

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

СУМСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ФАКУЛЬТЕТ БУДІВНИЦТВА ТА ТРАНСПОРТУ
Кафедра архітектури та інженерних вишукувань

«ЗАТВЕРДЖУЮ»

Завідувач кафедри

Бородай Д.С.

“ 10 ” _____ 2024 р.

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
СВО «БАКАЛАВР»

галузь знань: 19 «Архітектура та будівництво»

спеціальність: 191 «Архітектура та містобудування»

тема: Готельно-ресторанний комплекс на 200 місць у м. Суми

Затверджено наказом по університету № 800/ОС від «15» 03 2024 року

Виконала студентка 4-го курсу

СВО «Бакалавр»

Зейнеп ГЮЛЕР

Керівник:

ст. викл. Сергій БОРОДАЙ

Суми 2024 р.

«ЗАТВЕРДЖУЮ»

Завідувач кафедри

Дмитро БОРОДАЙ

“ 15 ” 03 2024 р.

ЗАВДАННЯ

до кваліфікаційної роботи бакалавра
спеціальності 191 «Архітектура та містобудування»

Тема кваліфікаційної роботи

Готельно-ресторанний комплекс на 200 місць у м. Суми

Вихідні дані для проектування:

Район будівництва:

м. Суми, вул. Харківська

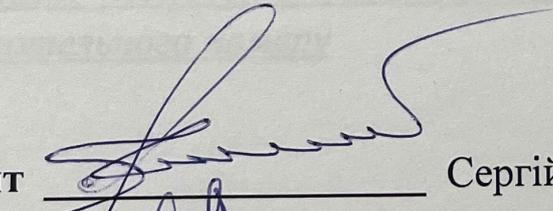
Перелік складових, що підлягають розробці:

Містобудівні рішення: зонінг-план м. Суми, ситуаційна схема території проектування, генеральний план ділянки та благоустрій території проектування

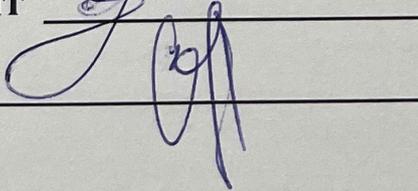
Архітектурно-композиційні рішення: фасади готельно-ресторанного комплексу, розріз, видові перспективні зображення з різних точок зорового сприйняття, вирішення інтер'єрів готельного номеру.

Функціонально-планувальні рішення: креслення планів поверхів будівлі готельно-ресторанного комплексу виконано у відповідному масштабі з експлікаціями приміщень та функціональним зонуванням

Консультант


Сергій БОРОДАЙ

Студент


Зейнеп ГЮЛЕР

АНОТАЦІЯ

Студент

Демір Ахмет

Тема кваліфікаційної роботи бакалавра:

Офісний центр у м. Суми

Склад кваліфікаційної роботи бакалавра:

Містобудівельні рішення: Розробка ситуаційного та генерального плану ділянки офісного центру, зонінг- план м. Суми

Архітектурно-композиційні рішення:

Розробка об'ємно-просторової організації офісного центру , фасадів будівлі, перспективних зображень та колористичне вирішення об'єкту

Функціонально-планувальні рішення:

Розроблення планів першого та другого поверхів будівлі, функціональне зонування приміщень усіх поверхів з розташуванням меблів

Перелік графічної частини кваліфікаційної роботи бакалавра

Ситуаційний план (М 1:1000), Генеральний план (М 1:500), Зонінг-план м. Суми, План на відмітці першого поверху на відмітці +0.000 (М 1:100), План другого поверху на відмітці +3.300 (М 1:200), Фасад 1-20 (М 1:100), Фасад А-Ю (М 1:100), Фасад 20-1 (М 1:200), Фасад Ю-А (М 1:200), Розріз 1-1 (М 1:200), Розріз 2-2 (М 1:200), перспективні зображення будівлі, функціональне зонування та експлікації приміщень усіх поверхів, умовні позначення генплану, перспективні зображення інтер'єру двомісного готельного номеру

ЗМІСТ

1. Вступ. Актуальність теми	5
2. Загальні положення	10
3. Класифікація офісних центрв	14
4. Містобудівне рішення	24
5. Вирішення генерального плану	25
6. Інженерний благоустрій та ландшафтна організація території	27
7. Архітектурно-планувальне вирішення	32
8. Конструктивне вирішення	35
Список використаних джерел	37

1.Актуальність теми

Офісні центри мають життєво важливе значення для бізнес-інфраструктури, пропонуючи оптимальні умови для функціонування та зростання підприємств. У міру зростання економіки та збільшення кількості підприємств попит на високоякісні офісні приміщення значно зростає.

Перші будівлі, спеціально призначені для офісного використання, з'явилися в 19 столітті, що було викликано потребою індустріалізації в спеціальних приміщеннях для управління виробничою та комерційною діяльністю. Одна з перших таких будівель була побудована на вулиці Ліденхолл у Лондоні в 1845 році для страхової компанії. На початку 20 століття у великих містах США, таких як Нью-Йорк та Чикаго, з'явилося багато офісних будівель, чому сприяло винахід ліфта та використання сталевих каркасів, що полегшило будівництво висотних споруд.

З початку 21 століття спостерігається помітне зростання кількості офісних центрів, особливо у великих містах. Ця тенденція обумовлена глобалізацією, економічним зростанням і розширенням різних галузей, що вимагають офісних площ.

Технічний прогрес постійно змінює вимоги до офісних приміщень. Сучасні офісні центри оснащені високошвидкісним доступом до Інтернету, системами відеоконференцій та інтелектуальними системами управління будівлями. Останні тенденції включають створення адаптивних робочих просторів, таких як коворкінг та відкриті офіси, які дозволяють компаніям зберігати гнучкість та оперативно реагувати на зміни в бізнес-середовищі.

Офісні центри дозволяють компаніям оптимізувати витрати, пов'язані з орендою та обслуговуванням приміщень. Оренда приміщень в спеціалізованих центрах часто більш економічна, ніж утримання окремого офісу. Компанії можуть вибирати умови оренди, які найкраще відповідають їхнім потребам, сприяючи ефективному використанню ресурсів. Це особливо вигідно для стартапів та малого бізнесу, які потребують гнучкості та нижчих початкових витрат.

Сучасні офісні центри все частіше будуються з урахуванням екологічних стандартів і принципів сталого розвитку. Енергоефективні технології та екологічно чисті матеріали використовуються для зниження впливу на навколишнє середовище та створення комфортних умов праці. Системи управління ресурсами в цих будівлях допомагають зменшити експлуатаційні витрати та покращити екологічні показники.

Офісні центри суттєво впливають на корпоративну культуру та соціальні взаємодії всередині компаній. Сучасні офіси оснащені такими зручностями, як зони відпочинку, кафетерії та фітнес-центри, що покращує

умови праці та дозвілля співробітників. Ці зручності підвищують мотивацію, лояльність та продуктивність персоналу, позитивно впливаючи на загальний успіх бізнесу.

Актуальність офісних центрів в сучасних умовах визначається такими факторами, як зростаючий попит на офісні приміщення, технологічні досягнення, економічна ефективність, екологічні міркування і соціальні аспекти. Ці центри не тільки відповідають поточним потребам бізнесу, але й сприяють розвитку та адаптації до майбутніх викликів. Як найважливіший компонент бізнес-інфраструктури, офісні центри продовжуватимуть відігравати ключову роль в успіху компанії в найближчі роки.

Розміщення в офісних центрах дає безліч переваг. По-перше, це престижна адреса, оскільки офісні центри класу "а", як правило, розташовані в центральних районах міста, що підвищує імідж компанії серед клієнтів і партнерів. Крім того, такі місця розташування забезпечують зручний доступ до транспорту, підприємствам і фінансовим установам.

Істотною перевагою сучасних офісних центрів є масштабованість. Вони пропонують гнучкі умови оренди, що дозволяють компаніям адаптувати свої офісні приміщення за потребою. Це особливо важливо для швидкозростаючого або сезонного бізнесу, якому потрібно швидко адаптуватися до змін ринку.

Сучасні офісні центри забезпечують високий рівень безпеки та комфорту для орендарів. Ці будівлі оснащені передовими системами безпеки, включаючи цілодобове спостереження, контроль доступу та протипожежний захист. Високоякісне освітлення, вентиляція і кондиціонування повітря ще більше підвищують продуктивність праці співробітників.

Офісні центри часто надають орендарям доступ до різноманітних бізнес-послуг та інфраструктури, таких як конференц-зали, кімнати для переговорів, офісне обладнання та ІТ-підтримка, дозволяючи компаніям зосередитися на своїй основній діяльності. Вони також сприяють налагодженню зв'язків і співпраці між різними компаніями, що потенційно може привести до появи нових можливостей для бізнесу, партнерських відносин і проектів. У деяких офісних центрах регулярно проводяться заходи і зустрічі, що сприяють просуванню ділових кіл і зміцненню корпоративних зв'язків.

Майбутнє офісних центрів пов'язане з подальшою цифровізацією та інтеграцією інтелектуальних технологій, таких як Інтернет речей (IoT), автоматизовані системи управління будівлями та аналітичні інструменти для оптимізації простору. Екологічність також відіграватиме вирішальну роль, оскільки все більша увага приділяється отриманню екологічних сертифікатів,

таких як LEED і BREEAM, що відображає зростаючу турботу орендарів про корпоративну соціальну відповідальність і репутацію.

Офісні центри є невід'ємною частиною сучасної бізнес-інфраструктури, забезпечуючи компаніям умови, необхідні для ефективної роботи і зростання. Їх актуальність зумовлена низкою факторів, включаючи зростаючий попит на офісні приміщення, технологічні інновації, економічну ефективність, екологічні стандарти та соціальні міркування. В умовах швидко розвивається бізнесу офісні центри пропонують гнучкі і адаптивні рішення, які підвищують продуктивність і конкурентоспроможність компанії. Враховуючи ці аспекти, важливість офісних центрів зростатиме, що робить їх важливою темою для сучасного бізнесу.

З розвитком бізнесу зростають і вимоги до офісних центрів. Гнучкість та інновації залишаються важливими, формуючи все більш складне та різноманітне робоче середовище. Цей постійний розвиток гарантує, що офісні центри залишатимуться ключовими у сфері бізнесу, сприяючи розширенню та процвітанню.

Крім технологічного прогресу та адаптивних домовленостей про оренду, сучасні офісні центри надають пріоритет добробуту своїх мешканців. Це передбачає впровадження ініціатив у сфері оздоровлення, забезпечення доступу до ресурсів психічного здоров'я та створення просторів, сприятливих для фізичної активності та відпочинку. Такі зусилля не тільки підвищують задоволеність співробітників, але й підвищують рівень утримання та загальну продуктивність.

Крім того, об'єднання зелених зон і біофільних елементів дизайну стає все більш поширеним в офісних центрах. Завдяки таким функціям, як природне освітлення, внутрішня зелень і відпочинок на відкритому повітрі, ці центри створюють середовище, яке є водночас привабливим і здоровим. Це приносить користь не лише працівникам, але й узгоджується з ширшими цілями щодо навколишнього середовища та сталого розвитку.

Оскільки віддалені та гібридні моделі роботи набирають популярності, офісні центри адаптуються, пропонуючи більше робочих просторів для спільної роботи та гнучких офісних рішень. Ця гнучкість дозволяє підприємствам підтримувати фізичну присутність, не прив'язуючись до великих фіксованих офісних приміщень. Здатність коригувати операції за необхідності є особливо вигідною в нестабільному економічному ландшафті.

Неможливо переоцінити ключову роль офісних центрів як центрів інновацій і співпраці. Культивуючи почуття спільності та сприяючи комунікації, ці центри дають компаніям можливість обмінюватися ідеями, співпрацювати над проектами та просувати інновації вперед. Таке середовище

співпраці є незамінним як для стартапів, що розвиваються, так і для відомих підприємств, сприяючи створенню атмосфери, сприятливої для зростання та прогресу.

Зосередження на сталому розвитку та охороні навколишнього середовища також революціонізує проектування та роботу офісних центрів. Від впровадження енергоефективної інфраструктури до ініціатив зі зменшення відходів, ці центри встановлюють нові стандарти для екологічно чистих практик. З огляду на те, що орендарі все частіше шукають приміщення, які відображають їхні корпоративні цінності, екологічність стала критично важливим фактором відмінності на жорсткій конкуренції на офісному ринку.

Офісні центри виходять за межі своєї традиційної ролі простих робочих місць; вони створюють динамічне середовище, яке задовольняє багатогранні потреби сучасного бізнесу. Забезпечуючи гнучкі, безпечні та добре обладнані приміщення, ці центри служать безцінними ресурсами для навігації в складних умовах сучасного бізнес-ландшафту. Оскільки офісні центри постійно впроваджують інновації та адаптуються, вони залишаються незамінними фізичними активами для досягнення успіху в бізнесі, задовольняючи нагальні потреби та прогнозуючи майбутні тенденції. Їхня постійна еволюція підкреслює їхню важливість як невід'ємних компонентів бізнес-екосистеми, яка сприяє ефективності, співпраці та сталому зростанню.

Дивлячись у майбутнє, траєкторія розвитку офісних центрів буде залежати від безлічі нових тенденцій і технологічних проривів. Однією з таких тенденцій на горизонті є зростаюча інтеграція штучного інтелекту (ШІ) і машинного навчання в системи управління будівлями. Ці передові технології пропонують потенціал для оптимізації використання енергії, прогнозування потреб у технічному обслуговуванні та адаптації робочого середовища відповідно до індивідуальних уподобань, тим самим підвищуючи рівень ефективності та комфорту.

Еволюція інтелектуальних офісних технологій революціонізує спосіб взаємодії співробітників зі своїм робочим простором. Очікується, що інновації, такі як голосове керування, автоматизовані системи освітлення та регулювання клімату, а також передові заходи безпеки стануть стандартними функціями. Ці удосконалення не тільки покращують користувальницький досвід, але й сприяють створенню безпечнішого та зручнішого робочого середовища.

Очікується, що в майбутньому концепція дизайну, орієнтованого на оздоровлення, набере значного поширення. Очікувані розробки включають включення додаткових зручностей, спрямованих на сприяння фізичному та психічному благополуччю, таких як спеціальні студії йоги, спокійні місця для

медитації та оздоровчі центри на території. Крім того, очікується, що поширеність ергономічних меблів і елементів дизайну, спрямованих на полегшення стресу та втоми, зросте, що відображає цілісний підхід до сприяння добробуту працівників.

Сталий розвиток залишається в центрі уваги, а офісні центри прагнуть до вищих стандартів екологічної відповідальності. Це охоплює не лише підвищення енергоефективності, але й пріоритетність збереження води, впровадження заходів зі зменшення відходів і використання стійких будівельних матеріалів. Застосування принципів циркулярної економіки, в якій ресурси перепрофільовуються та переробляються в офісному центрі, сприятиме подальшому розвитку ініціатив щодо сталого розвитку.

Що стосується розташування, майбутні офісні центри можуть прийняти більш децентралізований підхід. Оскільки дистанційна робота стає все більш поширеною, компанії можуть вибрати кілька невеликих офісних центрів замість однієї великої штаб-квартири. Стратегічне розміщення цих супутникових офісів ближче до місць проживання працівників може скоротити час на дорогу на роботу та покращити загальний баланс між роботою та особистим життям.

Крім того, дизайн офісних центрів продовжуватиме розвиватися з метою адаптації до гібридних моделей роботи. Це передбачає створення різноманітного масиву просторів, які можна легко переконфігурувати відповідно до різних видів діяльності та рівнів заповнюваності. Наприклад, конференц-зал може плавно переходити в робочий простір для спільної роботи або спокійну зону, залежно від вимог дня.

Неможливо переоцінити ключову роль технологій у покращенні зв'язку та співпраці. Інструменти віртуальної та доповненої реальності готові революціонізувати зустрічі та віддалену співпрацю, долаючи географічні бар'єри та бездоганно інтегруючи глобальні команди.

У міру того, як бізнес-ландшафт зазнає трансформації, зміниться і спектр послуг, які пропонують офісні центри. Очікуйте ширший спектр послуг підтримки, що охоплює від бізнес-інкубації та прискорення до персоналізованих послуг консьєржа, призначених для полегшення тягаря зайнятих професіоналів. Цей комплексний підхід гарантує, що орендарі можуть зосередитися на основній діяльності, не обтяжуючись проблемами логістики.

По суті, майбутнє офісних центрів світить яскраво, завдяки технологічним проривам, непохитній прихильності до сталого розвитку та відданості покращенню добробуту співробітників. Ці центри будуть наполегливо адаптуватися та впроваджувати інновації, створюючи гнучке,

ефективне та надихаюче середовище, адаптоване до динамічних вимог сучасного бізнесу. Будучи невід’ємними компонентами бізнес-екосистеми, вони й надалі відіграватимуть ключову роль у сприянні зростанню, стимулюванні інновацій і сприянні успіху в наступні роки.

2. Загальні положення

Офісні центри є ключовими в бізнес-екосистемі, пропонуючи компаніям оптимальні та багатофункціональні робочі простори. Стратегічно розташовані в ключових міських районах, ці об’єкти необхідні для підтримки та розвитку бізнесу. Тут ми досліджуємо основні аспекти, які підкреслюють їхнє значення.

Офісні центри призначені для надання компаніям професійного робочого середовища, повністю обладнаного для ефективного ведення бізнесу. Вони пропонують офісні приміщення різного розміру, адаптовані до конкретних потреб орендарів, а також конференц-зали та переговорні кімнати для ділових зустрічей і заходів. Крім того, вони надають основні бізнес-послуги, включаючи технічну підтримку, прибирання, системи безпеки тощо.

Офісні центри класифікуються за якістю та рівнем послуг, що надаються. Будинки класу «А» пропонують найвищу якість, розташовані в престижних районах, відрізняються сучасною архітектурою, високоякісною обробкою та передовими технологіями. Будинки класу «В» відповідають гарному стандарту, але можуть мати менш престижне розташування або менше зручностей порівняно з класом «А». Будівлі класу «С» більш економічні, часто розташовані в менш привабливих районах.

Компанії в офісних центрах високого класу сприймаються як успішні та надійні, що залучають клієнтів і партнерів. Центральне розташування та відмінне транспортне сполучення роблять офіси легко доступними для співробітників і клієнтів. Крім того, гнучкість оренди офісних приміщень різного розміру та конфігурації дозволяє компаніям швидко адаптуватися до змін у бізнесі. Крім того, широкий спектр додаткових послуг, включаючи технічну підтримку, клінінг і системи безпеки, підвищує загальну зручність офісних центрів.

Сучасні офісні центри розвиваються відповідно до нових вимог ринку та технологічного прогресу. Вони оснащені високошвидкісним інтернетом, відеоконференцзв’язком, системами «розумного будинку» та іншими передовими технологіями. Гнучкі робочі простори, такі як коворкінг і адаптивні офісні зони, дозволяють орендарям використовувати простір

відповідно до своїх потреб. Крім того, дедалі більше уваги приділяється екологічній стійкості, з екологічно чистими будівлями з використанням енергоефективних технологій і матеріалів.

Підсумовуючи, офісні центри є невід'ємною частиною сучасної бізнес-інфраструктури, забезпечуючи компаніям необхідні умови для ефективної роботи та розвитку. Вони відіграють вирішальну роль у формуванні корпоративної культури, покращенні умов праці та підтримці інновацій. Пристосовуючись до мінливих викликів і потреб ринку, офісні центри залишаються життєво важливим елементом успішного бізнесу.

Завдяки своїй стратегічній значущості та здатності розвиватися відповідно до мінливих вимог, офісні центри залишаються магнітом для різноманітних галузей. Незалежно від того, чи це технологічні стартапи, які шукають динамічні та адаптовані простори, чи відомі корпорації, яким потрібне складне та експансивне середовище, ці центри задовольняють широкий спектр потреб, створюючи середовище, де процвітають інновації та продуктивність.

Крім того, неможливо переоцінити наголос на спільноті в цих центрах. Мережеві заходи, семінари з професійного розвитку та спільні проекти є звичним явищем, сприяючи залученій діловій спільноті. Це не тільки сприяє обміну знаннями та партнерствам, але й покращує загальний досвід орендарів, сприяючи почуттю причетності та взаємного розвитку.

Оскільки підприємства все більше надають пріоритету добробуту співробітників, офісні центри також включають зручності, орієнтовані на оздоровлення. Сюди входять фітнес-центри, оздоровчі зони, зелені зони та заклади харчування на території, призначені для професіоналів, які дбають про своє здоров'я. Такі пропозиції не тільки підвищують задоволеність і продуктивність співробітників, але також служать переконливою привабливістю для залучення та утримання талантів.

Враховуючи глобальні зміни, такі як віддалена робота та цифрова трансформація, офісні центри адаптуються до гібридних робочих рішень. Це передбачає пропонування варіантів «гарячого столу», послуг віртуального офісу та передових комунікаційних інструментів для підтримки моделей віддаленої та гібридної роботи. Роблячи це, вони дозволяють підприємствам зберігати гнучкість і стійкість серед змінних парадигм роботи.

Проте роль офісних центрів виходить за межі простого фізичного простору. Вони служать динамічними центрами інновацій, співпраці та зростання, що є ключовим для компаній, що бажають залишатися конкурентоспроможними та перспективними на сучасному ринку, що швидко

розвивається. Оскільки офісні центри продовжують розвиватися, вони готові залишатися ключовими для успіху та розвитку глобального бізнес-ландшафту.

Заглядаючи вперед, майбутнє офісних центрів обіцяє бути ще більш інноваційним і відповідати потребам компаній та їхніх співробітників. З появою штучного інтелекту та Інтернету речей (IoT) офісні центри стають розумнішими та ефективнішими. Інтелектуальні системи керування будівлями можуть оптимізувати споживання енергії, контролювати умови навколишнього середовища та забезпечувати безпеку, забезпечуючи таким чином безперебійну та комфортну роботу для мешканців.

Інструменти на основі ШІ все більше інтегруються в офісні центри, підвищуючи продуктивність і співпрацю. Віртуальні помічники тепер можуть керувати графіками, бронювати кімнати для зустрічей і виконувати рутинні завдання, дозволяючи співробітникам зосередитися на більш стратегічних заходах. Крім того, технології доповненої реальності (AR) і віртуальної реальності (VR) роблять свій слід, пропонуючи захоплюючі навчальні сесії, віртуальні тури та навіть уможливлені віддалену співпрацю через віртуальні зустрічі в симульованих середовищах.

Сталий розвиток залишається головним пріоритетом для офісних центрів, а сертифікати екологічного будівництва, такі як LEED і BREEAM, встановлюють стандарт. Ці сертифікати сприяють застосуванню екологічно чистих методів, зокрема використання відновлюваних джерел енергії, водозберігаючих технологій і екологічно чистих матеріалів у будівництві та обслуговуванні. Деякі офісні центри навіть включають міське господарство та зелені дахи, сприяючи міському біорізноманіттю та надаючи орендарям доступ до свіжих продуктів.

З перспективи дизайну, майбутні офісні центри готові мати більш відкриті та адаптовані простори, які можна легко переконафігурувати для різних цілей. Біофільні елементи дизайну, такі як природне світло, рослини та природні матеріали, будуть додатково наголошені, щоб сприяти зв'язку з природою, яка, як відомо, покращує добробут та продуктивність.

Крім того, офісні центри розширюють свою соціальну роль, слугуючи центрами залучення громади та ініціатив соціального впливу. Вони проводять заходи та заходи, які приносять користь місцевій громаді, сприяючи розвитку почуття корпоративної соціальної відповідальності серед орендарів та компаній.

Більше того, оскільки робоча сила стає все більш різноманітною та інклюзивною, офісні центри повинні задовольняти широкий спектр потреб і вподобань. Це передбачає створення доступних середовищ для людей з

обмеженими можливостями, забезпечення дитячих закладів і проектування просторів, які враховують різні стилі роботи та культурне походження.

Завдяки постійному розвитку та впровадженню нових технологій сучасні офісні центри залишаються в авангарді створення оптимальних умов для роботи. Вони не лише підтримують підприємства у задоволенні їхніх операційних потреб, але й сприяють досягненню ширших суспільних цілей, що робить їх безцінними активами в сучасному бізнес-ландшафті.

Оскільки ці тенденції перетинаються, значення офісних центрів як основних рушійних сил економічного зростання та інновацій зростатиме. Однією з помітних тенденцій є зростання багатофункціональних забудов, які об'єднують офісні центри з житловими, торговельними та рекреаційними приміщеннями. Це створює живе, цілодобове середовище, яке стирає межі між роботою та особистим життям, забезпечуючи неперевершену зручність і виховуючи почуття спільності серед мешканців і місцевих жителів.

У цих багатофункціональних приміщеннях офісні центри відіграють особливу роль у просуванні концепції балансу між роботою та особистим життям. Зручності на території, такі як фітнес-центри, кафе та дитячі заклади, дозволяють співробітникам плавно переходити між роботою та особистими справами, мінімізуючи час на дорогу та покращуючи загальний добробут. Такий комплексний підхід до міського планування не тільки приваблює бізнес, але й приваблює робочу силу, яка цінує гнучкість і зручність.

Крім того, акцент на здоров'ї та благополуччі перетворюється на включення дизайну та послуг, орієнтованих на оздоровлення. Ергономічні робочі місця, системи очищення повітря та оздоровчі програми стають стандартними пропозиціями. Офісні центри дедалі активніше співпрацюють із постачальниками медичних послуг, щоб надавати медичні послуги на місці, включаючи підтримку психічного здоров'я, рекомендації щодо харчування та фітнес-ініціативи, гарантуючи, що працівники мають доступ до цілісного догляду на робочому місці.

Фінансові моделі в офісних центрах також зазнають трансформації. Пропозиція гнучких лізингових угод, таких як короткострокова оренда та доступ до членської мережі, стає все більш поширеною. Ці варіанти надають підприємствам можливість розширювати або скорочувати свою діяльність залежно від обставин. Така адаптивність виявляється особливо корисною для стартапів і малих підприємств, яким може бракувати фінансової стабільності, необхідної для довгострокових зобов'язань.

Крім того, неможливо підкреслити ключову роль технологій у зміцненні безпеки. Передові системи спостереження, біометричні засоби контролю доступу та надійні засоби кібербезпеки є незамінними для захисту

конфіденційних бізнес-даних і забезпечення безпечного робочого середовища. Ці технологічні досягнення вселяють впевненість в орендарів, дозволяючи їм зосередитися на своїй основній діяльності без зайвих турбот.

Концепція «розумного офісу» також набирає обертів, де взаємопов'язані пристрої та системи об'єднуються для створення інтелектуального робочого місця, що швидко реагує. Впровадження інтелектуального освітлення, клімат-контролю та датчиків присутності дозволяє коригувати в реальному часі для підвищення комфорту та ефективності. Ці інновації не тільки знижують операційні витрати, але й створюють більш захоплююче та продуктивне робоче середовище.

Заглядаючи в майбутнє, адаптивність офісних центрів матиме ключове значення для вирішення завдань, які чекають попереду. Їхня здатність швидко пристосовуватися до економічних коливань, надзвичайних ситуацій у сфері охорони здоров'я та технологічних проривів зрештою визначатиме їхню життєздатність. Ті офісні центри, які надають пріоритет постійному вдосконаленню та інноваціям, готові ефективно задовольнити потреби бізнесу та працівників, що постійно розвиваються.

По суті, перспектива офісних центрів виглядає багатообіцяючою, характеризується гнучкістю, технологічною інтеграцією та підвищеним акцентом на благополуччя та сталість. Вони відіграють центральну роль у формуванні комерційного ландшафту, сприянні економічному розвитку та підвищенні добробуту працівників. Розвиваючись, офісні центри виходять за межі простих робочих просторів, перетворюючись на динамічні екосистеми, які сприяють розвитку яскравого та різноманітного ділового співтовариства.

3. Класифікація офісних центрів

Офісні центри зазвичай поділяють на три основні рівні: клас А, клас В і клас С, кожен з яких відрізняється якістю своїх приміщень, розташуванням і спектром послуг, що надаються.

Офісні центри класу А встановлюють еталон досконалості, часто розташовані в найкращих міських районах із сучасним архітектурним дизайном та найсучаснішими зручностями. Ці споруди відрізняються першокласною обробкою, найсучаснішою технологічною інфраструктурою та

комплексними послугами, такими як цілодобова охорона, допомога консьєржа та регулярне технічне обслуговування. Об'єкти нерухомості класу А приваблюють престижних орендарів і, як правило, пропонують преміальну орендну плату завдяки своєму найкращому позиціонуванню та преміальним пропозиціям.

Офісні центри класу В забезпечують баланс між якістю та доступністю. Ці будівлі, як правило, розташовані в більш бюджетних, але все ще респектабельних районах порівняно з їхніми аналогами класу А, можуть не мати найновіших зручностей та високоякісної обробки. Однак вони забезпечують доглянуті, функціональні приміщення, які супроводжуються основними бізнес-послугами. Ця категорія приваблива для середніх підприємств і компаній, які шукають якісне офісне приміщення без премії, пов'язаної з приміщеннями класу А.

Офісні центри класу С є найбільш економічним варіантом, зазвичай розміщуються в старих будівлях, розташованих у менш бажаних районах. Ці офісні центри забезпечують базові робочі місця з мінімальними зручностями, що робить їх придатними для стартапів, малих підприємств або компаній з обмеженим бюджетом. Хоча офісні центри класу С не мають розширених можливостей і вигідного розташування будівель вищого рівня, вони пропонують функціональні та доступні приміщення, які відповідають основним потребам бізнесу.

Розуміння цих класифікацій дає можливість підприємствам вибирати офісні приміщення, які відповідають їхнім операційним потребам і фінансовим можливостям, забезпечуючи створення середовища, сприятливого для зростання та продуктивності.

Класифікація офісних центрів також відображає ширшу ринкову динаміку та може вплинути на репутацію та ефективність компанії. Вибір офісного центру класу А, наприклад, може запропонувати клієнтам і партнерам фінансову стабільність і престиж, позиціонуючи компанію як лідера галузі. Ці висококласні офісні приміщення зазвичай віддають перевагу

великим корпораціям, фінансовим установам і фірмам, які надають професійні послуги, які прагнуть продемонструвати зручності преміум-класу та залучити найкращі таланти, справляючи незабутнє враження на зацікавлених сторін.

Офісні центри класу В, хоч і менш розкішні, ніж їхні аналоги класу А, є практичним рішенням для підприємств, що розвиваються, яким потрібні якісні офісні приміщення без надмірних витрат. У цих центрах часто знаходяться професійні фірми, технологічні стартапи та підприємства середнього розміру. Ці центри досягають балансу між доступністю та функціональністю. Доступ до основних бізнес-послуг у приміщеннях класу В дозволяє компаніям підтримувати операційну ефективність і розподіляти ресурси на ініціативи щодо зростання, а не на значні витрати на оренду.

Офісні центри класу С відіграють ключову роль у бізнес-екосистемі, пропонуючи недорогі варіанти житла. Особливо важливі для стартапів, малого бізнесу та некомерційних організацій, які працюють з обмеженим бюджетом, ці центри задовольняють фундаментальні потреби бізнесу та сприяють почуттю спільності серед орендарів. Вони також є стратегічним вибором для компаній, які виявляють перевагу ефективності операційних витрат і гнучкості, а не престижу.

Приклади офісних центрів у цих класифікаціях демонструють різноманітність ринку. Візьмемо, наприклад, Salesforce Tower у Сан-Франциско, заклад класу А, відомий своїми передовими функціями сталого розвитку, найсучаснішими технологіями та чудовим розташуванням у галасливому економічному центрі. Навпаки, офісний центр класу В, такий як Pennzoil Place у Х'юстоні, пропонує офісне приміщення преміум-класу за доступнішими орендними ставками, що приваблює широкий спектр компаній. Між тим, історична будівля Flatiron Building в Атланті, офісний центр класу С, забезпечує функціональні та економічні офісні приміщення, зберігаючи при цьому архітектурну привабливість своєї спадщини, задовольняючи потреби малого бізнесу та стартапів.

Класифікація офісних центрів дає підприємствам широкий спектр варіантів, що дозволяє їм визначити найбільш підходящий простір відповідно до їхніх конкретних вимог і бюджетних обмежень. Ця система класифікації гарантує, що незалежно від того, чи шукає компанія престиж, пов'язаний з висококласними офісними приміщеннями, практичність, яку пропонують альтернативи середнього класу, чи доступність базового робочого простору, офісний центр існує для задоволення цих потреб.

Різноманітний набір класифікацій офісних центрів не тільки відповідає різноманітним бізнес-вимогам, але й відображає ширші тенденції в дизайні та функціональності робочих місць. Офісні центри класу А, що характеризуються розкішшю та інноваціями, використовують такі концепції, як стійкість і добробут співробітників, щоб сприяти створенню середовища, сприятливого для підвищення продуктивності та задоволеності. Сертифікати зелених будівель, енергоефективні системи та оздоровчі зручності, такі як фітнес-зали та відкриті простори, стають все більш поширеними функціями в центрах класу А, бездоганно узгоджуючись зі зростаючим акцентом на корпоративній соціальній відповідальності та добробуті працівників.

В офісних центрах класу В пріоритетом є адаптивність та індивідуальність. У відповідь на зростаючу поширеність віддаленої роботи та гнучкої практики ці простори мають динамічне планування, зони співпраці та надійну технологічну інфраструктуру, що сприяє безперебійному підключенню та командній роботі. Крім того, центри класу В інвестують у зручності, спрямовані на покращення досвіду співробітників, такі як кафе на території, затишні лаунж-зони та персоналізовані послуги консьєржа, культивуючи середовище, сприятливе для творчості, інновацій та залучення співробітників.

І навпаки, офісні центри класу С використовують технології та стратегічні партнерства для розширення своїх пропозицій. Коворкінги, спільні ресурси та можливості для спілкування стають звичним явищем у центрах класу С, які задовольняють потреби фрілансерів, стартапів і невеликих

команд. Багато центрів класу С також пропонують гнучкі умови оренди, рішення для віртуальних офісів і цифрові платформи, щоб забезпечити економічно ефективні варіанти робочого простору для компаній різного розміру.

Оскільки підприємства розвиваються та реагують на зміну динаміки ринку, класифікація офісних центрів продовжує розвиватися паралельно. Акцент робиться на створенні інклюзивних, адаптованих і динамічних робочих просторів, які сприяють співпраці, інноваціям і зростанню в усіх класифікаціях. Ця різноманітність варіантів дозволяє компаніям визначати оптимальне офісне середовище, яке відповідає їхнім цінностям, цілям і операційним потребам.

Еволюція офісних центрів тісно переплітається з технологічним прогресом і зміною очікувань робочої сили. Наприклад, офісні центри класу А є передовими в інтеграції технологій розумних будівель, систем IoT (Інтернет речей) і аналітики даних для оптимізації використання енергії, посилення заходів безпеки та оптимізації операційної ефективності. Ці технологічні досягнення не тільки сприяють економії коштів, але й створюють безперебійний та інтуїтивно зрозумілий досвід для співробітників, зрештою підвищуючи продуктивність і рівень задоволеності.

В офісних центрах класу В технологічний фокус поширюється на сприяння адаптованим робочим просторам, які сприяють гібридним моделям роботи. Платформи для співпраці, цифрові робочі простори та гнучка IT-інфраструктура дають змогу співробітникам працювати віддалено, зберігаючи підключення та продуктивність. Крім того, ці центри віддають пріоритет інвестиціям у протоколи цифрової безпеки та можливості віддаленого доступу, щоб захистити дані та забезпечити безперервність бізнесу у все більш цифровому середовищі.

Для офісних центрів класу С технологія слугує потужним вирівнювачем, забезпечуючи малий бізнес і стартапи необхідними ресурсами та вирівнюючи конкурентне поле. Хмарні рішення, платформи віртуальних офісів та

інструменти цифрового маркетингу надають цим компаніям гнучкість для ефективної роботи, швидкого масштабування та ефективного існування на ринку. Крім того, центри класу С використовують тактику цифрового маркетингу та стратегії видимості в Інтернеті, щоб залучити орендарів і культивувати почуття спільності в своїх приміщеннях.

По суті, конвергенція технологій, дизайну робочого місця та стратегічних бізнес-ініціатив формує майбутню траєкторію офісних центрів у всіх класифікаціях. Основна увага приділяється створенню гнучких, пов'язаних і стійких середовищ, які задовольняють мінливі потреби компаній та їхніх працівників. Завдяки використанню інновацій і технологій офісні центри готові залишатися незамінними учасниками успіху та зростання бізнесу в епоху цифрових технологій.

Приклади офісних центрів класу А:

1. The Shard, Лондон, Великобританія



Лондон, Великобританія

The Shard є культовим хмарочосом, розташований у галасливому фінансовому центрі Лондона. Це диво архітектури, відоме своєю сучасною архітектурою, захоплюючими краєвидами та першокласними зручностями, пропонує офісні приміщення преміум-класу. Завдяки найсучаснішим технологіям, надійним характеристикам і розкішній обробці, він є улюбленою адресою для провідних фінансових установ, престижних юридичних фірм і транснаціональних корпорацій, зміцнюючи свій статус одного з найповажніших офісних центрів Європи.

2. Бізнес-центр «Парус»

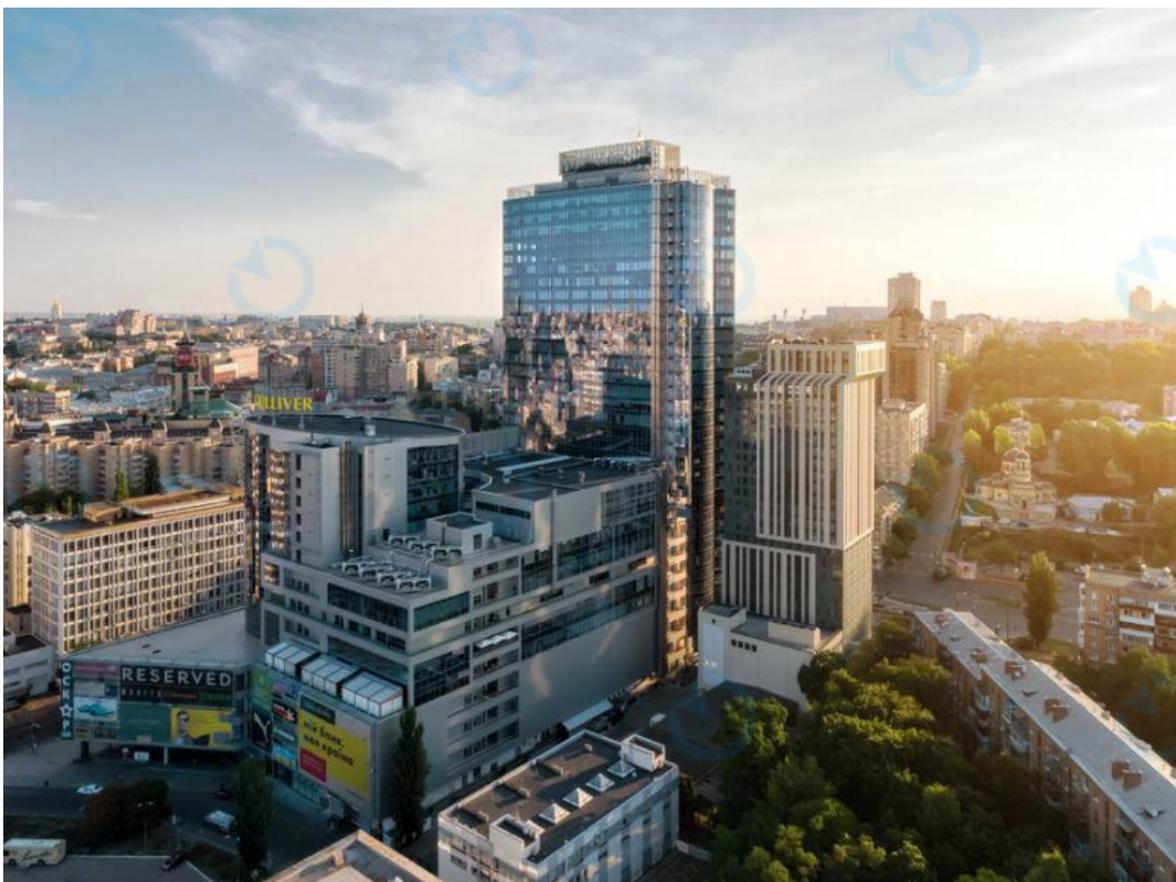


Київ, Україна

Розташований у самому серці жвавого ділового району Києва, бізнес-центр «Парус» є втіленням офісних приміщень класу А. Пропонуючи сучасні офісні приміщення, прикрашені панорамними видами на міський пейзаж, високошвидкісне підключення до Інтернету та першокласні послуги, такі як допомога консьержа, охорона та паркування, це є вершиною корпоративного престижу. Будинок для транснаціональних гігантів, фінансових центрів і провідних українських підприємств, він служить бажаною адресою для компаній, які прагнуть стати в Україні.

Приклади офісних центрів класу В:

1. Бізнес-центр "Гулівер"



Київ, Україна

Розташований у центральному діловому районі Києва, Бізнес-центр «Гулівер» є офісним комплексом класу В, що пропонує сучасні офісні

приміщення, адаптовані до потреб сучасного бізнесу. У цьому центрі є такі зручності, як кімнати для переговорів, коворкінги та затишні кафе. Цей центр поєднує зручність із функціональністю. Його стратегічне розташування, гнучкі умови оренди та рентабельні ставки роблять його привабливим вибором для стартапів, малих підприємств і супутникових офісів великих корпорацій.

2. Бізнес-центр “Warsaw Spire”



Варшава, Польща

Warsaw Spire розташований у діловому районі Варшави, що розвивається, і представляє собою офісний центр класу В, розроблений відповідно до постійно зростаючих потреб сучасного бізнесу. Забезпечуючи практичні офісні приміщення, доповнені такими зручностями, як паркування, фітнес-

центри та заклади харчування на території, він обслуговує різноманітну клієнтуру, включаючи місцеві підприємства, технологічні стартапи та фірми з професійних послуг, які шукають якісне житло за конкурентними цінами.

Приклади офісних центрів класу С:

1. Бізнес-центр «Поділ Плаза»,



Київ, Україна

Бізнес-центр «Поділ Плаза», розташований в київському районі Подолі, є офісним комплексом класу С. Пропонуючи невибагливі, але практичні офісні приміщення, він надає такі необхідні зручності, як комунальні послуги, охорона та послуги з технічного обслуговування. Охоплений стартапами, фрілансерами та малими підприємствами, цей центр є доступним робочим простором у зручному історичному місці.

2. Euro Plaza Business Center,



Відень, Австрія

Розташований у передмісті Відня, бізнес-центр Euro Plaza являє собою офісний комплекс класу С, який задовольняє потреби прагматичного бізнесу. Пропонуючи економічні офісні приміщення, доповнені стандартними зручностями, такими як паркування, підключення до Інтернету та послуги з прибирання, він приваблює місцеві підприємства, стартапи та філії, які шукають доступні альтернативи робочого простору в столиці Австрії.

4. Містобудівне вирішення офісного центру в м. Суми

Офісний центр знаходиться в Сумах по вулиці Ковпака. Вибір ділянки узгоджується з функціональним зонуванням міста згідно з генеральним планом, віднесення її до зони громадської забудови. Будівництво

знаходиться на вільній ділянці, що дозволяє уникнути необхідності знесення існуючих конструкцій.

Заїзд до офісного центру та пішохідні доріжки планується з вулиці Ковпака, а в'їзд до бізнес-зони – з вулиці Романа Атаманюка. У західній частині ділянки розташовані будівлі сфери обслуговування та торгівлі, а в радіусі 500 метрів на північний захід – заклади охорони здоров'я. Зупинки громадського транспорту зручно розташовані за 150 метрів на північний захід від будівельного майданчика.

Головний вхід у офісний центр виходить на вулицю Ковпака, віддалений на 4 метри від червоної лінії. Під'їзна дорога завершується паркінгом на 70 машиномісць. Враховуючи розташування за межами центру міста, на ділянці передбачено необхідну кількість паркомісць згідно нормативів. Зупинки громадського транспорту «Шпиталь» та «Житловий масив» додатково підвищують логістичну зручність.

Офісний центр, розрахований на 200 співробітників, знаходиться в помірно-континентальному кліматичному поясі. Висота снігового покриву досягає 30 см. Середня температура найтеплішого місяця (липня) становить 19,5°C, найхолоднішого (лютого) — -6,6°C.

5.Вирішення генерального плану Офісного центру в м. Суми

Усі транспортні та пішохідні маршрути в межах офісного центру ретельно спроектовані для бездоганної інтеграції в транспортну мережу міста. Цей проект враховує функціональну роль різних вулиць і доріг, інтенсивність руху, пішохідний і велосипедний потік, незаплановану організацію території, архітектуру забудови та вимоги до охорони навколишнього середовища. Вулиці та дороги класифікуються згідно з класифікацією в додатку 7.1 ДБН 360-92**, а профілі доріг деталізовані в розділі 3.2. Межі вулиць міста

визначаються червоними лініями, в межах яких не можна розташовувати міські будівлі та їх частини, що виступають.

Вулиця Ковпака є головною транспортною віссю, необхідною для зв'язку та функціональності офісного центру, з'єднуючи його з іншими головними вулицями Сум. Ця дорога має дві смуги в кожному напрямку та підтримує численні маршрути громадського транспорту, забезпечуючи сполучення з іншими районами міста. Офісний центр знаходиться приблизно в 6,2 км від центру міста.

Генплан передбачає мережу пішохідних доріжок та алей для зручності пересування співробітників офісного центру по території. Ці доріжки вимощені плитою, а під'їзди – асфальтовані. Планування забезпечує безперешкодний доступ для пожежного обладнання. Офісний центр розташований на ділянці з пологим рельєфом.

З північного заходу та південного сходу планована територія обмежена магістральними вулицями, з півдня – житловою забудовою. Рекреаційні зони північної та південної частин території забудови включають зелені насадження, пішохідні доріжки, лавки, альтанки, альпінарій з водоспадом і ставком, декоративний фонтан. Основне завдання ландшафтного плану – створити комфортний навколишній простір.

Огороджувальна смуга дерев, висаджена вздовж огорожі ділянки, відокремлює будівлю від вулиці Ковпака, забезпечуючи дотримання санітарно-гігієнічних норм шляхом захисту від шуму, вібрації та забруднення повітря.

Офісний центр складається з кількох зон:

- Вхідна зона
- Зона відпочинку
- Відкрита тимчасова стоянка з двома заїздами
- Тимчасова стоянка персоналу

6. Інженерний благоустрій та ландшафтна організація території

1. Дорожнє покриття та мощення

Для забезпечення зручності пересування та підвищення естетичної привабливості приміщень офісного центру використовуються сучасні технології мощення. Ключові елементи включають:

- Тротуари та доріжки: міцна та приваблива тротуарна плитка та гранітна плитка.
- Парковки та проїзди: Надійне та зносостійке асфальтобетонне покриття. Стоянка на 70 місць обладнана чіткою розміткою та вказівниками.
- Зони відпочинку та внутрішні дворики: декоративні плиткові поверхні, які гармонійно поєднуються з елементами ландшафту та невеликими архітектурними об'єктами.

2. Дренажні системи

Для ефективного управління водними ресурсами та запобігання повеням офісний центр обладнано комплексною системою водовідведення та зливної каналізації:

- Дренажні системи: підземні труби, які відводять дощову та талу воду від будівель і вимощених ділянок. Ця система включає в себе дренажні колодязі і гравійні фільтри для очищення води.
- Зливовий дренаж: встановлення жолобів і зливових стоків для збору та спрямування дощової води з дахів і асфальтованих поверхонь у зливову систему.
- Ухили поверхні: вимощені ділянки проектується з відповідними ухилами, щоб спрямувати потік води до дренажів і дренажних систем.

3. Озеленення та зелені насадження

План ландшафтного дизайну офісного центру включає різноманітні елементи, які підвищують як візуальну привабливість, так і екологічність території:

- Газони та клумби: доглянуті газони з декоративними травами та клумби з багаторічними та однорічними рослинами для прикрашання околиць.
- Дерева та кущі: висадка дерев і кущів уздовж доріжок і паркувальних зон для створення затінених місць і покращення мікроклімату.
- Зони відпочинку: відведені зони відпочинку з лавками та альтанками, оточені декоративними рослинами, створюючи комфортні умови для працівників та відвідувачів.

4. Малі архітектурні елементи та освітлення

Для підвищення комфорту та безпеки офісний центр включає невеликі архітектурні елементи та комплексну систему освітлення:

- Лавки та урни для сміття: стратегічно розміщені лавки та урни в зонах відпочинку та вздовж пішохідних доріжок.
- Фонтани та скульптури: встановлення декоративних фонтанів і скульптур для збагачення візуального досвіду.
- Освітлення: Сучасне світлодіодне освітлення доріжок, парковок, фасадів будівель, що забезпечує безпеку та привабливість у вечірній та нічний час.

Інженерні вдосконалення та ландшафтний дизайн офісного центру спрямовані на створення функціонального, комфортного та візуально привабливого простору. Ефективне мощення, передові дренажні системи, комплексне озеленення та продумане розміщення невеликих архітектурних елементів створюють приємні умови для роботи та відпочинку як для працівників, так і для відвідувачів.

На додаток до цих важливих компонентів інфраструктури, впровадження інтелектуальних технологій у відкриті зони офісного центру ще більше підвищує функціональність і збагачує досвід користувачів.

Використовуючи передові технології, офісний центр інтегрує інтелектуальні системи для оптимізації послуг і зручності користувачів. Адаптивні системи освітлення динамічно регулюють яскравість залежно від навколишнього освітлення та кількості людей, тим самим зменшуючи споживання енергії та підвищуючи безпеку. Датчики навколишнього середовища постійно контролюють якість, температуру та вологість зовнішнього повітря, надаючи дані в реальному часі для підтримки комфортного середовища. Комплексне налаштування безпеки, включаючи камери спостереження та детектори руху, пов'язані з центральною системою безпеки, забезпечує повне охоплення та швидке реагування на будь-які інциденти.

Підкреслюючи прагнення до сталого розвитку, офісний центр використовує екологічні практики для пом'якшення впливу на навколишнє середовище. Встановлення сонячних панелей на дахах і паркувальних спорудах використовує відновлювану енергію, зменшуючи залежність від мережі. Системи збору дощової води збирають і зберігають дощову воду для зрошення, сприяючи зусиллям зі збереження води. Крім того, зелене покриття покращує теплоізоляцію, пом'якшує стік і збільшує зелені насадження.

Основна увага полягає в створенні середовища, сприятливого для взаємодії та взаємодії між орендарями та відвідувачами. Зони для зустрічей на відкритому повітрі, обладнані місцями для сидіння та підключенням до Wi-Fi, сприяють неформальним зустрічам і співпраці у невимушеній обстановці просто неба. Різноманітні відкриті простори вміщують соціальні зустрічі, семінари та заходи для нетворкінгу, сприяючи почуттю спільності в офісному комплексі. Цифрові кіоски та інтерактивні дисплеї поширюють інформацію про зручності офісного центру, події та ініціативи сталого розвитку.

Забезпечення інклюзивності та доступності для всіх користувачів має першочергове значення. Доступні стежки з гладкими широкими поверхнями та пологими схилами призначені для людей на інвалідних візках та людей із вадами зору. Інклюзивні зони відпочинку включають доступні місця для сидіння та столики для забезпечення комфорту для всіх працівників і відвідувачів. Крім того, чіткі та легкочитані таблички, включно зі шрифтом Брайля для людей із вадами зору, направляють користувачів по всьому офісному центру.

Ці вдосконалення спільно сприяють створенню середовища, яке не тільки сприяє ефективній бізнес-операції, але й сприяє високій якості життя для всіх мешканців офісного центру. Завдяки використанню передових технологій, прийняттю екологічно стійких практик, створенню просторів, орієнтованих на громаду, і впровадженню функцій доступності, офісний центр виділяється як сучасний, передовий об'єкт, який задовольняє різноманітні потреби своїх орендарів і відвідувачів.

Крім того, прагнення офісного центру створювати яскраве та привабливе середовище поширюється на інтеграцію культурних та рекреаційних елементів.

Стратегічне розміщення мистецьких інсталяцій і культурних експонатів у всіх приміщеннях створює збагачувальну атмосферу, яка надихає на творчість та інновації. Ці інсталяції не тільки підвищують естетичну привабливість, але й відзначають різноманітну культурну спадщину мешканців, сприяючи інклюзивності та почуттю причетності. Регулярно змінювані виставки та співпраця з місцевими художниками гарантують, що середовище залишається динамічним і захоплюючим.

Рекреаційні зручності в офісних центрах ретельно створені для сприяння фізичній активності та релаксації, тим самим підвищуючи добробут співробітників. Сучасні фітнес-центри, кімнати для спокійної йоги та медитації, а також відкриті спортивні майданчики пропонують різноманітні можливості для фізичних вправ і зняття стресу. Ці заклади доповнюються

комплексними оздоровчими програмами, що включають заняття фітнесом, освітні семінари та перевірки стану здоров'я, спрямовані на зміцнення загального здоров'я робочої сили.

Кулінарні пропозиції, доступні в офісних центрах, піднімають зручність і насолоду на нову висоту. Велика кількість закладів харчування, починаючи від затишних кафе й закінчуючи елітними ресторанами, пропонують широкий вибір здорових та еклектичних страв. Ці закусочні служать не лише зручними закладами харчування, але й центрами спільного користування, де працівники можуть відпочити та поспілкуватися. Крім того, наявність вантажівок з продовольчими товарами та місцевих торгових ринків вносить елемент несподіванки та культурного багатства в ресторанний досвід, підвищуючи насолоду та різноманітність.

Крім того, транспортні та мобільні рішення відіграють ключову роль у забезпеченні безперешкодного доступу до офісного центру та пересування всередині нього. Трансферні послуги, програми спільного використання велосипедів і станції для зарядки електромобілів сприяють екологічним варіантам подорожей. Крім того, дизайн доріжок, зручних для пішоходів, і забезпечення просторих місць для зберігання велосипедів заохочують екологічно свідомі практики поїздок, таким чином сприяючи зменшенню вуглецевого сліду офісного центру.

Щоб покращити зв'язок, офісний центр може похвалитися надійною цифровою інфраструктурою. Високошвидкісний Інтернет і безперебійне покриття Wi-Fi є невід'ємною частиною забезпечення безперебійної роботи бізнесу та підтримки зв'язку співробітників у будь-який час. Крім того, передові конференц-зали, оснащені найсучаснішими технологіями конференц-зв'язку, сприяють плавній та ефективній комунікації, сприяючи як внутрішнім зустрічам, так і глобальній співпраці.

Завдяки гнучкому та адаптивному дизайну офісний центр готовий швидко реагувати на постійні потреби та нові тенденції. Модульні меблі та гнучке планування дозволяють легко змінювати конфігурацію простору,

задовольняючи мінливі потреби бізнесу. Ця адаптивність гарантує постійну актуальність і функціональність офісного центру, створюючи оптимальне середовище, сприятливе для зростання та інновацій.

По суті, багатогранний підхід до проектування та управління офісним центром закріплює його статус як найкращого вибору для компаній, які шукають комплексний, сприятливий і перспективний робочий простір. Завдяки цілісній інтеграції передових технологій, екологічно свідомих практик, культурного збагачення та оздоровчих ініціатив офісний центр не тільки задовольняє операційні потреби своїх орендарів, але й покращує їхній загальний досвід і задоволення. Отже, він є маяком сучасної бізнес-інфраструктури, сприяючи процвітанню та динамічній професійній спільноті.

7. Архітектурно-планувальне вирішення офісного центру в м. Суми

У проекті передбачена будівля на ділянці розміром 44x51 метр. Офісний центр займає два поверхи, головний фасад якого виходить на захід. Головний вхід виділяється напівкруглою конструкцією з вітринними вікнами на обох поверхах, що пропускає достатнє природне світло в зали. На другому поверсі є атриум над гвинтовими сходами, що створює відкрите повітряне середовище для працівників.

Будівля поділена на чотири функціональні зони: вестибюль, робочі приміщення, зона відпочинку та адміністративна зона. Кожна зона має окремі входи та виходи відповідно до протипожежних та евакуаційних правил. Офісний центр включає три сходові клітки: головну сходову клітку у вестибюлі та дві сходові клітини СК-1 у протилежних кінцях будівлі. Крім того, є ліфт для людей з обмеженими можливостями.

На першому поверсі розміщено вестибюль із зоною реєстрації, зоною відпочинку, кімнатою для персоналу, санвузлами, службовими

приміщеннями. Зона відпочинку передбачає простір для обіду та відпочинку. На другому поверсі розташовані офісні приміщення, конференц-зал, кабінет директора, санвузли, технічні приміщення, а також додаткові кабінети та робочі місця.

Технічні характеристики будівлі включають:

- Осьові розміри: 44 м x 51 м
- Висота кожного поверху: 3,3 м
- Загальна висота будівлі: від 6,6 м до 7,0 м
- Клас відповідальності: SS2
- Категорія складності: III
- Проектний термін будівництва: 100 років
- Клас вогнестійкості: 2

Сучасний офісний центр – це багатофункціональний об’єкт із високими стандартами системної надійності, що поєднує в собі передові інженерні системи, продуманий дизайн, високотехнологічні робочі простори, зручну парковку та професійне управління будівельним інженерним обладнанням. Автоматизовані системи життєзабезпечення включають вентиляцію, пожежогасіння, резервне живлення, клімат-контроль (індивідуально для місць загального користування та офісів), відеоспостереження.

Система клімат-контролю обладнана для вимірювання та підтримки певних параметрів повітря, таких як вологість, температура та хімічний склад. Він пропонує кілька функцій:

- Автоматичне регулювання температури в кожній кімнаті
- Регулювання температури в залежності від функції приміщення, сезону, часу доби та дня тижня
- Автоматичне відключення опалення під час провітрювання
- Автоматичне включення витяжної вентиляції у ванних кімнатах при включеному освітленні з відкладеним відключенням

- Перемикання між різними режимами систем опалення, вентиляції та кондиціонування.

8.Конструктивне вирішення офісного центру в м. Суми

У конструктивному плані офісного центру використовується каркасна система з несучими елементами, що складаються із залізобетонних колон круглого перетину. Така конструкція гарантує, що навантаження від перекриттів та інших конструкцій сприймається колонами та передається фундаменту та ґрунту, що лежить під ним. Весь комплекс встановлений на залізобетонному фундаменті чашкового типу під колонами.

Через неправильну форму будівлі в плані колонна сітка неоднорідна, розміром 44 на 51,5 метри в поздовжньому і поперечному напрямках. У проекті в якості основних огорожувальних конструкцій використовуються зовнішні стіни типу сендвіч-панелей, доповнені керамічним облицюванням для оздоблення стін. Композитні волокна використовуються в певних областях зовнішнього вигляду для досягнення гладкої поверхні.

Внутрішні перегородки товщиною 120 мм зводяться з газобетону та цегли. Покрівля та покриття будівлі складаються з монолітних залізобетонних плит, що містять як болтову, так і безболтову системи, а також металевий профнастил з армованим профілем, що підтримується системою металевих балок. Ця конструктивна система обрана з урахуванням складного плану та функціонального планування будівлі, що включає різні об'єми.

Конструктивна система призначена для забезпечення міцності та стійкості будівлі при вертикальних навантаженнях і запобігання перекиданню при горизонтальних навантаженнях. Він також забезпечує просторову жорсткість, зберігаючи форму будівлі під дією прикладених зусиль. По периметру будівлі проходить ділянка шириною 1,0 м з ухилом 2%, призначена для захисту фундаменту від проникнення дощових і талих вод біля стін.

Основними ядрами жорсткості є шахти ліфтів, додаткову жорсткість надають сходи. Дах плоска конструкція з внутрішнім водовідведенням.

Віконні прорізи заповнені двокамерними склопакетами для енергоефективності. Використання багат шарового скла, наприклад триплексу, забезпечує безпеку і захист від ультрафіолетового випромінювання, яке може спричинити вицвітання інтер'єру. Застосовуються також підвісні панелі суцільного скління.

Список використаних джерел

1. Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення: ДБН В.2.2-9-2018. - [Чинний від 2019-06-01]. — К.: Мінрегіонбуд України, 2018. – 49 с. – (Національний стандарт України).
2. Планування та забудова територій: ДБН 2.2-12:2019 - [Чинний від 2019-04-02] К.: МінРегіонБуд України, 2019. - України, 2002. – 177 с. - (Національний стандарт України).
3. Архітектурне проектування громадських будівель: Навчальний посібник / За ред. С. Г. Горохова. – Київ: КНУБА, 2014. – 360 с.
4. Мазур, І. П. Архітектура і дизайн інтер'єрів офісних центрів: навчальний посібник. – Дніпро: ДНУ, 2019. – 210 с.
5. Остроумов, А. О. Архітектура та дизайн сучасних офісних центрів. – Львів: Новий світ-2000, 2019. – 230 с.