

ОСОБЛИВОСТІ ПЛАНУВАЛЬНОЇ СТРУКТУРИ ОФІСНИХ ЦЕНТРІВ

Вінницький національний технічний університет

Анотація

Проведено аналіз особливостей об'ємно-планувальних рішень офісних центрів. Наведені типи зонування й планувальної структури офісних центрів.

Ключові слова: об'ємно-планувальні рішення, офісні центри, типи приміщень, планувальної структури.

Abstract

The peculiarities of space-planning decisions of office centers are analyzed. The types of zoning and planning structure of office centers are given.

Keywords: benefits, solutions.

Вступ

Офісні будівлі є одними з символів двадцять першого століття. Офісні вежі домінують над горизонтами міст на всіх континентах, як найбільш видимий показник економічної активності соціального, технологічного і фінансового прогресу. Це правда, тому що офісна будівля є найбільш відчутним відображенням глибоких змін в структурі зайнятості, які відбулися за останні сто років [1-3]. Проектування та будівництво споруд, що містять офісні приміщення, сьогодні – це процес, який спрямований на досягнення певного результату, а саме – прибутку від інвестованих в нього коштів [4-6].

Основна частина

Офісна будівля повинна мати гнучкі і технологічно просунуті умови праці, які були б безпечними, комфортними, довговічними, естетично приємними і доступними [7-9]. Вона повинна задовольнити конкретні потреби орендаря в просторі і обладнанні. Особливу увагу слід приділити вибору внутрішньої обробки і художніх інсталяцій, особливо в передпокоях, конференц-залах і інших місцях з відкритим доступом.

Офісна будівля включає в себе кілька типів приміщень для задоволення потреб персоналу і відвідувачів, до них входять:

- офіси;
- конференц-зали;
- простори підтримки співробітників/відвідувачів, до яких належать: цілодобові магазини/автомати з їжею; кафетерії й столові; туалети; центри по догляду за дітьми; зони фізичної підготовки; внутрішні або наземні паркінги;
- адміністративні офіси;
- простір для експлуатації і обслуговування, до яких належать: зона для загального зберігання для таких предметів, як канцелярські товари, обладнання та навчальні матеріали; зона приготування їжі або кухня; шафи для обслуговування;

Проект будівлі повинен враховувати інтегровані вимоги передбачуваних орендарів. Це включає в себе бажаний імідж, ступінь публічного доступу, години роботи, вимоги до зростання, проблеми безпеки та результати оцінки вразливості, розміри організації і групи, потенціал зростання, довгострокову узгодженість потреб, вимоги до складання груп, вимоги до електронного обладнання і технологій, акустичні вимоги, спеціальне навантаження на підлогу, спеціальні комунальні послуги, будь-які потоки обробки матеріалів або робочих процесів, особливі небезпеки для здоров'я, використання транспортних засобів, а також економічні цілі.

Концентрація великої кількості робочих в одній будівлі може мати значний вплив на околиці. Офісні структури можуть пожвавити околиці за допомогою роздрібною торгівлі, громадського харчування та взаємопов'язаних ділових зв'язків, які офіс приносить сусідам. При розробці офісних

структур необхідно враховувати і транспортні питання. На офісні будівлі часто впливає міське планування і муніципальне зонування, які намагаються сприяти сумісного землекористування і жвавим районам.

При виборі місця розташування офісу слід враховувати, що більшості мешканців доведеться добиратися до офісу. Дослідження, включаючи походження поштового індексу, повинні бути проведені, щоб визначити найкраще місце розташування офісу. Розвиток нових офісів часто вимагає переміщення співробітників, особливо якщо офіс переміщений або відкритий в новому географічному районі. Розгляд муніципальних ресурсів повинний включати витрати на житло і на його наявність, пробки на дорогах, якість шкільної системи, культурні ресурси, такі як музеї, спортивні команди і вищі навчальні заклади, природні пам'ятки, такі як прибережні райони, гори і громадські парки, рівень злочинності і правозастосування, а також потенціал цивільної інфраструктури, такої як вода, стічні води і переробка відходів.

Після того, як будівля побудована і зайнята, дуже важливо, щоб довгострокові результати були підтверджені за допомогою активного процесу вимірювання, моніторингу та звітності. Результати цього зворотного зв'язку повинні інформувати операції з технічного обслуговування і бути доступними в якості вхідних даних для нових зусиль в проектуванні.

Висновки

Внаслідок дослідження встановлені особливості планувальної структури офісних центрів, розглянуті основні рішення об'ємно-планувальної структури та зонування офісних центрів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Конвей Б. Office Building [Електронний ресурс] / Браян Конвей // National Institute of Building Sciences. – 5. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.wbdg.org/building-types/office-building>.
2. Ковальський В. П. Сучасні стилі архітектури [Текст] / В. П. Ковальський, М. О. Постолатій, Д. О. Войтюк // Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції "Стратегія розвитку міст: молодь і майбутнє (інноваційний ліфт)", квітень-травень 2019 р. – Харків : Харківський національний університет міського господарства імені О.Б. Бекетова, 2019. – С. 136-138.
3. Ковальський В. П. Підвищення ефективності в житлово-комунальному господарстві [Текст] / В. П. Ковальський, В. П. Очеретний, М. О. Постолатій // Матеріали науково-практичної конференції "Енергія. Бізнес. Комфорт", 26 грудня 2018 р. – Одеса : ОНАХТ, 2019. – С. 2-3.
4. Шамраєва О. О. Міжнародний досвід та проблеми формування бізнес-центрів і [Текст] / О. О. Шамраєва, В. П. Ковальський // Збірник матеріалів Міжнародної науково-технічної конференції "Інноваційні технології в будівництві (2018)", 13-15 листопада 2018 р. – Вінниця : ВНТУ, 2018. – С. 159-160.
5. Ковальський В. П. Особливості проектування громадських будівель [Електронний ресурс] / В. П. Ковальський, А. І. Куртак // Матеріали XLVI науково-технічної конференції підрозділів ВНТУ, Вінниця, 22-24 березня 2017 р. - Електрон. текст. дані. - 2017. - Режим доступу : <https://conferences.vntu.edu.ua/index.php/all-fbtegp/all-fbtegp-2017/paper/view/2406>.
6. Ковальський В. П. Особливості формування бізнес-центрів [Текст] / В. П. Ковальський, О. П. Терещенко, О. О. Шамраєва // Сучасні технології, матеріали і конструкції в будівництві. – 2018. – № 2. – С. 122-128.
7. Ковальський В. П. Сучасні тенденції у зведенні монолітних і цегляних житлових будинків [Текст] / В. П. Ковальський, А. В. Бондар, Г. І. Лисій // Сучасні технології, матеріали і конструкції в будівництві. - 2015. - № 1. - С.106-110.
8. Гельфонд А.Л. Деловой центр как новый тип общественного здания: дис.докт.архитектуры// А.Л. Гельфонд. – М.,2002. – 297 с.
9. Архітектура будівель і споруд. Багатоповерхові каркасні будинки [Текст] : навчальний посібник / В. В.Смоляк, В. П. Ковальський, Н. В. Козинюк [та ін.]. – Вінниця : ВНТУ, 2019. – 76 с.

Гурман Ярослав Володимирович — студент групи БМ-166, факультет будівництва теплоенергетики та газопостачання, Вінницький національний технічний університет, Вінниця, e-mail: yarik.gurman.99@gmail.com

Ковальський Віктор Павлович — к.т.н., доцент кафедри доцент кафедри будівництва, міського господарства та архітектури, Вінницький національний технічний університет. Email: kovalskiy.vk.vntu.edu@gmail.com

Hurman Yaroslav Vladimirovich — Student Department of Building Heating and Gas Supply, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, email: yarik.gurman.99@gmail.com

Kovalskiy Viktor Pavlovych — Ph.D., Associate Professor, Associate Professor of the Department of Construction, Urban Management and Architecture, Vinnytsia National Technical University. Email: kovalskiy.vk.vntu.edu@gmail.com