

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

АРХІТЕКТУРНИЙ

(факультет)

ДИЗАЙНУ АРХІТЕКТУРНОГО СЕРЕДОВИЩА

(назва випускової кафедри)

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
ДО КВАЛІФІКОВАНОЇ РОБОТИ
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ БАКАЛАВРА

на тему:

«Офісний центр у місті Києва»

Мельник Дмитро Валентинович
(прізвище, ім'я та по батькові здобувача повністю)

Київ 2026 р.

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ**

АРХІТЕКТУРНИЙ

(факультет)

ДИЗАЙНУ АРХІТЕКТУРНОГО СЕРЕДОВИЩА

(назва випускової кафедри)

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

дизайну архітектурного середовища

д.арх., проф. В.О. Тімохін

“ ____ ” червня 2026 року

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
ДО КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕННЯ БАКАЛАВРА**

Офісний центр у місті Києва

(назва)

Виконав **Мельник Дмитро Валентинович**
(прізвище, ім'я та по батькові повністю)

191 – Архітектура та містобудування
(Спеціальність)

«Архітектура та містобудування»
(Освітня програма)

Група Арх-22-6

Керівник Чернятевич Н.Г.
(прізвище, ініціали)

Старший викладач
(науковий ступінь, вчене звання)

Ідентичність підтверджую

Київ 2026 р.

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ**

Факультет: Архітектурний

Випускова кафедра: Дизайну архітектурного середовища

Освітній ступінь: Бакалавр

Спеціальність: 191 – Архітектура та містобудування

Освітня програма: Архітектура та містобудування

ЗАТВЕРДЖУЮ

Декан архітектурного факультету

” _____ ” _____ 2026 року

**З А В Д А Н Н Я
ДО ВИКОНАННЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ
ОСВІТНЬОГО СТУПЕННЯ БАКАЛАВРА**

Мельник Дмитро Валентинович

(прізвище, ім'я та по батькові студента)

1. Тема роботи

Офісний центр у місті Києва

Затверджена наказом ректора КНУБА № 548/52-15/10/26 від «06» травня 2026 року

2. Керівники

Чернятевич Наталія Григорівна Старший викладач

(прізвище, ім'я та по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

3. Строк подання здобувачем роботи до захисту 23.06.2026 р.

4. Зміст пояснювальної записки:

1. Завдання на проектування;
2. Аналіз вітчизняного та світового досвіду;
3. Містобудівне обґрунтування;
4. Архітектурно-планувальне рішення;
5. Дизайн інтер'єру;
6. Конструктивне рішення;
7. Інженерне обладнання;
8. Охорона праці та навколишнього середовища;

Список використаних джерел

5. Графічні матеріал за розділами:

Р.1 Ситуаційний план, топооснова ділянки

Р.2 Ілюстрації аналогів

Р.3 Ситуаційний план М 1:1000, генеральний план М 1:500, перспективне зображення ділянки з об'єктом проектування в містобудівному контексті з висоти пташиного польоту

Р.4 Плани поверхів М 1:200/ М 1:400, фасади М 1/200, повздовжній та поперечний розрізи М 1/200, перспективне зображення зображення будівлі з точки зору людини

Р.5 Плани підлоги і стелі М 1/100, розгортки стін М 1/100, перспективне зображення інтер'єру характерного приміщення з точки зору людини

Р.6 Конструктивний розріз по зовнішній стіні М 1:50

Календарний план виконання роботи:

Види робіт та їх зміст	Дата виконання
Розділ 1.	24.02.2026
Розділ 2.	06.03.2026
Розділ 3.	03.04.2026
Розділ 4.	08.05.2026
Розділ 5.	29.05.2026
Розділи 6-8.	02.06.2026
Остаточне оформлення роботи	05.06.2026
Направлення роботи для перевірки на плагіат	09.06.2026
Попередній захист роботи на випусковій кафедрі	18.06.2026
Направлення роботи на рецензування	19.06.2026
Передача матеріалів роботи на кафедру	20.06.2026
Захист роботи	23.06.2026

7. Дата видачі завдання 17.02.2026 р.

Зав. кафедри

В.О. Тімохін
(підпис) (прізвище та ініціали)

Керівник

Н.Г. Чернятевич
(підпис) (прізвища та ініціали)

Здобувач

Д.В. Мельник
(підпис) (прізвища та ініціали)

РЕЗЮМЕ (SUMMARY)		Мельник Д.В. Melnyk D.V.	
до кваліфікаційної випускної роботи здобувача		(ПІБ здобувача українською та англійською)	
збо	Київський національний університет будівництва і архітектури		
Тема (українською та англійською)	Офісний центр у місті Києва		
	Office center in Kyiv		
Освітній ступінь	Бакалавр		
Факультет	Архітектурний		
Випускова кафедра	Дизайну архітектурного середовища		
Спеціальність	191 «Архітектура та містобудування»		
Освітня програма	Старший викладач Чернятевич Наталія Григорівна		
Керівник			
Обсяг роботи	Пояснювальна записка, с.	Розділів	Креслень формату А1
	96	8	6
Розділ 1. Завдання на проектування	Вихідні дані проекту, експлікація приміщень		
Розділ 2. Аналіз вітчизняного та світового досвіду	Аналіз 10 вітчизняних і 10 зарубіжних аналогів бізнес-центрів		
Розділ 3. Містобудівне обґрунтування	Аналіз ділянки, розташування території забудови, транспортні і пішохідні зв'язки		
Розділ. 4 Архітектурно-планувальне рішення	Розроблено архітектурно-планувальне рішення		
Розділ 5. Дизайн інтер'єру	Розроблений інтер'єр вхідної групи першого поверху		
Розділ 6. Конструктивне рішення	Конструктивні схеми будівлі, розрізи		
Розділ 7. Інженерне обладнання	Теплопостачання, вентиляція, водовідведення		
Розділ 8. Охорона праці та навколишнього середовища	Заходи забезпечення умов праці на всіх стадіях роботи проекту		
Висновки по роботі:	Проект запроектований вдало, використовуючи композиційно рішення. Дотримані вимоги		

Ключові слова: громадська будівля, офіс, архітектура

Keywords: public building, office, architecture

Здобувач: _____
(підпис)

/Д.В.Мельник/
(прізвище та ініціали)

Керівник: _____
(підпис)

/Н.Г.Чернятевич/
(прізвище та ініціали)

“ ___ ” _____ 2026

ЗМІСТ

1. Завдання на проектування.....	7
2. Аналіз вітчизняного та світового досвіду.....	14
3. Містобудівне обґрунтування.....	53
3.1 Історична довідка по території забудови.....	54
3.2 Містобудівна ситуація.....	57
3.3 Опис генерального плану.....	59
3.3.1 Функціональне зонування території.....	59
3.3.2 Рух пішоходів і транспорту.....	60
3.3.3 Техніко-економічні показники генерального плану.....	61
4. Архітектурно-планувальне рішення.....	62
5. Дизайн інтер'єру.....	73
6. Конструктивне рішення.....	76
7. Інженерне обладнання.....	80
7.1 Теплогазопостачання і вентиляція.....	80
7.2 Водопостачання, водовідведення і опалення.....	83
8. Охорона праці та навколишнього середовища.....	85
Список використаних джерел.....	93
Додатки:.....	95
• Усі креслення проекту.....	95
• Довідка про перевірку роботи на плагіат.....	96

1. ЗАВДАННЯ НА ПРОЕКТУВАННЯ

«ЗАТВЕРДЖЕНО»
на засіданні кафедри
Дизайну архітектурного
середовища
зав. Каф., д. арх., професор
Тімохін В. О. _____

Студент _____ Мельник Дмитро Валентинович _____

Група _____ АРХ-22-6 _____

Керівник _____

Тема дипломної роботи Офісний центр у місті Києві _____

1. Вихідні матеріали:

ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення»

ДБН В.2.2-28:2010 «Будинки і споруди. Будинки адміністративного та побутового призначення»

ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівельних споруд»

ДБН В.2.2-41:2019 «Висотні будівлі. Основні положення»

ДБН В.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»

ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»

ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги»

ДБН В.1.2-4:2019 «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту»

ДБН В.2.5-56:2014 «Системи протипожежного захисту»

ДБН В.2.6-31:2021 «Теплова ізоляція будівель»

2. Ситуаційний план (рис. 1.1)

3. Топооснова ділянки (рис. 1.2)

4. Склад та площі приміщень функціональних груп:

№ п/п	Найменування приміщень	Площа, м. кв.	Кількість
План укриття			
01	Парковка	849,92	
02	Хол	59,49	
03	Сходова клітина	20,65	
04	Коридор	9,18	
05	Приміщення	19,28	
06	Коридор	255,56	
07	Придбаник туалету	10,60	
08	Інклюзивний туалет	3,46	
09	Чоловічий туалет	14,36	
10	Жіночий туалет	14,36	
11	Коридор	6,84	
12	Сходова клітина	15,39	2
13	Приміщення	33,18	
14	Приміщення	16,68	
15	Приміщення	16,15	
16	Приміщення	16,41	
17	Зал спортивний	201,69	
18	Інвертарна	15,05	
19	Жіноча роздягальня	17,48	
20	Жіночий душ	4,56	
21	Жіноча вбиральня	4,56	
22	Чоловіча роздягальня	17,76	
23	Чоловіча вбиральня	4,43	
24	Чоловічий душ	4,82	
	Всього:	1647,25	
План 1-го поверху			
01	Тамбур	7,25	
02	Хол	489,50	
03	Гардеробна	18,27	
04	Підсобка	8,33	
05	Коридор	6,83	
06	Сходова клітина	15,36	2
07	Переговорна кімната	51	2

08	Коридор	15,88	
09	Поштове відділення	48,62	
10	Друкарня	47,83	
11	Тамбур	4,29	
12	Інклюзивний туалет	3,45	
13	Жіночий туалет	11,04	
14	Чоловічий туалет	11,05	
15	Зал для відвідуючих	172,11	
16	Погрузочна	4,32	
17	Складська	10,26	
18	Туалет	5,22	
19	Коридор	21,65	
20	Гарячий цех	18,26	
21	Холодний цех	16,88	
22	Мийна посуду	6,89	
23	М'ясо-рибний / Овочевий цех	11,76	
24	Зал	544,50	
25	Офісне приміщення 01	44,57	
26	Коридор	9,17	
27	Сходові клітина	20,63	
28	Офісне приміщення 02	121,12	
29	Кабінет керівника 01	28,52	
30	Перекусочна	46,69	
31	Тамбур туалету	10,77	
32	Інклюзивний туалет	3,46	
33	Жіночий туалет	14,86	
34	Чоловічий туалет	14,12	
35	Сходові клітина	20,63	
36	Коридор	9,17	
37	Кабінет керівника 02	25,36	
38	Офісне приміщення 03	236,79	
39	Кабінет керівника 03	17,11	
40	Офісне приміщення 04	88,60	
41	Кабінет керівника 04	23,46	
42	Офісне приміщення 05	88,27	
43	Кабінет керівника 05	23,81	
44	Офісне приміщення 06	75,24	

	Всього:	2 540,17	
План 2-го поверху			
01	Коридор	358,36	
02	Приміщення	24,69	
03	Коридор	6,83	
04	Сходова клітина	15,36	2
05	Переговорна	51	2
06	Актова зала	246,80	
07	Чоловіча роздягальня	7,73	
08	Жіноча роздягальня	7,41	
09	Комора	5,38	
10	Гридерка	5,59	
12	Коридор	15,88	
13	Приміщення	51,58	2
14	Жіноча туалет	11,05	
15	Чоловіча туалет	11,05	
16	Інклюзивний туалет	3,45	
17	Коридор	6,67	
18	Хол актового залу	102,48	
19	Коридор	400,50	
20	Офісне приміщення 01	44,57	
21	Коридор	9,17	
22	Сходова клітина	20,63	
23	Офісне приміщення 02	121,12	
24	Кабінет керівника 01	28,52	
25	Перекусочна	46,72	
26	Тамбур туалету	10,77	
27	Інклюзивний туалет	3,46	
28	Жіночий туалет	14,84	
29	Чоловічий туалет	14,12	
30	Сходова клітина	20,63	
31	Коридор	9,38	
32	Офісне приміщення 03	236,79	
33	Кабінет керівника 02	25,40	
34	Кабінет керівника 03	17,11	
35	Офісне приміщення 04	88,60	
36	Кабінет керівника 04	23,46	

37	Офісне приміщення 05	88,27	
38	Кабінет керівника 05	23,81	
39	Офісне приміщення 06	75,24	
	Всього:	2 371,40	
План 3-го поверху			
01	Коридор	400,50	
02	Офісне приміщення 01	44,57	
03	Коридор	9,17	
04	Сходова клітина	20,63	
05	Офісне приміщення 02	121,12	
06	Кабінет керівника 01	28,52	
07	Перекусочна	46,72	
08	Жіночий туалет	14,84	
09	Чоловічий туалет	14,12	
10	Інклюзивний туалет	3,46	
11	Тамбур туалет	10,77	
12	Сходова клітина	20,63	
13	Коридор	9,38	
14	Офісне приміщення 03	236,79	
15	Кабінет керівника 02	25,40	
16	Кабінет керівника 03	17,11	
17	Офісне приміщення 04	88,60	
18	Кабінет керівника 04	23,46	
19	Офісне приміщення 05	88,27	
20	Кабінет керівника 05	23,81	
21	Офісне приміщення 06	74,40	
	Всього:	1 322,36	
План 4-го поверху			
01	Коридор	400,50	
02	Офісне приміщення 01	44,57	
03	Коридор	9,17	
04	Сходова клітина	20,63	
05	Офісне приміщення 02	121,12	
06	Кабінет керівника 01	28,52	
07	Перекусочна	46,72	
08	Жіночий туалет	14,84	
09	Чоловічий туалет	14,12	

10	Інклюзивний туалет	3,46	
11	Тамбур туалету	10,77	
12	Сходова клітина	20,63	
13	Коридор	9,38	
14	Офісне приміщення 03	236,79	
15	Кабінет керівника 02	25,40	
16	Кабінет керівника 03	17,11	
17	Офісне приміщення 04	88,60	
18	Кабінет керівника 04	23,46	
19	Офісне приміщення 05	88,27	
20	Кабінет керівника 05	23,81	
21	Офісне приміщення 06	74,63	
	Всього:	1322,50	
	Загальна площа:	9 203,68	

5. Склад проектних матеріалів:

- Креслення та масштаби їх розробки:
 - Ситуаційний план М.1:1000;
 - Генеральний план М 1:500;
 - План поверхів М 1:200/М 1:400;
 - Фасади М 1:200;
 - Повздовжній та поперечний розрізи М 1:200;
 - Перспективне зображення будівлі;
 - Конструктивний розріз по зовнішній стіні М 1:50;
 - Інтер'єр характерного приміщення:
 - Розгортки стін М 1:100;
 - План підлоги з розстановкою обладнання М 1:100;
 - План стелі з розстановкою світильників М 1:100;
 - Перспектива;
- Презентація дипломного проекту;
- Відео-презентація (фільм-обліт ділянки з будівлею);
- Пояснювальна записка.

Здобувач

(підпис)

Мельник Д.В.

(прізвище та ініціали)

Керівник

(підпис)

Чернятевич Н.Г.

(прізвища та ініціали)



Рис. 1.1. Ситуаційний план



Рис.1.2. Топооснова ділянки

2. АНАЛІЗ ВІТЧИЗНЯНОГО ТА СВІТОВОГО ДОСВІДУ

Перед тим як братися за об'ємно-просторове рішення та планування власного офіційного центру, я детально розібрався, що і як зараз будують в Україні та за кордоном. Комерційна архітектура дуже швидко змінюється. Сучасний офіс – це гнучкий простір, де люди не просто сидять за комп'ютерами а взаємодіють, відпочивають і перетинаються в не формальній обстановці.

Бізнес-центр «ASTARTA» (м. Київ)

Архітектори: Крамалл Студіо (Крамаренко Олег);

Площа: 62200 м/кв;

Стадія: реалізований проект;

Розташування: Київ, Україна

Рік: 2017р.



Рис.2.1. Загальний вигляд бізнес-центру

Коли я аналізую бізнес-цент, хочу звернути увагу на те, як архітектори підійшли до вирішення масштабу. Створення офісних центрів у таких районах завжди пов'язано з ризиком зіпсувати архітектурне середовище. Тому в цьому випадку автори проекту повністю відмовилися від ідеї будівництва єдиного

монолітного хмарочосу. Вони обрали шлях формування повноцінного ділового кварталу із каскадною, яка варіюється від 3 до 11 поверху. Таке композиційне рішення дозволяє величезній за площею будівлі не тиснути на пішохода та навколишні споруди.

Головна фішка просторового та фасадного дизайну київського бізнес-центру — це дуже чіткий, ритмічний розподіл функцій та візуальних акцентів, де кожен елемент працює на загальну композицію. Якщо розглядати фасади, то вони побудовані на контрастній, але збалансованій грі двох основних матеріалів. З одного боку, ми бачимо легке, структурне скління панорамних вікон, яке відбиває мінливе київське небо та візуально розчиняє верхні поверхи у просторі. З іншого боку, цей масивний скляний об'єм жорстко структурується та утримується чіткою, регулярною сіткою вертикальних пілонів та простінків світлого кольору. Таке членування фасадів надає будівлі відчуття стабільності, тектонічності та монументальності, що безпосередньо перегукується із класичними архітектурними традиціями, але в абсолютно сучасному мінімалістичному переосмисленні. Великі засклені площини виконують не лише естетичну роль, а й практичну: вони гарантують максимальний рівень природної інсоляції офісних робочих місць протягом усього дня, що суттєво підвищує комфорт працівників та знижує витрати на штучне освітлення.

Внутрішня структура комплексу влаштована навколо величезного центрального атриуму, який об'єднує навколо себе кілька офісних блоків. Цей простір є справжнім комунікаційним та логістичним ядром усієї споруди. Потрапляючи всередину через головну вхідну групу, відвідувач опиняється у світлому просторі, де зосереджені зони рецепції, перші поверхи з комерційними точками, кав'ярнями, побутовими службами та конференц-залами. Динаміка цього простору заворює: завдяки прозорим огорожам галерей верхніх поверхів та панорамним ліфтам, внутрішнє життя будівлі стає повністю відкритим і наочним. Тут немає темних, глухих коридорів; натомість створено безбар'єрне, інтуїтивно зрозуміле середовище, де потоки людей — як постійних працівників, так і випадкових відвідувачів — природно розподіляються по

різних крилах та рівнях комплексу. Окрім того, «ASTARTA» є першим бізнес-центром в Україні, який пройшов сертифікацію за міжнародним стандартом "зеленого" будівництва BREEAM. Це означає, що всі інженерні системи — від енергоефективної припливно-витяжної вентиляції з рекуперацією тепла до інтелектуального управління водопостачанням та опаленням — підпорядковані ідеї раціонального використання екологічних ресурсів. Подібний підхід до інженерії та використання сучасного обладнання біля водойм я також детально розробляв у технічних розділах свого проекту.

У результаті аналізу цього досвіду я зміг чітко виділити та адаптувати кілька фундаментальних архітектурних рішень для власного проекту офісного центру в місті Києві. По-перше, це логіка функціонального планування та організації першого поверху. Мій головний вхід так само веде у розвинений, просторий атриум, який збирає в собі вертикальні та горизонтальні комунікаційні зв'язки споруди, забезпечуючи зручну навігацію і створюючи зону для неформального спілкування. По-друге, це безпосередня робота з ритмом фасадів. Світла, регулярна сітка вертикальних елементів, яку ми бачимо в київському аналозі, надихнула мене на створення виражених пілонів на моєму першому плані, що структурують великі панорамні вікна робочих кабінетів та коворкінгів. По-третє, це сміливе використання каскадності об'ємів та експлуатованих покрівель. Ступінчасте наростання маси моєї будівлі дозволило уникнути монотонності довгого фасаду, а на даху нижчого блоку я запроектував велику відкриту терасу під лінійною перголою, створивши унікальне рекреаційне середовище для відпочинку на свіжому повітрі. Таким чином, бізнес-центр «ASTARTA» став для мене важливим прикладом того, як масштабна комерційна архітектура може бути водночас високотехнологічною, комфортною для людей та естетично інтегрованою у складний контекст української столиці.

БЦ «Hillfort Business Mansion»

Архітектори: АІММ (АІММ-ГРУП);

Площа: 13500 м²;

Стадія: реалізований проєкт;

Розташування: Київ, Поділ, вул. Михайлівська / Ігорівська;

Рік: 2020



Рис.2.2. Загальний вигляд бізнес-центру

Другим важливим вітчизняним аналогом, який я детально дослідив, став бізнес-центр «Hillfort Business Mansion», розташований у самому серці історичного Подолу. Цей об'єкт зацікавив мене насамперед своєю унікальною тектонікою фасадів та масштабністю, яка є максимально наближеною до об'ємних параметрів моєї власної проектної пропозиції. На відміну від масштабних ділових кварталів, цей бізнес-центр є зразком так званого "бутикового" офісного простору преміум-класу, де архітектура орієнтована на створення камерної, але водночас солідної та функціональної ділової атмосфери. Головна складність проектування на цій ділянці полягала в необхідності інтегрувати сучасну комерційну функцію в оточення з вираженим історичним контекстом та складним рельєфом, з чим автори проекту впоралися

на дуже високому професійному рівні.

Аналізуючи об'ємно-просторову композицію «Hillfort», можна помітити, як чітко будівля тримає лінію вулиці, не намагаючись домінувати над сусідніми історичними кам'яницями. Вона має помірну поверховість (6 поверхів), що ідеально відповідає масштабу людини. Проте найбільший інтерес для мого дослідження становить саме пластика фасадних рішень. Архітектори повністю відмовилися від плоского, монотонного скління, яке часто виглядає чужорідним в історичних районах. Замість цього фасад отримав глибокий рельєф завдяки регулярній, строгій сітці вертикальних пілонів та масивних простінків. Вікна глибоко засаджені в тіло фасаду, що створює красиву, динамічну гру світла й тіні протягом дня. Використання благородних матеріалів світлих та темних природних відтінків в оздобленні додає об'єкту матеріальності, підкреслюючи його структуру та конструктивну логіку каркаса. Функціональне наповнення бізнес-центру організоване за принципом максимального комфорту та гнучкості робочих просторів. Перший поверх традиційно відведений під розвинену вхідну групу з презентабельним вестибюлем, зоною очікування та рецепцією, а також комерційні приміщення й заклади громадського харчування. Вище розташовані офісні блоки з вільним плануванням (open space), що дозволяє адаптувати корисну площу під потреби будь-якої компанії. Окремою перевагою будівлі є наявність підземного паркінгу, що є критично важливим для центральних районів Києва зі щільною забудовою. Крім того, верхній рівень споруди реалізований як поверх, де утворилася простора відкрита тераса. З неї відкриваються панорамні види на подільські схили, і вона активно використовується як рекреаційна зона для неформального спілкування працівників та проведення бізнес-заходів під відкритим небом.

Досвід аналізу БЦ «Hillfort Business Mansion» дав мені змогу сформулювати та обґрунтувати кілька ключових рішень для мого проекту «Офісного центру в місті Києві». Найважливіше — це принцип формування фасадного ритму. Строга вертикальна сітка пілонів, яку я застосував на першому плані свого

об'єкта, має схожу тектонічну логіку: вона структурує великі площини панорамного скління, візуально збирає об'єм до купи і створює відчуття надійності й архітектурної виразності. Також я адаптував логіку каскадного відступу верхнього поверху. У моєму проєкті рівень так само заглиблений і перекритий лінійною перголою, що дозволило мені організувати велику видову терасу для відпочинку персоналу, повторюючи найкращі практичні тенденції сучасного українського будівництва.

БЦ «Sigma»

Архітектори: АІММ (АІММ-ГРУП);

Площа: 18300 м²;

Стадія: реалізований проєкт;

Розташування: Київ, бул. Вацлава Гавела, 6;

Рік: 2018



Рис.2.3. Загальний вигляд бізнес-центру

Третім об'єктом для детального дослідження в межах вітчизняного досвіду став бізнес-центр «Sigma», розташований у місті Києві. Ця споруда привернула мою увагу своєю підкресленою раціональністю, бездоганною геометрією та безкомпромісним індустріальним мінімалізмом. Об'єкт демонструє, як за допомогою простих архітектурних форм та чіткої структури

можна створити виразний комерційний образ, який виглядає сучасно, технологічно та солідно. Для моєї дипломної роботи цей аналог став надзвичайно корисним з точки зору вивчення чистої тектоніки каркаса та роботи з регулярними, повторюваними фасадними модулями.

Об'ємно-просторова композиція бізнес-центру «Sigma» являє собою чіткий прямокутний блок середньої поверховості. Головна візуальна мова цієї будівлі — це її фасад, який працює як єдина строга інженерна сітка. Архітектори використали крок вертикальних та горизонтальних елементів, щоб повністю структурувати величезні площини панорамного скління. Завдяки такому рішенню будівля отримала виразний ритм, де конструктивна схема каркаса повністю винесена назовні та диктує зовнішній вигляд споруди. Світле оздоблення фасадних ребер контрастує з темними віконними профілями та глибоким тонуванням скла, що додає об'єму графічності та динаміки, попри його абсолютно просту та лаконічну форму.

Функціональна організація бізнес-центру повністю підпорядкована ідеї прагматизму та комфорту. Нижній рівень будівлі традиційно виконує роль розвиненого громадського хабу: тут знаходиться простора вхідна група, центральна рецепція, зони очікування для відвідувачів та комерційні приміщення. Внутрішнє планування типових поверхів базується на концепції відкритого простору (open space). Завдяки відсутності внутрішніх капітальних стін та великому кроку колон, корисну площу можна легко трансформувати під будь-які кабінети, коворкінги чи зали засідань. Величезні вікна від підлоги до стелі забезпечують глибоке проникнення денного світла в робочі зони, створюючи ергономічне та здорове середовище для офісного персоналу.

Будівля також оснащена сучасними інженерними системами життєзабезпечення, прихованою системою кондиціонування та підземною зоною паркінгу.

Аналіз архітектури БЦ «Sigma» допоміг мені остаточно сформулювати та захистити кілька проектних ідей для мого «Офісного центру в місті Києві». Передусім, це логіка побудови фасадного ритму на моєму першому плані.

Строгий, прямокутний каркас із чітко вираженими вертикальними ребрами, який структурує великі скляні площини, я запозичив саме з цього аналогу. Таке рішення дозволило мені зібрати складну композицію будівлі в єдину тектонічну систему, підкреслити сучасну інженерну функцію об'єкта та забезпечити робочі місця коворкінгів та офісів чудовим природним освітленням. Крім того, раціональний підхід до планування першого поверху та створення світлого комунікаційного вестибюля став основою для розробки моєї вхідної групи.

БЦ «Forum West Side»

Архітектори: Студія архітектурного проектування та дизайну (девелопер — Forum Management Group);

Площа: 15100 м²;

Стадія: реалізований проєкт;

Розташування: Київ, вул. Олени Теліги, 6;

Рік: 2018-2019



Рис.2.4. Загальний вигляд бізнес-центру

Цей комплекс є надзвичайно цікавим з точки зору відновлення та переосмислення міського середовища. Архітектурна концепція базується на трансформації колишніх промислових корпусів у сучасний діловий квартал середньої поверховості. Мені цей об'єкт імпонує насамперед своїм масштабом: тут немає тиску хмарочосів, натомість створено комфортне, малоповерхове середовище (будівлі мають усього по 3–4 поверхи), що повністю відповідає філософії сучасної європейської офісної забудови та масштабу мого власного

проекту «Офісного центру в місті Києві».

З точки зору об'ємно-просторової композиції «Forum West Side» являє собою комплекс із кількох взаємопов'язаних прямокутних блоків. Головний акцент тут зроблено на лаконічності та чистоті ліній, що притаманно стилістиці теплого мінімалізму. Фасадні рішення побудовані на виразному контрасті матеріалів та кольорів. Світлі, майже білі гладкі площини стін гармонійно поєднуються з великими зашкеленими прорізами та строгими темними профілями вікон.

Регулярний горизонтальний і вертикальний поділ фасадів структурує загальну масу будівель, надаючи їм тектонічної чіткості. Окремою особливістю є використання каскадних заглиблень об'ємів на верхніх рівнях, завдяки чому архітекторам вдалося організувати великі відкриті тераси з озелененням.

Внутрішня структура комплексу спроектована з розрахунком на максимальну автономність та гнучкість планування. На перших поверхах блоків розташовані світлі, просторі вестибюлі з рецепцією, рекреаційними зонами для очікування та об'єктами супутньої інфраструктури (кав'ярні, конференц-зали, побутові служби). Всі офісні приміщення вище першого поверху мають вільне планування за принципом Open Space. Завдяки відсутності великої кількості внутрішніх капітальних стін, кожен блок можна легко підлаштувати під потреби конкретної компанії — від великих відкритих коворкінгів до окремих кабінетних систем. Велика площа скління гарантує чудову інсоляцію робочих місць, а наявність розвинених внутрішніх двориків створює затишну пішохідну зону, повністю закриту для автомобілів.

Вивчення досвіду проектування БЦ «Forum West Side» дозволило мені остаточно закріпити кілька архітектурних ідей у моєму дипломному проекті. Передусім, це логіка роботи з малоповерховими об'ємами. Мій триповерховий офісний центр розроблений у схожому масштабі, що дозволяє будівлі залишатися співрозмірною людині. Також я адаптував фасадну колористику та гру матеріалів: поєднання світлої штукатурки з темними контрастними рамами і регулярною сіткою вікон на моєму другому плані має схожу композиційну природу. Крім того, логіка створення глибоких затінених терас на верхньому

поверсі, яка так вдало реалізована в київському «Forum», стала основою для моєї великої експлуатованої покрівлі під перголою.

БЦ «IQ Business Center»

Архітектори: Архітектурне бюро «A.Pashenko Architects» (Андрій Пашенько);

Площа: 32100 м²;

Стадія: реалізований проєкт;

Розташування: Київ, вул. Болсуновська, 13-15;

Рік: 2014



Рис.2.5. Загальний вид бізнес-центру

Попри те, що цей комплекс має значно більшу загальну висотність, ніж мій об'єкт, його архітектурно-планувальна структура та пластика нижніх рівнів становлять величезний професійний інтерес. Споруда є унікальним прикладом високотехнологічної комерційної архітектури, де форма будівлі безпосередньо продиктована складною містобудівною ситуацією та прагненням забезпечити максимальний комфорт для внутрішніх користувачів. Для моєї дипломної роботи цей аналог став корисним з точки зору вивчення складної пластики фасадів, консольних виносів та інтеграції великих рекреаційних терас у структуру будівлі.

Об'ємно-просторова композиція «IQ Business Center» побудована на динамічному поєднанні каскадних об'ємів, які плавно закручуються та змінюють свою форму залежно від висоти. Особливу увагу я звернув на

стилобатну та середню частини комплексу. Архітектори відмовилися від плоскої монотонної стіни на користь глибокої пластики: кожен наступний рівень має індивідуальний контур, що утворює заглиблення або, навпаки, сміливі консольні виноси. Фасадні рішення базуються на використанні суцільного структурного скління високої якості, яке чергується з чіткими горизонтальними лініями міжповерхових перекриттів. Завдяки заглибленню зашкелених площин під нависаючі верхні блоки, архітекторам вдалося природним чином вирішити проблему сонцезахисту та одночасно організувати розкішні відкриті тераси.

Функціональне зонування бізнес-центру виконане на найвищому міжнародному рівні. Нижній стиловатний блок працює як автономний громадський центр: тут розташований атриум, зони рецепції, конференц-комплекси, ресторани, фітнес-центр та об'єкти преміального сервісу. Офісні поверхи вище стилівату спроектовані за принципом максимальної гнучкості та свободи планування. Центральне залізобетонне ядро будівлі вміщує всі інженерні комунікації, ліфтові шахти та сходові клітки, що дозволило звільнити корисну площу офісів від внутрішніх опорних стін. Панорамне скління по всьому периметру відкриває неймовірні види на місто та забезпечує робочі місця бездоганною інсоляцією. Комплекс також має трирівневий підземний паркінг та вертолітний майданчик.

Незважаючи на різницю в загальних масштабах, аналіз «IQ Business Center» дозволив мені чітко сформулювати та теоретично обґрунтувати кілька рішень у моєму проєкті «Офісного центру в місті Києві». Передусім, це логіка каскадного формування об'ємів. Схожий принцип відступу фасадних площин я застосував на своєму верхньому рівні, де заглиблення офісного блоку дозволило мені створити велику видову терасу під перголою. Також я адаптував ідею чіткого функціонального розподілу: відокремлення великого громадського атриуму на першому поверсі від тихіших робочих зон коворкінгів на верхніх рівнях у моєму об'єкті працює за аналогічним принципом. Крім того, інженерний підхід до організації зашкелених фасадів надихнув мене на

використання виражених вертикальних пілонів для покращення тектоніки будівлі.

БЦ «Marmelad»

Архітектори: Західноукраїнські проектні інститути / Приватні архітектурні майстерні;

Площа: 8200 м²;

Стадія: реалізований проєкт;

Розташування: Львів, вул. Городоцька, 226;

Рік: 2021



Рис.2.6. Загальний вид бізнес-центру

Шостим об'єктом у межах дослідження, який демонструє передовий досвід вітчизняного комерційного проектування, став бізнес-центр «Marmelad» у місті Львові. Ця будівля привернула мою увагу своїм стриманим, але надзвичайно виразним європейським характером, лаконічною геометрією та зразковою роботою із сонцезахисними елементами фасадів. Об'єкт є чудовим прикладом офісної архітектури нового покоління середньої поверховості, де панує раціоналізм, функціональність та філософія теплого мінімалізму. Для моєї дипломної роботи цей львівський аналог став дуже корисним з точки зору вивчення масштабів будівлі, які є близькими до мого проєкту, а також прийомів структурування фасадних площин.

Об'ємно-просторова композиція бізнес-центру «Marmelad» являє собою компактний, чітко окреслений чотириповерховий об'єм прямокутної форми. Головний архітектурний акцент споруди зміщений на вирішення її зовнішньої оболонки. Архітектори відмовилися від монотонного скляного дзеркала і

застосували логіку динамічного поділу фасадів. Візуальна мова будівлі побудована на чіткому ритмі вертикальних сонцезахисних ламелей (ребер), які не лише структурують панорамні вікна, а й виконують важливу інженерну функцію — захищають робочі місця від перегріву та прямих сонячних променів, не перекриваючи при цьому краєвид на місто. Контраст між світлими лініями конструктивних елементів та темними профілями заповнення вікон додає фасаду глибини, тектонічності та графічності.

Функціональне планування бізнес-центру розроблене за принципом максимального прагматизму, що є характерним для сучасних комерційних об'єктів. Перший поверх виконує роль розвиненої громадської зони та комунікаційного вузла. Тут розташований просторий світлий вестибюль із центральною рецепцією, ліфтові холи, зони очікування та кав'ярня, яка працює як для співробітників, так і для гостей центру. Типові офісні поверхи вище мають гнучке планування за концепцією Open Space, що дозволяє організовувати простори як у вигляді великих відкритих коворкінгів, так і розділяти їх на індивідуальні кабінети чи зали для нарад. Суцільне панорамне скління по всьому периметру гарантує високий рівень природної інсоляції. Інженерна система будівлі включає сучасні рішення з вентиляції, кондиціонування та енергоефективного опалення.

Детальний аналіз архітектури львівського БЦ «Marmelad» допоміг мені остаточно закріпити та теоретично обґрунтувати архітектурні рішення у моєму проекті «Офісного центру в місті Києва». Передусім, це стосується тектоніки мого першого плану. Виражена регулярна сітка вертикальних пілонів, яка структурує великі скляні площини на моїх фасадах, має аналогічну логіку: вона допомагає візуально зібрати об'єм будівлі, підкреслити її сучасну інженерну функцію та створити красиву гру світла й тіні. Також я запозичив раціональний підхід до організації першого поверху, де простора вхідна група з великим зашкленним вестибюлем є головним логістичним ядром, що розподіляє людські потоки по будівлі.

БЦ «Technopark»

Архітектори: Архітектурна майстерня «Агора» / Проектні підрозділи девелопера;

Площа: 24000 м² (загальна площа комплексу);

Стадія: реалізований проєкт;

Розташування: Львів, вул. Героїв УПА, 73;

Рік: 2017-2019



Рис.2.7. Загальний вигляд бізнес)-центру

Цей комплекс є визначним прикладом успішної ревіталізації та формування великого ділового кластера на базі колишніх промислових територій. Мені цей об'єкт імпонує передусім своєю вираженою прагматичністю, європейським раціоналізмом та чистотою об'ємно-просторових рішень. Споруди комплексу мають стриману середню поверховість, що робить їх співрозмірними людині та створює комфортне урбаністичне середовище, яке за своєю філософією дуже близьке до мого проєкту «Офісного центру в місті Києва».

Якщо аналізувати об'ємно-просторову композицію «Technopark», то в її основі лежать чіткі, лаконічні прямокутні блоки. Архітектори повністю відмовилися від надмірних декоративних елементів, зробивши ставку на чисту архітектурну тектоніку. Фасадні рішення будівель базуються на строгому, регулярному ритмі

віконних прорізів та міцних простінків. Колірна палітра фасадів виконана у стриманій, монохромній гамі — поєднання світлих поверхонь штукатурки або композитних панелей із темними, контрастними елементами заповнення віконних рам. Такий підхід підкреслює ділову функцію об'єкта, надає йому солідності та графічності. Наявність плоских експлуатованих дахів дозволила частково винести інженерне обладнання на верхні рівні та організувати технічні зони.

Функціональне зонування простору всередині бізнес-центру організоване надзвичайно логічно та ефективно. Перші поверхи споруд традиційно виконують роль розвинених громадських хабів, де розташовані просторі зони рецепції, конференц-зали, центральні комунікаційні вузли, а також кав'ярні, відділення банків та інші об'єкти супутнього сервісу. Офісні поверхи вище спроектовані за концепцією вільного планування Open Space з великим кроком конструктивних колон. Це забезпечує максимальну гнучкість у використанні корисної площі: простори можна легко трансформувати під великі коворкінги або розділяти перегородками на окремі кабінети. Велика площа застління гарантує стабільну та якісну інсоляцію робочих місць протягом дня, а сучасні припливно-витяжні системи вентиляції підтримують оптимальний мікроклімат. Ретельний розбір архітектури львівського БЦ «Technopark» дав мені змогу сформулювати та теоретично обґрунтувати кілька проектних ідей для мого диплома. Найважливіше — це раціональний підхід до формування прямокутної тектоніки будівлі. Строгий ритм вертикальних і горизонтальних елементів каркаса, який ми бачимо на фасадах львівського аналогу, надихнув мене на створення чіткої сітки пілонів на моєму першому плані, що допомагає структурувати панорамні вікна. Також я адаптував логіку лаконічного колористичного рішення — поєднання світлих гладких поверхонь із темними контрастними рамами. Крім того, ефективна організація першого поверху як головного логістичного ядра споруди стала основою для розробки мого просторого громадського атриуму.

Офісний центр «Optima Plaza»

Архітектори: Проектні підрозділи девелопера (девелопер — ТзОВ «Оптіма ПЛАЗА»);

Площа: 15300 м²;

Стадія: реалізований проєкт;

Розташування: Львів, вул. Наукова, 76;

Рік: 2015



Рис.2.8. Загальний вигляд бізнес-центру

Ця споруда є унікальним та знаковим прикладом для вітчизняного архітектурного досвіду, оскільки комплекс став першим зеленим бізнес-центром в Україні, що отримав престижний екологічний сертифікат BREEAM. Об'єкт привернув мою увагу своїм бездоганим європейським раціоналізмом, стриманою середньою поверховістю (5 поверхів) та філософією сталого розвитку, де архітектурна форма нерозривно пов'язана з енергоефективністю. Для моєї дипломної роботи цей аналог став надзвичайно цінним з точки зору вивчення екологічних інженерних рішень та функціонального зонування експлуатованих покрівель.

Об'ємно-просторова композиція офісного центру «Optima Plaza» являє собою чистий, компактний прямокутний блок. Зовнішній вигляд будівлі повністю підпорядкований ідеї лаконічності та функціональності. Фасадні рішення побудовані на ритмічному чергуванні великих площин панорамного скління та

глухих світлих простінків. Завдяки використанню якісних енергоефективних склопакетів із дзеркальним напиленням, будівля візуально полегшується, відбиваючи навколишнє середовище, але при цьому надійно захищає внутрішні простори від перегріву влітку. Стримана монохромна кольорова гама фасадів підкреслює діловий та інноваційний характер споруди, а чітка горизонтальна логіка міжповерхових перекриттів структурує загальну масу об'єкта.

Внутрішнє планування комплексу розроблене з урахуванням найвищих вимог до ергономіки та комфорту офісного персоналу. Перший поверх традиційно виконує роль розвиненої громадської зони: тут знаходиться просторий вестибюль із центральною рецепцією, ліфтові холи, зони очікування та об'єкти супутньої інфраструктури, включаючи заклади харчування та конференц-зали. Типові офісні поверхи вище спроектовані за принципом Open Space з можливістю гнучкої трансформації простору під кабінети чи відкриті коворкінги. Головною ж особливістю проекту є експлуатована покрівля. Архітектори функціонально виділили дах споруди, створивши там упорядковані відкриті тераси з озелененням для рекреації та відпочинку працівників на свіжому повітрі. Інженерне наповнення включає сучасні системи, припливно-витяжну вентиляцію та теплові насоси.

Ретельний аналіз офісного центру «Optima Plaza» дозволив мені сформулювати та теоретично обґрунтувати кілька архітектурних рішень у моєму проекті «Офісного центру в місті Києві». Передусім, це стосується логіки використання експлуатованої покрівлі. Ідея створення великої рекреаційної зони на даху, яка так успішно працює у львівському аналозі, стала основою для моєї відкритої тераси під перголою. Також я адаптував раціональний підхід до побудови фасадів: поєднання великих зашкленених площин із регулярною сіткою світлих вертикальних пілонів у моєму об'єкті допомагає структурувати об'єм та гарантує офісним робочим місцям бездоганну природну інсоляцію.

БЦ «Forum Satellite»

Архітектори: Студія архітектурного проєктування та дизайну (девелопер — Forum Management Group);

Площа: 10500 м²;

Стадія: реалізований проєкт;

Розташування: Київ, вул. Героїв Космосу, 4;

Рік: 2017



Рис.2.9. Загальний вигляд бізнес-центру

Дев'ятим об'єктом, який увійшов до мого дослідження найкращих прикладів української практики, став бізнес-центр «Forum Satellite», розташований у Святошинському районі Києва. Ця споруда привернула мою увагу своєю підкресленою архітектурною стриманістю, бездоганною прямокутною геометрією та раціональним підходом до організації офісного середовища. Об'єкт демонструє філософію якісної малоповерхової комерційної забудови, яка не намагається конкурувати з масштабами міста за рахунок висоти, а зосереджується на створенні комфортного, співрозмірного людині простору. Для моєї дипломної роботи цей аналог став корисним з точки зору вивчення суворої тектоніки фасадних членувань та організації компактного логістичного ядра.

Об'ємно-просторова композиція бізнес-центру «Forum Satellite» являє собою лаконічний чотириповерховий об'єм із чіткими прямолінійними контурами. Головним художнім та інженерним засобом виразності тут виступає фасад. Архітектори використали регулярну та строгу сітку горизонтальних і вертикальних елементів, щоб структурувати великі площини зашклення.

Фасадні рішення базуються на стриманій монохромній колірній гамі, де світле облицювання конструктивних ребер контрастує з темними віконними профілями. Завдяки заглибленню віконних блоків відносно площини зовнішніх стін, фасад отримав глибоку пластику та виразний рельєф, що забезпечує красиву гру світла й тіні протягом дня та візуально полегшує загальну масу будівлі.

Функціональна структура офісного центру розроблена з розрахунком на максимальну прагматичність та гнучкість використання кожного квадратного метра. На першому поверсі традиційно розташована розвинена вхідна група: просторий світлий вестибюль із центральною рецепцією, зони очікування для відвідувачів та об'єкти супутньої інфраструктури, включаючи кав'ярню та конференц-кімнати. Усі робочі поверхи вище першого спроектовані за концепцією вільного планування Open Space з великим кроком конструктивних опор. Це дозволяє компаніям легко адаптувати корисну площу під свої потреби — створювати відкриті коворкінги, зони неформального спілкування або розділяти простір на окремі кабінети. Велика площа вікон забезпечує глибоке проникнення денного світла в офіси, а сучасні інженерні системи підтримують стабільний мікроклімат.

Ретельний розбір архітектурних рішень БЦ «Forum Satellite» допоміг мені остаточно сформулювати та теоретично обґрунтувати кілька проектних ідей для мого «Офісного центру в місті Києві». Передусім, це стосується логіки побудови фасадного ритму. Строга прямокутна сітка з чітко вираженими вертикальними ребрами, яка структурує великі скляні площини, у моєму об'єкті має схожу тектонічну природу. Вона дозволяє візуально зібрати об'єм будівлі в єдину систему та гарантує робочим місцям якісну інсоляцію. Крім того, лаконічний підхід до планування першого поверху та створення світлого вхідного вестибюля як головного логістичного ядра споруди став основою для розробки моєї вхідної групи.

ЖК/БЦ «Chicago Central House»

Архітектори: Архітектурне бюро «Вуго-о» / Проєктні підрозділи девелопера (SAGA Development);

Площа: близько 5000 м² (офісно-комерційна частина);

Стадія: реалізований проєкт;

Розташування: Київ, вул. Антоновича, 44;

Рік: 2018-2019



Рис.2.10. Загальний вигляд бізнес-центру

Об'єктом у межах дослідження українського досвіду став офісно-комерційний стилوبات житлово-ділового комплексу «Chicago Central House» у центрі Києва. Попри те, що цей об'єкт є частиною висотної житлової будівлі, його нижній триповерховий комерційний блок спроектований як абсолютно автономна архітектурна структура, яка становить величезний професійний інтерес для моєї дипломної роботи. Цей аналог привернув мою увагу своєю сміливою тектонікою, використанням потужних просторових елементів та бездоганною мовою сучасного мінімалізму. Він став ключовим для обґрунтування конструктивної логіки та фасадного вирішення першого плану моєї будівлі.

Об'ємно-просторова композиція стилобату «Chicago» являє собою чіткий, монументальний прямокутний об'єм середньої поверховості. Головним художнім засобом виразності тут виступає унікальна структура фасаду. Архітектори повністю відмовилися від ідеї легкої скляної стіни на користь

масивної, глибокої залізобетонної сітки. Фасадні рішення побудовані на ритмічному повторенні потужних вертикальних пілонів та горизонтальних балок світлого відтінку, які утворюють глибокі квадратні та прямокутні ніші. Вся площа засклення офісів заглиблена всередину цього конструктивного каркаса. Це дозволяє не лише створити неймовірно виразну гру світла й тіні, а й природним чином захищає внутрішні кабінети від перегріву, створюючи додатковий сонцезахисний ефект.

Функціональне зонування стилобатної частини виконане з розрахунком на максимальну відкритість та інтеграцію в міське середовище. На першому поверсі розташована простора вхідна група, зони рецепції, а також унікальний арт-об'єкт — скляний куб із динамічною скульптурою всередині, який став логістичним та візуальним серцем комплексу. Другий і третій поверхи повністю відведені під сучасні офісні простори та коворкінги преміум-класу. Планування цих рівнів базується на концепції Open Space: великий крок колон каркаса дозволив повністю позбутися внутрішніх опорних стін, забезпечивши абсолютну свободу в організації робочих місць, переговорних кімнат та рекреаційних зон. Панорамні вікна від підлоги до стелі наповнюють офіси світлом і відкривають чудовий огляд на вулиці міста.

Детальний розбір архітектури стилобату «Chicago Central House» допоміг мені остаточно сформулювати та теоретично захистити головні проєктні ідеї мого «Офісного центру в місті Києві». Конструктивна та фасадна логіка мого першого плану безпосередньо перегукується з цим аналогом. Виражена, потужна сітка світлих пілонів-колон, яка структурує суцільне скління на моїх кресленнях, розроблена за схожим тектонічним принципом. Вона дозволяє візуально зафіксувати об'єм будівлі, підкреслити надійність конструктивної схеми та надати комерційному об'єкту сучасного, інноваційного вигляду. Крім того, логіка планування просторого світлого атриуму як головного вузла розподілу людей була адаптована під впливом цього об'єкта.

The Black & White Building

Архітектори: Waugh Thistleton Architects;

Площа: 4480 м²;

Стадія: реалізований проєкт;

Розташування: Лондон, Шордіч, Велика Британія;

Рік: 2023



Рис.2.11. Загальний вид бізнес-центру

Ця споруда є унікальним маніфестом сучасної екологічної архітектури та взірцевим прикладом стилістики теплого мінімалізму. Будівля привернула мою увагу своєю бездоганною тектонікою, використанням відновлюваних природних матеріалів та унікальним фасадним рішенням. Для мого проєкту цей аналог став найважливішим теоретичним обґрунтуванням того, як інноваційна інженерна функція сонцезахисту може формувати естетичний, легкий та співрозмірний людині образ комерційного об'єкта середньої поверховості. Що принципово важливо розуміти в контексті цього об'єкта: це перша багатоповерхова офісна будівля в центральному Лондоні, повністю зведена з масивної деревини (конструкційного бруса CLT). Проте з архітектурної точки зору найбільший інтерес становить саме її зовнішня оболонка. Автори проєкту повністю відмовилися від традиційного плоского скління на користь глибокого, рельєфного фасаду. Зовнішні стіни будівлі "одягнені" у строгу, регулярну сітку з тисячі тонких дерев'яних ламелей (ребер), виготовлених із термодеревини. Ці ламелі мають різну глибину та крок, який розраховувався за допомогою комп'ютерного моделювання руху сонця. Таким чином, фасад працює як

ефективний пасивний сонцезахист: він затінює внутрішні кабінети від перегріву влітку, але пропускає максимум світла взимку, формуючи глибоку пластику та виразний ритм.

Внутрішній простір офісного центру спроектований за принципом абсолютної прозорості та функціональної гнучкості. Перший поверх виконує роль відкритого громадського хабу з великим застаканим вестибюлем, центральною рецепцією, зонами коворкінгу та неформального спілкування, які плавно перетікають одна в одну. Робочі поверхи вище організовані за концепцією Open Space навколо центрального комунікаційного ядра. Завдяки використанню дерев'яного каркаса, інтер'єри мають природну, теплу текстуру дерева, що створює максимально комфортне, психологічно розвантажене та здорове середовище для офісного персоналу. Крім того, на даху будівлі облаштована простора відкрита тераса з ландшафтним озелененням, яка активно використовується як зона рекреації.

Детальний розбір архітектури «The Black & White Building» дозволив мені остаточно сформулювати та теоретично захистити головні проєктні ідеї мого «Офісного центру в місті Києві». Передусім, це стосується тектоніки фасадів. Мій підхід до структурування великих панорамних вікон за допомогою вираженого вертикального кроку пілонів розроблений під безпосереднім впливом цього лондонського аналогу. Це дозволяє надати будівлі сучасного, екологічного вигляду та візуально полегшити загальний об'єм. Також я повністю адаптував логіку організації верхнього рівня: у моєму проєкті заглиблений поверх так само перекритий великою лінійною перголою, утворюючи відкриту видову терасу для відпочинку, що відповідає найсучаснішим світовим трендам сталої архітектури.

Kasmin Gallery / High Line Office

Архітектори: studioMDA (Markus Dochantschi);

Площа: близько 4600 м²;

Стадія: реалізований проєкт;

Розташування: Нью-Йорк, Мангеттен (Челсі), США;

Рік: 2018



Рис.2.12. Загальний вид бізнес-центру

Об'єкт розташований безпосередньо біля відомої надземної паркової зони High Line, що вимагало від архітекторів створення виразної, але делікатної форми, яка б гармонійно взаємодіяла з ландшафтом та пішохідними потоками. Для моєї дипломної роботи цей аналог став найважливішим прикладом роботи з гладкими світлими об'ємами, регулярними віконними прорізами та експлуатованими покрівлями.

Об'ємно-просторова композиція комплексу являє собою чіткий прямокутний блок середньої поверховості, який касадно ступінчасто змінює свій контур на верхніх рівнях. Головна візуальна мова будівлі побудована на використанні білого гладкого архітектурного бетону високої якості. Фасадні рішення базуються на строгій, регулярній сітці великих прямокутних віконних прорізів. Архітектори повністю відмовилися від дрібних декоративних деталей,

зробивши ставку на чисту пластику форми та контраст між масивними світлими простінками й темними глибокими рамами панорамного скління. Завдяки ступінчастому відступу верхніх поверхів, у структурі будівлі утворилися розкішні відкриті тераси з ландшафтним озелененням, які візуально пов'язують об'єкт із зеленим простором парку.

Функціональне зонування будівлі виконане за принципом чіткого вертикального розподілу громадських та приватних робочих просторів. Нижній рівень повністю відведений під відкриті виставкові зали галереї та простору вхідну групу з рецепцією, що працює як активний елемент міської інфраструктури. Поверхи вище призначені під сучасні офісні приміщення та коворкінги преміум-класу. Планування цих рівнів розроблене за концепцією Open Space навколо центрального конструктивного ядра, де заховані ліфти та інженерні комунікації. Величезні панорамні вікна забезпечують глибоке проникнення денного світла в офіси та відкривають чудові види на місто. Верхні рівні завершуються експлуатованими покрівлями-терасами під лінійними сонцезахисними конструкціями, призначеними для відпочинку персоналу.

Ретельний аналіз архітектури Kasmin Gallery / High Line Office допоміг мені остаточно сформулювати та теоретично обґрунтувати кілька проектних ідей для мого «Офісного центру в місті Києві». Передусім, це стосується тектоніки та колористики фасадів. Моє рішення поєднати світлі, гладкі площини стін із регулярною строгою сіткою вертикальних пілонів та темними рамами панорамних вікон розроблене під безпосереднім впливом цього нью-йоркського аналогу. Це дозволяє надати будівлі монументального, але водночас легкого та сучасного вигляду. Крім того, я повністю перейняв логіку каскадного заглиблення: у моєму проєкті цей рівень так само відступлений і перекритий великою перголою, утворюючи відкриту видову терасу для рекреації офісних працівників.

SOHO Fuxing Plaza

Архітектори: gmp Architekten (von Gerkan, Marg and Partners);

Площа: близько 140000 м² (увесь комплекс);

Стадія: реалізований проєкт;

Розташування: Шанхай, Китай;

Рік: 2014



Рис.2.13. Загальний вид бізнес-центру

Об'єктом у межах дослідження світового архітектурного досвіду став масштабний багатофункціональний комплекс SOHO Fuxing Plaza в Шанхаї, розроблений всесвітньо відомим німецьким бюро gmp Architekten. Ця споруда привела мене у захват своєю бездоганною раціональністю, німецькою точністю та абсолютною чистотою фасадних членувань. Попри те, що загальний масштаб шанхайського комплексу є значно більшим за мій об'єкт, логіка побудови його комерційних блоків середньої поверховості є надзвичайно корисною для мого диплома. Цей аналог демонструє, як за допомогою простого повторення одного фасадного модуля можна організувати колосальні площі скління, надавши будівлі сучасного, стильного та солідного ділового вигляду.

Об'ємно-просторова композиція комплексу базується на поєднанні чітких прямокутних об'ємів, які формують цілісний міський квартал. Головна та єдина візуальна мова цієї архітектури — це її унікальний фасад. Архітектори

повністю відмовилися від хаотичних форм чи надмірного декору, зробивши ставку на суворий індустріальний мінімалізм. Фасадні рішення побудовані на надзвичайно чіткій, регулярній сітці вертикальних пілонів зі світлого натурального каменю та горизонтальних міжповерхових балок. Уся площа панорамного скління офісів заглиблена всередину цього кам'яного каркаса. Такий прийом дозволяє створити глибокий рельєф, де світлі ребра конструкцій виступають природними сонцезахисними екранами, що захищають робочі місця від прямих променів і водночас утворюють красиву графічну гру світла й тіні.

Функціональне зонування простору виконане за принципом максимальної гнучкості та прагматизму. Нижні рівні інтегровані в міське середовище й відведені під просторі вхідні групи, громадські атріуми, торговельні галереї та ресторани, які плавно з'єднуються з пішохідними зонами кварталу. Офісні поверхи вище мають абсолютно вільне планування за концепцією Open Space навколо центральних залізобетонних колон. Завдяки великому кроку колон каркаса, внутрішні простори позбавлені капітальних стін, що дозволяє легко трансформувати корисну площу під відкриті коворкінги чи зали нарад. Суцільне скління від підлоги до стелі наповнює робочі зони бездоганим денним світлом, створюючи ідеальні ергономічні умови для персоналу. Ретельний розбір архітектури SOHO Fuxing Plaza допоміг мені остаточно сформувати та теоретично обґрунтувати головні фасадні рішення мого «Офісного центру в місті Києві». Конструктивна логіка мого першого плану розроблена під безпосереднім впливом цього шанхайського аналогу. Виражена, строга сітка світлих вертикальних пілонів, яка структурує панорамні вікна на моїх кресленнях, має абсолютно аналогічну природу. Вона дозволяє візуально зібрати об'єм будівлі в єдину тектонічну систему, підкреслити надійність інженерної схеми каркаса та надати об'єкту сучасного, інноваційного вигляду. Крім того, раціональний підхід німецьких архітекторів до організації просторого логістичного атріуму на першому поверсі став основою для розробки моєї вхідної групи.

Europa-Center

Архітектори: Німецькі проєктні бюро / Інженерно-архітектурні підрозділи девелопера;

Площа: близько 28000 м²;

Стадія: реалізований проєкт;

Розташування: Франкфурт-на-Майні, Німеччина;

Рік: 2016-2018



Рис.2.14. Загальний вид бізнес-центру

Ця будівля привернула мою увагу своєю підкресленою функціональністю, суворою геометричною структурою та абсолютним прагматизмом кожного архітектурного елемента. В умовах сучасного європейського ділового центру німецькі архітектори зробили ставку на стриманість і довговічність рішень. Для моєї дипломної роботи цей франкфуртський аналог став дуже корисним з точки зору вивчення чистих горизонтальних і вертикальних членувань фасадів, а також логіки організації плоских експлуатованих покрівель комерційних споруд середньої поверховості. Об'ємно-просторова композиція будівлі являє собою чіткий, врівноважений прямокутний блок. Головна візуальна мова архітектури об'єкта базується на строгому ритмі конструктивного каркаса, винесеного на площину фасадів. Архітектори відмовилися від складних криволінійних форм, підпорядкувавши зовнішній вигляд споруди логіці регулярної модульної сітки. Фасадні рішення

побудовані на поєднанні виражених вертикальних пілонів та горизонтальних міжповерхових ліній зі світлих композитних матеріалів, які обрамляють великі прямокутні площини скління. Такий підхід надає будівлі тектонічної ясності, графічності та солідності, а заглиблення віконних блоків створює додатковий сонцезахисний ефект і красиву гру тіней протягом світлового дня.

Внутрішня структура офісного центру організована з німецькою точністю та орієнтацією на максимальну ефективність використання корисної площі.

Нижній рівень споруди виконує роль розвиненої вхідної зони та логістичного вузла: тут розташований просторий вестибюль із центральною рецепцією, конференц-зали, зони очікування та об'єкти супутнього сервісу. Усі типові робочі поверхи вище спроектовані за концепцією вільного планування Open Space навколо центрального ядра комунікацій. Велика площа панорамного скління гарантує глибоке проникнення природного світла в робочі зони коворкінгів та кабінетів. Верхній рівень будівлі реалізований у вигляді плоского експлуатованого даху з інтегрованими технічними та рекреаційними зонами, де приховано основне інженерне обладнання.

Ретельний аналіз архітектурних рішень франкфуртського БЦ «Europa-Center» допоміг мені остаточно сформулювати та теоретично обґрунтувати кілька проектних ідей для мого «Офісного центру в місті Києві». Передусім, це стосується чистої прямокутної тектоніки фасадів. Мій підхід до структурування великих скляних площин за допомогою регулярної сітки вертикальних пілонів на першому плані розроблений під безпосереднім впливом схожих німецьких раціональних зразків. Це дозволяє візуально зібрати об'єм моєї будівлі та підкреслити її інноваційну ділову функцію. Крім того, раціональне планування першого поверху та логіка організації плоского даху з виділеними зонами під технічні потреби стали основою для розробки моїх планів та розрізів.

Cube Berlin

Архітектори: 3XN;

Площа: 19500 м²;

Стадія: реалізований проєкт;

Розташування: Берлін, Німеччина;

Рік: 2020

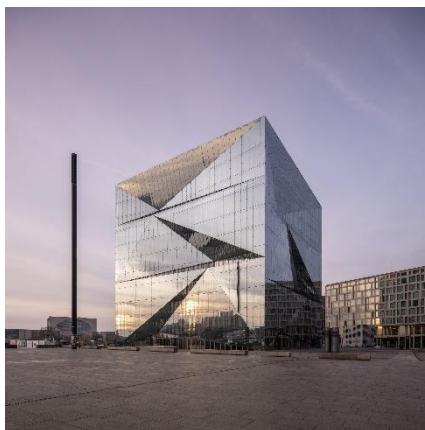


Рис.2.15. Загальний вид бізнес-центру

Дослідження світового досвіду став один із найвідоміших сучасних бізнес-центрів Європи — «Cube Berlin», розроблений знаменитим скандинавським бюро 3XN. Ця споруда вразила мене своєю унікальною тривимірною скульптурною пластикою та інноваційним підходом до проектування скляних фасадів. Об'єкт демонструє, як за допомогою деконструкції класичної кубічної форми можна створити динамічний образ, який взаємодіє з міським середовищем на абсолютно новому рівні. Для моєї дипломної роботи цей берлінський аналог став надзвичайно корисним з точки зору вивчення інтеграції заглиблених відкритих терас безпосередньо в тіло загального архітектурного об'єму.

Об'ємно-просторова композиція будівлі, як зрозуміло з назви, базується на формі чіткого скляного куба середньої поверховості. Проте архітектори повністю відмовилися від плоских монотонних поверхонь, піддавши фасади складній геометричній пластиці. Фасадні рішення являють собою подвійну скляну оболонку, де зовнішній шар скла має призматичні заглиблення та злами. Ці трикутні та трапецієподібні зрізи створюють неймовірний калейдоскопічний ефект, відбиваючи берлінський ландшафт під різними кутами. Але

найголовніше — ці геометричні ніші утворюють реальні заглиблені відкриті тераси на кожному поверсі, які інтегровані в контур будівлі та захищені зовнішнім заскленням від сильних поривів вітру.

Функціональна структура цього «розумного» офісного центру підпорядкована ідеї максимального комфорту, гнучкості та енергоефективності. Перший поверх виконує роль відкритого громадського атриуму: тут розташована простора вхідна група, центральна рецепція, виставкові зони та громадські заклади, які інтегрують будівлю у простір привокзальної площі. Усі робочі поверхи вище спроектовані за концепцією вільного планування Open Space навколо центрального логістичного ядра. Панорамне скління гарантує офісним робочим місцям та коворкінгам бездоганну інсоляцію, а прямий вихід із робочих зон на інтегровані фасадні тераси створює унікальні умови для відпочинку та рекреації персоналу безпосередньо під час робочого дня.

Ретельний аналіз архітектурних рішень «Cube Berlin» допоміг мені остаточно сформулювати та теоретично обґрунтувати складніші об'ємно-просторові прийоми у моєму проекті «Офісного центру в місті Києві». Передусім, це стосується логіки організації верхнього рівня моєї будівлі. Ідея створення великої відкритої тераси, яка утворюється за рахунок заглиблення фасадних площин всередину загального об'єму, розроблена під безпосереднім впливом подібних європейських концепцій. Це дозволило мені уникнути монотонності фасадів, надати комерційному об'єкту ультрасучасного інноваційного вигляду та організувати комфортне рекреаційне середовище під лінійною перголою для відпочинку офісних працівників.

Green Places Community Clubhouse

Архітектори: J.C. Architecture;

Площа: близько 2600 м²;

Стадія: реалізований проєкт;

Розташування: Тайнань, Тайвань;

Рік: 2015



Рис.2.16. Загальний вид бізнес-центру

Об'єкт втілює в собі філософію тривимірного екологічного простору, де межа між внутрішніми кабінетами та зовнішнім середовищем майже повністю стирається. Для моєї дипломної роботи цей азіатський аналог став найважливішим теоретичним та практичним обґрунтуванням використання масштабних пергол, консольних виносів даху та створення відкритих затінених терас у будівлях середньої поверховості.

Об'ємно-просторова композиція центру базується на динамічному поєднанні горизонтальних площин та зашкелених блоків. Головним архітектурним та художнім елементом споруди є її дах та міжповерхові перекриття, які мають величезні консольні виноси, що виступають далеко за межі скляного контуру будівлі. Фасадні рішення побудовані на чергуванні суцільного панорамного скління та легкої лінійної сітки з дерев'яних ламелей та пергол. Ці конструкції виконують найважливішу інженерну функцію — вони створюють глибоку тінь навколо скляних фасадів, захищаючи внутрішні робочі простори від

агресивного перегріву та прямих сонячних променів, але при цьому зберігають абсолютну прозорість будівельного об'єму та відкривають панорамні види на ландшафт.

Функціональне планування будівлі підпорядковане ідеї створення гнучкого, багатофункціонального середовища для спілкування та роботи. Нижній рівень розроблений як розвинений громадський хаб: тут розташована відкрита вхідна група з великим світлим вестибюлем, зони реєстрації, затишні кав'ярні та простори для проведення лекцій чи презентацій. Робочі та навчальні зони коворкінгів на верхніх поверхах організовані за концепцією Open Space навколо єдиного комунікаційного вузла. Головною особливістю проекту є те, що всі робочі простори мають прямий вихід на каскадні відкриті тераси, які оперезані зеленню та захищені від сонця лінійними дерев'яними перголами, що створює бездоганні умови для рекреації персоналу протягом дня.

Vanke Center

Архітектор: Steven Holl Architects (Стівен Голл);

Площа: близько 120000 м²;

Стадія: реалізований проєкт;

Розташування: Шеньчжень, Китай;

Рік: 2009-2011



Рис.2.17. Загальний вид бізнес-центру

Архітектор повністю відмовився від ідеї традиційного вертикального хмарочоса, розгорнувши будівлю горизонтально і піднявши її над землею на потужних опорах. Для моєї дипломної роботи цей аналог став надзвичайно важливим з точки зору вивчення динаміки горизонтальних об'ємів, консольних виносів та методів пасивного сонцезахисту за допомогою архітектурної пластики фасадів.

Об'ємно-просторова композиція комплексу являє собою довгу, звивисту структуру з чітких прямокутних блоків середньої поверховості, яка ніби ниряє над ландшафтом. Головний архітектурний прийом Стівена Голла побудований на тектонічній легкості великих мас. Будівля піднята на високих залізобетонних пілонах-опорах, що дозволило звільнити весь простір землі під громадський ландшафтний парк. Фасадні рішення базуються на поєднанні суцільного панорамного скління та складної системи зовнішніх сонцезахисних пергол та жалюзі. Ці елементи автоматично регулюються залежно від кута падіння сонячних променів, створюючи глибокий рельєф, захищаючи офіси від перегріву та утворюючи красиву, мінливу графіку світла й тіні на світлих поверхнях стін.

Функціональне зонування комплексу організоване за принципом максимальної інтеграції різних процесів в єдину систему. Під будівлею у вільному просторі землі сформовані громадські площі, амфітеатри та зони відпочинку біля штучних водойм. В середині «літаючого» об'єму розташовані офісні приміщення, штаб-квартири, коворкінги та готельні блоки. Величезні панорамні вікна забезпечують офіси бездоганним денним світлом та відкривають краєвиди на море та гори. Верхні рівні будівлі реалізовані у вигляді експлуатованих зелених покрівель-терас, де облаштовані зони рекреації та встановлені сонячні панелі.

Tamedia Office Building

Архітектор: Shigeru Ban Architects (Сігеру Бан);

Площа: близько 9000 м²;

Стадія: реалізований проєкт;

Розташування: Цюрих, Швейцарія;

Рік: 2013



Рис.2.18. Загальний вид бізнес-центру

Головна та унікальна фішка об'ємно-просторової композиції цієї семиповерхової будівлі — її повністю дерев'яний несучий каркас, зведений без використання жодного металевих цвяха чи кріплення, суто на складних дерев'яних з'єднаннях. Проте з точки зору архітектури фасаду найцікавішим є те, як цей каркас взаємодіє із зовнішнім середовищем. Архітектор запроектував будівлю у суцільну, прозору скляну оболонку, під якою чітко видно потужну, регулярну сітку дерев'яних пілонів-колон та балок перекриття. Фасадні рішення побудовані на абсолютній відкритості внутрішньої структури: скло захищає благородний природний матеріал від дощу та снігу, але пропускає максимум світла всередину та демонструє місту красивий, теплий конструктивний ритм споруди.

Внутрішнє планування офісного центру розроблене за принципом максимального комфорту, екологічності та гнучкості робочих просторів.

Нижній рівень будівлі виконує роль розвиненої громадської зони та логістичного ядра, де розташований просторий багатосвітловий вестибюль із центральною рецепцією та конференц-зонами. Усі робочі поверхи вище спроектовані за концепцією Open Space навколо центральних ліфтових та інженерних вузлів. Завдяки панорамному скління від підлоги до стелі та

відкритій текстурі дерев'яного каркаса всередині офісів, коворкінгів та читальних залів створюється унікальне, психологічно розвантажене та екологічно здорове середовище, яке наповнене м'яким денним світлом.

One on Whiteley

Архітектори: ДПП / Міжнародні архітектурні консорціуми (девелопер — Amdec Group);

Площа: близько 21000 м²;

Стадія: реалізований проєкт;

Розташування: Йоганнесбург (Melrose Arch), ПАР;

Рік: 2019-2021



Рис.2.19.Загальний вид бізнес-центру

Об'єкт демонструє філософію сучасної комерційної забудови середньої поверховості, яка інтегрована в активне, пішохідне міське середовище. Для моєї дипломної роботи цей аналог став надзвичайно важливим з точки зору обґрунтування логіки каскадного заглиблення верхніх рівнів та колористичного вирішення фасадів.

Об'ємно-просторова композиція комплексу являє собою чіткий, врівноважений прямокутний блок із вираженою горизонтальною тектонікою. Головна візуальна мова архітектури об'єкта побудована на контрасті та чіткому членуванні поверхонь. Фасадні рішення базуються на поєднанні гладких, світлих площин конструктивного каркаса із заглибленими темними елементами віконних профілів та міжвіконних вставок. Такий прийом дозволяє розбити

монотонність великого об'єму, надаючи йому графічності, глибини та додаткової пластики. Особливу увагу я звернув на верхній рівень споруди: він реалізований як відступлений поверх із панорамним склінням, що дозволило архітекторам організувати великі відкриті видову тераси по всьому периметру даху.

Функціональне зонування будівлі виконане за принципом максимального прагматизму та створення комфортного середовища для користувачів. Нижній поверх інтегрований у загальноміський простір і вміщує в собі розвинену вхідну групу, просторий вестибюль із центральною рецепцією, зони очікування, а також комерційні приміщення та кав'ярні, які виходять на пішохідний променад. Усі робочі поверхи вище спроектовані за концепцією вільного планування Open Space з великим кроком колон. Це забезпечує абсолютну свободу в організації сучасних офісів, коворкінгів та зон для неформальних зустрічей персоналу. Велика площа панорамних вікон гарантує бездоганну природну інсоляцію робочих місць, а наявність відкритих терас на верхньому рівні створює ідеальні умови для рекреації на свіжому повітрі.

The Woodtek Center

Архітектори: Скандинавські архітектурні майстерні / Henning Larsen Architects;

Площа: близько 7200 м²;

Стадія: реалізований проєкт;

Розташування: Копенгаген, Данія;

Рік: 2024



Рис.2.20.Загальний вид бізнес-центру

Будівля привернула мою увагу своєю бездоганною прямокутною тектонікою, раціональним використанням простору та унікальним фасадним рішенням, де інженерна логіка поєднується з природними матеріалами. Для моєї дипломної роботи цей аналог став важливим теоретичним обґрунтуванням того, як за допомогою регулярної модульної сітки можна структурувати масштабні площини скління комерційної споруди середньої поверховості, зробивши її візуально легкою та співрозмірною людині.

Об'ємно-просторова композиція бізнес-центру являє собою лаконічний чотириповерховий блок із чіткою та зрозумілою геометрією. Головним художнім засобом виразності тут виступає структура фасаду. Архітектори повністю відмовилися від ідеї монотонного скляного "акваріуму", розробивши глибокий, рельєфний фасад на основі регулярної сітки вертикальних пілонів та горизонтальних міжповерхових балок світлого відтінку. Уся площа панорамного скління робочих кабінетів заглиблена всередину цього каркаса,

що створює виразний ритм, глибокі тіні протягом дня та природним чином захищає офіси від надмірного перегріву сонячними променями.

Внутрішня структура офісного центру розроблена за принципом гнучкого, відкритого простору (Open Space). Перший поверх традиційно відведений під розвинену громадську зону: простору вхідну групу з вестибюлем, центральну рецепцію, відкриті коворкінги для резидентів та затишну кав'ярню. Робочі поверхи вище мають абсолютну свободу планування завдяки великому кроку конструктивних колон каркаса, що дозволяє легко трансформувати корисну площу. Головною ж особливістю верхнього рівня є заглиблений поверх, який виходить на простору відкриту терасу під великою лінійною перголою, призначену для відпочинку персоналу на свіжому повітрі.

3.МІСТОБУДІВНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ

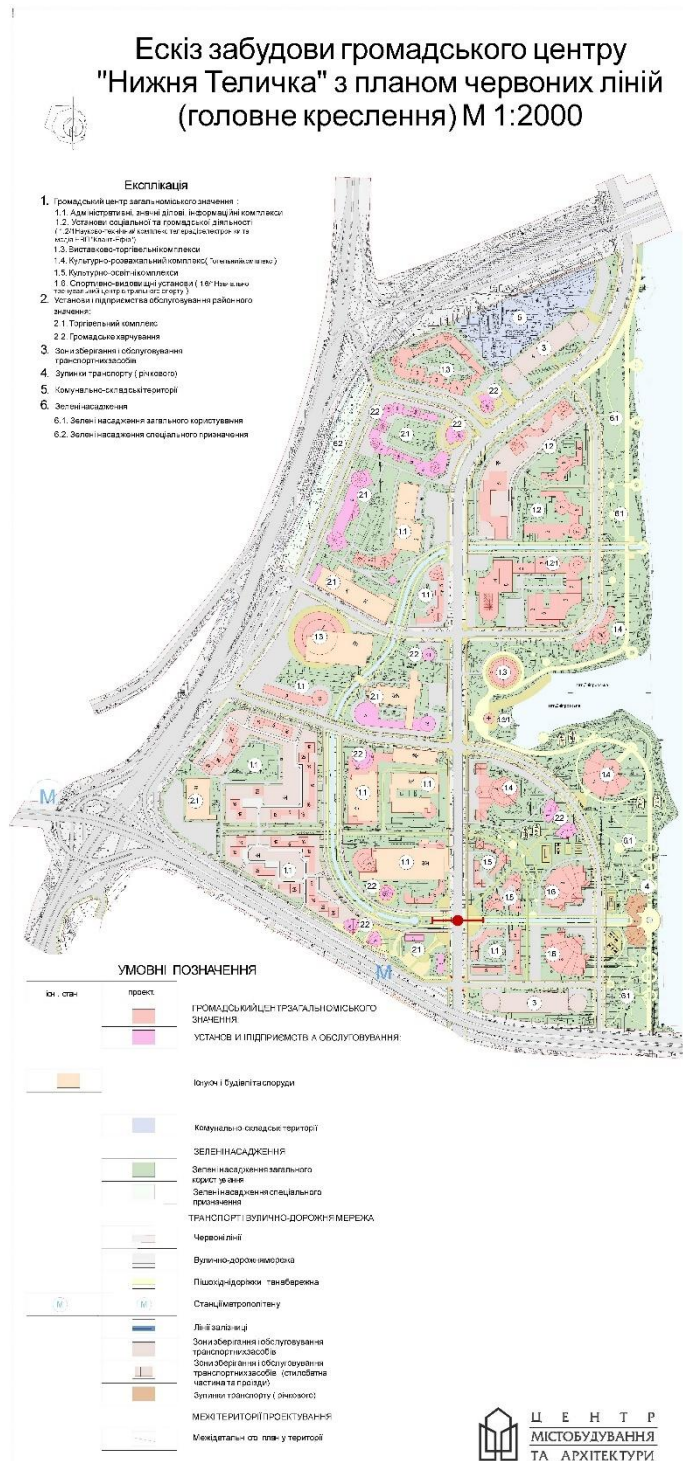


Рис.3.1.Нижня теличка

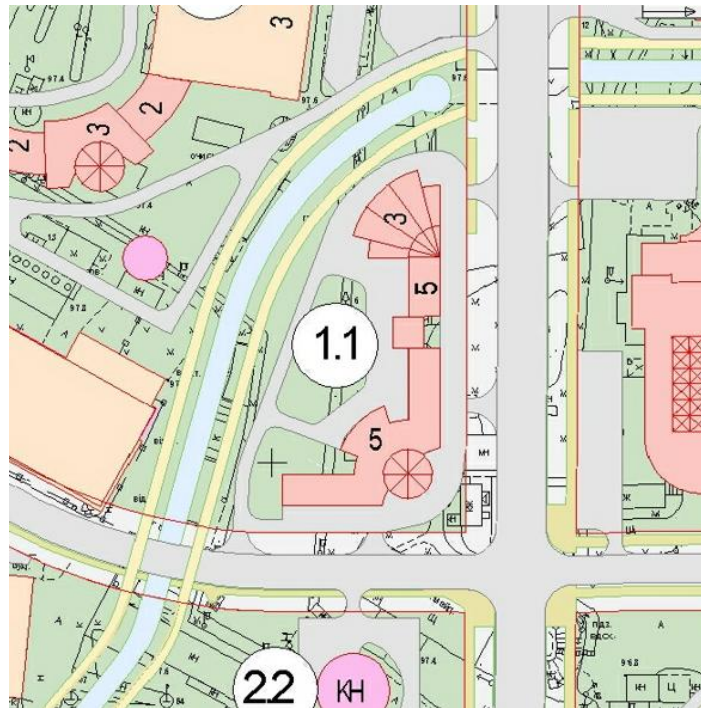


Рис.3.2 Нижня теличка

3.1 Історична довідка по території забудови

Дослідження містобудівного контексту є першочерговим етапом під час проектування комерційних об'єктів такого масштабу. Територія Нижньої Телички, де розташований майданчик для будівництва мого офісного центру, займає стратегічно важливе, але водночас складне положення в просторовій структурі правобережної частини Києва. Цей район безпосередньо прилягає до акваторії річки Дніпро та затоки, розташовуючись у південній частині історичного передмістя столиці.

З історичних джерел відомо, що назва «Теличка» виникла внаслідок суто аграрного використання цих земель киянами в минулих століттях, а саме — для випасу худоби. Завдяки низинному рельєфу та постійному зволоженню від Дніпра, ця місцевість довгий час залишалася природною зеленою заплавою і фактично не зазнавала капітальної забудови аж до початку масштабної індустріалізації Києва наприкінці XIX — у першій половині XX століття. Справжній урбаністичний перелом відбувся в радянський період, коли Теличка перетворилася на один із найпотужніших промислових вузлів міста. Тут сформувалася велика виробнича зона, куди увійшли підприємства будівельної

індустрії (заводи залізобетонних конструкцій, асфальтобетонні комбінати), великі деревообробні та складські комплекси, а також потужні об'єкти загальноміської інженерної інфраструктури, серед яких ключове місце посіла ТЕЦ-5. Протягом кількох десятиліть тут панував класичний сірий індустріальний ландшафт, повністю відрізаний від житлової та громадської тканини міста. Поява Південного мостового переходу та Столичного шосе суттєво покращила транспортний статус району, але тривалий час він залишався закритим промисловим анклавом, який неефективно використовував свій унікальний вихід до дніпровської акваторії.

На початку XXI століття, згідно з актуальними концепціями розвитку Києва та розробленим Детальним планом території (ДПТ), було прийнято стратегічне рішення про кардинальну ревіталізацію та деіндустріалізацію Нижньої Телички. Ця зона розглядається як найголовніший резерв для розширення ділового центру столиці — концепції створення так званого ділового району «Київ-Сіті». Проект передбачає поступове винесення екологічно шкідливих виробництв, санацію ґрунтів і повну трансформацію сірої промзони у високотехнологічне, багатофункціональне міське середовище, де комерційна та ділова функція гармонійно поєднуюватимуться з розвиненими громадськими просторами, зеленими парками та упорядкованими набережними.

Аналіз проектної ділянки

Майданчик для проектування мого офісного центру обрано відповідно до ДПТ Нижньої Телички, що чітко видно на графічних матеріалах. Територія проектування розташована у кварталі громадсько-ділової забудови загальноміського значення та зафіксована під функціональним кодом 1.1, що передбачає розміщення адміністративних, ділових та інформаційних комплексів.

Ділянка має складну трапецієподібну форму, яка безпосередньо продиктована проектною мережею вулиць та лініями червоних ліній, що обмежують пляму забудови. Зі східного та південного боків ділянка оточена перспективними магістральними вулицями та пішохідними бульварами, які забезпечують зручні

під'їзди та підходи до об'єкта. З західного боку майданчик безпосередньо межує з проєктованим відкритим обводненим каналом, який є логічним продовженням дніпровської акваторії. Наявність цієї водойми створила унікальні містобудівні передумови, але водночас вимагала від мене розробки спеціальних інженерних та планувальних рішень.

Згідно з містобудівними регламентами ДПТ, для цієї ділянки встановлено середню поверховість (в межах 3–5 поверхів), що дозволяє сформувати комфортне, співрозмірне людині ділове середовище, яке не перекриває панорамні види на дніпровські схили. Форма моєї будівлі, представлена на кресленнях, повністю підпорядкована контурам ділянки та плавно огинає закручену лінію каналу. Таке розташування дозволило мені створити відкриту вхідну зону з боку головного транспортного вузла та максимально розгорнути фасади офісів у бік води, поєднуючи сучасну комерційну функцію з унікальним природним ландшафтом Телички.

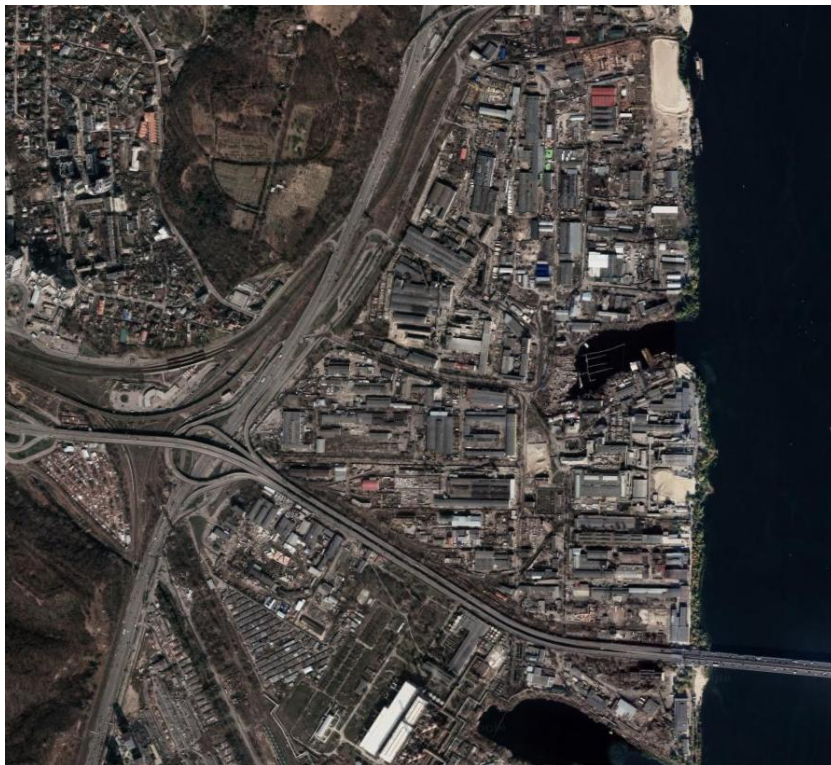


Рис.3.1.1 Ситуаційний план «Нижньої телички»

3.2 Містобудівна ситуація

Проектне рішення офісного центру базується на принципах контекстуалізму та глибокої інтеграції об'єкта в наявну містобудівну ситуацію району Нижня Теличка. Відповідно до графічних матеріалів генплану, ділянка має виразні просторові межі: з південного та західного боків вона обмежена проектованою вулично-дорожньою мережею, а з північно-східного боку омивається плавною дугою обводненого каналу акваторії річки Дніпро.

Така конфігурація території визначила унікальну об'ємно-просторову композицію будівлі. Як деталізовано у текстових експлікаціях благоустрою, абрис споруди має складну Г-подібну форму, яка своїм внутрішнім контуром плавно повторює загин русла річки, формуючи гармонійний силует забудови прибережної зони.

Геометричний розрахунок: Застосування радіальних променів із єдиної фокусної точки дозволило прорахувати оптимальні кути огляду фасадів у динаміці людського та транспортного руху. Це виключає появу візуальних «глухих зон» і забезпечує репрезентативність архітектури з усіх ключових видових точок.

Сонцезахист та інсоляція: Розгортання об'ємів ув'язане з орієнтацією за сторонами світу. Офісні блоки розкриваються панорамним склінням у бік акваторії, що разом із проектуванням zenітних світлових ліхтарів та внутрішнього атриуму гарантує глибоке проникнення природного денного світла вглиб робочих просторів Open Space.

Акустичний комфорт та екологічний буфер: З боку міських транспортних магістралей сформовано потужний ландшафтно-екологічний бар'єр. Проект передбачає створення густого буферного озеленення з елементами геопластики. Згідно з розрахунком подолання ефекту шумового забруднення, дерева на генплані висаджені у чіткому шаховому порядку, що дозволяє ефективно розсіювати та гасити звукові хвилі від автотранспорту. У межах відведеної ділянки будівля формує затишне внутрішнє подвір'я, що

безпосередньо перетікає в упорядковану набережну. Тут організовано багатофункціональне середовище: круглі амфітеатри для проведення громадських заходів та лекцій, а також спеціалізовані зони вуличного коворкінгу під відкритим небом, що повністю відповідає філософії теплового мінімалізму.

Транспортна інфраструктура, пішохідна доступність та організація руху
Транспортно-планувальне рішення генплану розроблене з урахуванням розділення людських та автомобільних потоків для забезпечення максимальної безпеки та безбар'єрності середовища. Офісний центр має стратегічне логістичне розташування, що базується на принципах мультимодальності комерційної інфраструктури:

Зовнішні зв'язки: Ділянка безпосередньо інтегрована у загальноміську транспортну мережу району. Основні під'їзди автотранспорту здійснюються з південного боку через запроектовані проїзди, пов'язані з магістральними артеріями Телички.

Організація руху на ділянці: Внутрішньо-квартальний проїзд організовано вздовж периметра будівлі, повторюючи радіальну траєкторію набережної. На ділянці передбачено зони для короткочасної зупинки автомобілів, зручні радіуси розвороту для спецтехніки, а також відкриту парковку для відвідувачів, яка зміщена вглиб ділянки та відокремлена від пішохідних зон лінійним озелененням.

Безпека (Цивільний захист): Враховуючи сучасні нормативні вимоги, у підвальному / стилобатному рівні комплексу розроблено капітальний «План укриття», який має прямі евакуаційні виходи з комунікаційних ядер будівлі, забезпечуючи швидкий і безпечний доступ персоналу у разі надзвичайних ситуацій.

Пішохідна доступність та урбанізація: Пріоритетом проекту є розвинена пішохідна інфраструктура. Завдяки містобудівному аналізу ДПТ, генеральним планом зафіксовано пряме і безперешкодне транспортно-пішохідне з'єднання проектування зі станцією метрополітену (в межах пішохідної доступності) та

вихід до нової упорядкованої набережної річки Дніпро.

Плавні траєкторії пішохідних доріжок на генплані працюють як капіляри, що з'єднують ділову зону офісу з рекреаційним простором біля води. Відсутність перетинів основних пішохідних векторів із під'їздами до паркінгів дозволила створити повністю безпечний, гуманний простір, де ділова функція офісу не пригнічує людину, а стимулює до колаборації та творчої праці.

3.3 Опис генерального плану

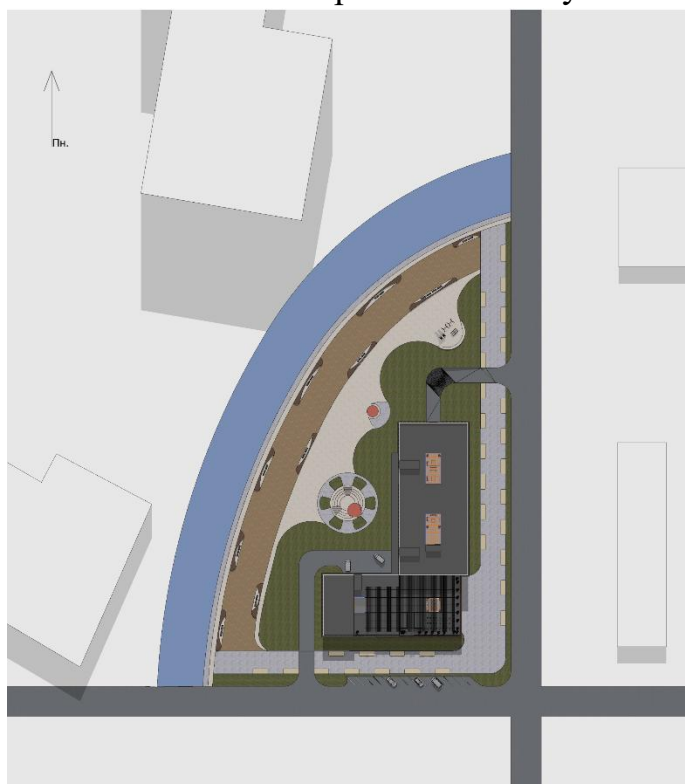


Рис.3.3.1 Генеральний план

3.3.1. Функціональне зонування території

У межах проектування виділено кілька взаємопов'язаних функціональних зон, що чітко простежуються на кресленні:

Зона ділової активності та забудови: Головний Г-подібний чотириповерховий об'єм офісного центру інтегровано у південно-східну частину майданчика.

Посадка споруди чітко фіксує кут перетину вулиць і формує парадний діловий фронт кварталу. Основні засклені площини кабінетів та коворкінгів розгорнуті

у бік акваторії для забезпечення найкращих видових характеристик. На покрівлі нижчого двоповерхового блоку виділено зону експлуатованого даху-тераси під лінійною сонцезахисною перголою.

Громадсько-рекреаційна прибережна зона: Простір між будівлею та обводненим каналом трактований як безперервний ландшафтний парк на основі біонічних ліній. У центрі внутрішнього подвір'я розташовано круглий відкритий амфітеатр із радіальними терасованими рівнями для сидіння, призначений для презентацій та неформального спілкування. У північній частині ділянки на газоні облаштовано зону вуличного коворкінге зі спеціальними меблями та столами під парасолями. Вздовж русла каналу організовано прогулянкову алею (променад) з лавами.

Господарська та екологічно-буферна зона: По всьому периметру автомобільних проїздів та вздовж південного й східного боків ділянки сформовано щільні зелені насадження. Вони висаджені в шаховому порядку і виконують роль природного шумозахисного екрана, який гасить звукові хвилі від транспорту.

3.3.2. Рух пішоходів і транспорту

Транспортно-пішохідна схема, демонструє суворе розділення людських та автомобільних потоків:

Рух автотранспорту: Основні під'їзди організовані з боку південної та східної вулиць. Вздовж південного проїзду запроектовано зону для короткочасної відкритої парковки відвідувачів на 5 машиномісць. Внутрішній обслуговуючий проїзд розрахований на нормативні радіуси повороту пожежної техніки, огинає будівлю і забезпечує доступ до господарської зони.

Рух пішоходів: Периметром ділянки прокладено широкі тротуари, мощені світло-сірою плиткою. Головний пішохідний вектор спрямований від перехрестя та станції метро безпосередньо до акцентної вхідної групи офісного центру. Плавні доріжки ландшафтного парку зв'язують входи до будівлі з

набережною, унеможлиблюючи перетин основних людських маршрутів із під'їздами автомобілів.

Евакуація та цивільний захист: Шляхи евакуації ведуть із комунікаційних ядер будівлі безпосередньо назовні та у підвальний рівень. Там розроблено капітальне укриття згідно з нормативними вимогами цивільного захисту.

3.3.3. Техніко-економічні показники генерального плану

Розрахунок техніко-економічних показників (ТЕП) виконано відповідно до геометричних контурів ділянки та плями забудови, представлених на кресленні:

№ п/п	Найменування	Значення	Примітки
01	Площа території ділянки в межах проектування	6500 м/кв	
02	Площа забудови (за зовнішнім контуром стін)	2100 м/кв	
03	Площа заощення (тротуари, проїзди, парковка, променад)	2000 м/кв	
04	Площа озеленення (газони, геопластика, буферні насадження)	2400 м/кв	
05	Коефіцієнт забудови ділянки	32,3%	
06	Коефіцієнт озеленення ділянки	36,9%	

4.АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНІ РІШЕННЯ

4.1 Концепція архітектурно-просторового рішення

Архітектурно-просторова концепція офісного центру в місті Києві базується на принципах контекстуалізму, раціонального мінімалізму та філософії *Warm Minimalism* (теплого мінімалізму) з елементами стилістики *Japandi*. Головна об'ємна ідея споруди сформована під безпосереднім впливом геометрії виділеної ділянки та плавного вигину русла обводненого каналу Нижньої Телички. Будівля має виразну Г-подібну форму, яка своїм внутрішнім контуром плавно огинає рекреаційну зону набережної, утворюючи захищене від міського шуму внутрішнє подвір'я.

Об'ємно-просторова композиція є асиметричною та каскадною, складаючись із двох взаємопов'язаних блоків різної поверховості. Південне крило споруди вирішене як двоповерховий об'єм, що акцентує кутову частину перехрестя та формує масштабну, дружню до людини вхідну зону. Східне та північне крила розвиваються у чотириповерховий об'єм, що створює необхідну містобудівну щільність та солідний діловий фронт кварталу.

Важливим тектонічним прийомом є організація каскадних відкритих рекреаційних терас на покрівлі двоповерхового блоку та заглибленого верхнього поверху. Ці тераси перекриті великою лінійною дерев'яною перголою, яка візуально полегшує масу будівлі, захищає засклені площини від перегріву та формує простір для коворкінгів під відкритим небом. Естетика об'єкта будується на суворому ритмі вертикальних пілонів, контрасті між світлими масивними елементами каркаса й темними рамами панорамного скління, а також інтеграції живого лінійного еко-озеленення у структуру нижніх рівнів.

4.2. Планування укриття

Планувальне рішення підземного (підвального) рівня на відмітці –3,300 розроблене з урахуванням сучасних нормативних вимог до інженерного

забезпечення, логістики ділових центрів та цивільного захисту населення.

Рівень має загальну площу 1647,25 м² і єдине конструктивне ядро.

Основну частину площі підземного рівня займає приміщення закритої автомобільної парковки площею 849,92 м². Планування паркінгу виконане за прямокутною сіткою колон, що забезпечує оптимальну маневреність автомобілів та раціональне розташування машиномісць. Проект передбачає зручний заїзд транспорту через нормативну рампу з боку проїзду.

Окрім логістичної функції, підвальный рівень виконує роль споруди цивільного захисту — капітального «Плану укриття» для працівників та відвідувачів офісного центру. Внутрішня структура рівня містить автономну систему безпеки та життєзабезпечення:

Розвинена комунікаційна зона представлена великим холлом площею 59,49 м² та широким коридором/холлом площею 255,56 м², що гарантує безперешкодний рух великих потоків людей під час евакуації.

У структурі захисної споруди виділено комплекс універсальних та допоміжних приміщень загальною площею для розміщення людей, зберігання засобів захисту та запасів води.

Санітарний вузол підземного рівня повністю укомплектований відповідно до вимог безбар'єрності: передбачено окремий інклюзивний туалет площею 3,46 м², а також окремі чоловічий та жіночий туалети площею по 14,36 м² кожен, обладнані загальним передпокоем площею 10,60 м².

Технічні зони забезпечують функціонування вентиляційного та насосного обладнання для автономного життєзабезпечення підвального поверху.

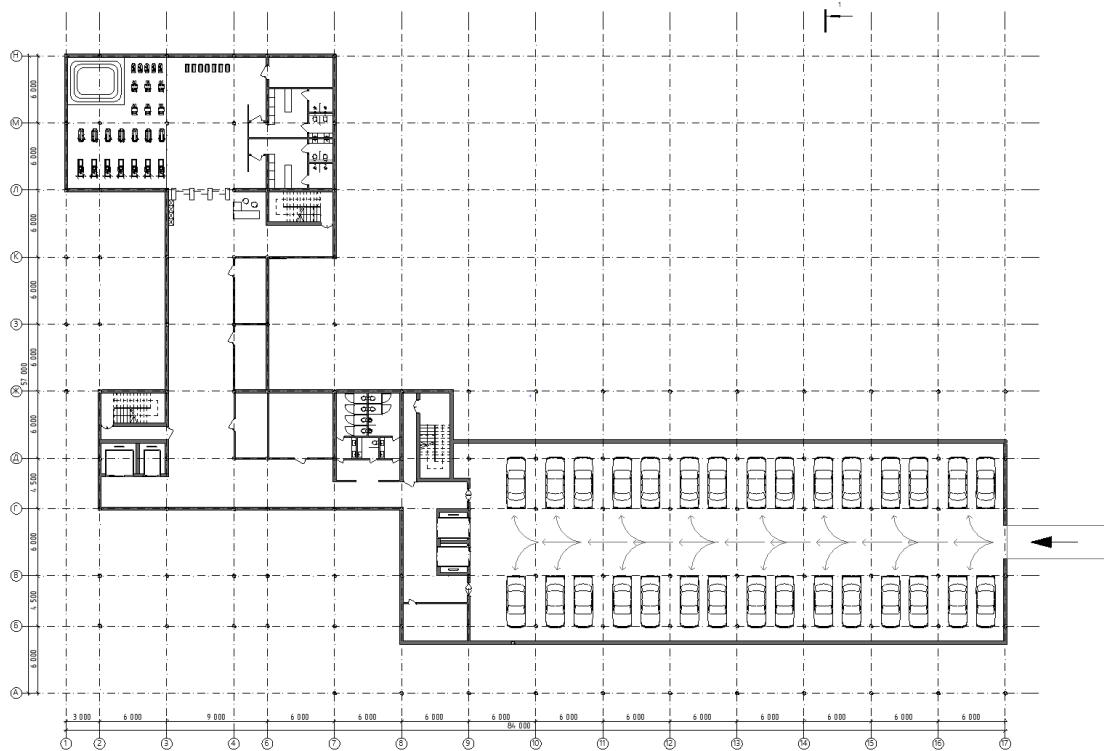


Рис.4.2.1. План укриття

4.3. План першого поверху

Планувальна структура першого поверху на відмітці $\pm 0,000$ є композиційним та логістичним центром усього комплексу. Вона має найбільшу площу серед надземних рівнів — 2540,17 м². Планування розроблене за принципом відкритого простору (*Open Space*) з великим кроком конструктивних колон, що дозволяє уникнути капітальних внутрішніх перегородок та забезпечує максимальну гнучкість використання площі.

Головним просторовим елементом першого поверху є монументальний, розвинений світловий атриум, який об'єднує навколо себе всі функціональні зони. Внутрішня структура поверху чітко зонована:

Громадсько-рецепційна зона: Розташована безпосередньо біля головного входу та містить просторий вестибюль, зони очікування для відвідувачів та центральний інформаційний рецепшн.

Торговельно-обслуговуюча зона: Інтегрована у структуру поверху у вигляді відкритої кав'ярні та допоміжних сервісних точок, які мають прямий візуальний

зв'язок із набережною через суцільне панорамне скління від підлоги до стелі.

Ділова зона та коворкінги: Представлена великими відкритими залами робочих просторів, де робочі місця можуть легко трансформуватися. Офісні блоки першого поверху мають безпосередні виходи у внутрішнє подвір'я до круглого амфітеатру та зон вуличного коворкінгу.

Санітарно-технічний блок: Розміщений у глибині поверху поруч із вертикальними комунікаційними вузлами для забезпечення максимальної доступності з будь-якого робочого місця.

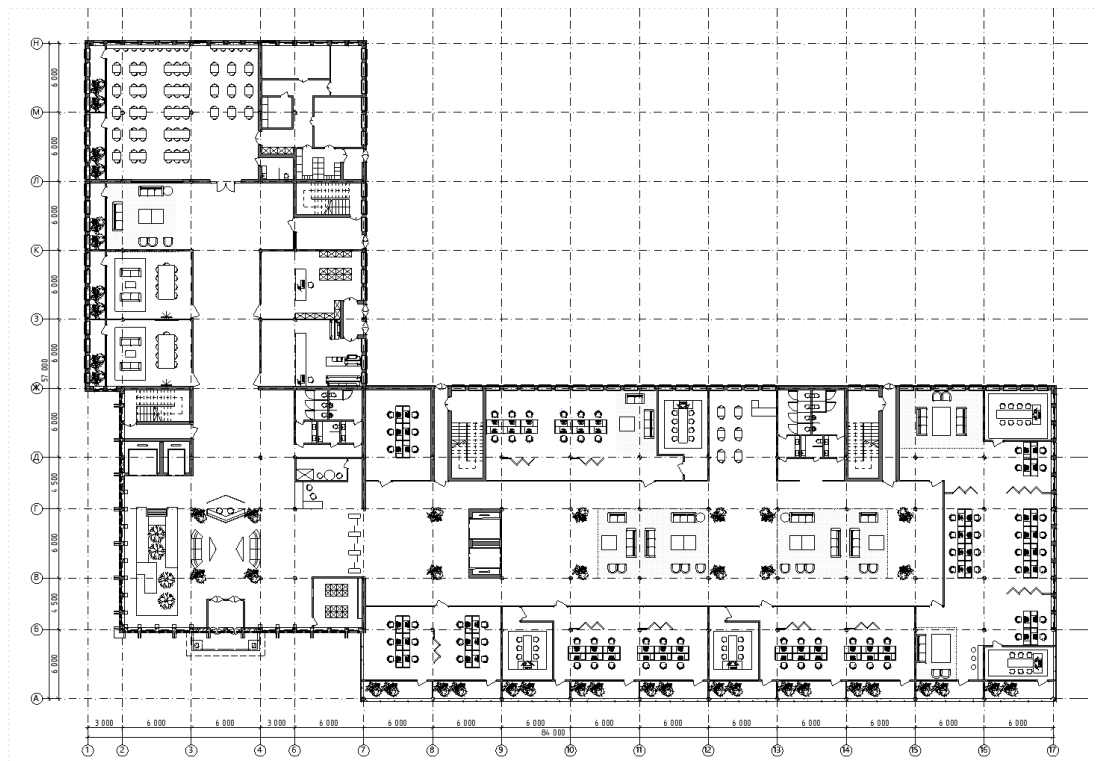


Рис.4.3.1.План першого поверху

4.4 План другого поверху

Планувальна структура другого поверху на відмітці +3,300 розроблена за принципом взаємодії ізольованих робочих просторів із центральною зоною атриуму. Частина перекриття першого поверху тут відсутня, утворюючи відкриту галерею з прозорими огороженнями, через яку забезпечується візуальний зв'язок між рівнями та поширення денного світла від зенітних

ліхтарів покрівлі.

На цьому поверсі розташовані офісні приміщення відкритого типу, кабінети керівництва, перекусочна, а також головний громадський простір рівня — багатофункціональна актова зала (конференц-зал). Зала розрахована на проведення загальних зборів, лекцій, ділових презентацій та культурних заходів офісного центру. Простір актової зали має правильну прямокутну форму, що забезпечує хорошу акустику та оптимальні кути огляду сцени чи мультимедійного екрана з будь-якого глядацького місця. Зала безпосередньо межує з холлом вертикальних комунікацій, що дозволяє швидко заповнювати та евакуювати приміщення, не створюючи заторів у робочих офісних зонах. Важливою планувальною особливістю другого поверху є прямий вихід на великий експлуатований дах-терасу, що розташований на покрівлі нижчого двоповерхового блоку. Цей експлуатований дах трактується як відкрита ландшафтно-рекреаційна платформа для відпочинку персоналу. Вона обладнана лінійним еко-озелененням, зручними вуличними меблями та зонами для коворкінгу під відкритим небом. Безпеку перебування людей на даху забезпечує суцільне захисне огороження за периметром, а комфорт у сонячні дні — масивна лінійна дерев'яна пергола, яка створює затінення та підкреслює екологічний стиль Japandi.

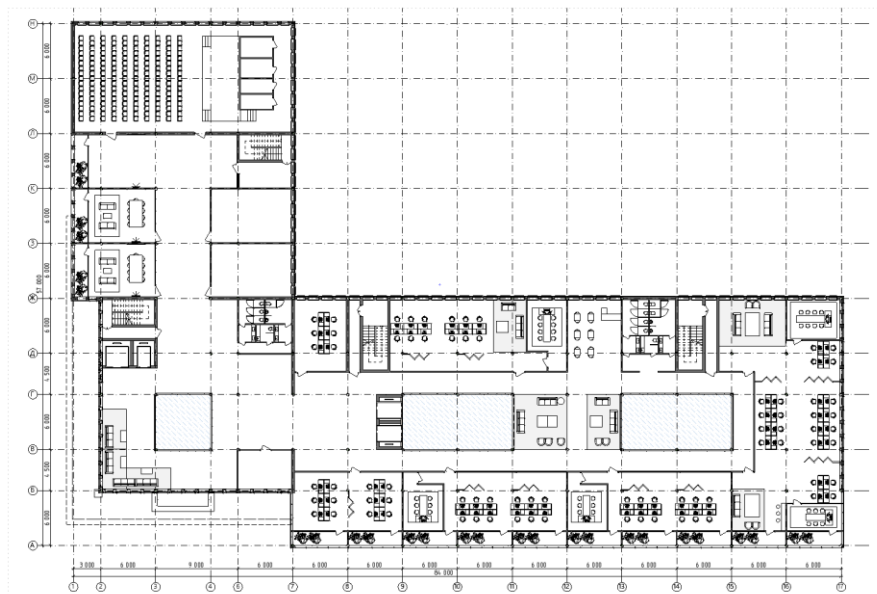


Рис.4.4.1. План другого поверху

4.5 План третього і четвертого поверху

Планувальна структура третього поверху на відмітці +6,600 орієнтована на забезпечення максимальної ефективності робочих процесів і вирізняється найбільшою щільністю корисних площ ділового призначення. Рівень спроектований за сучасною комбінованою концепцією, яка гармонійно поєднує класичні кабінетні структури з великими залами вільного планування *Open Space*.

Центральною планувальною віссю поверху є широкий транзитний коридор, який забезпечує швидкий, інтуїтивно зрозумілий та безперешкодний зв'язок між усіма функціональними блоками північного, східного та південного крил будівлі. Функціональне зонування третього поверху включає такі групи приміщень:

Масштабні ділові простори: На поверсі розміщено кілька великих залів для колективної роботи та індивідуальних коворкінгів. Найбільший офісний блок повністю розгорнутий суцільним панорамним склінням у бік рекреаційної зони набережної Нижньої Телички, що створює бездоганні умови для природного освітлення робочих місць.

Кабінети керівництва та зали нарад: Проект передбачає відокремлений блок індивідуальних робочих кабінетів для керівників компаній та департаментів, а також дві просторі переговорні кімнати, призначені для проведення ділових зустрічей, нарад та презентацій.

Побутовий комплекс та зони відпочинку: Для підвищення комфорту персоналу на поверсі запроектовано містку зону відпочинку (перекусочну), яка примикає до загальних комунікацій. Поруч розташовано розвинений побутовий блок, що включає ізольовані чоловічі та жіночі роздягальні з душовими кабінами, а також велику залу допоміжного призначення.

Санітарно-комунікаційні вузли: Вертикальний зв'язок та безпечна евакуація

забезпечуються через розсереджені сходові клітини. Санітарний блок поверху повністю укомплектований великими чоловічим і жіночим туалетами, а також окремою інклюзивною вбиральнею для маломобільних груп населення.

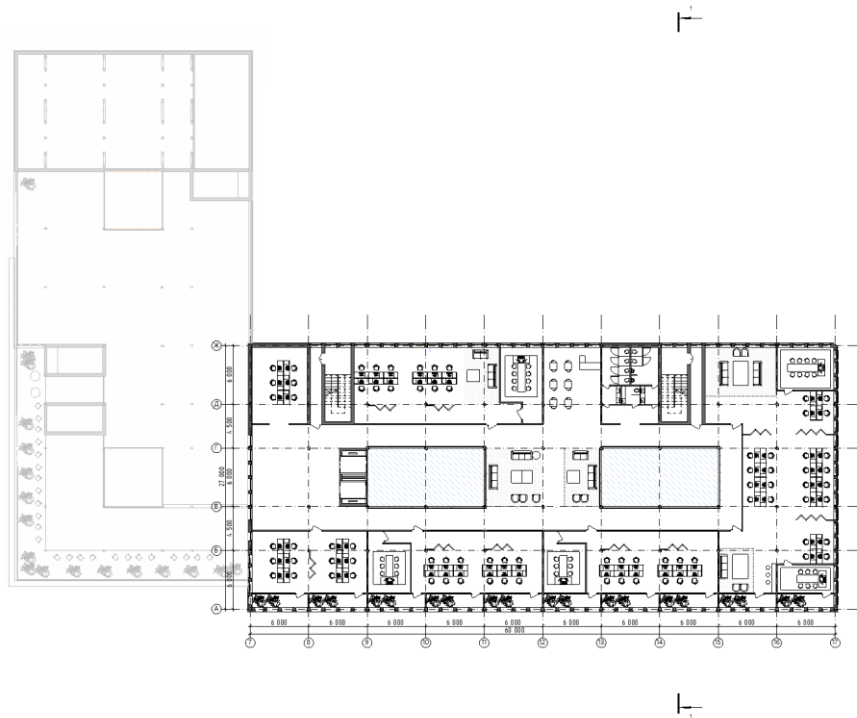


Рис.4.5.1. План третього поверху

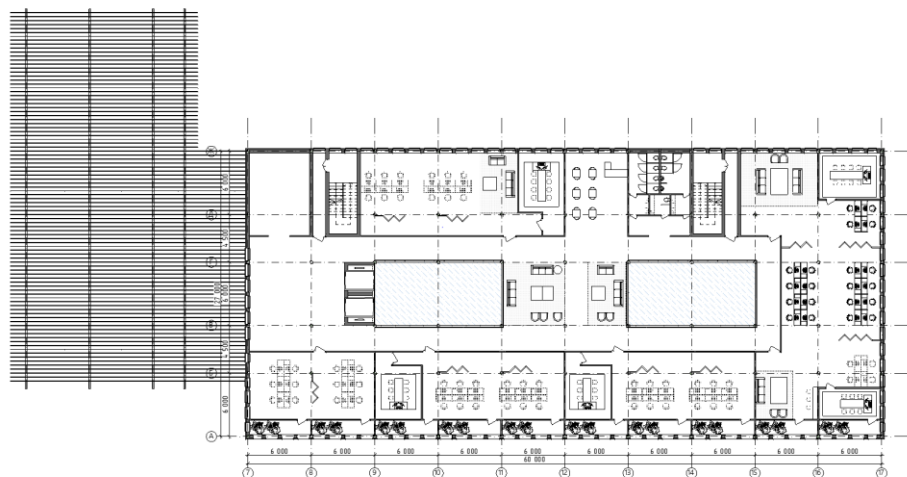


Рис.4.5.2. План четвертого поверху

4.6. Вхідні групи та організація доступу

Організація доступу та архітектурне вирішення вхідних груп підпорядковані суворим вимогам безбар'єрності, безпеки та репрезентативності комерційного об'єкта. Головна вхідна група розташована у південній частині будівлі з боку основного пішохідного вектора, що з'єднує офісний центр із магістральними вулицями та станцією метрополітену.

Архітектурним акцентом головного входу є виразний, глибокий портик. Він утворений потужним консольним виносом перекриття другого поверху, який спирається на регулярну сітку масивних вертикальних пілонів. Таке рішення виконує одночасно дві функції: художню (формує монументальний парадний портал) та утилітарну (захищає вхідну зону від атмосферних опадів та прямого сонячного перегріву). Вхід вирішено в одному рівні з тротуаром, без використання сходинок чи порогів, що забезпечує безперешкодний доступ для маломобільних груп населення (МГН).

Окрім головного входу, у будівлі запроектовано кілька додаткових та евакуаційних входів/виходів:

Окремі виходи з внутрішнього радіального контуру будівлі безпосередньо на упорядковану набережну, до зон відкритого амфітеатру та вуличного коворкінгу.

Автономний в'їзд до підземного паркінгу через рампу, винесений на периферію ділянки для виключення перетину з основними пішохідними маршрутами працівників.

Усі вхідні групи обладнані тамбурами нормативних габаритів та сучасними системами контролю доступу (СКД) з автоматичними турнікетами у вестибюлі першого поверху.

4.7. Фасадне рішення

Естетичне та інженерне вирішення фасадів є головним засобом художньої виразності об'єкта, що підкреслює його суворе ділове призначення у стилі теплого мінімалізму. Тектоніка фасадів базується на чіткій, регулярній модульній сітці вертикальних стійок (пілонів) та горизонтальних міжповерхових балок.

Суцільне панорамне скління віконних прорізів від підлоги до стелі заглиблене всередину конструктивного кам'яного каркаса. Цей архітектурний прийом створює глибокий рельєф фасадних поверхонь. Світлі масивні ребра пілонів виступають як природні сонцезахисні екрани (жалюзі), які відсікають косі сонячні промені, захищають офісні кабінети від перегріву та забезпечують красиву графічну гру світла й тіні протягом дня.

Колористична палітра фасадів є стриманою та благородною, базуючись на трьох основних відтінках природної гами *Japandi*:

Світло-бежевий: Колір гладких поверхонь архітектурного бетону та натурального каменю вертикальних пілонів, що формують несучу структуру будівлі.

Темно-сірий: Колір заглиблених металевих профілів віконних рам та міжповерхових елементів заповнення, що підкреслює глибину прорізів.

Коричневий: Натуральний теплий колір дерев'яних ламелей великої лінійної перголи та елементів оздоблення терас верхнього рівня, що вносить в індустріальну архітектуру природний екологічний акцент.

Верхній поверх заглиблений по всьому периметру, що дозволило візуально завершити об'єм будівлі та сформувати відкриту оглядову терасу з прозорим скляним огороженням.



Рис.4.7.1. Фасад 1-17

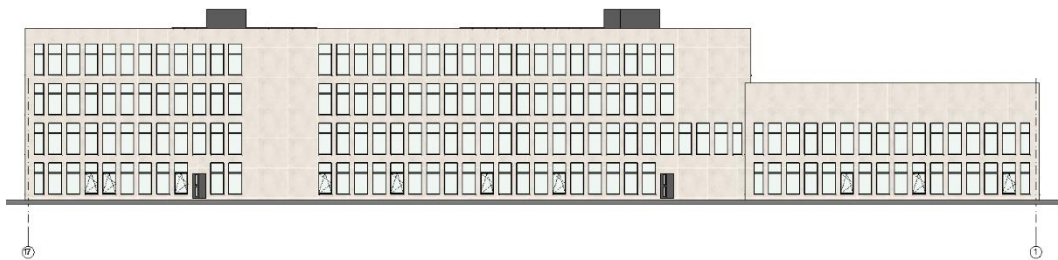


Рис.4.7.2.Фасад 17-1



Рис.4.7.3.Фасад А-Н



Рис.4.7.4.Фасад Н-А

4.8. Вертикальні комунікації та евакуація

Система вертикальних комунікацій офісного центру розроблена відповідно до вимог пожежної безпеки (ДБН В.1.1-7) та забезпечує швидкий, комфортний зв'язок між усіма чотирма рівнями будівлі. Вертикальний транспорт комплексу зосереджений у жорстких залізобетонних конструктивних ядрах споруди.

До складу комунікаційних вузлів входять:

Сходові клітини: Проектом передбачено три розсереджені евакуаційні сходові клітини. Сходи мають пряме природне освітлення через засклені площини фасадів та нормативну ширину маршів (не менше 1,35 м), що повністю задовольняє умови швидкої евакуації людей з верхніх поверхів.

Ліфтові шахти: У структурі головного комунікаційного ядра розташований ліфтовий блок, обладнаний сучасними високошвидкісними пасажирськими ліфтами. Габарити кабін ліфтів розраховані на транспортування пожежних підрозділів, а також повністю пристосовані для користування людьми у кріслах-колісних та іншими категоріями МГН.

Шляхи евакуації з усіх офісних приміщень Open Space ведуть через широкі внутрішні коридори безпосередньо до холів сходових клітин. Сходові блоки мають ізольовані виходи назовні — безпосередньо на тротуари прилеглого генерального плану або через тамбур-шлюзи підвального поверху, що унеможливорює задимлення суміжних ярусів під час надзвичайних ситуацій.

Внутрішнє розташування сходів забезпечує нормативну довжину евакуаційного шляху з найвіддаленішої точки будь-якого робочого кабінету.

5.ДИЗАЙН ІНТЕР'ЄРУ



Рис.5.1 Інтер'єр, вхідна група, перший поверх

5.1. Художньо-композиційна концепція та планування внутрішнього простору

Дизайн-проект інтер'єру характерного приміщення офісного центру — центрального атриуму та вестибюльної групи першого поверху — розроблено як безпосереднє продовження архітектурної концепції будівлі. В основі просторового рішення лежить філософія теплого мінімалізму та стилістика *Japandi*, що поєднує строгу ділову геометрію із затишними природними елементами.

Як продемонстровано на перспективному кресленні, ядром просторової композиції є світловий атриум, що об'єднує перший та вищі поверхи за допомогою відкритих галерей другого рівня, обладнаних прозорим безпечним скляним огороженням на металевих стійках. Несуча структура інтер'єру підкреслена регулярною сіткою круглих вертикальних колон, які утримують перекриття та задають чіткий ритмічний крок усьому простору. Композиційним акцентом зали є кесонна структура стелі з глибоким

геометричним рельєфом, яка інтегрується з центральним світловим ліхтарем. Простір першого поверху зоновано на функціональні групи за допомогою мобільних меблів та лінійних зелених насаджень без використання глухих капітальних перегородок.

5.2. Оздоблення, матеріали та колірне рішення

Оздоблення інтер'єру базується на використанні високоякісних, екологічно чистих матеріалів із виразною природною текстурою, що відповідає екологічній спрямованості проекту.

Колористична палітра простору є стриманою, монохромною та теплою, сформованою на основі трьох базових архітектурних відтінків:

Світло-бежевий: Використовується як основний тон для оздоблення стін, круглих несучих колон та поверхонь великих площин, що дозволяє максимально візуально розширити простір і наповнити його світлом.

Коричневий (натуральна деревина): Застосовується для облицювання глибоких внутрішніх поверхонь кесонної стелі, окремих стінових панелей та елементів меблів, створюючи теплий тактильний контраст із масивними конструкціями.

Темно-сірий: Виступає як графічний акцент для металевих рам панорамного скління, фурнітури, стійок захисного огородження галерей та елементів каркаса світлопрозорих ліхтарів.

Для покриття підлоги вестибюля та атріуму передбачено використання великоформатних плит із матового світлого керамограніту з високим класом зносостійкості, що забезпечує довговічність в умовах інтенсивного пішохідного руху. Стіни в зонах відпочинку доповнені елементами вертикального лінійного еко-озеленення та дерев'яними ламелями, які покращують загальний мікроклімат та візуальний комфорт приміщення.

5.3. Світловий дизайн

Проектне рішення світлового дизайну поєднує максимальне використання природного інсоляційного потенціалу та влаштування енергоефективної системи штучного освітлення:

Природне освітлення: Завдяки проектуванню великих світлових ліхтарів (зенітних ліхтарів) у структурі покрівлі та суцільному панорамному склінню фасадів, денне світло безперешкодно проникає вглиб світлового простору атриуму, досягаючи найнижчого рівня вестибюля. Це дозволяє мінімізувати використання електроенергії протягом світлового дня.

Штучне освітлення: Базується на застосуванні прихованих світлодіодних (LED) лінійних світильників, які інтегровані безпосередньо в геометричну структуру кесонної стелі, підкреслюючи її рельєф. Додатково передбачено спрямоване трекове освітлення для виділення функціональних зон (рецепції, місць очікування) та лінійне підсвічування зелених насаджень. Усі освітлювальні прилади мають теплу колірну температуру, що підтримує загальну концепцію затишного ділового середовища.

5.4. Ергономіка, меблювання та акустичний комфорт

Планувальна організація та розстановка обладнання в атриумі виконані з суворим дотриманням антропометричних та ергономічних вимог, забезпечуючи безбар'єрність та свободу пересування для всіх категорій відвідувачів, включаючи маломобільні групи населення.

Меблювання зон відпочинку: У центрі атриуму та вздовж світлових фронтів сформовано зони очікування, обладнані групами м'яких меблів (диванів та крісел) з ергономічними параметрами нахилу спинок та висоти сидінь. Меблеві гарнітури розташовані з урахуванням нормативних

антропометричних проходів, що унеможлиблює утворення заторів на шляхах основного руху людей до вертикальних комунікацій.

Акустичний комфорт та боротьба з шумом: Проблема високого рівня реверберації та ехо, притаманна великим просторам, у проекті вирішена комплексно. Глибока кесонна структура дерев'яної стелі працює як природний акустичний дифузор, який розсіює та поглинає звукові хвилі. Крім того, густі кущі та дерева в кашпо, які на плані підлоги розташовані в шаховому порядку вздовж транзитних ліній, виступають природними шумопоглинальними бар'єрами, що ефективно глушать звуки кроків та розмов, створюючи спокійне та психологічно комфортне робоче середовище.

6. КОНСТРУКТИВНЕ РІШЕННЯ

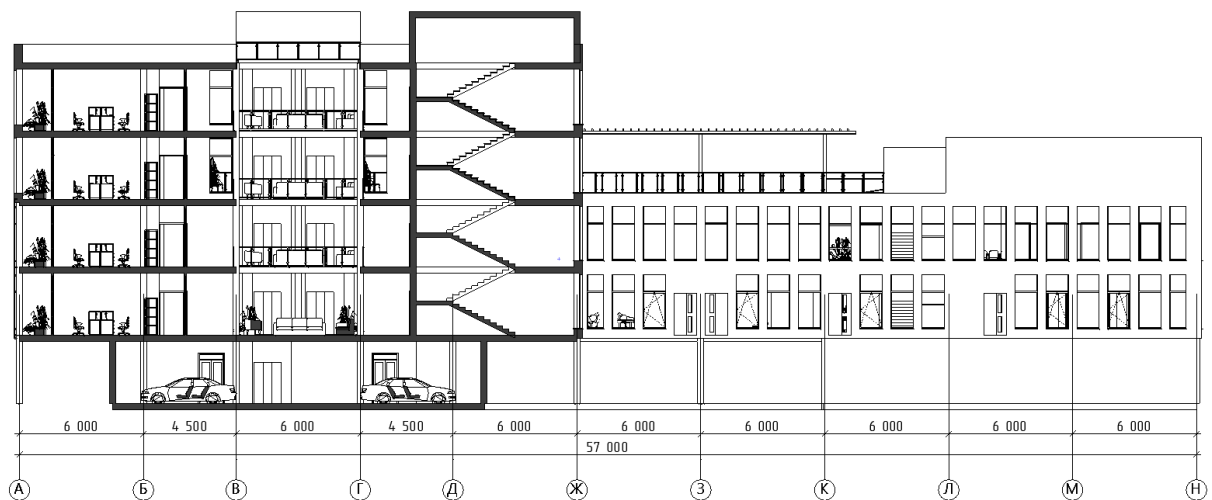


Рис.6.1. Розріз А-Н

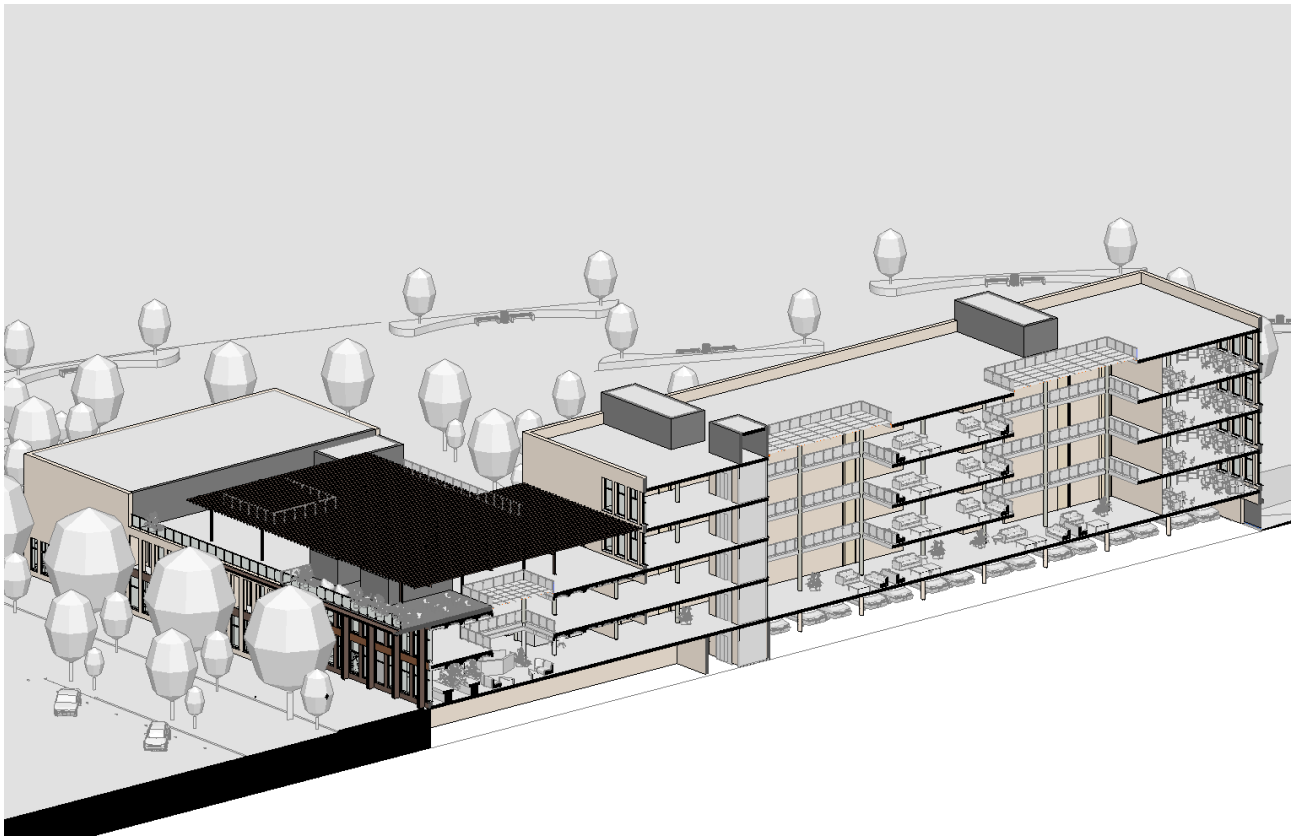


Рис.6.2.3Д розріз 1-17

6.1. Загальна характеристика конструктивної схеми та несучий каркас

Конструктивне рішення чотириповерхового офісного центру в місті Києві розроблене з урахуванням інженерно-геологічних умов району Нижньої Телички, поверховості будівлі та архітектурно-планувальної концепції вільного простору (*Open Space*). Для забезпечення максимальної гнучкості планування робочих залів та надійної сприйнятливості експлуатаційних навантажень обрано **повну каркасну монолітно-залізобетонну конструктивну систему** з регулярною сіткою вертикальних елементів.

Просторова жорсткість, стійкість та геометрична незмінність будівлі в процесі експлуатації забезпечуються спільною роботою просторового надземного каркаса. Головними елементами, що відповідають за перерозподіл статичних і динамічних зусиль, є:

Вертикальні несучі елементи: Представлені монолітними залізобетонними

колонами квадратного перерізу з уніфікованими габаритами **300x300мм**, що дозволяє зберегти єдиний модульний крок в інтер'єрі та мінімізувати виступи конструкцій у робочих зонах.

Ядра жорсткості: Сформовані масивними залізобетонними стінами (діафрагмами жорсткості) товщиною, які утворюють капітальні комунікаційні шахти ліфтових блоків та евакуаційних сходових клітин. Ці ядра жорсткості жорстко защемлені у фундаментній плиті та сприймають на себе основні горизонтальні й вітрові навантаження, перерозподіляючи їх на основу.

6.2. Горизонтальні несучі елементи

Горизонтальні тримальні конструкції надземної частини будівлі виконують функцію жорстких горизонтальних дисків, які зв'язують вертикальні колони та ядра жорсткості в єдину просторову систему.

Перекриття та покриття офісного центру виконані у вигляді **монолітних залізобетонних безбалкових плит**. Вибір безбалкової схеми обумовлений архітектурними вимогами щодо створення чистого простору інтер'єрів без виступаючих ригелів, що полегшує прокладання розгалужених інженерних комунікацій (систем вентиляції, кондиціонування та кабельних трас) під стелею.

У зонах влаштування експлуатованих терас другого та четвертого поверхів, а також над прольоти атріуму, плити перекриття посилені по контуру прихованими залізобетонними капітелями або монолітними поясами для запобігання ефекту протискання під впливом зосереджених ландшафтних чи снігових навантажень. Геометричний рельєф стелі центрального залу підкреслений декоративно-конструктивною кесонною структурою, яка додатково підвищує жорсткість диска покриття навколо світлових ліхтарів.

6.3. Фундаменти та конструктивна система підземного паркінгу

Враховуючи специфіку розташування ділянки в прибережній зоні річки Дніпро та наявність підземного рівня на відмітці $-3,300$, проектування підземної

частини вимагало створення абсолютно герметичної та надміцної конструктивної оболонки:

Тип фундаменту: Запроектовано суцільну **монолітну залізобетонну фундаментну плиту** мілкового закладання під усім абрисом будівлі. Товщина плити прорахована на основі збору навантажень від колон, що забезпечує рівномірний розподіл тиску на ґрунтову основу та запобігає нерівномірному осадженню споруди.

Конструктивна система паркінгу: Вирішена рамно-зв'язковою схемою. Несучий каркас підземного поверху складається з монолітних залізобетонних колон сітки паркінгу та зовнішніх стін-мембран, які утримують тиск ґрунту.

Стіни підземного рівня: За периметром підвалу запроектовані монолітні залізобетонні стіни, які одночасно виконують роль підпірних стін для ґрунту і захисного контуру споруди цивільного захисту (укриття). Згідно з вимогами ДБН до захисних споруд, підвальні стіни та перекриття мають підвищений ступінь армування.

Гідроізоляція підземного контуру: Оскільки підземний рівень безпосередньо межує з водонасиченими ґрунтами Телички, захист від підтоплення забезпечується комплексно: застосуванням суцільної обмазувальної та рулонної гідроізоляції зовнішніх поверхонь фундаментів, влаштуванням гідроізоляційних шпонок у технологічних швах бетонування, а також додаванням у бетон спеціальних пластифікуючих та гідрофобних домішок.

6.4. Огороджувальні конструкції, стіни та теплоізоляція

Огороджувальні та заповнюючі конструкції будівлі не є несучими та виконують суто ізолюючу й захисну функції, що дозволяє значно полегшити загальну вагу надземної частини каркаса:

Матеріал зовнішніх стін: Зовнішні ненесучі стіни (простінки в зонах, вільних від панорамного скління) виконані з **екологічного газобетону (газоблоку)** щільності D500 товщиною **300мм**. Кладка газоблоку спирається безпосередньо

на монолітні перекриття кожного поверху і кріпиться до залізобетонних колон за допомогою гнучких зв'язків із нержавіючої сталі, що виключає появу тріщин при температурних деформаціях каркаса.

Система утеплення: Для забезпечення сучасних нормативних вимог до теплотехнічних характеристик цивільних споруд (ДБН В.2.6-31), передбачено облаштування суцільного зовнішнього теплоізоляційного шару. Як утеплювач використовуються жорсткі гідрофобізовані плити з **мінеральної (кам'яної) вати товщиною 100мм**. Мінераловатний утеплювач кріпиться до газоблоку за допомогою тарілчастих дюбелів.

Фасадне оздоблення: Поверх шару утеплювача влаштовується захисно-декоративна система навісного вентильованого фасаду з облицюванням плитами з архітектурного бетону та композитних матеріалів природних відтінків, або наноситься тонкошарова силікатна штукатурка. Це гарантує надійний захист стін від промерзання, виводить вологу з товщі огорожувальної конструкції та підтримує філософію теплого мінімалізму.

7.ІНЖЕНЕРНЕ ОБЛАДНАННЯ

7.1. Теплогазопостачання, опалення і вентиляція

7.1.1. Теплопостачання та джерело тепла

Проектні рішення системи теплопостачання офісного центру розроблені відповідно до вимог діючих нормативних документів (ДБН В.2.5-67:2013 «Опалення, вентиляція та кондиціонування») та технічних умов комерційної забудови району Нижньої Телички. Враховуючи необхідність забезпечення енергоефективності споруди та незалежності від міських теплових мереж, як основне джерело теплопостачання комплексу запроєктовано **автономний вбудовано-прибудований тепловий пункт (ІТП)**, розташований на підвальному/цокольному рівні будівлі.

Генерація теплової енергії для потреб опалення, вентиляції та гарячого водопостачання (ГВП) передбачена за рахунок комбінованої системи:

Основне джерело: Високоєфективні каскадні повітряні теплові насоси «повітря-вода», зовнішні блоки яких розміщені на господарському майданчику генерального плану або приховано на технічній частині покрівлі. Таке рішення повністю відповідає екологічній концепції будівлі та знижує експлуатаційні витрати.

Пікове (резервне) джерело: В ІТП встановлюються автоматизовані електрокотли, які підключаються до системи під час екстремальних зимових знижень температур, коли ефективність теплових насосів падає.

Газопостачання у проєкті не передбачене з міркувань пожежної та екологічної безпеки комерційного об'єкта. Усі процеси регулювання параметрів теплоносія в ІТП автоматизовані залежно від температурних показників зовнішнього повітря.

7.1.2. Опалення

У будівлі запроектовано двотрубну водяну систему опалення з горизонтальним поквартирним (поофісним) розведенням магістралей та примусовою циркуляцією теплоносія за допомогою насосних груп ІТП. Параметри теплоносія в системі опалення, що оптимізовано під роботу теплонасосного обладнання.

Враховуючи архітектурно-планувальні особливості внутрішніх просторів та наявність великих площ суцільного панорамного скління фасадів й атриуму, у проєкті застосовано комбіновану схему опалювальних приладів:

Вбудовані підлогові конвектори (водяні): Встановлюються вздовж усього світлового фронту панорамних вікон у залах Open Space, кабінетах керівництва та вестибюлі. Вони створюють ефективну теплову завісу, яка запобігає запотіванню скла та відсікає низхідні потоки холодного повітря.

Низькотемпературна система «тепла підлога»: Запроектована в зонах

загального користування першого поверху, атриумі, кав'ярні та санітарних вузлах для забезпечення максимального теплового комфорту відвідувачів.

Сталеві панельні радіатори: Здійснюють обігрів закритих допоміжних, побутових та технічних приміщень, а також сходових клітин.

Регулювання тепловіддачі приладів здійснюється автоматично за допомогою локальних термостатичних клапанів, що дозволяє підтримувати нормативну температуру у робочих зонах.

7.1.3. Вентиляція та кондиціонування повітря

Для забезпечення нормативного повітрообміну, створення здорового мікроклімату та видалення надлишків тепла й CO₂ в офісному центрі передбачено влаштування загальнообмінної механічної припливно-витяжної вентиляції суміщеної з системою кондиціонування.

Припливно-витяжні установки: Розміщуються у технічних приміщеннях підвалу та на технічному ярусі покрівлі. Установки обладнані сучасними роторними рекуператорами тепла з коефіцієнтом корисної дії, що дозволяє повторно використовувати тепло витяжного повітря для підігріву припливного в зимовий період.

Організація повітрообміну: Подача очищеного, підігрітого або охолодженого повітря в офісні приміщення здійснюється через систему магістральних повітроводів, які прокладаються приховано під стелею за декоративними кесонними конструкціями чи підвісними панелями. Видалення відпрацьованого повітря організовано з верхньої зони приміщень. Самостійні витяжні системи передбачені для санітарних вузлів, перекусочних та приміщень підземного паркінгу/укриття.

Система кондиціонування: Вирішена на базі мультизональної фреонові VRF-системи. В офісних залах Open Space та кабінетах встановлюються внутрішні блоки касетного або каналного типу, які інтегруються у дизайн стелі.

Кондиціонування дозволяє гнучко регулювати мікроклімат окремо в кожному робочому блоці залежно від теплового навантаження та кількості персоналу.

7.2. Водопостачання та водовідведення

7.2.1. Водопостачання

Джерелом господарсько-питного та протипожежного водопостачання офісного центру є проектована міська кільцева мережа водопроводу району.

Підключення будівлі здійснюється одним вводом із влаштуванням водомірного вузла в приміщенні насосної станції на підвальному рівні.

Система водопостачання комплексу включає такі елементи:

Господарсько-питний водопровід: Забезпечує подачу води нормативної якості до санітарних приладів усіх поверхів, кав'ярні та побутових приміщень. Стабільний тиск у системі підтримується автоматичною насосною установкою підвищення тиску з частотним регулюванням.

Протипожежний водопровід: Запроектований як самостійна мережа з установкою пожежних кран-комплектів у комунікаційних холах та на евакуаційних шляхах відповідно до вимог ДБН В.2.5-56.

Гаряче водопостачання (ГВП): Організовано за закритою схемою через ємнісні швидкісні водонагрівачі (бойлери), розташовані в ІТП, які отримують теплову енергію від загальної системи теплових насосів, із влаштуванням постійної циркуляційної магістралі для миттєвої подачі гарячої води споживачам.

Магістральні трубопроводи та стояки виконуються з довговічних полімерних (поліпропіленових) труб, які прокладаються приховано в монтажних шахтах.

7.2.2. Водовідведення (Каналізація)

У будівлі офісного центру передбачено роздільні системи відведення стічних вод:

Господарсько-побутова каналізація (К1): Призначена для збору та відведення стічних вод від санвузлів, душових та кухонного обладнання перекусочних. Збирання здійснюється самотіком через систему трубопроводів, виготовлених із пластикових звукопоглинальних труб, що прокладаються з нормативними ухилами. Стояки каналізації обладнуються вентиляційними частинами, що виводяться вище рівня покрівлі. Стічні води випускаються в зовнішню міську мережу побутової каналізації.

Дощова (внутрішня) каналізація (К2): Забезпечує відведення дощових та талих вод із великих площ експлуатованих дахів-терас другого й четвертого поверхів та зенітних ліхтарів атриуму. На покрівлі встановлюються спеціальні водостічні лійки з електропідігрівом для запобігання обмерзанню в зимовий період. Внутрішні водостоки прокладаються приховано у комунікаційних нішах та підключаються до міської мережі дощової каналізації генерального плану.

Дренаж підземного паркінгу: Для збору випадкових вод або води від пожежогасіння на підвальному рівні передбачено систему дренажних лотків та прямоків, звідки стоки за допомогою заглиблених дренажних насосів перекачуються в систему очисних споруд перед випуском у зовнішню мережу.

8. ОХОРОНА ПРАЦІ ТА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

8.1. Загальні положення та нормативно-правова база

Розділ охорони праці та захисту навколишнього природного середовища у проекті офісного центру розроблено відповідно до чинного законодавства України, державних будівельних норм, санітарних правил та гігієнічних нормативів. Головною метою цього розділу є створення безпечних, здорових і нешкідливих умов праці для співробітників і відвідувачів ділового центру, мінімізація виробничого травматизму, а також запобігання негативному антропогенному та техногенному впливу об'єкта на екологічну систему прибережної зони. Проектні рішення базуються на вимогах Закону України «Про охорону праці», Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища», а також чинних будівельних норм щодо пожежної безпеки, інклюзивності, природного й штучного освітлення та теплової ізоляції будівель. Впровадження комплексних інженерно-технічних рішень дозволяє забезпечити стале функціонування об'єкта з дотриманням принципів екологічної безпеки та концепції теплового мінімалізму, де інтереси людини й природи перебувають у повній гармонії.

8.2.1. Параметри виробничого мікроклімату та повітряного середовища

Для забезпечення високої працездатності та збереження здоров'я персоналу в офісних просторах та кабінетах керівництва проектом передбачено підтримання оптимальних параметрів мікроклімату відповідно до державних санітарних норм. Завдяки роботі автоматизованої загальнообмінної припливно-витяжної вентиляції з рекуперацією тепла та мультизональної системи кондиціонування у приміщеннях постійно підтримується комфортна температура повітря, оптимальна відносна вологість та нормативна швидкість руху повітряних потоків.

Подача свіжого повітря розрахована так, щоб повністю забезпечити потреби працюючих споживачів і відвідувачів. Очищення припливного повітря від пилу та зовнішніх алергенів здійснюється за допомогою системи фільтрів у вентиляційних установках.

8.2.2. Освітлення робочих місць

Організація освітлення робочих просторів безпосередньо впливає на зоровий комфорт та запобігання втомі працівників. Проект максимально використовує природний інсоляційний потенціал завдяки суцільному панорамному скління фасадів та центральному zenітному ліхтарю над атріумом.

Для захисту від сліпучої дії прямого сонячного світла та створення рівномірного світлового поля застосовано такі рішення:

Конструктивні вертикальні пілони каркаса будівлі виступають природними сонцезахисними екранами, які відсікають косі сонячні промені;

На вікнах передбачено встановлення автоматизованих сонцезахисних ролет із тканин із регульованим ступенем світлопропускання.

Штучне робоче освітлення запроєктовано як суміщене. Воно складається із загального безтіньового висвітлення простору світлодіодними лініями, інтегрованими в кесонну стелю, та місцевого освітлення безпосередньо на робочих столах. Рівень освітленості на робочих поверхнях в офісах та переговорних кімнатах повністю відповідає державним будівельним нормам. Використання джерел світла з теплою колірною температурою підтримує загальну концепцію затишного ділового середовища та знижує психічне напруження.

8.2.3. Захист від виробничого шуму, вібрації та ергономіка

Офісна діяльність пов'язана з постійним шумовим фоном від роботи оргтехніки, комп'ютерів та розмов персоналу. З метою зниження рівня

звукового тиску у проекті реалізовано комплекс архітектурно-акустичних заходів:

Використання глибокої дерев'яної кесонної структури стелі атриуму та офісів як великого просторового звукопоглинача й дифузора;

Розміщення підлогових кашпо з великими зеленими насадженнями та кущами вздовж основних транзитних коридорів, що створює природні шумозахисні бар'єри;

Влаштування звукоізоляційних підвісних панелей у зонах коворкінгів.

Ергономіка робочих місць базується на використанні сертифікованих меблів із можливості індивідуального регулювання висоти стільниць та кута нахилу спинок крісел під антропометричні дані конкретної людини. Ширина проходів між робочими столами гарантує свободу пересування та унеможливорює травматизм.

8.3. Пожежна безпека об'єкта

8.3.1. Конструктивні пожежобезпечні рішення

За класифікацією пожежної небезпеки будівля офісного центру відноситься до високого ступеня вогнестійкості. Це досягається завдяки використанню монолітного залізобетонного несучого каркаса, який має високі межі вогнестійкості. Зовнішні стіни з екологічного газоблоку відносяться до негорючих конструкцій. Як зовнішній утеплювач застосовуються виключно негорючі жорсткі плити з мінеральної кам'яної вати, що повністю виключає ризик поширення полум'я по поверхні навісного вентильованого фасаду.

8.3.2. Евакуація людей з приміщень споруди

Евакуаційні шляхи та виходи розраховані на швидке і безпечне залишення будівлі всіма людьми у разі виникнення пожежі до моменту настання гранично

допустимих факторів небезпеки.

Для забезпечення нормативного часу евакуації у проекті реалізовано такі планувальні заходи:

Проектування розсереджених сходових клітин із безпосереднім виходом назовні на першому поверсі;

Марші сходових клітин мають нормативну ширину, що забезпечує безперешкодний рух людей;

На шляхах руху у коридорах відсутні перепади рівнів підлоги, гвинтові сходи чи завуження простору;

Усі евакуаційні двері відчиняються по ходу руху з приміщень і обладнані системами екстреного відкривання

Встановлено систему світлових покажчиків напрямку руху з автономними акумуляторами живлення на випадок знеструмлення комплексу.

8.3.3. Активні системи протипожежного захисту

Будівля ділового центру обладнується повним комплексом сучасних автоматизованих систем пожежної безпеки:

Автоматична пожежна сигналізація: Базується на встановленні димових пожежних сповіщувачів у всіх офісах, коворкінгах, коридорах та технічних приміщеннях з автоматичним дублюванням сигналу на пульт ДСНС.

Система оповіщення та управління евакуацією: Застосовано мовну систему оповіщення з автоматичним розділенням будівлі на зони та трансляцією інструкцій щодо евакуації.

Автоматичне пожежогасіння: У підземному паркінгу та зонах підвищеної небезпеки монтується система пожежогасіння, підключена до автономної насосної станції.

Протидимний захист: Запроектовано системи примусового видалення диму з підвального поверху, коридорів та атриуму, а також системи створення надлишкового тиску повітря у ліфтових шахтах та тамбур-шлюзах.

Внутрішній протипожежний водопровід: По всій висоті комунікаційних ядер розміщено пожежні шафи з кран-комплектами та вогнегасниками.

8.4. Організація цивільного захисту та «План укриття»

Враховуючи чинні нормативні вимоги безпеки в Україні, підвальний рівень будівлі спроектований як споруда подвійного призначення із захисними властивостями протирадіаційного укриття. Підземна конструктивна залізобетонна коробка виконує роль надійного капітального сховища для всього персоналу та відвідувачів офісного центру.

Внутрішній простір підвалу адаптований для тривалого перебування людей у разі виникнення надзвичайних ситуацій:

Місткість та зонування: Основне приміщення підземного паркінгу за лічені хвилини звільняється від автотранспорту і трансформується в залу розміщення людей. Окремі допоміжні приміщення використовуються як медичний пункт, зони відпочинку, склади зберігання засобів індивідуального захисту та герметичних контейнерів із питною водою.

Системи життєзабезпечення: Укриття обладване автономною системою припливно-витяжної вентиляції з режимом фільтровентиляції для очищення повітря від продуктів горіння та отруйних речовин. Енергозабезпечення систем безпеки під час аварійного вимкнення зовнішніх мереж здійснюється від дизель-генератора, розташованого в ізольованій технічній зоні.

Санітарне забезпечення: Вхідна зона забезпечує швидке наповнення сховища через сходові блоки без утворення тисняви. Комплекс санвузлів включає окремі чоловічу та жіночу вбиральні, а також спеціалізований інклюзивний туалет для безперешкодного доступу маломобільних груп населення.

8.5. Охорона навколишнього середовища та екологічна безпека

8.5.1. Оцінка впливу на навколишнє середовище

Проектований об'єкт відноситься до адміністративно-комерційних споруд, тому під час його експлуатації відсутні шкідливі хімічні викиди в атмосферу чи скиди концентрованих токсичних речовин. Проте, зважаючи на розташування ділянки безпосередньо біля обводненого каналу Нижньої Телички, проект передбачає суворий комплекс еко-захисних інженерних рішень.

8.5.2. Захист повітряного басейну та енергоефективність

З метою зведення до нуля прямих шкідливих викидів продуктів згоряння палива в атмосферу, у проекті повністю відмовилися від використання природного газу чи твердого палива. Опалення та гаряче водопостачання споруди переведені на використання альтернативних відновлюваних джерел енергії — повітряних теплових насосів.

Зменшення теплових втрат через огорожувальні конструкції будівлі та зниження споживання електроенергії досягається за рахунок:

Суцільного зовнішнього утеплення стін з газоблоку плитами мінеральної вати;

Застосування енергоефективних двокамерних склопакетів із низькоемісійним наповненням, яке відбиває теплове випромінювання всередину будівлі взимку та затримує ультрафіолет влітку;

Впровадження автоматичної системи рекуперації тепла у вентиляційних установках, що зберігає внутрішню теплову енергію будівлі.

8.5.3. Захист водного середовища від забруднення

Особлива увага приділена запобіганню забрудненню акваторії обводненого каналу стічними водами з території офісного центру. У проекті реалізовано

роздільне водовідведення:

Господарсько-побутові стоки від санвузлів, кав'ярні та роздягалень збираються системою внутрішньої каналізації і скидаються виключно в міську централізовану мережу;

Дощові та талі води з великих площ експлуатованих дахів-терас та zenітних ліхтарів збираються системою внутрішніх водостоків з підігрівом лійок і направляються у міську закриту мережу зливової каналізації;

Поверхневі стоки з території проїздів та відкритої парковки відвідувачів перед скиданням у загальну мережу проходять обов'язкове очищення на локальних нафто-маслоуловлювачах із сепараторами піску, що повністю виключає потрапляння залишків нафтопродуктів у ґрунтові води або річкове русло каналу.

8.5.4. Поводження з відходами

На території генерального плану офісного центру організовано господарський майданчик екологічного типу, захищений щільними зеленими насадженнями для шумо- та візуальної ізоляції. На майданчику встановлюються закриті контейнери для роздільного збору твердих побутових відходів за категоріями: папір, пластик, скло, органічні відходи. Вивезення сміття здійснюється регулярно за договорами зі спеціалізованими підприємствами для подальшого вторинного перероблення. Відпрацьовані елементи живлення збираються в окрему герметичну тару в технічних зонах підвалу і здаються на утилізацію.

8.5.5. Благоустрій та ландшафтне еко-озеленення

Важливим екологічним і мікрокліматичним фактором проекту є розвинене ландшафтне озеленення території. Безперервний прибережний парк на основі біонічних ліній та екологічні буферні насадження виконують роль природного регенератора кисню, затримують міський пил та значно знижують рівень шуму

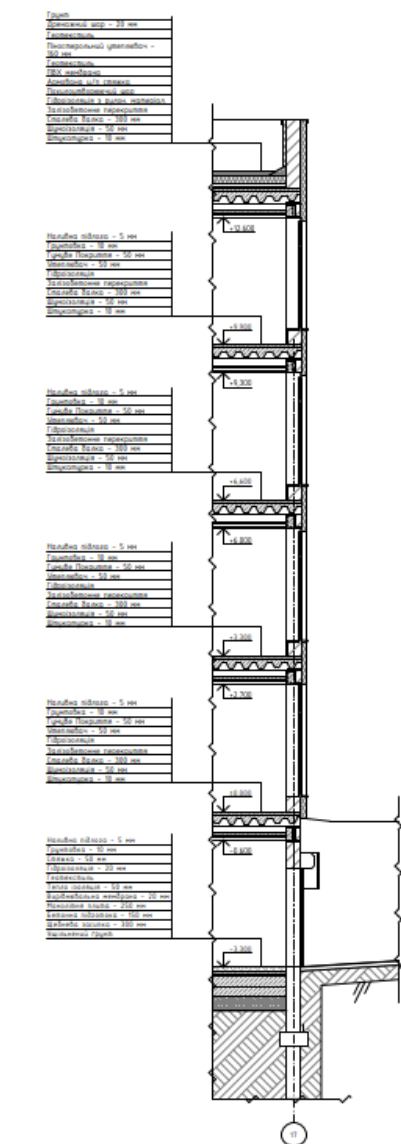
від прилеглих вулиць.

Інтеграція живого вертикального еко-озеленення в інтер'єр атриуму та влаштування великого експлуатованого даху-тераси з газонами й рослинами під дерев'яною перголою сприяє зниженню ефекту теплового острова міської забудови, зволожує повітря та створює психологічно комфортне, антистресове середовище для людини відповідно до концепції стійкої сучасної архітектури.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. **ДБН Б.2.2-12:2019.** Планування та забудова територій / Мінрегіон України. — К.: ДП «Укрархбудінформ», 2019. — 184 с.
2. **ДБН В.2.2-9:2018.** Громадські будинки та споруди. Основні положення / Мінрегіон України. — К.: ДП «Укрархбудінформ», 2019. — 46 с.
3. **ДБН В.2.2-28:2010.** Будинки і споруди. Будинки адміністративного та побутового призначення / Мінрегіонбуд України. — К.: ДП «Укрархбудінформ», 2010. — 32 с.
4. **ДБН В.2.2-40:2018.** Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення / Мінрегіон України. — К.: ДП «Укрархбудінформ», 2019. — 52 с.
5. **ДБН В.2.2-41:2019.** Висотні будівлі. Основні положення / Мінрегіон України. — К.: ДП «Укрархбудінформ», 2020. — 68 с.
6. **ДБН В.2.3-15:2007.** Споруди транспорту. Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів / Мінрегіонбуд України. — К.: ДП «Укрархбудінформ», 2007. — 35 с.
7. **ДБН В.1.1-7:2016.** Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги / Мінрегіон України. — К.: ДП «Укрархбудінформ», 2017. — 48 с.
8. **ДБН В.1.2-4:2019.** Інженерно-технічні заходи цивільного захисту / Мінрегіон України. — К.: ДП «Укрархбудінформ», 2019. — 28 с.
9. **ДБН В.2.5-56:2014.** Системи протипожежного захисту / Мінрегіон України. — К.: ДП «Укрархбудінформ», 2015. — 94 с.
10. **ДБН В.2.6-31:2021.** Теплова ізоляція будівель / Мінгромад розробки України. — К.: ДП «Укрархбудінформ», 2022. — 39 с.
11. **ДСТУ 8302:2015.** Інформація та документація. Бібліографічне посилання. Загальні положення та правила складання. — К.: ДП «УкрНДНЦ», 2016. — 17 с.

- 12.Тімохін В. О.** Архітектурне проектування громадських будівель і споруд: Підручник / В. О. Тімохін, В. І. Куцевич, В. В. Товбич. — К.: КНУБА, 2018. — 256 с.
- 13.Товбич В. В.** Архітектура ділових та офісних центрів: Навчальний посібник / В. В. Товбич. — К.: КНУБА, 2020. — 144 с.
- 14.Куцевич В. І.** Проектування безбар'єрного архітектурного середовища: Монографія / В. І. Куцевич. — К.: КНУБА, 2019. — 180 с.
- 15.Методичні вказівки** до виконання магістерської кваліфікаційної роботи для студентів спеціальності 191 «Архітектура та містобудування» / уклад.: В. В. Товбич, О. С. Яблонська. — К.: КНУБА, 2024. — 36 с.
- 16.Кравченко О. В.** Сучасні конструктивні системи та матеріали в архітектурі цивільних будівель: Навчальний посібник / О. В. Кравченко, М. М. Коваль. — К.: КНУБА, 2021. — 112 с.
- 17.ArchDaily** — Веб-портал про сучасну світову архітектуру, концепції Open Space та мінімалістичні офісні інтер'єри. [Електронний ресурс]. — Режим доступу:
- 18.DeZeen Magazine** — Міжнародний цифровий журнал про архітектуру та дизайн (дослідження стилістики Japandi та екологічних ландшафтних рішень).
- 19.Хмарочос** — Київський міський журнал (матеріали та урбаністичні дослідження щодо ревіталізації промислових зон та території Нижньої Телички).
- 20.Державна сервісна служба містобудування України** — Офіційний портал нормативної бази та оновлень будівельного законодавства України.



Довідка перевірки на плагіат

2	https://prossaiiv.kyuba.edu.ua/bitstream/4439294c-46b3-449e-843c-799a8545955b/download	63 (0.4 %)
3	https://prossaiiv.kyuba.edu.ua/bitstream/4439294c-46b3-449e-843c-799a8545955b/download	59 (0.37 %)
4	https://prossaiiv.kyuba.edu.ua/bitstream/4439294c-46b3-449e-843c-799a8545955b/download	51 (0.32 %)
5	https://prossaiiv.kyuba.edu.ua/bitstream/27040ace-643d-4811-9817-41303aa671/download	37 (0.23 %)
6	https://prossaiiv.kyuba.edu.ua/bitstream/4439294c-46b3-449e-843c-799a8545955b/download	26 (0.16 %)
7	https://prossaiiv.kyuba.edu.ua/bitstream/4439294c-46b3-449e-843c-799a8545955b/download	26 (0.16 %)
8	https://prossaiiv.kyuba.edu.ua/bitstream/4439294c-46b3-449e-843c-799a8545955b/download	23 (0.15 %)
9	https://prossaiiv.kyuba.edu.ua/bitstream/27040ace-643d-4811-9817-41303aa671/download	21 (0.13 %)
10	https://prossaiiv.kyuba.edu.ua/bitstream/4439294c-46b3-449e-843c-799a8545955b/download	19 (0.12 %)
Домашня база даних (0.23 %)		☐
#	Заголовок	Кількість центральних слів (фрагментів)
1	Принципи формування архітектури комплексів реінтеграції молоді з тимчасово окупованих територій (на прикладі комплексу ліцейного типу в м. Львов) 5/12/2026 Kyiv National University of Construction and Architecture (Kyiv National University of Construction and Architecture)	26 (2) (0.18 %)
2	Інноваційні методи архітектурно-середовищної організації освітніх центрів (на прикладі архабу в м. Києві) 5/12/2026 Kyiv National University of Construction and Architecture (Kyiv National University of Construction and Architecture)	10 (2) (0.06 %)
Програма обміну базами даних (0.04 %)		☐
#	Заголовок	Кількість центральних слів (фрагментів)
3	191_Згурин_Закарія 8/19/2024 О.М.Векелов National University of Urban Economy in Kharkiv (O.M. Vekelov National University of Urban Economy in Kharkiv)	7 (1) (0.04 %)
Інтернет (4.4 %)		☐
#	Джерело URL	Кількість центральних слів (фрагментів)
4	https://prossaiiv.kyuba.edu.ua/bitstream/4439294c-46b3-449e-843c-799a8545955b/download	599 (22) (3.22 %)
5	https://prossaiiv.kyuba.edu.ua/bitstream/27040ace-643d-4811-9817-41303aa671/download	72 (3) (0.46 %)
6	https://online.kyubastat.com.ua/kubastat-sqlite-page.html?cid_doc=23240	59 (6) (0.37 %)
7	https://online.kyubastat.com.ua/kubastat-sqlite-page.html?cid_doc=115905	20 (3) (0.13 %)
8	https://prossaiiv.kyuba.edu.ua/bitstream/2a203d4e-150c-499b-aab0-1b2645151742/download	14 (2) (0.09 %)
9	https://ukr.scribd.com/document/2020/Conf/ukr_scribd_20200622.pdf	12 (2) (0.08 %)
10	https://prossaiiv.kyuba.edu.ua/bitstream/27040ace-643d-4811-9817-41303aa671/download	5 (1) (0.03 %)
11	https://online.kyubastat.com.ua/kubastat-sqlite-page.html?cid_doc=116369	5 (1) (0.03 %)
Список принятых фрагментів		
#	Зміст	Кількість центральних слів (фрагментів)



Метадані

ДОКУМЕНТ

Заголовок

Офісний центр у місті Києві

Автор

Мельник Дмитро Валентинович

Науковий керівник / Експерт

Чернявський Н.Г.

ІД документа

334301593

Назва організації

Kyiv National University of Construction and Architecture

підприємство

Kyiv National University of Construction and Architecture

Дата звіту

6/12/2026

Дата редагування

Обсяг знайдених подібностей

Коефіцієнт подібності означає, який відсоток тексту було знайдено в різних джерелах. Зверніть увагу, що високі значення коефіцієнта не автоматично означають плагіат. Звіт має аналізувати компетентна / уповноважена особа.



25

Довжина фраз для коефіцієнта подібності 2

15809

Кількість слів

130683

Кількість символів

Результати

У цьому розділі ви знайдете інформацію щодо тестових спостережень. Ці спостереження в тексті можуть говорити про МОЖЛИВІ маніпуляції в тексті. Спостереження в тексті можуть мати намісний характер, але частіше характер точнісних помилок при копіюванні документів та його збереженні, тому ми рекомендуємо вам порівняти до аналізу його вмісту відповідально. У разі виникнення запитань, просимо звертатися до нашої служби підтримки.

Заміна букв

8

2

Інтервали

A

0

Мікропробіли

0

Білі знаки

3

Парафрази (SmartMarks)

a

41

Джерела

Нижче наведений список джерел. В цьому списку є джерела із яких було знайдено. Копії тексту означає в якому джерелі він був знайдений. Ці джерела і значення коефіцієнту подібності не відображають прямого плагіату. Необхідно відкрити кожне джерело і проаналізувати зміст і правильність оформлення джерела.

10 найдовших фраз

Копії тексту

#

НАЗВА ТА АДРЕСА ДЖЕРЕЛА URL, НАЗВА БАЗИ

Кількість центральних слів (фрагментів)

109 (0.69 %)

1 <https://prossaiiv.kyuba.edu.ua/bitstream/4439294c-46b3-449e-843c-799a8545955b/download>