

В. П. Ковальський  
О. П. Терещенко  
О. О. Шамраєва

## ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ БІЗНЕС-ЦЕНТРІВ

Вінницький національний технічний університет

У статті з'ясовано зміст поняття «бізнес-центри», «бізнес-парки». Визначено актуальність архітектурних рис. Зафіксовано важливу функціональну відмінність між бізнес-центрами і бізнес-парками. Визначено передумови виникнення бізнес-центрів. Наведено класифікацію за якою формуються «бізнес-центри», «ділові центри» та «бізнес-парки». Охарактеризовано кожен клас щодо відповідності їм бізнес-центрів. Розглянуто приклади бізнес-центрів в м.Київ та м.Вінниця для різних класів. Наведено відмінності між класами. Визначено цінність кожного класу в окремих функціональних районах міст. Сформовано завдання для проектування бізнес-центрів, які далі приведено в систему. Виокремлено основні процеси, що відбуваються в закордонних та вітчизняних бізнес-центрах. Виявлено основні функції, які необхідні для повноцінного існування бізнес-центрів. Визначено дві основні планувальні схеми, які формують об'ємно-просторову і планувальну структуру бізнес-центрів. Розглянуто особливості містобудівного, функціонального та планувального формування. З'ясовано основні групи приміщень, що мають бути запроєктовані в бізнес-центрах. Наведено види заходів, що найчастіше проходять у бізнес-центрах. Запропоновано рішення щодо раціонального розміщення груп приміщень в залежності від заходів, що проводяться. Сформовано таблицю з залежністю зв'язків між головними та допоміжними обслуговуючими приміщеннями у бізнес-центрах. Визначено найбільш бажані та необхідні зв'язки між групами. Розглянуто особливості містобудівного, функціонального та планувального формування. Проаналізовано сучасний рівень розвитку бізнес-центрів. Наведено основний принцип об'ємно-просторової побудови бізнес-центрів. Виявлено найбільш сучасний і основний принцип створення універсального та здатного до трансформації простору. Запропоновано використання гнучкого планування.

Ключові слова: бізнес-центри, ділові центри, бізнес-парки, класифікація бізнес-центрів, містобудівна організація, об'ємно-просторові рішення, планувальна структура, комбіноване планування, спеціалізовані приміщення, «круті столи», церемоніальні заходи, гнучке планування.

### Вступ

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. Однак, саме через це і не існує цілкового розуміння комплексу процесів, що відбуваються в офісних центрах. Відтак, поодинокі споруда бізнес-центру привертає до себе увагу, можливо навіть не маючи якоїсь архітектурної виразності. Суцільне завершення будівель перестане бути актуальною архітектурною рисою, а стане недоречною в історичних районах міста. Єдиним реальним рішенням такої проблеми є не лише проектування нових бізнес-центрів із урахуванням попередніх помилок, а й аналіз доцільності їх проектування з подальшим раціональним управлінням.

**Мета:** висвітлення особливостей об'ємно-планувальних рішень бізнес-центрів в умовах сучасних тенденцій розвитку міст.

#### **Завдання:**

- 1) Визначення передумов виникнення і розвитку бізнес-центрів.
- 2) Аналіз сучасного стану і класифікація бізнес-центрів.
- 3) Виявлення особливостей функціонально-планувальної структури простору бізнес-центрів;
- 4) Виявлення особливостей об'ємно-просторових рішень інтер'єру бізнес-центрів;
- 5) Запропоновання рішення, щодо основних зв'язків між головними та допоміжними обслуговуючими приміщеннями бізнес-центрів.

### Аналіз останніх досліджень та публікацій.

Сучасні наукові видання лише починають звертати увагу на особливості проектування, існування та розвитку таких об'єктів, як бізнес-центри. Майже не приділяється увага питанням містобудівного розвитку; розглядається лише склад приміщень, особливості конструкцій будівель та окремі характеристики функціональних елементів.

Першою спробою поєднати всі відомості стала дисертація Г. Л. Гельфонд «Діловий центр як новий тип громадської будівлі» [1]. Серед закордонних робіт важливе місце посідають роботи Д. Адлера «Метричний довідник» та Е. Нойферта «Будівельне проектування»[2]. Питаннями

просторової та функціональної організації багатофункціональних комплексів займалися: А. Боков, Л. Вихор, Е. Цайдлер, Л. Гайкова, С. Єжов, В. Єксарьов. Особливості організації просторів інтер'єру з погляду психології та естетики розглянуто у роботах: В. Проскурякова, Д. Панеро, В. Єленського. Питання культурного та психологічного осмислення комунікативного простору розглядали: А. Беянин, О. Маніковська, Л. Тухватуліна.

### Результати досліджень

У сучасному світі офісного будівництва споруди, призначені для ділової діяльності, реалізуються в двох основних формах: бізнес-центру та бізнес-парку. Бізнес центр реалізується, як окремо стояча, часто висотна, будівля, створена в обмежених містобудівних умовах зі створеною за рахунок зовнішніх ресурсів інфраструктурою. Бізнес-парки – це комплекси будівель з розвиненою внутрішньою інфраструктурою, яку можуть відвідувати навіть зовнішні користувачі.

Важливою функціональною відмінністю бізнес-парку від бізнес-центру є суміщення багатьох функцій, окрім офісної: виробничої чи дослідницької, логістичної та інших. Бізнес-центрам притаманна одна головна функція – ділова, інші знаходяться у складі і є допоміжними.

Існує певна класифікація бізнес-центрів, ділових центрів та бізнес-парків у якій розглядається місце розташування, тип та технічний рівень будівлі та рівень компанії, що управляє:

- Клас А: новопобудована каркасна будівля, що побудована для виконання функцій бізнес-центру; місце розташування - центральна ділова частина міста; зручний доступ для приватного та громадського транспорту; наявність всіх сучасних систем, зокрема, максимально відкрите планування приміщення; керований мікроклімат; центральна система кондиціонування, опалення та вентиляції; професійне управління / обслуговування будівлі, що відповідає міжнародним стандартам (тобто професійний підхід до кожного аспекту обслуговування будівлі, включаючи прибирання, охорону, поточний ремонт систем); кількість паркувальних місць відповідає пропорції - не менше одного місця на 100 кв.м орендованої площі; сучасні системи безпеки (відеоспостереження, сигналізація); можливість установки фальш-підлог і підвісних стель; сучасне інженерне забезпечення; професійний, досвідчений орендодавець; наявність правильно оформленої юридичної документації на право власності та експлуатації будівлі. (див. рис. 1 – БЦ «Паладіум», м. Київ).



Рисунок 1 – БЦ «Паладіум», м. Київ

- Клас В: Відрізняється від центрів класу А лише тим, що в основному - це якісно реконструйовані адміністративні або новозбудовані будівлі, найчастіше на периферії центральної частини міста. Як правило, рівень якості внутрішніх характеристик нижче ніж у будівлях класу А (див. рис. 2 – БЦ «Кристал», м. Київ).



Рисунок 2 – БЦ «Кристал», м. Київ

- Клас С: Розташовані будівлі, зазвичай, поза центром міста і мають такі характеристики: обробка приміщень візуально середнього або нижче середнього рівня; кабінетна система розташування офісів або ж наявність структурних перешкод для вільного перепланування, як результат - низька ефективність орендованих площ; власна парковка або дуже мала, або відсутня; найпростіші системи кондиціонування, опалення (вентиляція, як правило, природня); мінімальні системи контролю та охорони; професійне управління будівлею відсутнє (див.рис.3- офісна будівля за адресою Глибочецька, 17. м. Київ)



Рисунок 3 – офісна будівля за адресою Глибочецька 17, м. Київ

- Клас D: комерційний фонд, який потребує капітального ремонту. Це будівлі з застарілими інженерними комунікаціями, відсутніми спеціалізованими службами життєзабезпечення. Не дивлячись на базовий сервіс у вигляді найпростіших комунікацій, невеликої автостоянки та їдальні, такого роду офіси мало підходять для проведення повноцінної бізнес-діяльності (див. рис. 4 – офісна будівля за адресою Келецька, 51. м. Вінниця)





Рисунок 4 – офісна будівля за адресою Келецька,51. м.Вінниця

- Клас Е: нежилі приміщення, пристосовані під офісну діяльність. До групи входять переобладнані під офісне використання цоколі, підвали та напівпідвали, колишні дитячі садочки. Цінність цього класу представляють ті приміщення, які облаштовані окремим входом, мають фасадне розташування на вулиці з великою пропускнуою здатністю і зручний під'їзд декількох одиниць транспорту (див. рис. 5 – будівля колишнього готелю Савой, м. Вінниця)



Рисунок 5 – будівля колишнього готелю Савой, м. Вінниця

Одним із важливих завдань проектування постає приведення функціонально-технологічних процесів, що протікають в будівлі, в певну ясну систему. Бізнес-центр заздалегідь повинен бути розрахований на відвідування широкими масами людей, а отже його планувальна структура повинна задовольняти вимоги організації руху відвідувачів з метою забезпечення комфортного проведення часу, врахування стомлюваності відвідувачів і можливості проведення різноманітних культурних та освітніх заходів [3].

Проаналізувавши призначення закордонних та вітчизняних бізнес-центрів, можна виокремити такі основні процеси, що в них відбуваються: міжнародні форуми, конференції, лекції, майстер класи та презентації, симпозіуми, ділові зустрічі. На основі проведеного дослідження функціонально-планувальної структури бізнес-центрів, можна зробити висновок, що до його основних функцій мають відноситись комунікативна, освітня та видовищна, і додатково вони повинні доповнюватись приміщеннями, які відповідають за обслуговування відвідувачів. Функціонально-планувальна організація бізнес-центрів визначається функціонально-технологічними зв'язками між основними функціональними групами приміщень.

Формування об'ємно-просторової і планувальної структури бізнес-центрів є взаємодією двох історичних тенденцій – відкритої і коридорно-кабінетної планувальних схем. Комбіноване планування відповідає таким потребам сучасних компаній як здійснення командної та індивідуальної роботи, організація зон вільного спілкування, гнучкість та можливість

трансформації внутрішнього простору, економічне використання внутрішнього простору для виконання сучасних вимог комфорту [4-6].

Заходи, що найчастіше проводяться в бізнес-центрах дозволяють запропонувати рішення щодо раціонального розміщення груп приміщень.

1) Заходи малого масштабу (за кількістю учасників):

- Перемовини;
- Консультації;
- Майстер-класи;
- Семінари;

Семінари проходять в спеціалізованих приміщеннях з використанням інформаційних засобів. Після закінчення проводиться кава-брейк (10 хв.).

- «Круглі столи»;
- Конференції;

Всі вищевказані заходи також додатково можуть включати фуршет або банкет.

2) Заходи масового масштабу:

- Церемоніальні заходи (огляди, конкурси, церемонії відкриття/закриття, виставки, нагородження учасників) - вони розраховані на 10-30% відвідувачів виставки.

- Рекламно-розважальні заходи (шоу, дефіле, презентації, рекламні та промо-акції) - розраховані на 20-60% відвідувачів.

Приміщення включають у себе такі 4 групи: вхідну, головну, обслуговуючу, технологічну.

Отже, виходячи з типів заходів, які найчастіше проводяться у бізнес-центрах та груп, на які поділяються приміщення, основні зв'язки між приміщеннями запропоновано у табл.1 – зв'язки між головними та допоміжними обслуговуючими приміщеннями у бізнес-центрах.

Таблиця 1

**Зв'язки між головними та допоміжними обслуговуючими приміщеннями у бізнес-центрах**

Допоміжна обслуговуюча група приміщень	Головна група приміщень			
	Кімнати для перемовин	Аудиторії	Конференц-зали	Прес-центри
Приміщення банківського обслуговування	■	□	□	
Приміщення юридичного обслуговування	■	□	□	
Приміщення кава-брейків		■		
Приміщення банкетних залів			■	■
Приміщення с/в	□	□	□	□

□ – бажані зв'язки; ■ – необхідні зв'язки;

Найбільш сучасним, і одним із основних принципів об'ємно-просторової побудови бізнес-центру є створення універсального простору, який би міг змінюватись та трансформуватись відповідно до потреб клієнтів. Універсальні приміщення потребують певної об'ємно-просторової організації, яка пов'язана з різними функціонально-технологічними процесами і досягається шляхом трансформації, що, в свою чергу, допомагає створити гнучке планування. Така організація простору є досить виправданою і має багато плюсів, серед яких можна виділити такі, як багатфункціональність використання простору бізнес-центру, можливість зміни просторових характеристик об'єкта та естетичний аспект – створення несподіваних ефектів і виразних архітектурних рішень [7].

### Висновки

1. Визначено передумови, що викликали виникнення і розвиток бізнес-центрів.
2. Проаналізовано сучасний стан та розглянуто класифікацію бізнес-центрів, яка існує в Україні.
3. Виявлено особливості функціонально-планувальної структури простору бізнес-центрів.
4. Виявлено особливості об'ємно-просторових рішень інтер'єру бізнес-центрів.
5. Запропоновано рішення та розроблено рекомендації, щодо основних зв'язків між головними та допоміжними обслуговуючими приміщеннями бізнес-центрів;

## СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Гельфонд А.Л. Деловой центр как новый тип общественного здания: дис.докт.архитектуры// А.Л. Гельфонд. – М.,2002. – 297 с.
2. Нойферт Э. Строительное проектирование. – М.: Стройиздат, 1991. – 392 с.
3. Белинь Т. І. Особливості проектування центрів культури та дозвілля [Електронний ресурс] / В. П. Ковальський, Т. І. Белинь // Матеріали XLVII науково-технічної конференції підрозділів ВНТУ, Вінниця, 14-23 березня 2018 р. - Електрон. текст. дані. - 2018. - Режим доступу: <https://conferences.vntu.edu.ua/index.php/all-fbtegp/all-fbtegp-2018/paper/view/5006>.
4. Табачишина М. Ю. Планувальні схеми та об'ємно-планувальні рішення висотних будівель [Електронний ресурс] / М. Ю. Табачишина, В. П. Ковальський // Матеріали XLVII науково-технічної конференції підрозділів ВНТУ, Вінниця, 14-23 березня 2018 р. - Електрон. текст. дані. - 2018. - Режим доступу: <https://conferences.vntu.edu.ua/index.php/all-fbtegp/all-fbtegp-2018/paper/view/5349>.
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. Шамраєва О. О. Міжнародний досвід та проблеми формування бізнес-центрів і [Електронний ресурс] / О. О. Шамраєва, В. П. Ковальський // Матеріали міжнародної науково-технічної конференції "Інноваційні технології в будівництві-2018", м. Вінниця, 13-15 листопада 2018 р. - Електрон. текст. дані. - Вінниця : ВНТУ, 2018. - Режим доступу: <https://conferences.vntu.edu.ua/index.php/itb/itb2018/paper/view/6026>
7. Булакова Т.В., Золотарєвська М.К. Особливості формування інтер'єру мистецьких центрів. Вісник КНУТД №3 (86), 2015. – 193 с.

## REFERENCES

1. Hel'fond A.L. Delovoy tsentr kak novyy tip obshchestvennoho zdaniya: dys.dokt.arkhitektury// A.L. Hel'fond. – М.,2002. – 297 s.
2. Noyfert É. Stroytel'noe proektyrovanye. – М.: Stroyizdat, 1991. – 392 s.
3. Belyn' T. I. Osoblyvosti proektuvannya tsentriv kul'tury ta dozvillya [Elektronnyy resurs] / V. P. Koval's'kyu, T. I. Belyn' // Materialy XLVII naukovo-tekhnichnoyikonferentsiyipidrozdiliv VNTU, Vinnytsya, 14-23 bereznya 2018 r. - Elektron. tekst. dani. - 2018. - Rezhym dostupu: <https://conferences.vntu.edu.ua/index.php/all-fbtegp/all-fbtegp-2018/paper/view/5006>
4. Tabachyshyna M. YU. Planuval'niskhemy ta ob'yemno-planuval'nirishennyavysotnykhbudivel' [Elektronnyy resurs] / M. YU. Tabachyshyna, V. P. Koval's'kyu // Materialy XLVII naukovo-tekhnichnoy ikonferentsiyi pidrozdiliv VNTU, Vinnytsya, 14-23 bereznya 2018 r. - Elektron. tekst. dani. - 2018. - Rezhym dostupu: <https://conferences.vntu.edu.ua/index.php/all-fbtegp/all-fbtegp-2018/paper/view/5349>.
5. Koval's'kyu V. P. Osoblyvosti proektuvannya hromads'kykh budivel' [Elektronnyy resurs] / V. P. Koval's'kyu, A. I. Kurtak // Materialy XLVI naukovo-tekhnichnoyi konferentsiyi pidrozdiliv VNTU, Vinnytsya, 22-24 bereznya 2017 r. - Elektron. tekst. dani. - 2017. - Rezhym dostupu : <https://conferences.vntu.edu.ua/index.php/all-fbtegp/all-fbtegp-2017/paper/view/2406>.
6. Shamrayeva O. O. Mizhnarodnyy dosvid ta problemy formuvannya biznes-tsentriv yi [Elektronnyy resurs] / O. O. Shamrayeva, V. P. Koval's'kyu // Materialy mizhnarodnoyi naukovo-tekhnichnoyi konferentsiyi "Innovatsiyi tekhnolohiyi v budivnytstvi-2018", m. Vinnytsya, 13-15 lystopada 2018 r. - Elektron. tekst. dani. - Vinnytsya : VNTU, 2018. - Rezhym dostupu: <https://conferences.vntu.edu.ua/index.php/itb/itb2018/paper/view/6026>
7. Bulhakova T.V., Zolotarevs'ka M.K. Osoblyvosti formuvannya inter'yeru mystets'kykh tsentriv. Visnyk KNUVD №3(86),2015. – 193 s.

**Ковальський Віктор Павлович** – канд. техн. наук, доцент, доцент кафедри доцент кафедри будівництва, міського господарства та архітектури, Вінницький національний технічний університет, м. Вінниця, e-mail: [kovalskiy.vk.vntu.edu@gmail.com](mailto:kovalskiy.vk.vntu.edu@gmail.com). ORCID 0000-0002-3103-6319.

**Терещенко Олександр Петрович**, кандидат технічних наук, доцент, Вінницький національний технічний університет, м. Вінниця, e-mail: [atereschenko@yandex.ru](mailto:atereschenko@yandex.ru).

**Шамраєва Олена Олександрівна** – студентка Вінницького національного технічного університету. ORCID 0000-0003-1463-2765.

**V. Kovalskiy**  
**O. Tereschenko**  
**O. Shamraeva**

## FEATURES OF BUSINESS CENTERS FORMATION

Vinnytsia National Technical University

*The article clarifies the content of the concept of "business centers", "business parks". The relevance of architectural role is determined. An important functional difference between business centers and business parks was recorded. The preconditions of the emergence of business centers are determined. The classification on the basis of which "business centers", "business centers" and "business parks" are formed are presented. Each class is described for their suitability for business centers. Examples of business centers in Kyiv and Vinnytsia for different classes are considered.*

*Differences between classes are given. The value of each class in certain functional areas of cities is determined. Formed the task for designing business centers, which are further included in the system. The main processes, which take place in foreign and domestic business centers, are singled out. The basic functions which are necessary for a full-fledged existence of business centers are revealed. Two main planning schemes are defined that form the volumetric-spatial and planning structures of business centers. Compliance with the requirements of combined planning is considered. The basic groups of premises, which should be designed in business centers, are revealed. The types of activities that are most often held in business centers are given. The decision on rational accommodation of groups of premises is proposed, depending on the activities being carried out. A table is drawn up with the dependence of links between the main and auxiliary premises in business centers. The most desired and necessary connections between groups are determined. Features of urban planning, functional and planning formation are considered. The modern level of development of business centers is analyzed. The basic principle of spatial construction of business centers is given. The most modern and basic principle of creating a universal and space-capable transformation is revealed. The use of flexible planning is proposed.*

*Key words: business centers, business centers, business parks, classification of business centers, city-planning organization, spatial and spatial solutions, planning structure, combined planning, specialized premises, round tables, ceremonial events, flexible planning.*

**Kovalskiy Victor** – associate Professor of Planning and Architecture of Vinnytsia National Technical University, e-mail: kovalskiy.vk.vntu.edu@gmail.com.

**Tereschenko Oleksandr** - candidate of engineering sciences, associate professor, Vinnitsa national technical university, Vinnitsa, e-mail: atereschenko@yandex.ru.

**Shamraieva Olena** – student of Vinnytsia National Technical University.

**В. П. Ковальский**  
**А. П. Терещенко**  
**Е. А. Шамраева**

## ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ

Винницкий национальный технический университет

*В статье выяснено содержание понятия «бизнес-центры», «бизнес-парки». Определена актуальность архитектурных черт. Зафиксировано важную функциональную разницу между бизнес-центрами и бизнес-парками. Определены предпосылки возникновения бизнес-центров. Приведена классификация по которой формируются «бизнес-центры», «деловые центры» и «бизнес-парки». Охарактеризован каждый класс на соответствие им бизнес-центров. Рассмотрены примеры бизнес-центров в г.Киев и г.Винница для разных классов. Приведены различия между классами. Определена ценность каждого класса в отдельных функциональных районах городов. Сформулированы задачи для проектирования бизнес-центров, которые далее приведены в систему. Выделены основные процессы, происходящие в зарубежных и отечественных бизнес-центрах. Выявлены основные функции, которые необходимы для полноценного существования бизнес-центров. Определены две основные планировочные схемы, которые формируют объемно-пространственную и планировочную структуры бизнес-центров. Рассмотрены соответствия требованиям комбинированного планирования. Выяснены основные группы помещений, которые должны быть запроектированы в бизнес-центрах. Приведены виды мероприятий, которые чаще всего проходят в бизнес-центрах. Предложено решение по рациональному размещению групп помещений в зависимости от проводимых мероприятий. Сформулирована таблица с зависимостью связей между главными и вспомогательными обслуживающими помещениями в бизнес-центрах. Определены наиболее желаемые и необходимые связи между группами. Рассмотрены особенности градостроительного, функционального и планировочного формирования. Проанализированы современный уровень развития бизнес-центров. Приведен основной принцип объемно-пространственного построения бизнес-центров. Выявлены наиболее современный и основной принцип создания универсального и способного к трансформации пространства. Предложено использование гибкого планирования.*

*Ключевые слова: бизнес-центры, деловые центры, бизнес-парки, классификация бизнес-центров, градостроительная организация, объемно-пространственные решения, планировочная структура, комбинированное планирование, специализированные помещения, «круглые столы», церемониальные мероприятия, гибкое планирование.*

**Ковальский Виктор Павлович** – к.т.н., доцент кафедры строительства, городского хозяйства и архитектуры Винницкого национального технического университета.

**Терещенко Александр Петрович** – к.т.н., доцент, Винницкий национальный технический университет, г. Винница, e-mail: atereschenko@yandex.ru.

**Шамраева Елена Александровна** – студентка Винницкого национального технического университета.