

ЗАКОРДОННА ТА ВІТЧИЗНЯНА ПРАКТИКА БУДІВНИЦТВА БІЗНЕС – ЦЕНТРІВ Вінницький національний технічний університет

Анотація

Проведено порівняльний аналіз, особливості та прийоми архітектурно - планувальної організації офісних центрів закордонної та вітчизняної практики будівництва за типологічними, функціональними, містобудівними та архітектурними критеріями.

Ключові слова: *бізнес-центри, аналіз закордонної та вітчизняної практики, класифікація бізнес-центрів, офіс центр*

Abstract

In the article, a comparative analysis, features and methods of architectural and planning organization of office centers of foreign and domestic construction practice according to typological, functional, urban planning and architectural criteria are carried out.

Keywords: *business centers, analysis of foreign and domestic practice, classification of business centers, office center*

Вступ

Сьогодні будівництво офісних будівель є одним з найактуальніших і найпопулярніших напрямків у будівництві комерційної нерухомості. Офісні будівлі – це той простір, в якому більшу частину свого життя проводить майже кожна сучасна людина. Виробництво стає майже повністю автоматизованим, а людина занурена в адміністративно-офісну роботу. В офісних центрах розміщуються структура будь – яких установ адміністративно - трудового виробництва (корпорацій, фірм, проектних організацій та різних компаній за призначенням), і мають за мету забезпечувати співробітникам сучасний рівень комфорту за рахунок раціонального об’ємно - просторового та функціонально - планувального рішення і відповідного спектру культурно - побутового обслуговування.

Актуальність дослідження. Аналіз закордонної та вітчизняної практики будівництва офісних центрів на прикладі сучасних побудованих споруд, характеристичні значення бізнес – центрів їх особливості та прийоми формування архітектурно – планувальної організації.

Результати дослідження

В офісних центрах розміщуються структура будь – яких установ адміністративно - трудового виробництва (корпорацій, фірм, проектних організацій та різних компаній за призначенням), і мають за мету забезпечувати співробітникам сучасний рівень комфорту за рахунок раціонального об’ємно - просторового та функціональнопланувального рішення і відповідного спектру культурно - побутового обслуговування [3].

Категорія бізнес - центрів визначається відповідно до переліку вимог і чим вона вища, тим їх більше. З постійним розвитком технологій вони посилюються. Найякісніші офісні будівлі належать до класу «А». Під час девелопменту таких об’єктів повинні дотримуватися певних критеріїв, зокрема, центральне місцерозташування, високий рівень інженерних систем, відмінний стан об’єкта, професійність управління тощо. Таким чином, орендарі площ категорії «А» отримують максимально комфортні умови для роботи та відпочинку. Відповідно, в «А» класі найвищі ставки оренди.[2]

Бізнес – центри категорії «В» вважаються оптимальним варіантом по співвідношенню «ціна - якість». Офісні центри з найнижчою вартістю за кв. метр зараховують до класу «С». Такий розподіл допомагає орендарям зорієнтуватися на ринку, а також підібрати приміщення з урахуванням тих аспектів, які їм потрібні насамперед. Запити у транснаціональної компанії і середньої за розміром організації — різні.[2]

Критерії класифікації бізнес - центрів тієї чи іншої країни у цілому схожі, але варіюються відповідно до специфіки ринку. Наприклад, в Україні об’єкти класу «В» можуть знаходитися в межах центральної

частини міста, чи в наближених до неї зонах із розвинутою транспортною системою. У свою чергу, в США офісні приміщення категорії «В» часто розміщені в передмісті. Якщо говорити про сьогоднішні ціни, то в центральному діловому районі Києва, де зосереджується бізнес - активність міста, ставки оренди в кращих об'єктах «А» класу складають близько \$60/м² на місяць, «В» — \$45 за м². [2]

Наприклад, у Гонконзі — найпопулярнішому центрі ділової активності у світі — оренда офісу для компанії може становити понад \$2 тисячі за м² на місяць. [2]

Аналіз закордонної та вітчизняної практики будівництва офісних центрів.

Офісний центр Вежа Мері-Екс або Сент-Мері Екс 30

40-поверховий хмарочос в Лондоні (Англія), конструкція якого виконана у вигляді сітчастої оболонки з центральною опорною основою. З будівлі відкривається панорама на місто, що є незвичайною для центральної частини Лондона. Завдяки зеленуватому відтінку скла і характерну форму мешканці міста називають будівлю «огірок», «корнішон». Будівля офісного центру знаходиться в центрі Лондона. Є штаб - квартирою компанії Swiss Re. Дана будівля претендує на звання першого екологічного хмарочоса. (Див. рис. 1)

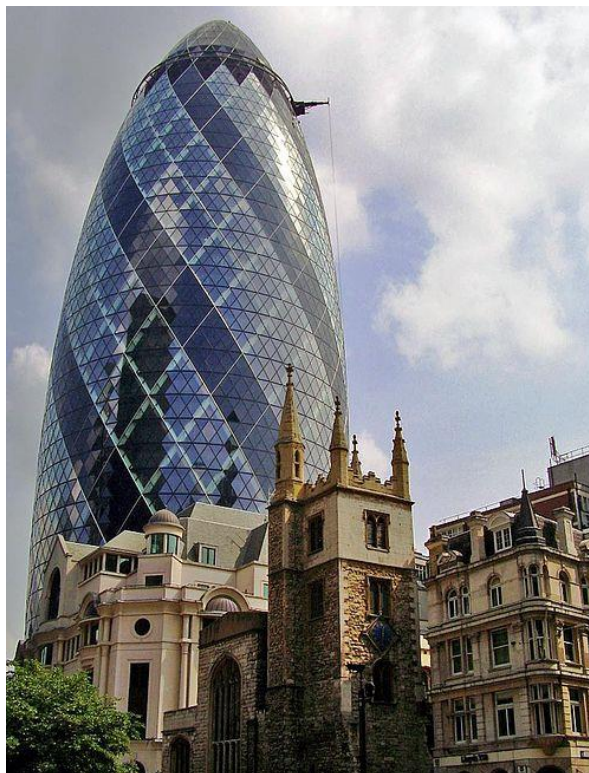


Рис. 1 - Офісний центр. Проект Нормана Фостера “Огірок” (2004), що височіє над церквою Святої Олени Бішопсгейт в Лондоні

Нижні поверхи будівлі відкриті для всіх відвідувачів. На верхніх поверхах знаходиться велика кількість офісних приміщень та ресторанів. Будівля була побудована в 2001-2004 роках за проектом знаменитого архітектора Нормана Фостера. Архітектор максимально використав сонячне освітлення і природну вентиляцію. Будівля заввишки в 180 метрів вийшла економічною та енергоефективною.

Офісна будівля «Nationale Nederlanden Building» («Танцюючий будинок»)

Розташована вона в Празі (Чехія), побудована в стилі деконструктивізму, складається з двох циліндричних веж: нормальної і деструктивної. Танцюючий будинок є архітектурною метафорою танцюючої пари. Одна з двох циліндричних частин, та, що розширюється догори, символізує чоловічу фігуру, а друга частина будівлі візуально нагадує жіночу фігуру, що розвивається в танці. (Див. рис. 2) [1]



Рис. 2 - Офісна будівля «Nationale Nederlanden Building» («Танцюючий будинок»)

Як і багато споруд, побудованих у стилі деконструктивізм, дана будівля різко контрастує з сусіднім архітектурним комплексом рубежу XIX - XX століть. Автори проекту - хорватський архітектор Владо Мілуніч і канадський архітектор Френк Гері. Будівля являє собою офісний центр, в якому розташовуються декілька міжнародних компаній, галерея і готель. На даху знаходиться ресторан.[1]

Офісний центр «Al Bahar»

Це парні вежі - хмарочоси, розташовані в АбуДабі (ОАЕ). На даний момент в баштах «Аль Бахар» розміщується штаб - квартира Інвестиційної Ради Абу Дабі (ADIC). Загальна офісна площа будівель становить 70 000 квадратних метрів. Будинки розраховані на 1000 співробітників. Архітектура веж Аль - Бахар є поєднанням нових будівельних технологій і традиційного арабського архітектурного стилю «Машраб», особливістю якого є часті решітки на вікнах зі складним візерунком.(Див. рис. 3)



Рис. 3 - Офісний центр «Al Bahar»

Основним завданням архітекторів веж Аль - Бахар було забезпечення прохолоди в офісних приміщеннях за умови 50 - градусної спеки за стінами будівлі без використання величезної кількості кондиціонерів. Для цього був створений гігантський екран фасаду з понад 1000 рухомих елементів, які розкриваються і закриваються протягом дня в залежності від положення сонця.[1]

Офісна будівля компанії «Longaberger»

Розташовується в містечку Ньюарк (США) - своїми обрисами і формою нагадує величезний плетений кошик. За «плетеними стінами» цього дивного будинку розташований великий офісний центр. Сьогодні в ефектній будівлі, площа якої становить 180 000 кв. футів (16720 м²) розташовуються комфортабельні і

сучасні офіси.(Див. рис. 4)[1]



Рис. 4 - Офісна будівля компанії «Longaberger»

На відміну від інших будівель, даний офісний центр розширюється догори. Це дозволило значно збільшити робочий простір офісів: будова розрахована на штат в 500 співробітників. В будівлі передбачено семиповерховий атриум площею в 3300 м², навколо якого і розташовані офіси

Офісний центр «Парус» (Київ, Україна)

Будівля являє собою унікальний архітектурний комплекс, який став найбільш масштабним проектом в центральній частині столиці, що встановлює нові стандарти якості послуг. 33 - поверхова будівля – офісний центр класу А. (Див. рис. 5)

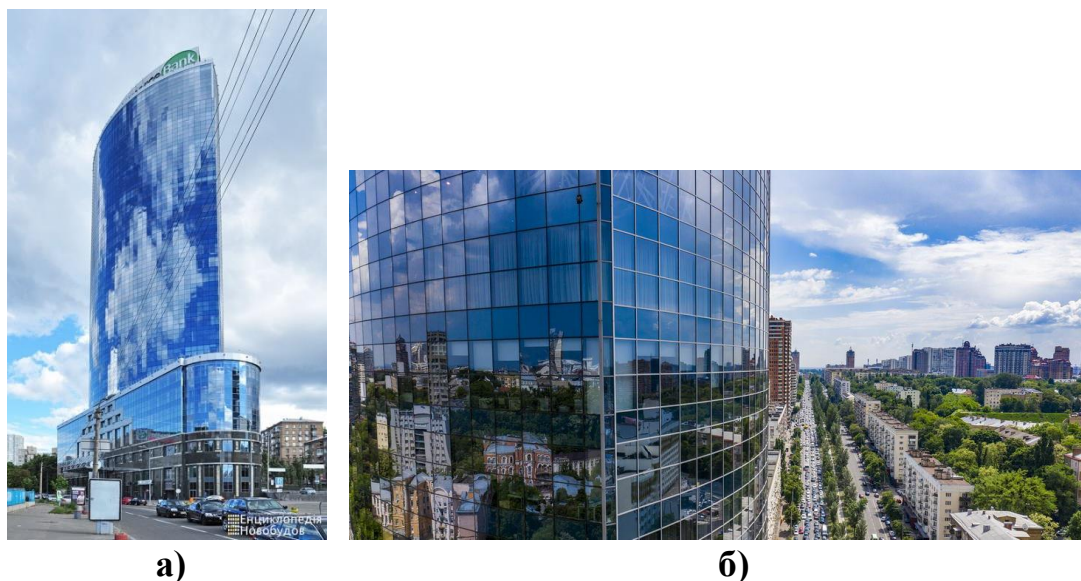


Рис. 5 - Офісний центр «Парус» (Київ, Україна)

Вхід в бізнес - центр здійснюється через представницький вестибюль с зашкленням фасадом, висотою в два поверхи. В офісному центрі «Парус» реалізовані високоякісні інженерні системи. Кожен поверх (площа – 1 168 м²) являє собою відкритий від колон простір. Даний простір дає можливість створення будь-якого планування. Підземний 4 - поверховий паркінг на 300 машин (по 75 на кожному рівні) пропонує найбільшу кількість паркувальних місць в центрі Києва. У будівлі функціонує «конференццентр»[1]

Офісна будівля Bridge City Center (Вінниця, Україна)

Розташований в самому густонаселеному районі міста, де сконцентровані офіси різних компаній та торгово – розважальні заклади зі зручною транспортною розв'язкою та великим трафіком. Загальна

площа приміщень, що здаються в оренду складає 8000 м². Будівля має широку фасадну частину, а також три додаткових входи. Будівля належить до класу А, має особистий паркінг, кейтерінг та конференц - зали та всі системи охорони й життєзабезпечення. Технологія каркаса: монолітно-каркасний конструкційний матеріал: залізобетон. Фасад, декоративна штукатурка (чорний, червоний та білий колір).(Див. рис.6)[4]



а)



б)

Рис. 6 - Офісна будівля Bridge City Center (Вінниця, Україна)

Будівля належить до класу А, має особистий паркінг, кейтерінг та конференц - зали та всі системи охорони й життєзабезпечення. Технологія каркаса: монолітно-каркасний конструкційний матеріал: залізобетон. Фасад, декоративна штукатурка (чорний, червоний та білий колір).[4]

Офісно-торговий центр «Platinum Plaza»

Розташований в історичному і діловому центрі Харкова. Будівля офісно-торгового центру поєднує в собі торговельну галерею, бізнес-центр класу «В +», затишний внутрішній дворик, підземний паркінг і елементи супутньої інфраструктури. Торгова частина комплексу знаходиться на першому поверсі і запрошує відвідувачів вглиб внутрішнього дворика. Тут магазини розташовуються навколо скульптурного саду, світломузичного фонтану, лаунж-кафе і місця для проведення виставок, концертів та інших громадських подій. (Див. рис. 7)[1]



а)



б)

Рис. 7 - Офісно-торговий центр «Platinum Plaza» (Харків, Україна)

Тут же знаходиться вхід в галерею «. Офісні приміщення займають з 2-го по 6-й поверхи. Лобі зона розташована всередині торгової галереї та сполучена з лаунж-кафе. У бізнес-центрі представлені різні приміщення вільного планування, що дозволяють планувати і використовувати їх найбільш зручним чином. До складу бізнес-центру входить конференц-зал і бізнес-ресторан, ці об'єкти розташовані на третьому поверсі. В будівлі в підземному поверсі розташовано паркінг на 40 автомобілів.[1]

Висновки

В результаті проведеного дослідження виявлено основні особливості та прийоми архітектурно-планувальної організації офісних будівель, стиль та формування споруд їхні особливості та планувальні рішення. Проведений аналіз закордонних та вітчизняних практик бізнес – центрів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

- 1) Особливості та прийоми архітектурно-планувальної організації офісних центрів на прикладі м. Суми
- 2) Які бізнес-центри і офіси потрібні зараз / Посилання: <https://biz.nv.ua/ukr/experts/yaki-ofisi-aktualni-zaraz-shcho-povinno-but-i-v-biznes-centri-novini-ukrajini-50142330.html>
- 3) Под ред. Опочинской А.И. Административные здания, – М.: Стройиздат, 1975. – 182с.
- 4) <https://novobudovy.com/biznes-tsentry-vinnytsi/bridge-city-center>

Оленюк Анастасія Павлівна — студентка групи БМ-20б, факультет будівництва цивільної та екологічної інженерії, Вінницький національний технічний університет, Вінниця, e-mail: olenuknasta@gmail.com

Науковий керівник: **Очеретний Володимир Петрович** — к.т.н, доцент каф. "Будівництва, міського господарства та архітектури" Вінницький національний технічний університет, Вінниця, e-mail: ocheretny@vntu.edu.ua

Oleniuk Anastasia P, student of BM-20b group, Faculty of Civil and Environmental Engineering, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, e-mail: olenuknasta@gmail.com

Scientific adviser: Ocheretnyi Volodymyr Petrovych — candidate of technical sciences, associate professor of the faculty "Construction, urban economy and architecture" Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, e-mail: ocheretny@vntu.edu.ua