі виникли з заскленням фасаду, значна висота та площа вікон потребувала нестандартного конструктивного вирішення та з збільшення витрат на ремонт взагалі. Велика висота приміщень ускладнила конструкцію перегородок викликав їх додаткове укріплення, що також привело к збільшенню загального кошторису ремонту.

Не зважаючи на деяке ускладнення при реконструкції такого роду промислових споруд, їх комерційна привабливість є беззаперечною в зв'язку з дефіцитом земельних ділянок, які можливо було б використати для будування офісів в центрі міста, та відносною економію коштів порівняно між реконструкцією та новим будівництвом. Практична діяльність показує що ця проблема нагальною та потребує подальшого вивчення та аналізу накопиченого досвіду.

#### Література

1. Копылова Л. Птенцы информационной эры //OFFISE. Москва.– 2002. -№ 2. –С. 90-93.
2. Offices of RSP Architects// Architectural Record, 2003, № 2.- P. 140-145.
3. Offices for Hammel, Green and Abrahamson// Architectural Record, 2002, № 2.- P. 148-149.
4. Urban rationale// Architektur aktuell, 2005, № 5.- P. 64-66.

#### Аннотация

В статье проанализированы некоторые особенности создания современных бизнес-центров и офисов в центре города за счет реконструкции зданий и сооружений, которые ранее имели другое назначение.

Ключевые слова: офисное здание, бизнес-центр, реконструкция зданий.

#### Abstract

The article analyzes some features of a modern business centers and offices in the city center through the reconstruction of buildings and structures, which previously had another appointment.

Key words: office building, business-center, reconstruction building.