



## Городской бизнес-центр в Тимишоаре / City Business Centre – Timișoara

текст / text

Влад Гайворонский / Vlad Gaivoronschi



### Контекст

Тимишоара (Timișoara) – город с населением около 320 тыс. человек, который служит «воротами» Румынии в Западную Европу и имеет типичную центрально-европейскую городскую структуру. Участок бизнес-центра на Площади 700 в Тимишоаре граничит со старой цитаделью в стиле барокко в центральном районе. Вся территория сейчас находится в плохом состоянии и нуждается в обновлении.

### Градостроительная стратегия

Офисное здание, построенное в декабре 2007 года, – первая стадия ансамбля из пяти зданий, главной галереи, атриумов и т. д., который постепенно должен заменить существующий текстильный промышленный комплекс на участке в 1,4 гектара, при этом оказывая благотворное влияние на всю территорию. Окончание строительства второго здания – точной копии первого – декабрь 2008 года. Остальные три здания завершат этот сборный «маленький город» в начале 2012-го. Концепцией текущего проекта является городской

## 1. CONTEXT

Timișoara is a town with around 320 000 inhabitants, “a gate” for Romania to the Western Europe and a typical central European urban structure. The site for City Business Centre – Timișoara 700 Square – is situated at the edge of the old baroque citadel (the central district). The whole area is now in a bad condition and has to be regenerated.

## 2. URBAN STRATEGY

The office building finalized December 2007 is the first stage of an ensemble of five buildings, main gallery, atriums etc. which will replace step by step the existing textile industry on a plot of 1,4 hectares. The second building – twin replica of the first – is to be finalized December 2008. The other three will finalize this modular “small city” at the beginning of 2012. An urban landscape concept connecting the old baroque district with the west of the town is now an undergoing project.

ландшафт, соединяющий старый барочный район с западной частью города.

### Архитектура

Архитекторы В. Гайворонский и Д. Мунтеану выбирали масштаб зданий с особой тщательностью, с учетом особенностей участка и близости старой городской структуры. Часть будущего единого ансамбля – первое здание, равно как и второе, – характеризуется наложением функциональных слоев, а именно: включает в себя подвал с парковочным и техническим пространством, первый этаж и мезонин, где размещается розничная торговля и услуги, а также пять этажей и пентхаус для офисов класса А.

Многослойная структура определяет форму каждого здания: мезонин служит горизонтальным доминирующим компонентом, объединяющим целое; зеленые проходные террасы над мезонином становятся вторым «частным» участком для каждого здания.

Внутри и снаружи используются такие материалы, как стекло, керамическая плитка, серый андезит, мрамор, комбинированное дерево. Просторная конструкция из бетонных пилонов с жесткой стальной арматурой и металлическими балками с проемами до 11 метров дают максимальную гибкость офисным пространствам, собранным вокруг центрального ядра.

Двойная «кожа» фасадов придает внешнему виду лоджий прерывистость и создает прозрачное промежуточное пространство, удобное в использовании. Лоджии вместе с горизонтальным мезонином также определяют ритмичный узор в керамике.

Непрямое искусственное освещение тонкими стеклянными пластинками – ламеллами – по различным сценариям, заданным системой управления зданием (BMS), создает оркестр из динамично пульсирующей оболочки.

Внутри здания имеется несколько «точек», выделяющихся особой атмосферой, как, например, фойе со «стеклянным органом» и внутренний проход в мезонин, спускающаяся каскадом лестница, простирающаяся над наклонным въездом в парковку, или пол на





### 3. ARCHITECTURE

Architects V. Gaivoronschi and D. Munteanu have carefully chosen the scale of the building(s), considering the characteristics of the site, the proximity of the old urban structure. Part of a future coherent ensemble, the first building, as the second one, is characterized by an overlapping of functional layers, namely a basement with parking and technical spaces, the ground floor and the mezzanine dedicated to retail and services, the five floors and the penthouse for A class offices.

A layered pattern characterizes the shapes of each of the buildings; the mezzanine defines a horizontal dominant component integrating the whole; the green passable terraces over the mezzanine become the second "private" ground for each building.

Glass, ceramic tiles, grey andesite, marble, composite wood are the materials from outside to the inside. The ample structure of concrete pillars with rigid steel armor

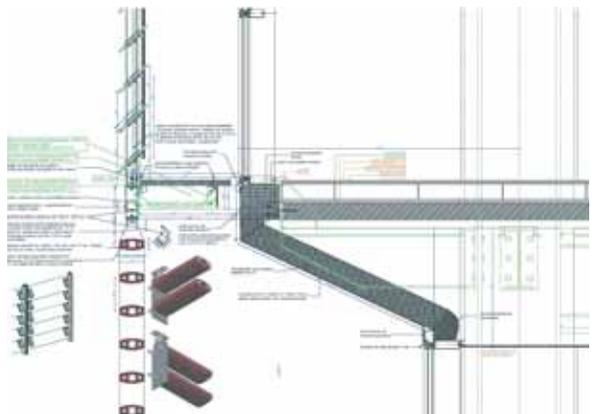


пятом этаже со стеклянным парапетом и экзотическим деревянным настилом.

После года эксплуатации первого здания экономия электроэнергии на 40% превысила предполагаемый результат.

Площадь застройки каждого из двух первых зданий – 10 500 кв. м, включая подвал.

Применение достижений устойчивого строительства Нововведения, связанные с устойчивым развитием, основаны на совмещении системы BMS с архитектур-



and steel beams with openings up to 11 meters allow a maximum flexibility for the office spaces around the central nucleus.

The two skins of the facades allow the intermittent appearance of loggias and create a transparent in-between space, easy to maintain. The loggias together with the horizontal mezzanine define also a rhythmical ceramic pattern.

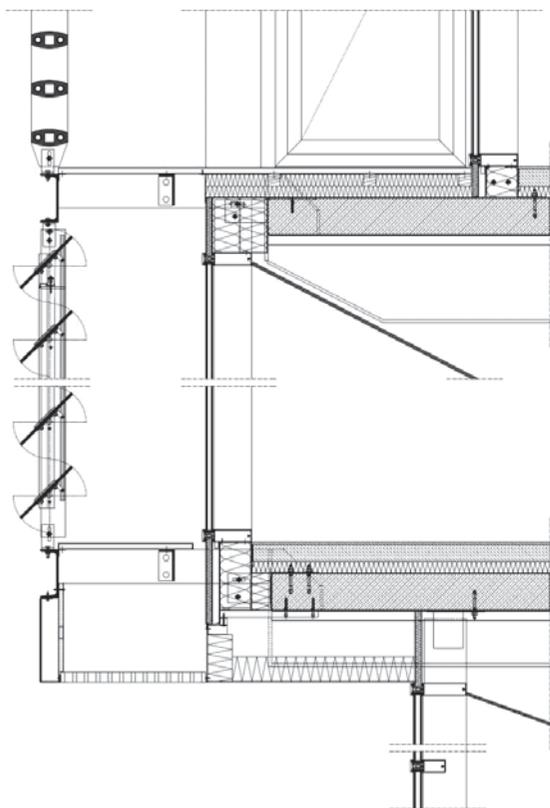
The indirect artificial illumination of the glass lamellas according to different scenarios coordinated by the BMS system generates the orchestra of dynamic pulsating skin.

There are some striking “spots” inside characterized by special atmospheres, such as the lobby with its “glass pipe organ” and the inner promenade to the mezzanine, as the “cascading staircase” stretching over the parking space access ramp or the deck at the fifth floor with the glass parapet and exotic wood flooring.



ными характеристиками бизнес-центра. Вот некоторые решения, предложенные в этом комплексе:

- интеллектуальная система BMS, следящая за потерей энергии, основана на принципе фасадных детекторов, которые управляют закрыванием и открыванием стеклянных жалюзи в зависимости от климатических параметров;
- искусственное освещение внутри здания настраивается в соответствии с наружными погодными условиями;
- все инженерные системы: отопление, вентиляция,





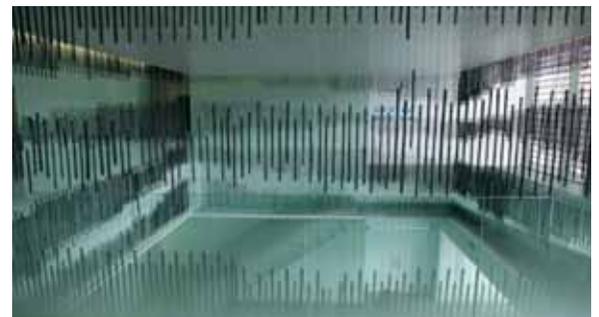
After a year in function, the first building offered an economy of around 40% electricity consumption than estimated.

The building area for each of the first two buildings is 10 500 sqm, including basement, 7 800 sqm of which are represented by renting spaces.

#### 4. OVERARCHING SUSTAINABLE BUILDING ACHIEVEMENTS

Sustainable innovation is based on an integrated building management system (BMS) into the architecture characteristics. We may discover smart solutions such as:

- the intelligent management and control system (BMS) for the energy losses based on the active principle of the facades' detectors that order the closure and the opening of the glass blinds in accordance with the climatic parameters;
- the adaptation of artificial lights, inside the building, accordingly with exterior weather conditions,



кондиционирование и освещение – управляются единой системой BMS;

- в системе охлаждения используется новейший чиллер со специальным безмасляным центробежным компрессором с магнитной левитацией, с коэффициентом 5,5–11,8 в соответствии с европейским сезонным показателем энергоэффективности (ESEER), что позволяет сократить потребление энергии более чем на 40%;

- водоконденсат из вентиляторных доводчиков вместе с дождевой водой используются в градирне.

В городском бизнес-центре собраны все преимущества интеллектуальной системы управления и энергоэффективности здания, например:

- значительная экономия энергозатрат;
- экономия ремонтно-эксплуатационных расходов (отопление, освещение, электричество, простота обнаружения и устранения неполадок и пр.);
- улучшенный уровень комфорта и экономия времени;
- высокое качество и ценность здания;
- высокий уровень безопасности и контроля.

Гармоничная рабочая среда – это, в первую очередь, выгодные инвестиции для компаний. Комфортные условия труда стимулируют творчество, увлеченность своей работой и командный дух. В архитектуре, системах жизнеобеспечения и услугах городского бизнес-центра предлагаются не просто новые офисные пространства, но обновленные условия для физического и душевного комфорта на рабочем месте.

- all building systems as heating, ventilation, air conditioning(HVAC) and lights, are managed by the same system (BMS).

- the cooling system use a revolutionary chiller with a special centrifugal compressor with magnetic levitation and oil free, frequency controlled with capability of European Seasonal Energy Efficiency Ratio(ESEER) between 5,5 and 11,8 is reducing the power consume more than 40%

- condensed water from fan-coil units and the rainwater are added and used in the cooling tower.

City Business Centre has integrated all the advantages of an intelligent and energy efficient building. We may specify some of them:

- significant economy with energy costs
- economy of maintenance and running costs (heating, lighting, electricity, easy way to detect the damage and eliminate it, etc.)

- increased level of comfort and time saving
- the value of the building increases
- safety and control levels are increased

Harmonious work environments are, first, profitable investments for companies. The comfort and elegance of the work environment boosts creativity, dedication and team spirit. City Business Center has the mission to provide more than just an office space. It makes people happy in their offices. The architecture, utilities and services of City Business Centre has reinvented physical comfort and peace of mind at work.

