

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ**

Архітектурний факультет

Дизайну архітектурного середовища

(назва випускової кафедри)

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
ДО КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ
БАКАЛАВРА АРХІТЕКТУРИ**

на тему:

Центр ділової комунікації в місті Києві

Новицька Аріна Олександрівна

(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
«____» _____ 2026 року

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
ДО КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ
БАКАЛАВРА АРХІТЕКТУРИ

Центр ділової комунікації в місті Києві

(назва)

Виконала: Новицька Аріна Олександрівна
(прізвище, ім'я та по батькові здобувача
повністю)

191- Архітектура та містобудування

(спеціальність)

Архітектура та містобудування

(освітня програма)

Групи АРХ 22-5

Керівник: Гарбар Марина Володимирівна

(прізвище та ініціали)

Канд. арх., доцент

(назва знання, науковий ступінь)

Ідентичність підтверджую

Київ 2026 р.

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

Факультет: **Архітектурний**
 Кафедра: **Дизайну архітектурного середовища**
 Освітньо-професійний рівень: **Бакалавр**
 Галузь знань: 19 - Архітектура та будівництво
 Спеціальність: 191 - Архітектура та містобудування

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри дизайну
Архітектурного середовища

д. арх., проф. _____ В.О. Тімохін

«____» _____ 2026 року

ЗАВДАННЯ АТЕСТАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ СТУДЕНТУ

Новицька Аріна Олександрівна

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

1. Тема атестаційної випускної роботи

Центр ділової комунікації в місті Києві

керівник _____ Гарбар Марина Володимирівна, канд.арх., доцент

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

затверджені наказом вищого навчального закладу від « 12 » _____ червня 2026 року

№224

2. Термін подання студентом роботи

3. Вихідні дані _____ Завдання на проектування та топооснова

4. Зміст пояснювальної записки *(перелік розділів, які потрібно розробити)*

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

5. Перелік матеріалів атестаційної випускної роботи

№ розділу	Найменування розділів атестаційної випускної роботи	Об'єм пояснювальної записки (аркушів А4)	Об'єм креслень (аркушів)
1	Завдання на проєктування	10	
2	Аналіз вітчизняного та світового досвіду	36	
3	Містобудівне обґрунтування	6	
4	Архітектурно-планувальне рішення	3	
5	Дизайн інтер'єру	2	
6	Конструктивні рішення	3	
7	Інженерне обладнання	2	
8	Охорона праці та навколишнього середовища	2	
9	Списки використаних джерел	4	
10	Додатки	5	
	Разом:	73	

6. Дата видачі завдання

Календарний план

№ з/п	Назва етапів дипломного проєкту	Термін виконання етапу проєкту	Примітка
1	Контрольний кафедральний перегляд	02.03.2026	
2	Контрольний кафедральний перегляд	06.04.2026	
3	Контрольний кафедральний перегляд	04.05.2026	
4	Кафедральний перегляд	28.05.2026	
5	Завершення роботи над пояснювальною запискою	08.06.2026	
6	Перевірка пояснювальної записки на плагіат	11.06.2026	
7	Захист роботи на кафедрі. Контрольний перегляд	18.06.2026	
8	Рецензування проєкту	19.06.2026	
9	Передача роботи	20.06.2026	
10	Допуск до захисту	23.06.2026	

Зав. кафедри

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

Керівник

_____ М.В. Гарбар
(підпис) (прізвище та ініціали)

Здобувач

_____ А.О. Новицька
(підпис) (прізвище та ініціали)

1. РЕЗЮМЕ (SUMMARY)		Новицька Аріна Олександрівна	
2. до кваліфікаційної випускної роботи здобувача:		Novytska Arina (ПІБ здобувача українською та англійською)	
ЗВО	Київський національний університет будівництва і архітектури		
Тема (українською та англійською)	Центр ділової комунікації в місті Києві Business communication centre in Kyiv		
Освітній ступінь	Бакалавр		
Факультет	Архітектурний		
Випускова кафедра	Дизайну архітектурного середовища		
Спеціальність	191 «Архітектура та містобудування»		
Освітня програма	Архітектура та містобудування		
Керівник:	Канд. арх., доц. Гарбар Марина Володимирівна		
Обсяг роботи:	пояснювальна записка, с.	розділів	креслень формату
	73	8	3
Розділ 1. Завдання на проектування	Концепцію Центру ділової комунікації розроблено на основі вимог ДБН з урахуванням сучасних архітектурно-планувальних, функціональних та містобудівних вимог.		
Розділ 2. Аналіз вітчизняного та світового досвіду	На основі аналізі 10 вітчизняних та 10 світових аналогів було визначено сучасні підходи до формування архітектури та функціональної структури центрів ділової комунікації		
Розділ 3 Містобудівне обґрунтування	Виконано містобудівний аналіз ділянки та визначено особливості розташування території забудови, транспортні та пішохідні зв'язки. Розміщення Центру ділової комунікації з урахуванням проведеного аналізу		
Розділ 4. Архітектурно-планувальне рішення	Розроблено архітектурно-планувальне рішення з урахуванням функціонального-зонування, забезпеченням комфортного середовища та ефективна організація внутрішнього простору		
Розділ 5. Дизайн інтер'єру	Розроблено дизайн інтер'єру однієї з робочих зон який спрямовано на створення комфортного та ефективного середовища для роботи		
Розділ 6. Конструктивне рішення	Розроблено конструктивне рішення будівлі з обґрунтуванням основних несучих конструкцій та забезпеченням надійності, міцності та стійкості будівлі		
Розділ 7. Інженерне обладнання	Передбачено основні системи інженерного обладнання будівлі для забезпечення комфортної та безпечної експлуатації		
Розділ 8. Охорона праці та навколишнього середовища	Розроблено заходи з охорони праці та захисту навколишнього середовища, спрямовані на забезпечення умов перебування людей та мінімізацію впливу будівлі на навколишнє середовище		
Висновки по роботі:	У результаті розробки дипломного проєкту є відповідність до сучасних архітектурних, функціональних, інженерних та конструктивних вимог. Запропоновані рішення забезпечують безпечне та комфортне середовище для ділової діяльності		

ЗМІСТ

1. Завдання на проектування.....	7
2. Аналіз вітчизняного та світового досвіду.....	11
3. Містобудівне обґрунтування.....	47
3.1. Історична довідка по території забудови.....	47
3.2. Містобудівна ситуація.....	48
3.3. Опис генерального плану.....	50
3.3.1. Функціональне зонування території.....	50
3.3.2. Рух пішоходів і транспорту.....	51
3.3.3. Техніко-економічні показники генерального плану.....	52
4. Архітектурно-планувальне рішення.....	53
5. Дизайн інтер'єру.....	56
6. Конструктивні рішення.....	58
7. Інженерне обладнання.....	61
7.1. Теплопостачання і вентиляція.....	61
7.2. Водопостачання, водовідведення і опалення.....	62
8. Охорона праці та навколишнього середовища.....	63
9. Список використаних джерел.....	64
10. Додатки.....	67
• Усі креслення проєкту.....	67
• Довідка про перевірку роботи на плагіат.....	73

1. ЗАВДАННЯ НА ПРОЄКТУВАННЯ

«ЗАТВЕРДЖЕНО»
на засіданні кафедри
дизайну архітектурного
середовища
зав.каф.,д.арх.,професор
В.О. Тімохін

Студент Новицька Аріна Олександрівна
Група АРХ 22-5
Керівник Гарбар Марина Володимирівна
Тема дипломної роботи Центр ділової комунікації в місті Києві

1. Вихідні матеріали: укриття/паркінг

- ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення».
- ДБН В.2.2-28:2010 «Будинки адміністративного та побутового призначення».
- ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги».
- ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення».
- ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».
- ДБН В.2.5-67:2013 «Опалення, вентиляція та кондиціонування».
- ДБН В.2.5-28:2018 «Природне і штучне освітлення».
- ДБН В.2.2-25:2009 Будинки і споруди. Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства).
- ДБН В.2.2-5:2023 Захисні споруди цивільного захисту
- ДБН А.2.2-1-2003 Склад і зміст матеріалів оцінки впливів на навколишнє середовище (ОВНС) при проектуванні і будівництві підприємств, будинків і споруд.

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 ²	Кількість
Вхідна група			
1	Вестибюль	90	1
2	Рецепція I	11	1
3	Тамбур	8,5	1
	Тамбур	4	1
	Тамбур	12	2
4	Гардероб відвідувачів	18	1
5	Гардероб персоналу	6,5	1
6	Ліфтовий хол	16	6
7	Завантажувальна	4	1
8	Санвузли:		
	жіночі	14	7
	чоловічі	16	7
	інклюзивні	4,5	4
	персоналу	9	1
	Всього:	487	
Укриття/паркінг			
1	Укриття	430	1
2	Парковка	567	1
3	Тех. приміщення	45	1
4	Тех. приміщення	27	1
	Всього:	1069	
Робоча офісна зона			
1	Кабінети адміністрації	27	1
	Кабінети адміністрації	38	1
2	Кабінет керівника	27	1
3	Гібридний робочий кабінет	92	1
	Гібридний робочий кабінет	121	2
4	Конференц зал на 32 особи	72	1
	Конференц зал на 16 осіб	40	1
5	Робочий кабінет на 12 осіб	60	1
6	Робочий кабінет на 12 осіб	87	1
7	Робочий кабінет на 10 осіб	64	1
8	Робочий кабінет на 8 осіб	38	1
9	Робочий кабінет на 8 осіб	30	1
10	Робочий кабінет на 8 осіб	40	1
11	Робочий кабінет на 8 осіб	50	1
12	Робочий кабінет на 6 осіб	27	1
13	Робочий кабінет на 6 осіб	43	1
14	Робочий кабінет на 6 осіб	38	1

15	Робочий кабінет на 5 осіб	27	1
16	Робочий кабінет на 4 особи	26	3
17	Робочий кабінет на 2 особи	18	1
18	Індивідуальний кабінет	18	3
	Індивідуальний кабінет	23	1
19	Зона коротких нарад на 12 осіб	38	1
	Зона коротких нарад на 8 осіб	25	1
20	Коворкінг-простір 1	45	1
	Коворкінг простір 2	48	1
21	Лекційна на 45 осіб	61	1
22	Відкритий робочий простір	41	1
23	Зона зберігання документації	25	1
	Всього:	1377	
Приміщення харчування			
1	Кафе-бар на 60 осіб	262	1
2	Кладова 1	15	1
	Кладова 2	27	1
3	Кухня	33	1
4	Мийка	16	1
5	Холодильна кімната	12,5	1
	Всього:	365,5	
Зона фітнес-центру			
1	Роздягальня жіноча	13,5	1
2	Роздягальня чоловіча	13,5	1
3	С/В	2,5	2
4	Душові кімнати	2,5	2
5	Тренерська	15,5	1
6	Спортивний зал	166	1
	Всього:	218,5	
Готельна група			
1	Рецепція готелю	59	1
2	Готельний номер	40,5	1
	Готельний номер	31	1
	Готельний номер	35	1
	Готельний номер	33	1
	Готельний номер	34	1
3	Санвузол	4,5	5
4	Технічне приміщення	39	1
	Всього:	294	
Соціально-відпочинкова зона			
1	Зона відпочинку	27	2
	Зона відпочинку	37	1
2	Зона прийому їжі	23	1
	Зона прийому їжі	26	1

3	Тераса	94	1
	Тераса	69	1
	Тераса	45	2
	Всього:	393	
	Загальна площа приміщень:	4200	

5. Склад проектних матеріалів:

Креслення та масштаби їх розробки:

- ситуаційний план;
- генеральний план М 1:500;
- плани поверхів М 1:200 / М 1:400;
- перспективне зображення будівлі;
- конструктивний розріз по зовнішній стіні М 1:100;
- інтер'єр одного приміщення:
 - розгортки стін М 1:100;
 - план підлоги з розстановкою обладнання М 1:100;
 - план стелі з розстановкою світильників М 1:100;
 - перспектива.
- Макет М 1:400, презентація дипломного проекту;
- Пояснювальна записка.

Студент _____ **А.О. Новицька**
(підпис) (прізвище та ініціали)

Керівник проекту _____ **М.В. Гарбар**
(підпис) (прізвище та ініціали)



Рис. 1.1. Ситуаційний план

АНАЛІЗ ВІТЧИЗНЯНОГО ТА СВІТОВОГО ДОСВІДУ

У структурі сучасного міста центр ділової комунікації формується як відповідь на зростаючу потребу у професійній взаємодії, обміні досвідом та налагодженні партнерських зв'язків. Умови глобальної економіки вимагають не лише робочих місць, а й середовища, яке стимулює діалог, презентацію ідей та колективну діяльність. Саме тому такий тип будівель поступово виокремлюється серед інших громадських споруд і набуває самостійного архітектурного значення.

На відміну від звичайних офісних центрів, основною функцією яких є розміщення працівників і забезпечення стабільного робочого процесу, центр ділової комунікації орієнтований на взаємодію. Його простір не обмежується робочими кабінетами або стандартними open-space зонами. Він передбачає наявність конференц-залів різної місткості, трансформованих приміщень для заходів, зон публічних презентацій, коворкінгів, просторів для неформального спілкування, а також супутньої інфраструктури. Таким чином формується багаторівневе середовище, де поєднуються робочі, громадські та представницькі функції.

Архітектурне рішення такого об'єкта повинно відображати його відкритість і динамічність. Просторово-планувальна структура характеризується гнучкістю та можливістю трансформації. Значна увага приділяється організації громадських просторів - атріумів, холів, внутрішніх площ, які стають осередками комунікації. Важливим є також формування виразного архітектурного образу, що підкреслює сучасність, інноваційність і технологічність будівлі.

Окремого значення набуває інтеграція центру ділової комунікації у міське середовище. На відміну від закритих офісних комплексів, він має взаємодіяти з навколишнім простором, формувати відкриті громадські зони та бути доступним для різних груп користувачів. Врахування принципів інклюзивності, енергоефективності та сталого розвитку стає невід'ємною складовою проєктування таких споруд.

Отже, центр ділової комунікації - це не просто робоча будівля, а багатофункціональний архітектурний комплекс, що створює умови для професійного спілкування, розвитку бізнесу та формування сучасної культури ділових взаємин. Його архітектурний образ і внутрішня організація простору відіграють ключову роль у створенні комфортного, ефективного та сучасного середовища.

Nuova Sede Per la televisione svizzera srf next у Цюриху (рис. 2.1,2.2).

Локація: Цюрих, Швейцарія

Автор: архітектурне бюро Durisch + Nolli Architetti

Стадія: концептуальний проєкт

Рік: 2017



Рис. 2.1. а) - зовнішній вигляд будівлі; б) - зовнішній вигляд будівлі [28]

Данна будівля мала об'єднати телевізійні студії, редакції, монтажні та технічні приміщення, офіси команди та створити єдиний сучасний медіацентр. Архітектура передбачає собою гнучкі простори адаптовані під різні формати медіа.

Матеріали. Основним матеріалом було обрано бетон, в даному випадку він підкреслює масивність, монументальність та конструктивну частину. Також у

використанні алюмінієві профільні системи та технічні конструкції, вони застосовані для підкреслення мінімалістичної естетики. В інтер'єрі також використані такі матеріали для конструктивної жорсткості, уникнення перевантаження кольорів та стриманим матеріальним рішенням.

Функціонально-планувальна структура. План побудований навколо чотирьох вертикальних ядер, такі як: ліфти, сходи та технічні зони. Завдяки цьому був створений великий студійний простір та мінімалізація несучих колон. Проект має чітку вертикальну організацію де нижній рівень - більш публічний, середні поверхи - виробничі, верхні - офісні.

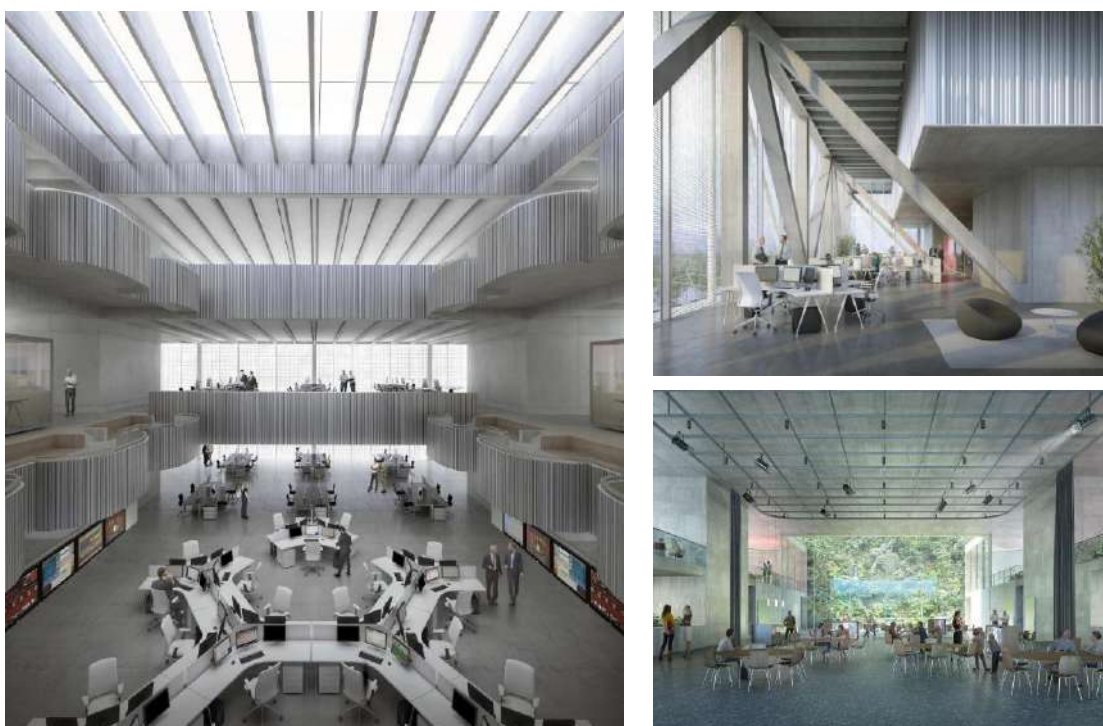


Рис. 2.2. Внутрішній вигляд будівлі [28]

Globant Headquarters у місті Танділ (рис.2.3,2.4,2.5)

Локація: місто Танділ, Аргентина

Автор: f9studio + Marantz Arquitectura + Alric Galíndez Arquitectos

Стадія: реалізований проєкт

Рік: 2023



Рис. 2.3. Зовнішній вигляд офісу [30]

Ідея цього офісу полягає у тому, що будівля не сприймається як ізольований офісний об'єкт, вона формує частину міського ландшафту Танділа, працюючи не проти середовища, а разом із ним. Архітектура не домінує, а плавно вписується в рельєф та контекст. Так як екстер'єр будівлі доволі «прозорий» то формується відчуття відкритого кампусу.

Будівля має чітку кубічну геометрію, ця форма максимально проста, але за рахунок порожнин всередині, внутрішніх зелених просторів вона створює органічну оболонку навколо ядра.

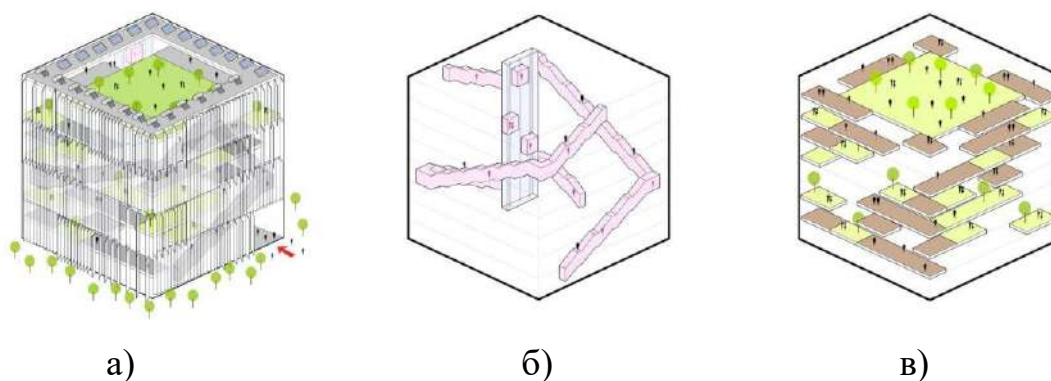


Рис. 2.4. Концептуально-функціональна діаграма будівлі: а) - загальний об'єм; б) - циркуляція; в) – тераси та експансії. [29]



Рис. 2.5. а) - план 4-го поверху; б) – план 7-го поверху [30]

З використанням внутрішнього ядра є рівномірний доступ з усіх сторін, мінімальні відстані руху, звільнення периметру від “глухих” зон. Через це відбувається природне освітлення глибини плану, візуальний контакт між поверхами, зменшення відчуття масивності.

GNRT Coworking у місті Києві (рис.2.6, 2.8,2.9)

Локація: місто Київ, Україна

Автор: Йосип Каракіс

Стадія: реалізований проєкт

Рік: 1934 рік



Рис. 2.6. Зовнішній вигляд будівлі [31]

Містобудівна ситуація. Центр коворкінгу розміщений у центральній історичній частині Києва, в межах Печерського району. Локація має високу містобудівну цінність та значний пішохідний і транспортний трафік

Будівля належить до конструктивізму 1930-х років, де форма підпорядкована функції, домінує геометрична ясність, активно використовується скління.

Так як першочергова функція була рестораном то будівля потребувала просторих рішень без дрібної нарізки. План мав великі відкриті простори, мінімальну кількість внутрішніх капітальних перегородок, чітку конструктивну сітку це все дало змогу в майбутньому перетворити це місце на коворкінг.

Сучасні функції не руйнують історичну структуру, а вставляються всередину: переговорні як автономні скляні блоки, мобільні перегородки, мінімалістичні меблі.

Інклюзивність. Будівля, як пам'ятка конструктивізму 1930-х років, первісно не відповідала сучасним вимогам інклюзивності. Під час адаптації під коворкінг були впроваджені елементи безбар'єрного доступу, однак можливості повної модернізації обмежені історико-архітектурним статусом об'єкта.

Функціонально-планувальна структура. В плані простір поділяється на такі об'єми як: приватні офіси різного типу від індивідуальних кабінетів на одну особу до командних відкритих приміщень, open space, івент-зал, переговорні.



Рис. 2.17. а) - план 1-го поверху; б) – план 2-го поверху; в) - план 3-го поверху [31]



Рис. 2.9. Зона бару [31]

В інтер'єрі використано такі матеріали як скло, дерево, метал, бетон, переважають нейтральні кольори, але при цьому акцент створює графіка та меблі. Відсутність масивних перегородок та мобільних меблів створюють умови трансформування простору.

BeeWorking у місті Києві (рис.2.10,2.11,2.12)

Локація: місто Київ, Україна

Стадія: реалізований проєкт

Рік: 2021



Рис. 2.10. Екстер'єр будівлі [32]

Містобудівна ситуація. BeeWorking розташований у Голосієвському районі – це змішана урбаністична зона, де поєднуються: комерційні та офісні об'єкти, зелені зони, корпуси університету КНУ ім. Шевченка. Навколо хороша

транспортна доступність бо територія знаходиться поруч з урядовим кварталом, культурними об'єктами та туристичними маршрутами.

Функціонально-планувальна структура. План не має класичної коридорної структури. У структурі поверху передбачений компактний блок, який включає: сходи, санвузли, кухню, технічні приміщення. Основний об'єм займає open space де знаходиться модульне розташування столів, достатня ширина проходів та збереження візуальної цілісності. В функціонал закладено офіси різної місткості: індивідуальні кабінети, невеликі командні офіси, великої місткості аудиторії.



Рис. 2.11. План 3-го поверху [32]

Інклюзивність. Це сучасний простір тому в ньому враховані базові принципи доступності. Вхідна група обладнана пандусом відповідно до норм, наявність ліфта достатнього розміру для маломобільних груп населення, адаптовані санвузли та надана варіативність робочих місць.

Матеріали. Великі площі скління, алюмінієві віконні системи з енергоефективним склопакетом, металеві огороження та конструкції терас, композитні або вентильовані фасадні панелі часто це метал або HPL. HPL-панелі використовуються у фасадних системах завдяки високій механічній міцності, стійкості до атмосферних впливів та широким естетичним можливостям.

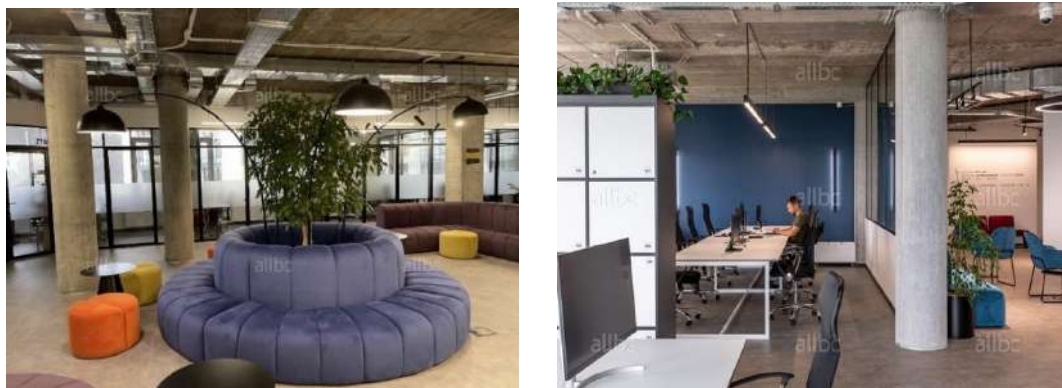


Рис. 2.12. а) – зона релаксу б) – робоча зона [33]

Інтер'єр. Інтер'єр має стриману, сучасну матеріальну палітру: керамограніт у вхідній групі, пофарбовані стіни нейтральних відтінків, дерев'яні або ЛДСП стільниці, ламінат або вініл у робочих зонах. В кольоровій гаммі переважають світлі та нейтральні тони, дерев'яні акценти це створює спокійну та націлену на роботу атмосферу.

Nuvola Lavazza (рис.2.13,2.14)

Локація: місто Турин, Італія

Автор: CZA - Cino Zucchi Architetti

Стадія: реалізований проєкт

Рік: 2017

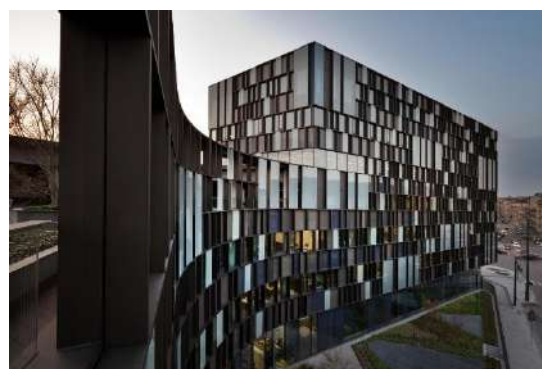


Рис. 2.13. Зовнішній вигляд будівлі [34]

Містобудівна ситуація. Об'єкт був зведений на місці колишнього заводу Enel у північній частині Турина. Він відновив втрачений об'єм та підтримав масштаб навколишньої забудови та створив внутрішній двір.

Конструкції та матеріали. В основі будівлі є монолітний залізобетонний каркас. Це дозволило створити великі відкриті офісні простори, інтегрувати внутрішній атриум без великої кількості колон та забезпечити жорсткість у щільному міському середовищі.

Фасад виконаний як структурне скління, в ньому використовуються: алюмінієві підконструкції, великі склопакети, плавні заокруглення, мінімальні видимі профілі.

За допомогою металевої просторової системи був створений центральний атриум. Він дав змогу створити великі світлові прольоти, максимальне проникнення денного світла та створити просторове ядро будівлі.

Інтер'єр. Загальна концепція інтер'єру була побудована навколоно ідеї відкритості, світла та комунікації. Так само як і в конструктивній частині головним просторовим елементом є великий центральний атриум, який об'єднує всі рівні будівлі. Він створив вертикальний візуальний зв'язок між поверхами та достатньо світла, яке розподіляється по всіх рівнях, створюючи відчуття легкості.

В інтер'єрі був використаний бетон та метал як основу конструктиву, скло для прозорості та дерево для балансу.

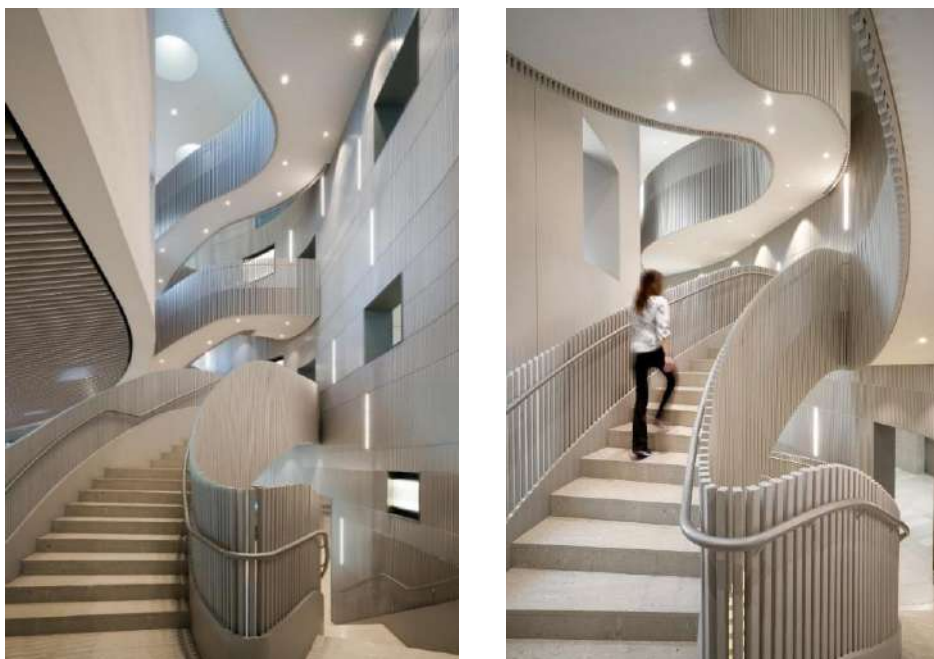


Рис. 2.14. Інтер'єр офісу [34]

Atreeum Office Building (рис. 2.15,2.16,2.17)

Локація: Франкфурт, Німеччина

Автор: Meixner Schlüter Wendt

Стадія: реалізований проєкт

Рік: 2025



Рис. 2.15. Зовнішній вигляд будівлі [35]

Містобудівна ситуація. Офіс розташований у Франкфурті-на-Майні – одному з головних фінансових центрів Німеччини. Ця будівля дуже гарно вписана в типологію району, фасад не домінує, а підтримує міську забудову.

Функціонально-планувальна структура. Найбільша особливість, яка наявна в Atreeum, це система внутрішніх дворів. Ці двори виконують функцію джерела природного світла, зеленого буферу від міського шуму, зону природної вентиляції. Створений контраст за рахунок того, що зовні будівля виглядає майже масивною та індустріальною, але всередині панує спокійний та врівноважений настрій.



Рис. 2.16. Внутрішній двір [35]



Рис. 2.17. а) - план 1-го поверху; б) – план 2-го поверху; в) - план 3-го поверху
[36]

План розроблений за принципом периметральної забудови з формуванням внутрішніх дворів. Двори не є другорядними елементами вони є основними вузлами та навколо них упорядковуються офісні приміщення. Також поруч з дворами розміщені зони відпочинку, кухні та лаундж-зони, що активно підтримує центр соціального життя. Так як приміщення розташовані по периметру - це забезпечує доступ природного світла та візуальний контакт із зеленню.

Інклюзивність. Оскільки план не коридорний, то проходи мають достатню ширину, відсутні вузькі тупикові коридори, простір читається інтуїтивно. На вході передбачений пандус або рівний вхід без перепаду висоти та будівля обладнана безбар'єрним доступом до всіх поверхів за допомогою пасажирських ліфтів. Є адаптовані санвузли в яких є передбачено: достатній радіус розвороту, вільний простір перед унітазом і раковиною, відсутність порогів. Вони знаходяться поруч з вертикальними комунікаційними ядрами, а тому повністю інтегровані у функціональну структуру.

БЦ «Gulliver», Київ (рис.2.18,2.19,2.20,2.21)

Локація: місто Київ, Україна

Автор: Сергій Бабушкін, Олег Юнаков

Стадія: реалізований проєкт

Рік: 2013



Рис. 2.18. Загальний вигляд бізнес-центру [37]

Містобудівна ситуація. Бізнес-центр розташований у центрі Києва в Печерському районі, в якому найбільше ділових і насичених функціями об'єктів. Поруч розташовані ключові магістралі та метро, що забезпечує безперешкодний доступ до будівлі.

Функціонально-планувальна структура. Гулівер побудований за принципом вертикального зонування mixed-use комплексу, в якому поєднуються різні функції на одній ділянці або об'єкті. У нижній частині будівлі розташована торговельно-розважальна зона. Планування має просторові рішення, відкриті галереї та атріуми. В середній частині розташована офісна зона, в ній все сфокусовано навколо центрального комунікаційного ядра.



Рис. 2.19. Ситуаційний план розташування БЦ «Gulliver» у структурі [37]
центральної частини Києва.

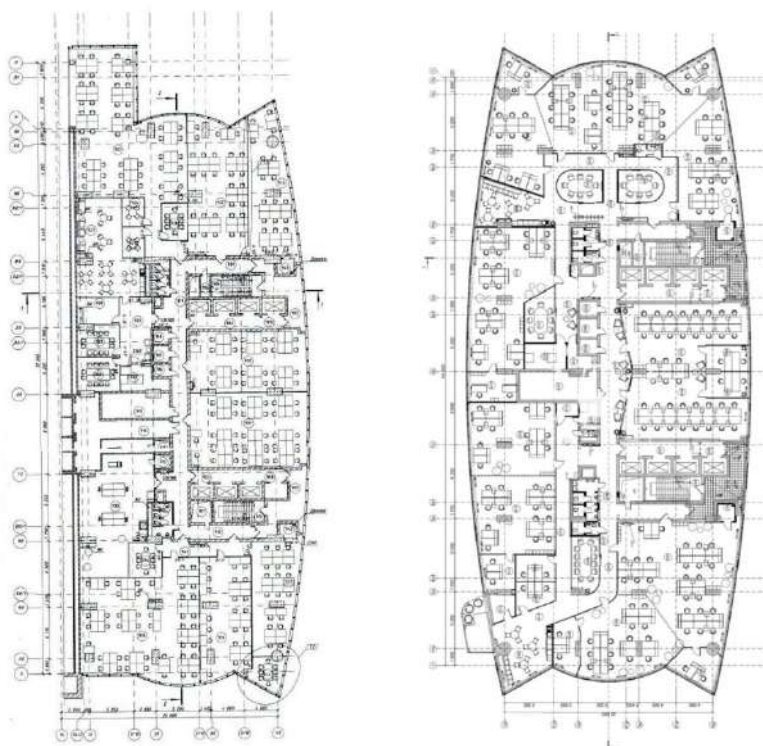


Рис. 2.20. а) - план 8-го поверху; б) – план 12-го поверху [37]

Офісні поверхи мають стриманий та функціональний характер. Тут домінує раціональна організація простору навколо центрального комунікаційного ядра. Типовий поверх має комбіновану кабінетну систему, переговорні кімнати, серверні та технічні приміщення та санвузли, інтегровані в ядро.

У центрі поверху розміщені два ядра, що включають в себе евакуаційні сходи, групу ліфтів, інженерні шахти та санвузли. Оскільки несучі конструкції розташовані по периметру та у ядрі то внутрішні перегородки не є несучими. Це дає змогу на гнучке перепланування, можливість поділу поверху на 2–4 незалежні блоки та достатність природнього освітлення.

Інтер'єр. Інтер'єр офісу має сучасний корпоративний характер. Загальний простір орієнтований на раціональність з акцентом на ефективне освоєння площ з чітким функціональним зонуванням. У великих офісах застосовані акустичні панелі, м'які меблі, ковролінова плитка або комерційний вініл, підвісна стеля типу Armstrong або відкриті стелі, металеві профілі.



Рис. 2.21. а) - рецепція офісу; б) – робоча зона [38]

БЦ Аксіома, Київ (рис.2.22,2,23,2.24)

Локація: місто Київ, Україна

Стадія: реалізований проєкт

Рік: 2018



Рис. 2.22. Зовнішній вигляд будівлі [39]



Рис. 2.23. Ситуаційний план [39]

Містобудівна ситуація. Об'єкт розташований у місті Києві та район в якому він знаходиться має поєднання комерційних об'єктів, житлових будинків та офісів.

Функціонально-планувальна структура. У центрі типової поверхової структури розташований комунікаційний блок, що включає в себе групу з ліфтів. По правій та лівій частині знаходяться сходові клітки разом з санвузлами та технічними приміщеннями. Таке розміщення дозволяє максимально звільнити периметр під робочі простори та забезпечити компактну циркуляцію.

Робочі приміщення розташовані вздовж фасадного скління, що дозволяє отримати достатню кількість природного світла та сформувати візуальний контакт із містом.



Рис. 2.24. План 2-го поверху [39]

БЦ Ermolaev, Дніпро (рис.2.25,2.26)

Локація: місто Дніпро, Україна

Автор: Alef Estate

Стадія: проєкт в стадії будівництва



Рис. 2.25 Зовнішній вигляд будівлі [40]

Функціонально-планувальна структура. Перший поверх є більш публічним, в ньому основну площу займає комерція, вестибюль та кафе. Навколо ядра формуються як відкриті так і закриті офісні зони. На різних поверхах простір може функціонувати як: open space, кабінетна система, комбінований формат. Схема плану компактна та це збільшує ергономічність використання площ.



Рис. 2.26. а) – план 1-го поверху; б) – план 2-го поверху; в) – план 3-го поверху; г) – план 4-го поверху; д) – план 5-го поверху; є) – план 6-го поверху.

Shanghai Baoye Center (рис.2.27)

Локація: місто Шанхай, Китай

Автор: Lycs Architecture

Стадія: реалізований проект

Рік: 2017

Назва “Water + Bridge” має символічний характер. “Вода” тут асоціюється з пластикою форми, природністю та м’яким переходом між просторами. Міст символізує зв’язки: між корпусами, між людьми, між внутрішнім і зовнішнім простором.



Рис. 2.27 Зовнішній вигляд будівлі. [41]

Містобудівна ситуація. Будівля розташована в діловому районі з активною транспортною інфраструктурою. Ділянка має L-подібну форму та обмеження по щільності забудови.

Архітектори пішли не шляхом максимально щільного заповнення площі, а спочатку сформували периметр забудови, підняли об’єм до допустимої висоти, а потім “вибрали” частину маси, створивши внутрішні двори.

За рахунок цього комплекс не виглядає монолітним, він “дихає” і взаємодіє з навколишнім середовищем.

Функціонально-планувальна структура. Комплекс складається з трьох основних об’ємів, між якими сформовані внутрішні дворики. На рівнях 2–4 поверхів ці об’єми з’єднані містками.

IDF Habitat Headquarters (рис.2.28,2.29)

Локація: Рим, Італія

Автор: Piuarch + Studio Stefano Sbarbati

Стадія: реалізований проєкт

Рік: 2017



Рис. 2.28 Зовнішній вигляд будівлі. [42]

Функціонально-планувальна структура. Будівля організована за принципом компактного периметрального об'єму з внутрішнім двором. Двір виступає світловим і просторовим ядром, навколо якого розташовані робочі приміщення.

Перший поверх складається з адміністративної зони, переговорних та зон неформального спілкування. Верхні поверхи мають офісні приміщення, тераси для відпочинку та допоміжні приміщення.

Інтер'єр. Вирішений у сучасному мінімалістичному стилі з акцентом на світло, простоту форм і природні матеріали. Простір виглядає стримано, але не холодно - за рахунок текстур і теплого освітлення він сприймається комфортним для роботи.

Матеріали. Інтер'єр побудований на поєднанні натуральних і нейтральних матеріалів. Підлога виконана з керамограніту або плитки стриманих відтінків. Стіни оздоблені світлою мінеральною штукатуркою, частково застосовані бетонні або бетоноподібні поверхні та скляні перегородки. Дерево використовується як теплий акцент у меблях, настінних панелях та в оздобленні окремих функціональних зон.



Рис. 2.29. а) - рецепція офісу; б) – робоча зона. [42]

Blue Office Bochum (рис.2.30,2.31)

Локація: місто Бохум, Німеччина

Автор: SSP AG

Стадія: реалізований проєкт

Рік: 2013



Рис. 2.30 Зовнішній вигляд будівлі. [43]

Функціонально-планувальна структура. Будівля має компактний прямокутний об'єм із чіткою геометрією. Архітектура стримана та раціональна, без пластичних ускладнень чи активної гри мас. Об'єм сприймається як цілісний і зібраний, що характерно для ділової забудови Рурського регіону.

Планувальна структура побудована за класичним для офісів принципом: центральне вертикальне ядро з ліфтом і сходами, навколо якого організовані робочі площі. Така схема забезпечує логічний розподіл потоків і гнучкість планування. Простір може трансформуватися під різні формати - від open space до кабінетної системи.

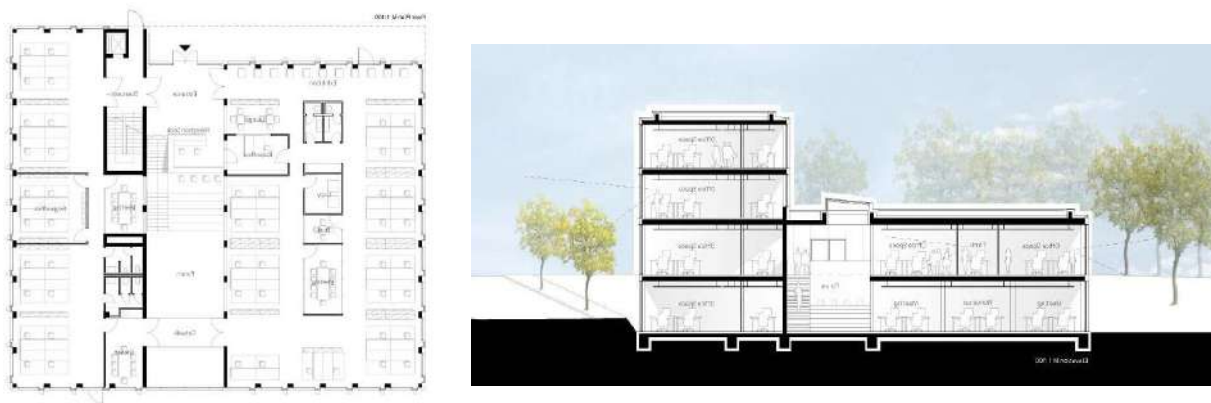


Рис. 2.31 а) – план першого поверху; б) – розріз будівлі. [43]

Матеріали. Фасад вирішений у сучасній стриманій стилістиці. Основну роль відіграє ритм скління та металевих фасадних елементів. Великі віконні прорізи чергуються з глухими площинами, формуючи впорядковану модульну сітку.

Колористика нейтральна - переважають світло-сірі та графітові відтінки. Образ будівлі формується не кольором, а геометричною чіткістю та пропорціями. У фасаді застосовано скло та металеві облицювальні елементи. Матеріали довговічні та практичні, що відповідає адміністративному характеру споруди.

В інтер'єрі переважають нейтральні оздоблювальні матеріали: світлі стіни, підлогові покриття з керамограніту або технічних матеріалів, металеві та скляні елементи конструкцій. Загальна палітра стримана й функціональна.

Campus Infobip (рис.2.32,2.33,2.34)

Локація: Загреб, Хорватія

Автор: 3LHD

Стадія: реалізований

Рік: 2021



Рис. 2.32 Зовнішній вигляд будівлі. [44]

Функціонально-планувальна структура. Кампус побудований на чіткому вертикальному зонуванні. В основі розташована офісна частина з гнучким модульним плануванням: робочі простори орієнтовані на фасади для максимального природного освітлення, а переговорні й сервісні приміщення згруповані ближче до центрального ядра.

Композиційним центром є атриум, який об'єднує поверхи візуально та функціонально, формуючи головну комунікаційну вісь. Поверхами вище розміщено громадський рівень із рестораном і конференц-зонами, що слугує перехідною межею між роботою та проживанням.

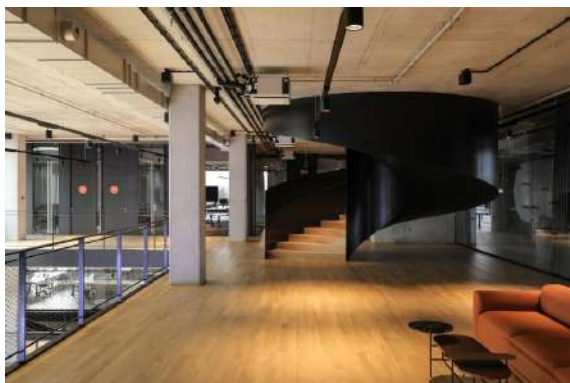


Рис. 2.33. Зони загального користування. [44]

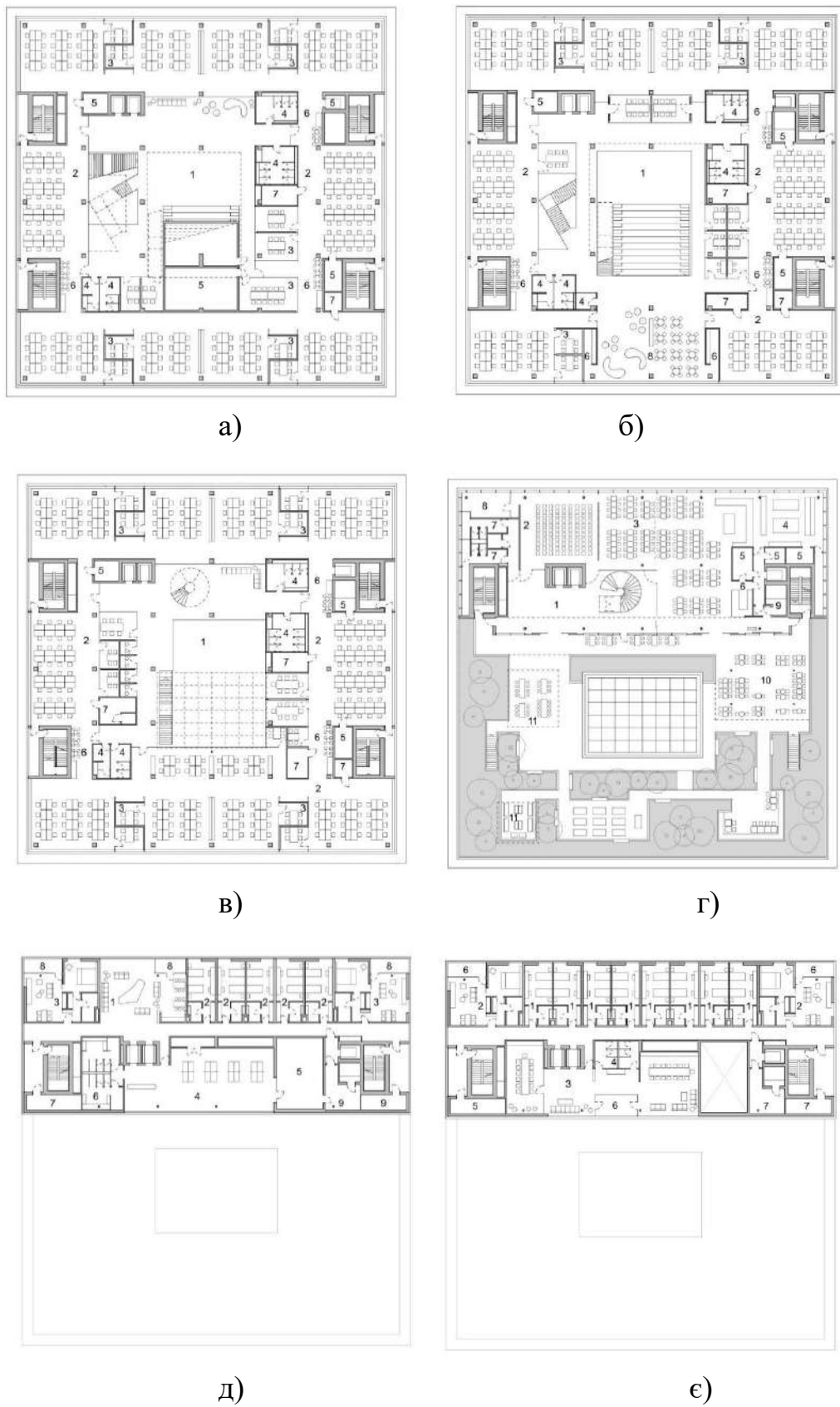


Рис. 2.34. а) – план 1-го поверху; б) – план 2-го поверху; в) – план 3-го поверху; г) – план 4-го поверху; д) – план 5-го поверху; е) – план 6-го поверху.

X Light Energy Building (рис.2.35,2.36,2.37)

Локація: Варшава, Польща

Автор: FAAB Architektura

Стадія: реалізований проєкт

Рік: 2012



Рис. 2.35 Зовнішній вигляд будівлі. [46]

Інклюзивність. Будівля запроектована відповідно до сучасних вимог безбар'єрності адміністративних об'єктів. Вхідна група організована з урахуванням доступності для маломобільних груп населення: передбачено плавні підходи до входу та можливість безперешкодного потрапляння в будівлю з рівня території. Просторий вестибюль забезпечує зручне маневрування, а дверні прорізи та коридори мають нормативну ширину.

Вертикальне сполучення між поверхами здійснюється за допомогою ліфтів, що забезпечують доступ до всіх функціональних рівнів. Санітарні вузли облаштовані з урахуванням потреб осіб з інвалідністю. Концентрація комунікацій у центральному ядрі дозволяє мінімізувати довжину маршрутів і спрощує навігацію в будівлі.

Функціональне зонування з чітким розмежуванням публічних і робочих просторів сприяє зрозумілій орієнтації. В інтер'єрах застосовано достатній рівень природного та штучного освітлення, що підвищує комфорт користування простором для різних категорій відвідувачів та працівників.

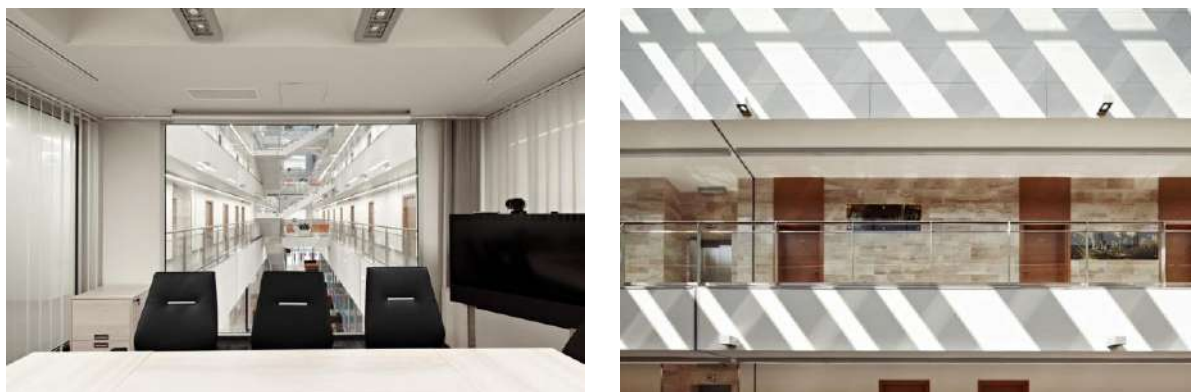


Рис. 2.36. Інтер'єр офісу. [47]

Паркінг. Організація паркінгу вирішена як частина цілісної транспортної структури ділянки, а не як окремий елемент. Із ситуаційного плану видно, що автомобільний рух формує кільцеву схему навколо будівлі, забезпечуючи зручний під'їзд до різних функціональних входів. Такий підхід дозволяє рівномірно розподілити транспортні потоки та уникнути перевантаження однієї точки в'їзду. Пішохідні підходи до будівлі відокремлені від основних транспортних проїздів, що підвищує безпеку та комфорт користування.

Паркування організоване комбіновано. Значна частина машиномісць розташована по периметру ділянки, переважно вздовж її нижньої межі, де сформовано впорядковані ряди стоянок із чіткою геометрією проїздів.

Водночас у структурі будівлі передбачений підземний паркінг, доступ до якого здійснюється через похилу рампу. Рампа інтегрована в композицію фасаду і не конфліктує з основними пішохідними маршрутами. Розміщення частини автомобілів під землею зменшує візуальне навантаження на територію та підвищує якість благоустрою.

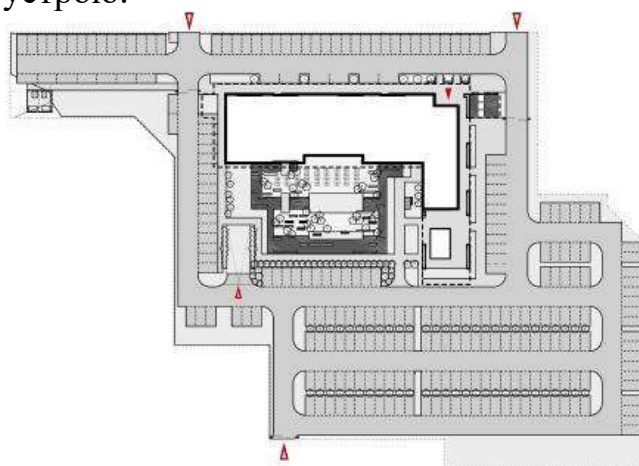


Рис.2.37. План підземного паркінгу. [46]

Бізнес центр Arena Tower, Дніпро (рис.2.38,2.39, 2.40)

Локація: Дніпро, Україна

Автор: Добробут, Vertex Group

Стадія: реалізований проєкт

Рік: 2022

Містобудівна ситуація. Бізнес центр розташований у важливому діловому районі м. Дніпро, де багато транспортних розв'язок, громадських просторів й інших бізнес-об'єктів. Через свою позиціювання у міському просторі будівля виступає своєрідним яскравим елементом urbex-композиції району, формуючи нову вісь ділової активності.

Розташування поряд із дорогами із високою пропускнуою здатністю дозволяє легко залучати клієнтів, співробітників та відвідувачів з різних частин міста. Наявність поблизу зупинок громадського транспорту створює зручні підходи пішоходів, а також сприяє інтеграції будівлі в міський ритм.



Рис. 2.38 Зовнішній вигляд будівлі. [48]

Інтер'єр. Інтер'єр побудований на контрасті темних і світлих площин із активним використанням скла. Лобі має підкреслену висоту та мінімалістичне оздоблення великоформатною плиткою, металевими елементами, стриманим освітленням. Рецепція виконана як окремий композиційний акцент.

Офісні поверхи організовані у вигляді гнучких робочих блоків: відкриті зони по фасаду, переговорні - у центральній частині. Скляні перегородки забезпечують звукоізоляцію без втрати візуальної відкритості.



Рис. 2.39. Рецепція офісу. [48]

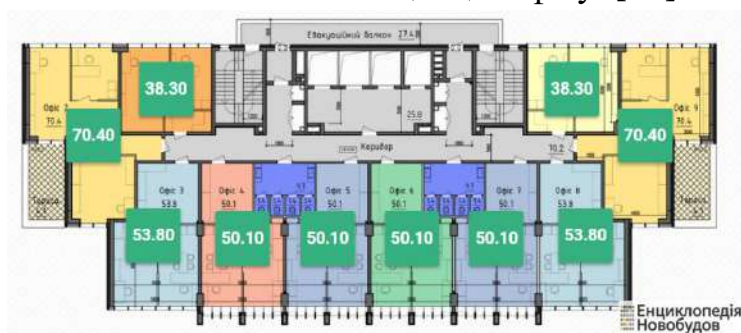


Рис. 2.40. План типового поверху. [48]

БЦ STROOM IBS (рис.2.41,2.42)

Локація: Дніпро, Україна

Стадія: реалізований проєкт

Рік: 2021



Рис. 2.41. Зовнішній вигляд будівлі. [49]

Функціонально-планувальна структура. Будівля має чітку вертикальну ієрархію функцій. Перший поверх виконує публічну роль: тут розташовані вхідна група, хол, рецепція та, за потреби, комерційні або сервісні приміщення. Простір лобі формує представницький образ бізнес-центру.

2–6 поверхи мають однакове типове планування. Повторювана структура дозволяє гнучко адаптувати простір під різні потреби орендарів - від відкритих офісів до поділу на окремі офісні блоки. Такий підхід забезпечує економічну ефективність, спрощує експлуатацію будівлі та зберігає конструктивну логіку об'єкта.

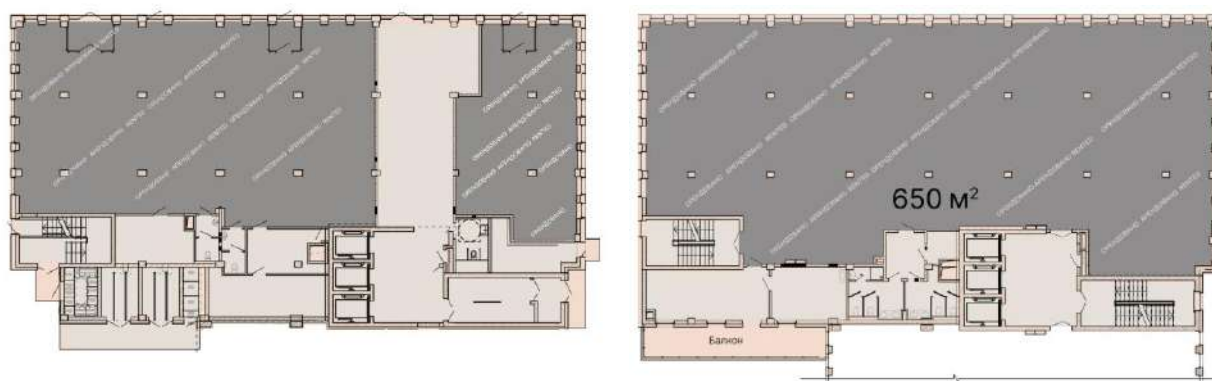


Рис. 2.42. а) – план 1-го поверху; б) – план 2-6-го поверху. [49]

Інклюзивність. Будівля забезпечує безбар'єрний доступ через вхід без перепадів висот або з пандусом нормативного ухилу. Лобі та коридори мають достатню ширину для комфортного пересування маломобільних груп населення.

Вертикальне сполучення організоване за допомогою ліфтів розташованими в центральному ядрі, що забезпечує доступ до всіх поверхів. Санітарні вузли обладнані адаптованими кабінами.

Однакове планування 2–6 поверхів і відкритий формат офісів дозволяють гнучко організовувати робочі місця відповідно до принципів універсального дизайну.

БЦ Pixel Plaza, Дніпро (рис.2.43,2.44,2.45)

Локація: Дніпро, Україна

Площа: 4500 м²

Автор: Vertex Group

Стадія: реалізований проєкт

Рік: 2021



Рис. 2.43. Зовнішній вигляд будівлі. [50]

Матеріали. В екстер'єрі будівлі домінує поєднання скла та металу, що формує сучасний технологічний образ. Основну площину фасадів займають великі світлопрозорі конструкції з енергозберігаючими склопакетами в алюмінієвих профілях. Вони забезпечують не лише природне освітлення офісів, а й створюють ефект легкості об'єму. Декоративна «піксельна» пластика фасаду

формується за рахунок вентилязованих касетних або композитних панелей, які створюють ритм і глибину фасадної поверхні. Металеві елементи підкреслюють геометрію та додають будівлі виразності в міському середовищі.

В інтер'єрі матеріальна палітра стримана та функціональна. У вхідній групі використано зносостійкі покриття підлоги - великоформатний керамограніт або камінь, що підкреслює представницький характер простору. Стіни оздоблені нейтральними панелями або пофарбовані в світлі тони, що посилює відчуття простору й світла.

На офісних поверхах переважають практичні матеріали: коврінолінові або вінілові покриття для акустичного комфорту, гіпсокартонні та скляні перегородки для формування кабінетів і переговорних. Підвісні стелі з інтегрованим освітленням приховують інженерні мережі, зберігаючи акуратний вигляд простору. Загалом інтер'єр орієнтований на довговічність, технологічність і гнучкість використання без декоративного перевантаження.

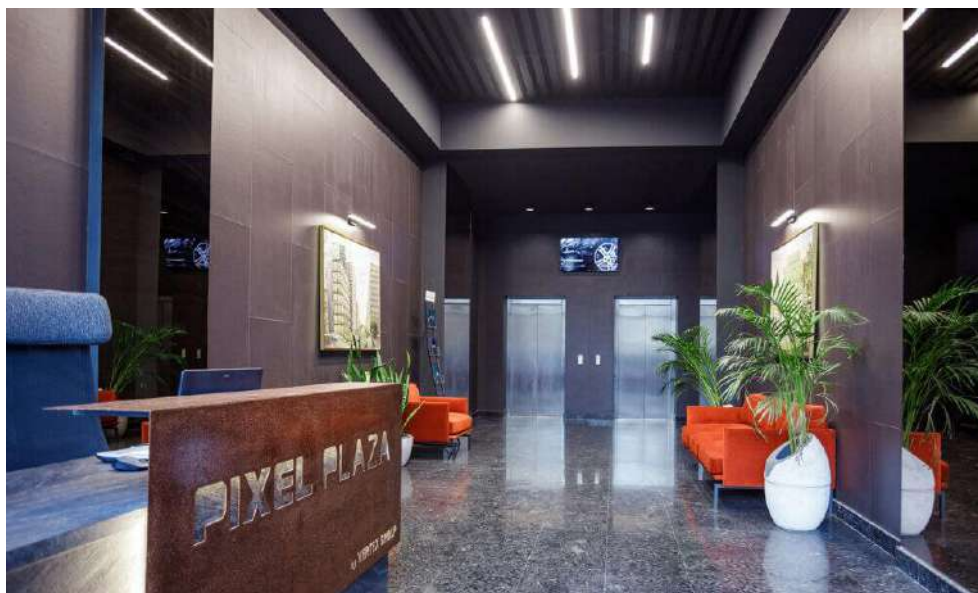


Рис. 2.44. Рецепція офісу. [50]

Функціонально-планувальна структура. Будівля має чітку вертикальну організацію. Перший поверх виконує публічну функцію: тут розміщені вхідна група, рецепція, комерційні або сервісні приміщення. Типові офісні поверхи організовані за принципом open space з можливістю поділу на окремі блоки.

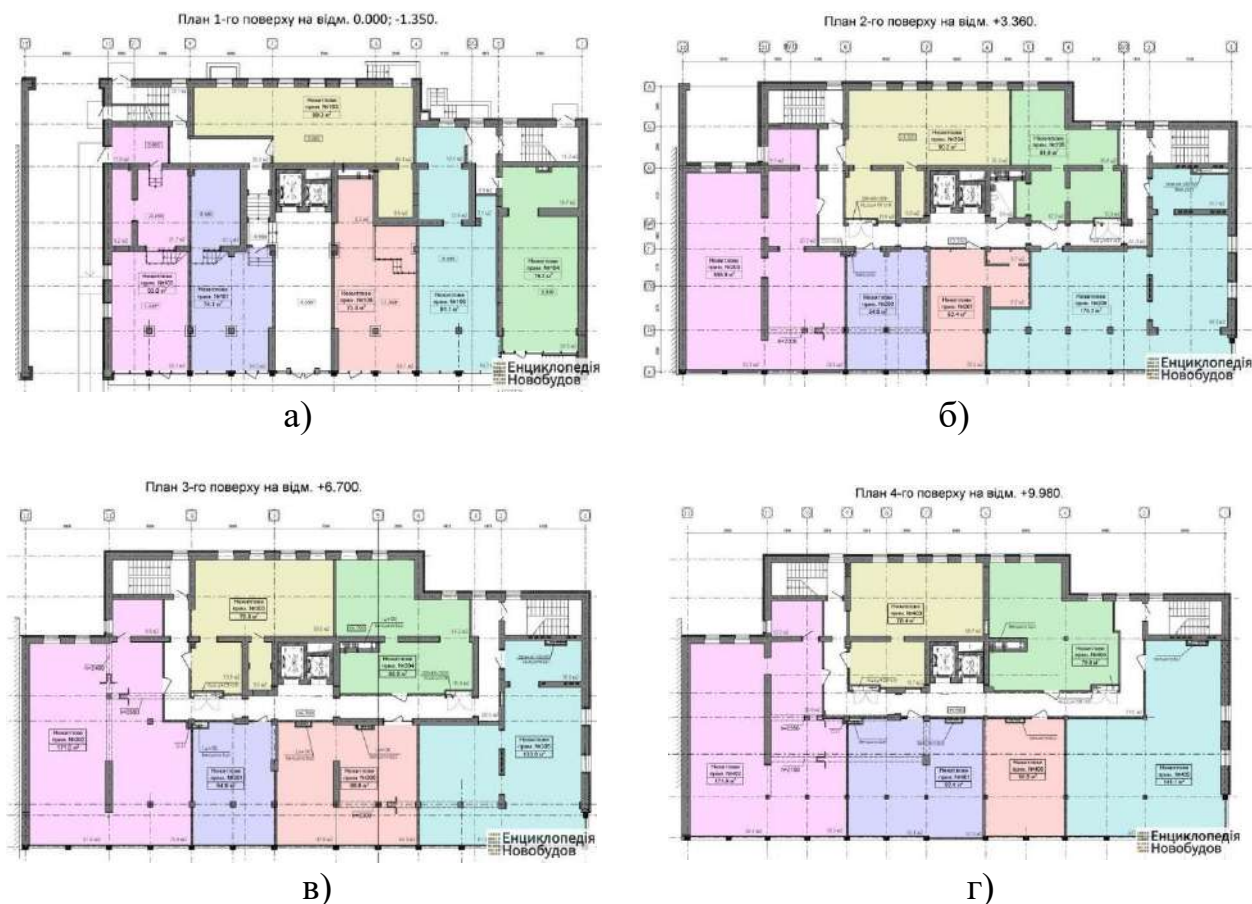


Рис. 2.45. а) – план 1-го поверху; б) – план 2-го поверху; в) – план 3-го поверху; г) – план 4-го поверху. [50]

БЦ IQ, Київ (рис.2.46,2.47,2.48)

Локація: Київ, Україна

Площа: 45000м²

Автор: aryan Group

Стадія: реалізований проєкт

Рік: 2014

Містобудівна ситуація. IQ Business Center розташований у Печерському районі Києва - у сформованому діловому середовищі з високою концентрацією адміністративних та офісних об'єктів. Близькість до основних транспортних магістралей і станції метро «Печерська» забезпечує хорошу пішохідну та автомобільну доступність.



Рис. 2.46. Зовнішній вигляд будівлі. [51]

Будівля інтегрована в щільну міську тканину, однак завдяки висотності та складній фасадній геометрії формує виразний вертикальний акцент у панорамі району. Вона не просто заповнює ділянку, а працює як містобудівна домінанта, підсилюючи діловий характер території. Скляні фасади віддзеркалюють навколишню забудову, що зменшує візуальну масивність об'єму та робить його більш вписаним у міському середовищі.

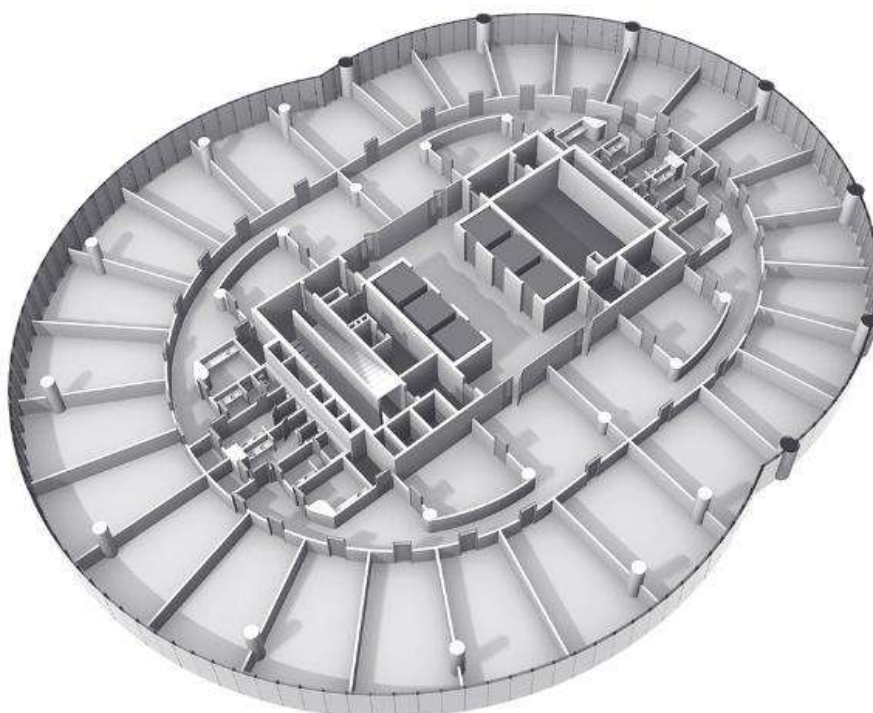


Рис.2.47. Типовий план [51]

The Crystal, Лондон (рис.2.48,2.49,2.50)

Локація: Лондон, Велика Британія

Автор: Wilkinson Eyre Architects

Стадія: реалізований проєкт

Рік: 2012



Рис. 2.48. Зовнішній вигляд будівлі. [52]

Містобудівна ситуація. Будівля розташована в районі Royal Victoria Docks у східному Лондоні - на території портової зони, що трансформується у діловий і виставковий кластер. Об'єкт знаходиться безпосередньо біля води та має відкриту плазу перед входом.

За масштабом споруда не є висотною домінантою, але виступає архітектурним акцентом завдяки виразній геометрії. Вона активно взаємодіє з набережною та формує сучасний громадський простір у структурі району.

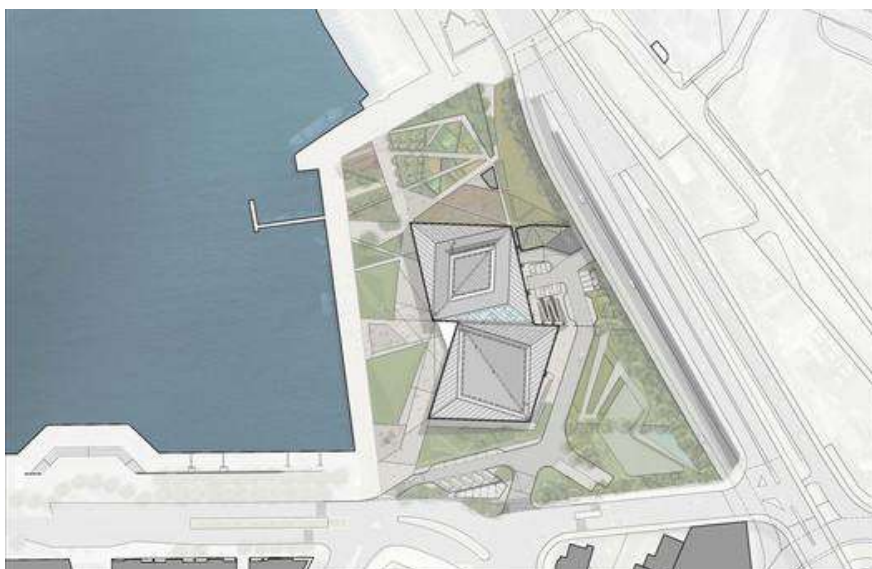


Рис. 2.49. Генеральний план [52]

Функціонально-планувальна структура. Планувальна організація будівлі базується на принципі центрального атриуму, який є просторовим та композиційним ядром. Саме через нього забезпечується природне освітлення і візуальні зв'язки між рівнями.

Перший поверх має відкритий громадський характер: тут розташовані вхідна група, виставкові простори та конференц-зал. Верхні рівні більш приватні, вони відведені під офісні та адміністративні приміщення. Таким чином формується чітка вертикальна ієрархія: від публічної зони до робочих просторів.

Матеріали. В екстер'єрі домінує структурне енергоефективне скління в поєднанні з алюмінієвими конструкціями. Ламана геометрія фасаду підсилює гру світла та зменшує перегрів завдяки різному нахилу площин.

В інтер'єрі використано мінімалістичну палітру: полірований бетон або керамограніт у громадських зонах, скляні перегородки, металеві конструкції та дерев'яні акценти. Матеріали підкреслюють сучасний технологічний характер будівлі та відповідають концепції сталого розвитку.



Рис. 2.50. Інтер'єр будівлі [52]

Висновок

Проведений аналіз вітчизняних і зарубіжних аналогів показав, що сучасні об'єкти ділового призначення поступово трансформуються від традиційних офісних будівель до багатофункціональних центрів комунікації. У більшості розглянутих прикладів простежується тенденція до формування відкритих, гнучких і трансформованих просторів, які сприяють взаємодії між користувачами та створюють умови для проведення заходів різного масштабу.

Характерною рисою сучасних об'єктів є поєднання робочих, громадських та представницьких функцій в єдиній об'ємно-просторовій структурі. Значна увага приділяється організації багаторівневих комунікаційних просторів - атриумів, внутрішніх площ, коворкінгів, зон неформального спілкування. Фасадні рішення, як правило, підкреслюють відкритість і прозорість будівлі, використовуючи сучасні матеріали та енергоефективні технології.

Також простежується тенденція до інтеграції будівель у міське середовище: формування активних перших поверхів, створення громадських площ перед входом, взаємодія з пішохідними потоками. Важливими складовими проєктування є інклюзивність, сталий розвиток та енергоефективність, що відповідають сучасним нормативним і соціальним вимогам.

Таким чином, аналіз аналогів дозволяє зробити висновок, що центр ділової комунікації повинен поєднувати функціональну гнучкість, виразний архітектурний образ та активну взаємодію з міським середовищем. Отримані результати стали основою для формування концепції проєктованого об'єкта та визначення його об'ємно-планувальної і функціональної структури.

3. Містобудівне обґрунтування

3.1. Історична довідка території

Нижня Теличка - історична місцевість Києва, розташована на правому березі річки Дніпро між Видубичами та районом Корчуватого. Територія почала активно освоюватися наприкінці XIX - на початку XX століття у зв'язку з розвитком промисловості та залізничної інфраструктури Києва.

Завдяки вигідному розташуванню поблизу річкового порту, залізниці та основних транспортних шляхів, Нижня Теличка поступово сформувалась як велика промислова зона міста. Тут розміщувалися виробничі підприємства, складські території, ремонтні бази та об'єкти інженерної інфраструктури.

У радянський період територія зазнала активного індустріального розвитку. Основну частину забудови становили промислові комплекси, виробничі цехи, комунально-складські підприємства та транспортні об'єкти. Формування району відбувалося переважно без орієнтації на громадські простори чи рекреаційні функції, через що територія тривалий час залишалась ізольованою від міського середовища.

Наприкінці XX - на початку XXI століття частина промислових підприємств втратила своє первинне функціональне значення, що спричинило поступовий занепад окремих виробничих територій. У зв'язку з цим Нижня Теличка почала розглядатися як перспективна зона реновації та сучасного містобудівного розвитку.

Сьогодні територія має важливе стратегічне значення для Києва, оскільки розташована поблизу центральної частини міста та вздовж прибережної зони Дніпра. Сучасні містобудівні концепції передбачають трансформацію колишніх промислових територій у багатофункціональний громадський район із житловою забудовою, діловими об'єктами, рекреаційними просторами та сучасною транспортною інфраструктурою.

3.2. Містобудівна ситуація

1. Розташування території

Територія проєктування розташована у Голосіївському районі м. Києва, в межах промислової зони Нижня Теличка, на правому березі річки Дніпро. Ділянка займає вигідне положення у структурі міста та має зручні зв'язки з центральними районами Києва.

Нижня Теличка сьогодні є перспективною територією реновації, де відбувається трансформація колишніх промислових територій у сучасний багатофункціональний громадський простір.

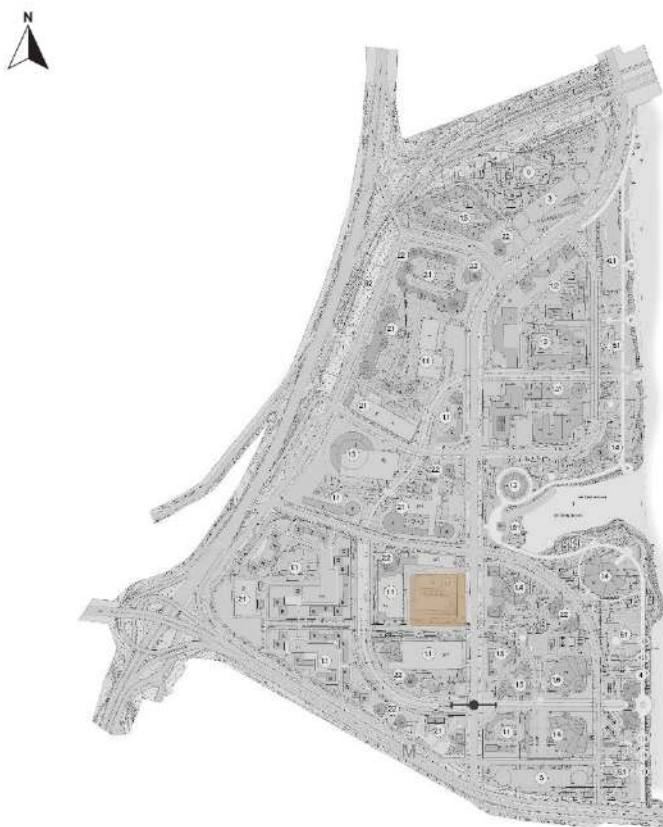


Рис. 3.2.1 Територія для забудови

2. Функціональне оточення

Навколишня забудова характеризується змішаною функціональною структурою. Поблизу розташовані громадсько-ділові об'єкти, житлова забудова, торговельні комплекси, рекреаційні території та комунально-складські зони.

Проектом передбачається формування громадського центру загальноміського значення з поєднанням адміністративної, ділової, культурної,

спортивної та рекреаційної функцій. Планувальна структура орієнтована на створення активного громадського середовища з озелениними просторами та пішохідними зв'язками.

2. Транспортна доступність

Проектована ділянка розташована в районі Теличка та характеризується вигідним транспортним розташуванням. У безпосередній близькості знаходиться станція метро Видубичі, що забезпечує швидке сполучення з центральною частиною міста та іншими районами Києва.

Автомобільна доступність території забезпечується завдяки розташуванню поблизу Наддніпрянського та Столичного шосе, які є важливими транспортними магістралями міста. Поряд також знаходиться транспортна розв'язка Південного мосту, що забезпечує зручний зв'язок між правобережною та лівобережною частинами Києва.

Додатковою перевагою є близькість автостанції та залізничної платформи Видубичі, які входять до складу транспортно-пересадочного вузла та забезпечують зручне приміське сполучення.

Для центру ділової комунікації передбачено зручний під'їзд до ділянки з двох сторін та організовано паркінг для відвідувачів і працівників комплексу, що сприяє ефективному транспортному обслуговуванню об'єкта.

3. Характеристика ділянки

Поруч із територією розташовані інформаційний комплекс та заклад громадського харчування, які формують активне громадське середовище. Через транспортну магістраль знаходиться торговельний комплекс, а також культурно-розважальний комплекс, що забезпечують додаткові можливості для відпочинку, дозвілля та обслуговування відвідувачів.

Рельєф ділянки спокійний, без значних перерпадів висот та це дозволяє організувати функціональне зонування території і забезпечити комфортну

експлуатацію об'єктом для всіх відвідувачів магістралей міста. У південному напрямку знаходиться виїзд на Південний міст, що забезпечує сполучення між правобережною та лівобережною частинами міста. У північному напрямку розташований виїзд на Дарницький міст, який також є важливим транспортним вузлом Києва.

Сукупність транспортних, функціональних та природних факторів створює сприятливі умови для розміщення центру ділової комунікації та формування комфортного громадського середовища.

4. Водойми та природні умови

Територія розташована неподалік затоки Дніпровської та каналу, що позитивно впливає на природно-ландшафтні характеристики ділянки та формує сприятливе середовище для подальшого розвитку території. Близькість водних об'єктів забезпечує візуальні зв'язки з природним оточенням і підвищує рекреаційний потенціал району.

Проектом передбачено організацію озелених просторів, пішохідних маршрутів і зон відпочинку з урахуванням існуючого природного середовища. Відкрита структура території сприяє хорошій інсоляції та природному провітрюванню.

Під час проєктування необхідно враховувати вплив ґрунтових вод, особливості прибережного рельєфу, а також шумовий вплив прилеглих транспортних магістралей.

3.3. Опис генерального плану

3.3.1. Функціональне зонування території

Функціональне зонування території передбачає чіткий поділ ділянки на громадські, рекреаційні та транспортно-обслуговуючі зони. Основним

композиційним елементом є центр ділової комунікації, розташований у центральній частині ділянки з організацією зручних підходів і під'їздів.

Перед вхідною групою та з правого боку будівлі сформовано рекреаційну зону з озелененням, пішохідними доріжками та просторами для короткочасного відпочинку. Дана зона забезпечує комфортне перебування відвідувачів і створює сприятливе громадське середовище.

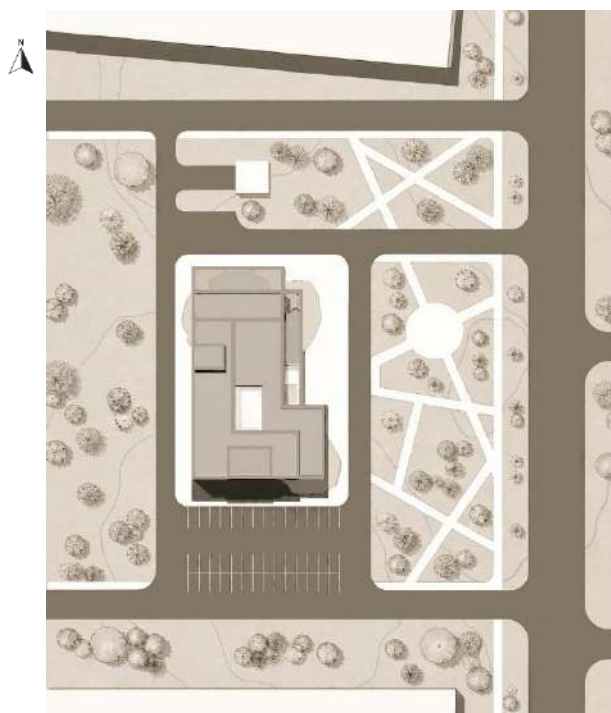


Рис. 3.3.1 Генеральний план

3.3.2. Рух пішоходів і транспорту

Транспортне обслуговування території організоване з урахуванням зручного доступу до ділянки з двох сторін, що забезпечує безперешкодний під'їзд приватного транспорту та обслуговуючих служб. Поруч із центром ділової комунікації передбачено паркінг для тимчасового розміщення автомобілів відвідувачів і працівників комплексу. Під час проєктування центру ділової комунікації було виконано розрахунок необхідної кількості місць для зберігання автомобілів відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Згідно з нормативними вимогами, для громадських будівель необхідно передбачати від 5 до 10 машиномісць на кожні 100 працюючих та одночасних відвідувачів.

Проектований центр ділової комунікації розрахований на одночасне перебування близько 500 осіб. Відповідно до нормативних вимог, необхідна кількість машиномісць становить від 25 до 50 місць.

Для забезпечення потреб користувачів комплексу проєктом передбачено два типи паркінгу: підземний та наземний. У підземному паркінгу запроектовано 18 машиномісць, з яких 14 є стандартними, а 4 призначені для осіб з інвалідністю та мають збільшені габарити відповідно до нормативних вимог. Крім того, на території ділянки передбачено наземний паркінг на 42 машиномісця.

Загальна кількість машиномісць становить 60, що перевищує мінімально необхідну нормативну потребу та забезпечує комфортне обслуговування працівників, відвідувачів центру ділової комунікації, гостей ресторану та готельної групи. Прийняте проєктне рішення повністю відповідає вимогам чинних нормативних документів та забезпечує належний рівень транспортного обслуговування об'єкта.

Пішохідний рух організований через систему доріжок, що забезпечують зручний зв'язок між основною будівлею, рекреаційними зонами та прилеглими громадськими об'єктами. Основні пішохідні маршрути спрямовані до центральної вхідної групи та зон відпочинку, розташованих перед будівлею і з правого боку ділянки.

3.3.3. Техніко-економічні показники генерального плану

Табл. 1

Найменування	Од. виміру	Площа
Площа території	га	1,7
Площа забудови	м ²	1450
Висота будівлі	м	22,05
Загальна площа	м ²	6345
Поверховість	шт.	5
Будівельний об'єм	м ³	24385
Площа озеленення	м ²	6815
Площа мощення	м ²	2485
Площа асфальтного покриття	м ²	2660

4. Архітектурно-планувальне рішення

Центр ділової комунікації являє собою сучасну багатофункціональну будівлю висотою п'ять поверхів із підземним рівнем. Архітектурне рішення комплексу базується на поєднанні простих геометричних форм, що формують цілісну об'ємно-просторову композицію. Будівля складається з декількох взаємопов'язаних частин, завдяки чому створюється виразний сучасний архітектурний образ та забезпечується функціональна організація внутрішнього простору.

Висота першого поверху становить 4,2 м, що підкреслює громадський характер основних приміщень та забезпечує відчуття відкритості простору. Висота другого–п'ятого поверхів становить 3,6 м, технічного поверху - 2,7 м. Планувальна структура будівлі передбачає чітке функціональне зонування внутрішніх просторів із поділом на громадські, адміністративні, рекреаційні та технічні зони.

Головний вхід акцентовано з боку основного пішохідного підходу, що забезпечує зручну навігацію та комфортне сприйняття об'єкта. При вході розташована зона рецепції, а також зони очікування та рекреації для відвідувачів. Центральним елементом вестибюльної групи є атриум, навколо якого організовані робочі та відпочинкові простори. Атриум забезпечує візуальний зв'язок між поверхами, покращує природне освітлення внутрішніх приміщень та формує відкритий громадський простір усередині будівлі.

На першому поверсі, окрім вестибюльної групи, розташовані робочі зони, розраховані переважно на велику кількість користувачів та проведення ділових комунікацій. Простір організований із урахуванням відкритого планування, що забезпечує гнучкість використання та комфортне перебування відвідувачів.

Вертикальні комунікації представлені гвинтовими сходами та скляним ліфтом, розташованими між першим і другим поверхами. Дані елементи гармонійно інтегровані в інтер'єр та виступають важливою частиною внутрішньої композиції будівлі. Евакуаційні виходи рівномірно розподілені по

будівлі та мають безпосередній вихід назовні, що забезпечує безпечну евакуацію відповідно до сучасних нормативних вимог.

Функціональне наповнення поверхів організоване відповідно до потреб комплексу. На другому поверсі розташований ресторан, а також робочі простори та зони для ділової комунікації. Для ресторану передбачено окрему завантажувальну зону та службовий вхід для персоналу. Третій поверх відведений під робочі простори, четвертий - поєднує робочі зони та спортивний зал. На п'ятому поверсі розміщена готельна група, що забезпечує можливість тимчасового перебування відвідувачів комплексу.

Підземний рівень (-1 поверх) включає підземний паркінг та укриття, що забезпечує функціональність і безпеку будівлі відповідно до сучасних вимог проєктування.

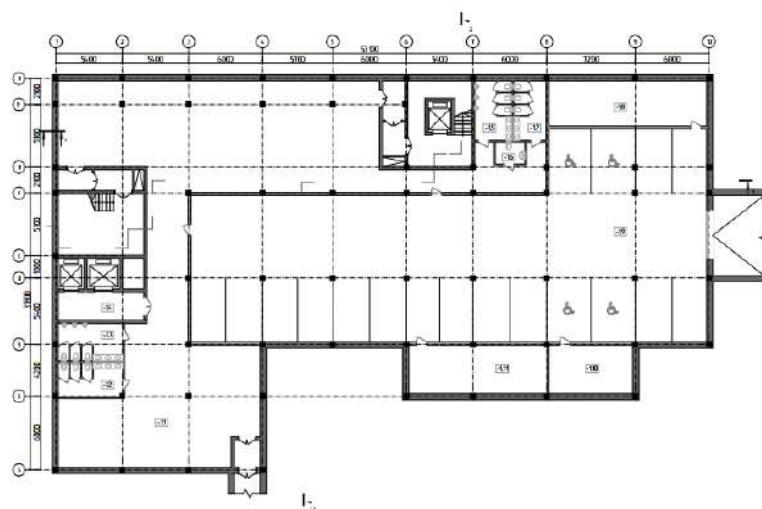


Рис. 4.1 План -1-го поверху

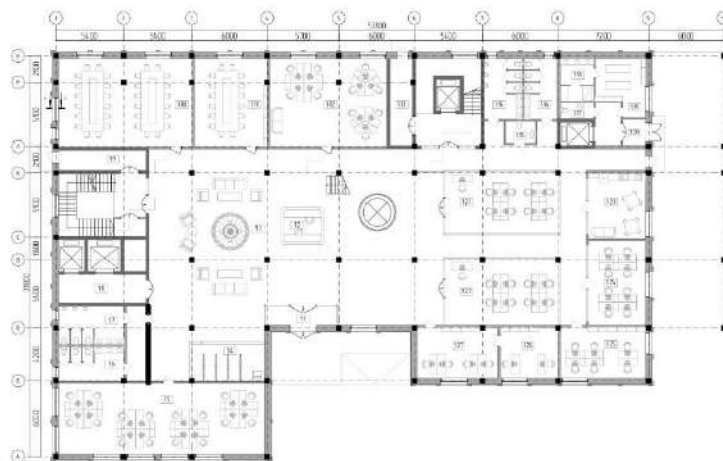


Рис. 4.2 План 1-го поверху

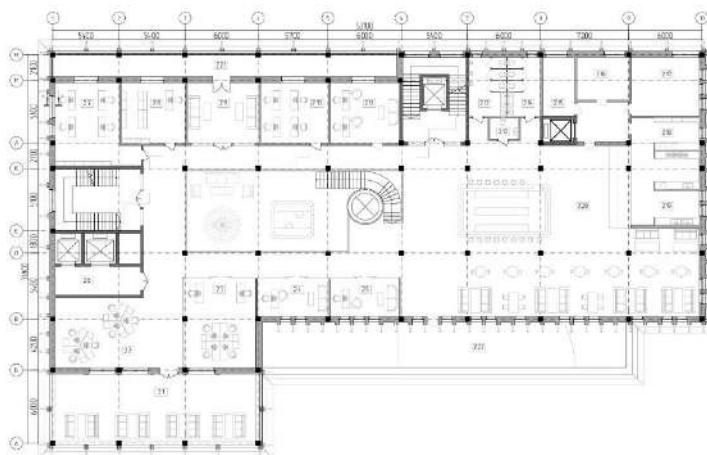


Рис. 4.3 План 2-го поверху

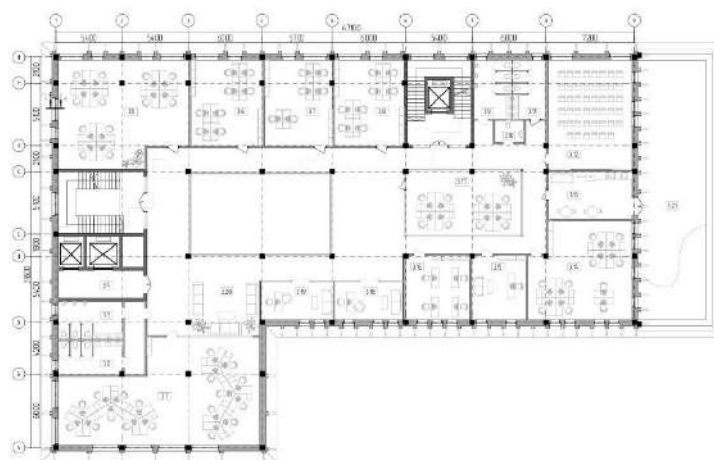


Рис. 4.4 План 3-го поверху



Рис. 4.5 План 4-го поверху

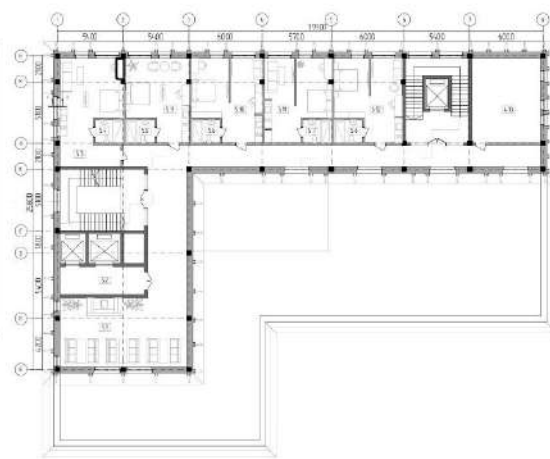


Рис. 4.6 План 5-го поверху

5. Дизайн інтер'єру

Інтер'єр центру ділової комунікації гармонійно поєднується з екстер'єром будівлі, створюючи цілісний та сучасний архітектурний образ.

Обране приміщення для розробки дизайн-проекту інтер'єру виділено на плані 3-го поверху будівлі як основна зона, що підлягає детальному опрацюванню. Вибір саме цього простору обумовлений його планувальними особливостями та потенціалом для формування функціонально ефективного й естетично виразного інтер'єрного рішення.

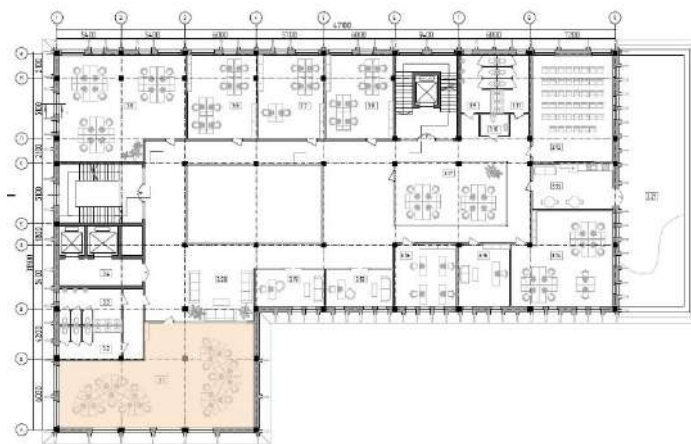


Рис. 5.1 Розташування приміщення на плані

Приміщення характеризується цікавою організацією робочих місць, яка створює передумови для формування зручної просторової структури з урахуванням ергономічних вимог та сценаріїв використання.



Рис. 5.2 Перспектива інтер'єру

Розташування столів є нестандартним і водночас логічним, що забезпечує комфортну взаємодію між користувачами простору та формує чіткі візуальні зв'язки між зонами. Приміщення оформлене у схожій кольоровій гамі з використанням натуральних текстур дерева та теплих відтінків, що формують комфортну й затишну атмосферу. Таке поєднання позитивно впливає на емоційний стан людей, які перебувають у просторі.

Табл. 2

Специфікація матеріалів				
№	Назва	Матеріал	Колір/текстура	Вид покриття
1	Підлога	Керамогранітна плитка під дерево		Матове
2	Вікна	Алюмінієвий профіль, скло		Глянцеве
3	Стіни	Інтер'єрна фарба		Матове
4	Стеля	Штукатурка		Матове
5	Оздоблення стін	Натуральний шпон дуба		Матове
6	Робочі столи	МДФ фарбований		Матове
7	Перегородки між робочими місцями	Акустичний текстиль		Матове

Кожне робоче місце організоване з урахуванням комфорту користувачів та оснащено необхідними елементами: зручними стільцями, моніторами та тумбами для зберігання речей. Важливу роль в інтер'єрі відіграє природне освітлення - великі вікна забезпечують достатню кількість денного світла та

роблять приміщення більш відкритим і просторим. У вечірній час комфортне освітлення підтримується системою трекових світильників, які рівномірно освітлюють простір.

Усі функціональні та планувальні рішення виконані з урахуванням сучасних вимог до зручності, ергономіки та естетики простору

6. Конструктивні рішення

Проект будівлі Центру ділової комунікації виконано на основі монолітного залізобетонного каркаса, який забезпечує необхідну міцність, просторову жорсткість та можливість гнучкого планування внутрішніх приміщень. Каркасна система дозволяє формувати великопролітні простори, що є важливим для функціонування громадських та комунікативних зон будівлі.

Вертикальні несучі елементи представлені залізобетонними колонами та стінами ядра жорсткості, в яких розміщені основні вертикальні комунікації (сходові клітки та ліфтові шахти). Це забезпечує стабільність будівлі та ефективне сприйняття горизонтальних навантажень.

Перекрыття виконуються у вигляді монолітних залізобетонних плит, що працюють у складі каркасної системи та рівномірно розподіляють навантаження на несучі елементи.

Будівля має плоску експлуатовану/неексплуатовану покрівлю, що дозволяє інтегрувати інженерні системи та, за потреби, використовувати покрівлю як функціональний простір.

Фасадна система вирішена як поєднання вертикальних огорожувальних конструкцій та декоративних елементів у вигляді вертикальні світлоогорожувальні конструкції. Вони кріпляться до підконструкції через спеціальні вузли кріплення, що забезпечує їхню надійну фіксацію та вентиляційний зазор фасаду. Така система виконує як естетичну, так і сонцезахисну функцію.

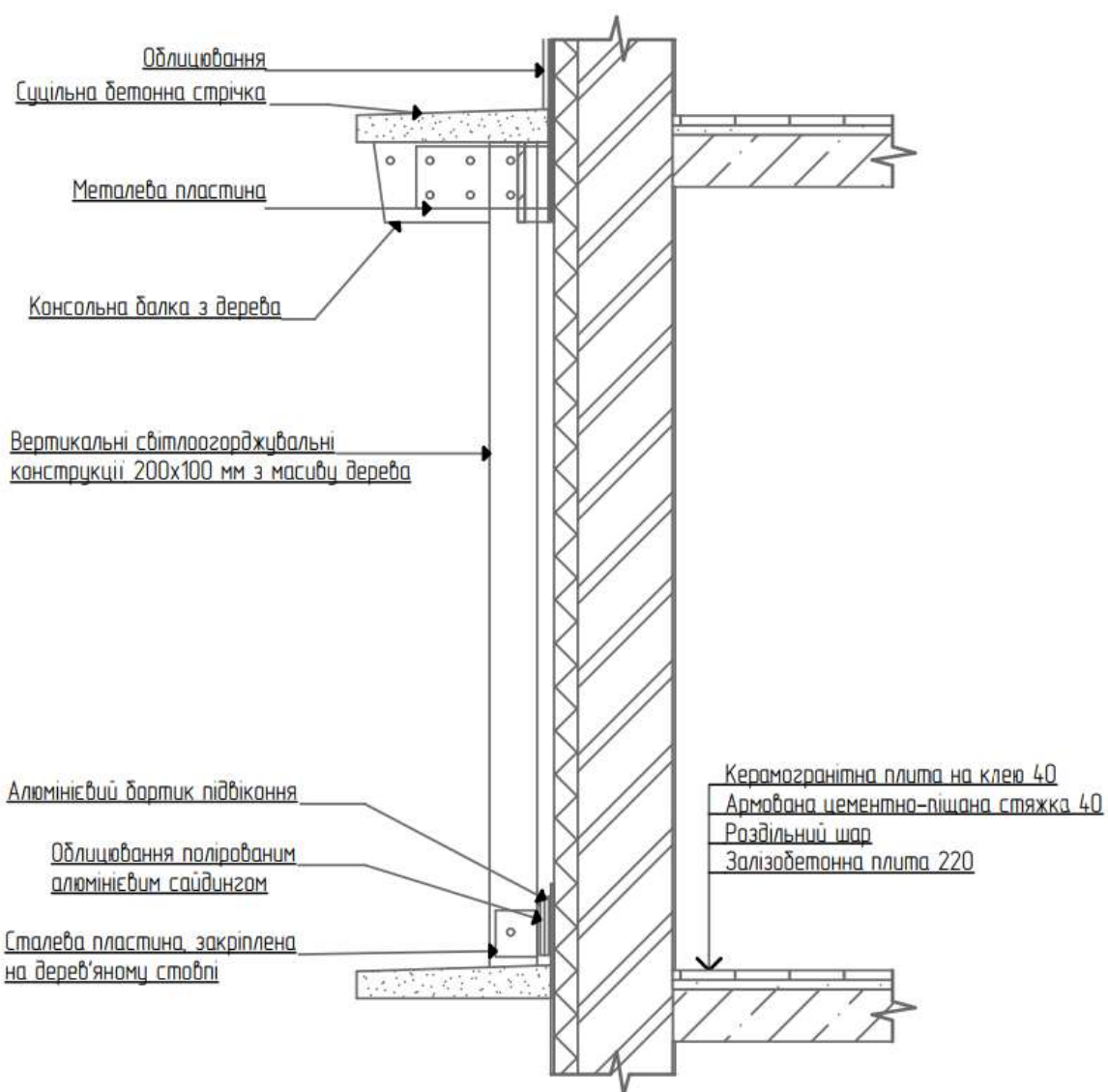


Рис. 6.1 Розріз вертикальних світлоогорджувальних конструкцій

Огороджувальні конструкції виконані з сучасних енергоефективних матеріалів із врахуванням вимог тепло- та звукоізоляції, що відповідає функціональному призначенню будівлі як простору інтенсивної ділової комунікації.

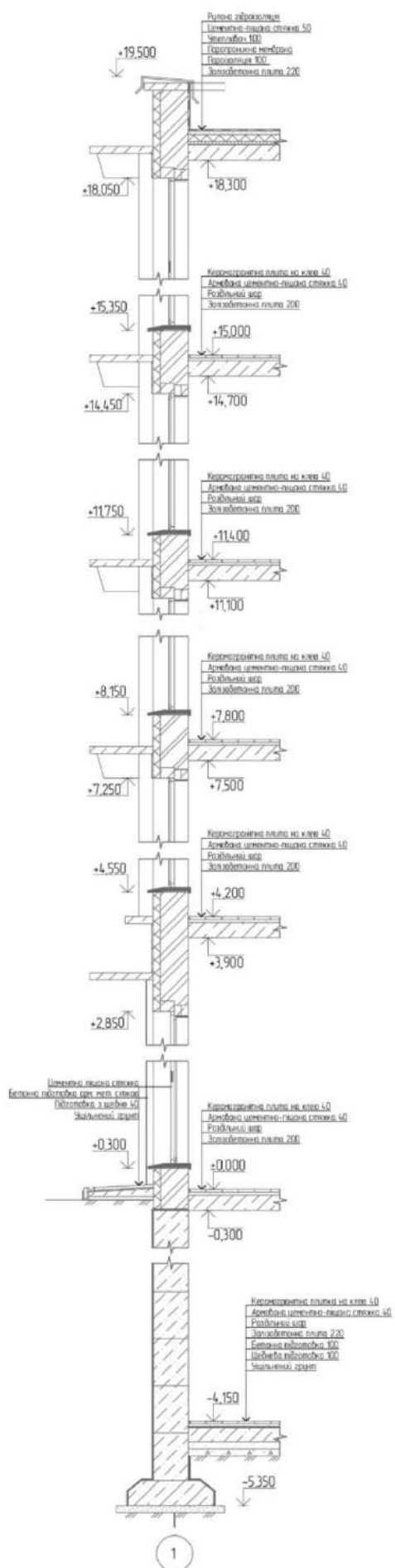


Рис. 6.2 Розріз по стіні

7. Інженерне обладнання

7.1 Теплопостачання і вентиляція

Проект Центру ділової комунікації розроблений для кліматичних умов міста Київ, яке характеризується помірно-континентальним кліматом із холодним зимовим періодом та значними сезонними коливаннями температур. У зв'язку з цим для будівлі передбачені ефективні системи теплопостачання та вентиляції, що забезпечують комфортні умови перебування людей у громадських просторах.

Теплопостачання будівлі прийнято централізованим, із підключенням до міських теплових мереж, що є характерним та економічно доцільним рішенням для громадських будівель у щільній міській забудові Києва. Обрана система забезпечує стабільне постачання теплової енергії для потреб будівлі протягом опалювального періоду та відповідає сучасним вимогам енергоефективності.

Для забезпечення нормативного мікроклімату та необхідного повітрообміну в будівлі запроєктована припливно-витяжна система вентиляції з механічним спонуканням. Система забезпечує подачу свіжого повітря до робочих, конференц- та громадських зон, а також видалення відпрацьованого повітря з приміщень.

У приміщеннях із великим перебуванням людей передбачено підвищений повітрообмін відповідно до санітарно-гігієнічних вимог для громадських будівель. Для санітарно-технічних та допоміжних приміщень запроєктовано окрему витяжну вентиляцію.

З метою підвищення енергоефективності будівлі у вентиляційній системі передбачено використання рекуперації тепла, що дозволяє зменшити тепловтрати в холодний період року та оптимізувати експлуатаційні витрати.

7.2 Водопостачання, водовідведення і опалення

Системи водопостачання, водовідведення та опалення Центру ділової комунікації розроблений відповідно до функціонального призначення будівлі та кліматичних умов міста Київ. Інженерні системи забезпечують комфортні умови експлуатації будівлі та відповідають сучасним санітарно-технічним вимогам для громадських споруд.

Водопостачання будівлі передбачено централізованим, із підключенням до міських мереж водопроводу. Система забезпечує подачу холодної та гарячої води до санітарно-технічних приміщень, допоміжних зон та технічних приміщень будівлі.

Для забезпечення пожежної безпеки передбачено внутрішнє протипожежне водопостачання. Воно запроєктоване у вигляді системи пожежних кранів, розміщених у комунікаційних зонах будівлі. Пожежні шафи комплектуються пожежними рукавами та стволами для оперативного використання у разі виникнення пожежі.

Водовідведення здійснюється через централізовану систему міської каналізації. Внутрішня система каналізації забезпечує відведення господарсько-побутових стоків із санвузлів та технічних приміщень. Для плоскої покрівлі будівлі передбачено внутрішній водостік, який забезпечує ефективне відведення атмосферних опадів та захист конструкцій будівлі від надмірного зволоження.

Опалення будівлі прийнято водяним, із використанням сучасної системи розподілу тепла у внутрішніх приміщеннях. Опалювальні прилади розташовуються переважно вздовж зовнішніх стін та світлопрозорих фасадних конструкцій для компенсації тепловтрат у холодний період року.

У приміщеннях із великими площами скління та значним перебуванням людей забезпечується підтримання нормативних температурних показників

відповідно до вимог громадських будівель. Обрані інженерні рішення спрямовані на забезпечення комфортного мікроклімату, енергоефективності та надійної експлуатації будівлі.

8. Охорона праці та навколишнього середовища

Під час проектування Центру ділової комунікації враховано вимоги чинних нормативних документів України, зокрема ДБН А.3.2-2-2009 «Охорона праці і промислова безпека у будівництві», ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будівлі та споруди», а також екологічних вимог щодо містобудування та експлуатації об'єктів у міському середовищі міста Київ. Рішення спрямовані на забезпечення безпечних умов експлуатації будівлі та зменшення впливу на навколишнє середовище.

Охорона праці. Проектні рішення відповідають вимогам ДБН А.3.2-2-2009, що регламентує організацію безпечних умов праці під час експлуатації будівель. Планувальна структура будівлі забезпечує безпечну евакуацію людей у разі надзвичайних ситуацій відповідно до вимог ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва». Евакуаційні шляхи мають нормативну ширину, прямолінійність та ведуть до безпечних зон або безпосередньо назовні.

Інженерні системи будівлі виконані з дотриманням вимог безпечної експлуатації. Передбачено захист від ураження електричним струмом, обмеження доступу до технічних приміщень, а також безпечне розміщення інженерного обладнання відповідно до вимог нормативної документації.

Особлива увага приділена штучному та природному освітленню робочих і громадських зон, що відповідає санітарним вимогам та сприяє зниженню виробничого травматизму.

Охорона навколишнього середовища. Екологічні рішення розроблено з урахуванням вимог ДБН А.2.2-1-2003 Склад і зміст матеріалів оцінки впливів на навколишнє середовище (ОВНС) при проектуванні і будівництві підприємств, будинків і споруд.

Передбачено використання енергоефективних інженерних систем, що знижують споживання теплової та електричної енергії. Система водовідведення організована з підключенням до міської каналізаційної мережі, що запобігає забрудненню ґрунтів і прилеглої території.

Застосовані будівельні та оздоблювальні матеріали відповідають санітарно-гігієнічним вимогам і не виділяють шкідливих речовин під час експлуатації.

Озеленення території навколо будівлі сприяє поліпшенню мікроклімату, зниженню запиленості та шумового навантаження, а також формуванню комфортного міського середовища, що відповідає принципам сталого розвитку.

Список використаних джерел

1. Основи дизайну архітектурного середовища: завдання та методичні вказівки до практичних занять / уклад.: Н.М. Шебек, Ю.С. Рябець - К.: КНУБА, 2020. - 16 с.
2. Основи дизайну архітектурного середовища: Підручник / Тімохін В. О., Шебек Н.М., Малік Т.В. та ін. - К.: КНУБА, 2010. - 400 с.
3. Будівельне проектування: Підручник / Э. Нойферт 1991-391с.
4. Ритм в архітектурі. Гінзбург М.Я. 1923-116с.
5. Чінг Ф. Д. К. Архитектура: форма, простір і порядок (Architecture: Form, Space, and Order). 5-те вид. Hoboken : John Wiley & Sons, 2023. 496 с.
6. Цумтор П. Atmospheres: Architectural Environments. Surrounding Objects. Basel : Birkhäuser Architecture, 2006. 75 с.

7. Де К'яра Дж., Каллендер Дж. Time-Saver Standards for Building Types. Нью-Йорк : McGraw-Hill Professional, 2001. 1424 с.
8. Дюрк Д. П. Architectural Programming: Information Management for Design. Нью-Йорк : John Wiley & Sons, 1993. 416 с.
9. Duffy F. The New Office. London : Conran Octopus Limited, 1997. 240 с.
10. Becker F., Steele F. Workplace by Design: Mapping the High-Performance Workscape. San Francisco : Jossey-Bass Publishers, 1995. 228 с.
11. Гарник М. О. Прийоми озеленення у формуванні архітектурно-планувальної структури громадських будівель // Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Київ : КНУБА, 2013. Вип. 32. С. 348–352.
12. Чінг Ф. Д. К. Building Construction Illustrated. 7-ме вид. Гобокен : John Wiley & Sons, 2025. 544 с.
13. Дьомін М. М., Сигнаївська О. І. Об'єкти містобудування // Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Київ : КНУБА, 2015. Вип. 39. С. 195–200.
14. Шебек Н. М. Типологія архітектурного середовища як основа його гармонізації // Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Київ : КНУБА, 2013. Вип. 32. С. 150–160.
15. Лінда С. М., Моркляник О. І. Типологія громадських будівель і споруд. Львів : Видавництво Львівської політехніки, 2015. 348 с.
16. Лінда С. М. Архітектурне проектування громадських будівель і споруд : навч. посіб. 2-ге вид., випр. і допов. Львів : Видавництво Львівської політехніки, 2013. 644 с.
17. Ching F. D. K., Binggeli C. Interior Design Illustrated. Hoboken : John Wiley & Sons, 2018. 394 с.
18. ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення».
19. ДБН В.2.2-28:2010 «Будинки адміністративного та побутового призначення».
20. ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги».

21. ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення».
22. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».
23. ДБН В.2.5-67:2013 «Опалення, вентиляція та кондиціонування».
24. ДБН В.2.5-28:2018 «Природне і штучне освітлення».
25. ДБН В.2.2-25:2009 Будинки і споруди. Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства).
26. ДБН В.2.2-5:2023 Захисні споруди цивільного захисту
27. ДБН А.2.2-1-2003 Склад і зміст матеріалів оцінки впливів на навколишнє середовище (ОВНС) при проектуванні і будівництві підприємств, будинків і споруд.
28. Divisare [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<https://divisare.com/projects/370511-durisch-nolli-nuova-sede-per-la-televisione-svizzera-srf-next-a-zurigo>
29. Archello [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<https://archello.com/pt/project/globant-iconic-building>
30. Divisare [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<https://divisare.com/projects/322629-f9studio-marantz-arquitectura-alric-galindez-arquitectos-globant-headquarters-tandil-first-prize>
31. GNRTR LOUNGE&OFFICES [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<https://iqconstruction.com.ua/project/gnrtr-lounge-offices/>
32. A-office [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<https://a-office.com.ua/uk/property/co-working-beeworking-golosiiv/>
33. ІксПарк [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<https://xpark.kyiv.ua/blogy/kovorking-v-kyyyevi-beeworking-prostir-v-yakomu-poyednani-golovni-aspekty-vashogo-zhyttya/>
34. Divisare [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<https://divisare.com/projects/428006-cza-cino-zucchi-architetti-andrea-martiradonna-new-lavazza-headquarters>

35. Meixner Schlüter Wendt [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<https://www.meixner-schlueter-wendt.de/en/projects/atreeum/>
36. Divisare [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<https://divisare.com/projects/546969-meixner-schluter-wendt-lars-gruber-atreeum-office-building>
37. Xoffice [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<https://xoffice.pro/catalog/bc-gulliver-a>
38. Divisare [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<https://allbc.info/Creative-State-of-Gulliver/>
39. Allbc [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<https://allbc.info/aksioma/>
40. Енциклопедія новобудов [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<https://novobudovy.com/foto/dnepr/bc-ermolaev-foto#foto-plans>
41. Divisare [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<https://divisare.com/projects/349283-lycs-architecture-water-bridge-shanghai-baoye-center>
42. Divisare [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<https://divisare.com/projects/372282-piuararch-studio-stefano-sbarbati-sergio-grazia-martin-argyroglo-idf-habitat-headquarters>
43. Divisare [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<https://divisare.com/projects/275988-ssp-ag-blue-office-bochum>
44. Divisare [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<https://divisare.com/projects/505556-3lhd-jure-zivkovic-campus-infobip>
45. Archdaily [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<https://www.archdaily.com/980532/campus-infobip-3lhd>
46. Archdaily [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<https://www.archdaily.com/528442/re-thinking-the-future-2014-competition-awards-big-un-studio-hok-and-more/53c7f089c07a80492d00012d-re-thinking-the-future-2014-competition-awards-big-un-studio-hok-and-more-photo>
47. Divisare [Електронний ресурс]. – Режим доступу:

<https://divisare.com/projects/242772-faab-architektura-pge-giek-concern-headquarter-office-building>

48. Abvestate [Електронний ресурс]. – Режим доступу:

<https://abvestate.com/ofisna-neruhomist/bc-arena-tower>

49. Stroom [Електронний ресурс]. – Режим доступу:

<https://stroom.dp.ua/about/>

50. Vertexgroup [Електронний ресурс]. – Режим доступу:

<https://vertexgroup.com.ua/%D1%85%D0%BE%D0%B4-%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%B%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0-office-hub-pixel-plaza-2/>

51. Meget [Електронний ресурс]. – Режим доступу:

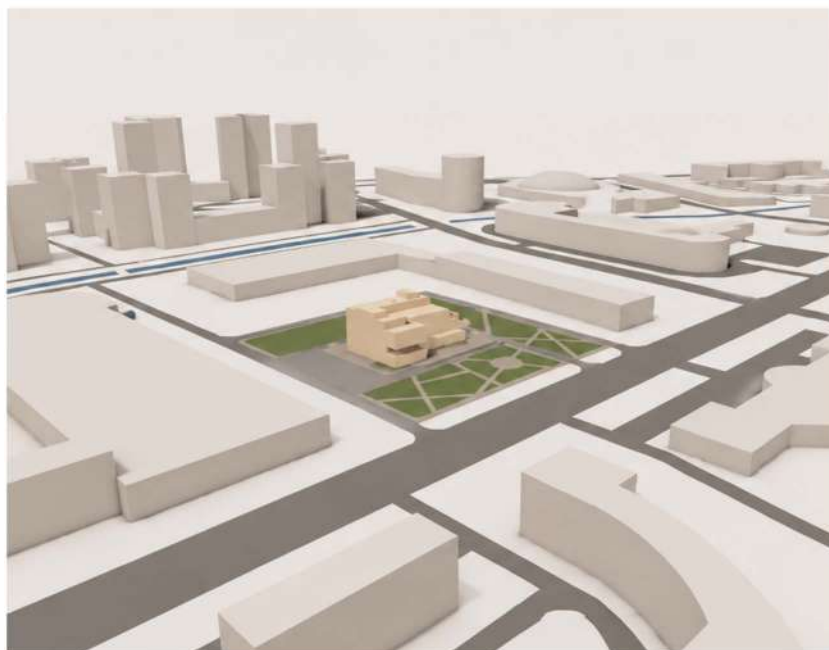
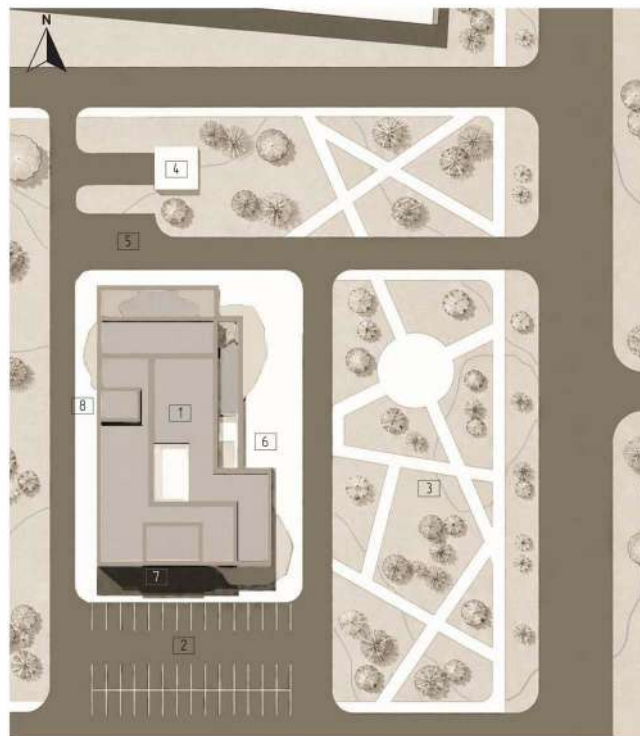
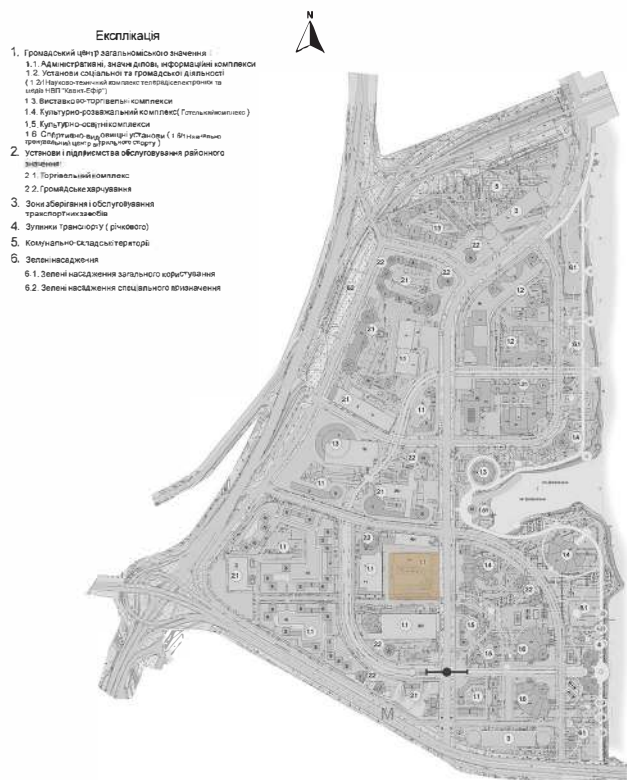
<https://meget.kiev.ua/biznes-tsentri/24-bc-iq-business-center/planirovki/>

52. Archdaily [Електронний ресурс]. – Режим доступу:

<https://www.archdaily.com/275111/the-crystal-wilkinson-eyre-architects>

Додатки

Містобудівне рішення



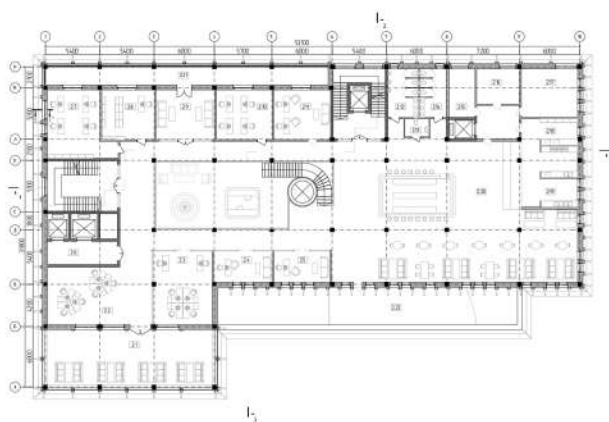
Експлікація генерального плану:

1. Запроектована будівля
2. Наземний паркінг
3. Зона рекреації
4. Зона в'їзду в підземний паркінг
5. Завантажувальна зона
6. Головний вхід
7. Додатковий евакуаційний вихід
8. Додатковий евакуаційний вихід

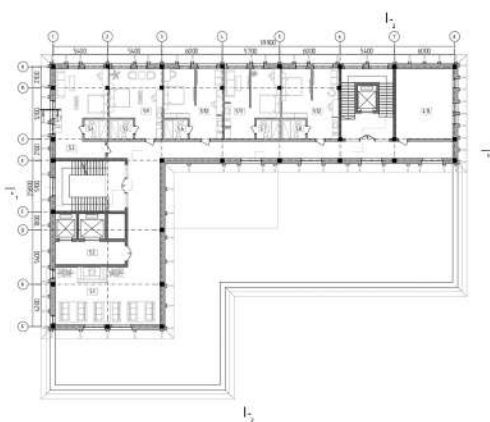
Техніко-економічні показники генерального плану

Найменування	Од. виміру	Площа
Площа території	га	1,7
Площа забудови	м ²	1450
Висота будівлі	м	22,05
Загальна площа	м ²	6345
Поверховість	шт.	5
Будівельний об'єм	м ³	24385
Площа озеленення	м ²	6815
Площа мощення	м ²	2485
Площа асфальтного покриття	м ²	2660

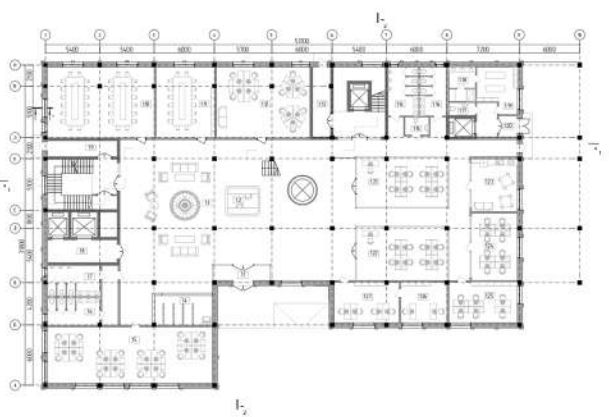
Плани поверхів



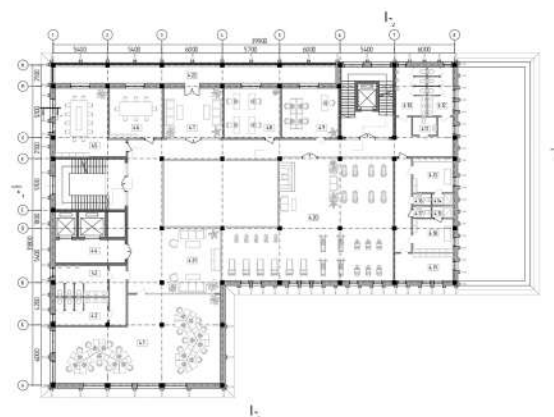
План 2 поверху М:200



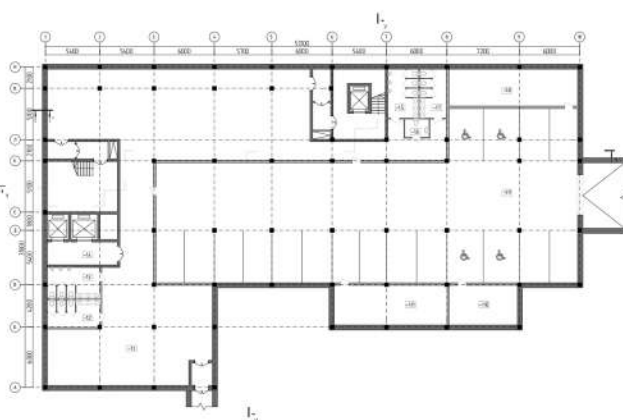
План 5 поверху М:200



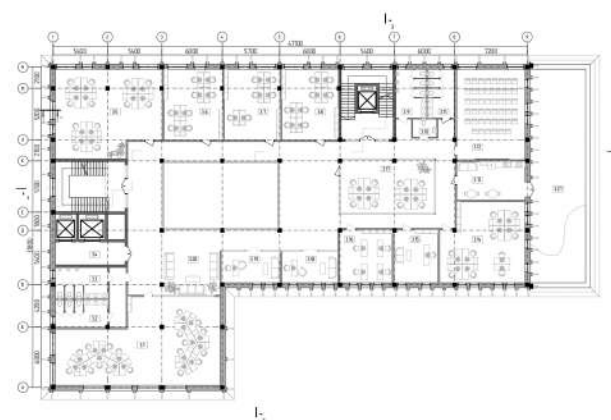
План 1 поверху М:200



План 4 поверху М:200



План -1 поверху М:200



План 3 поверху М:200

Експлікація 1-го поверху:

-1.1 Ув'язка	430 м²
-1.2 С/В жіночий	14 м²
-1.3 С/В чоловічий	16 м²
-1.4 Ліфтовий хол	16 м²
-1.5 С/В чоловічий	15 м²
-1.6 С/В інколишній	4,5 м²
-1.7 С/В жіночий	13 м²
-1.8 Тех. приміщення	47 м²
-1.9 Парковка	567 м²
-1.10 Тех. приміщення	45 м²
-1.11 Тех. приміщення	27 м²

Експлікація 1-го поверху:

1.1 Тамбур	8,5 м²
1.2 Ресепція	11 м²
1.3 Зона очікування	90 м²
1.4 Гардероб	18 м²
1.5 Гібридний робочий кабінет	92 м²
1.6 С/В жіночий	14 м²
1.7 С/В чоловічий	16 м²
1.8 Ліфтовий хол	16 м²

1.9 Тамбур	11 м²
1.10 Конференц-зал на 32 особи	72 м²
1.11 Конференц-зал на 16 осіб	40 м²
1.12 Робочий кабінет на 12 осіб	60 м²
1.13 Тамбур	12 м²
1.14 С/В чоловічий	15 м²
1.15 С/В інколишній	4,5 м²
1.16 С/В жіночий	13 м²
1.17 С/В персоналу	9 м²
1.18 Душова кімната персоналу	3,5 м²
1.19 Роздягальня персоналу	6,5 м²
1.20 Тамбур	4 м²
1.21 Коперінг-простір 1	45 м²
1.22 Коперінг-простір 2	48 м²
1.23 Кімната прийому іні	23 м²
1.24 Робочий кабінет на 8 осіб	30 м²
1.25 Робочий кабінет на 6 осіб	27 м²
1.26 Робочий кабінет на 2 особи	18 м²
1.27 Робочий кабінет на 4 особи	25 м²

Експлікація 2-го поверху:

2.1 Тераса	94 м²
2.2 Відділений робочий простір	41 м²
2.3 Робочий кабінет на 6 осіб	43 м²
2.4 Індикаторний кабінет	18 м²
2.5 Індикаторний кабінет	18 м²
2.6 Ліфтовий хол	16 м²
2.7 Кабінет адміністрації	38 м²
2.8 Зона зберігання документації	25 м²
2.9 Зона відпочинку	27 м²
2.10 Кабінет адміністрації	27 м²
2.11 Кабінет керівника	27 м²
2.12 С/В чоловічий	15 м²
2.13 С/В інколишній	4,5 м²
2.14 С/В жіночий	13 м²
2.15 Холодильна кімната	12,5 м²
2.16 Кладовка 1	15 м²
2.17 Кладовка 2	27 м²
2.18 Кухня	33 м²
2.19 Майстерня	16 м²
2.20 Кафе-бар	262 м²
2.21 Тераса	50 м²
2.22 Тераса	69 м²

Експлікація 3-го поверху:

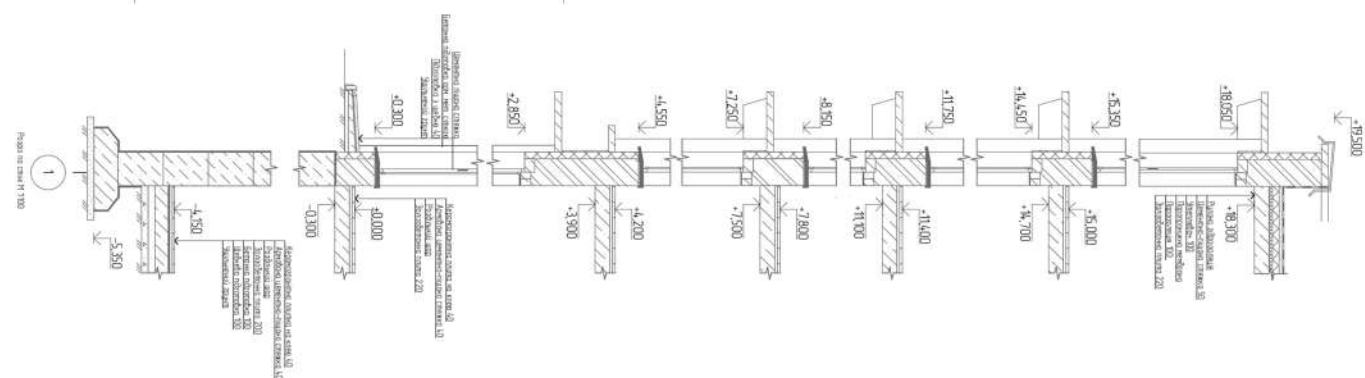
3.1 Гібридний робочий кабінет	121 м²
3.2 С/В жіночий	14 м²
3.3 С/В чоловічий	16 м²
3.4 Ліфтовий хол	16 м²
3.5 Робочий кабінет на 12 осіб	87 м²
3.6 Робочий кабінет на 8 осіб	40 м²
3.7 Робочий кабінет на 6 осіб	38 м²
3.8 Робочий кабінет на 8 осіб	38 м²
3.9 С/В чоловічий	15 м²
3.10 С/В інколишній	4,5 м²
3.11 С/В жіночий	13 м²
3.12 Лекційна на 45 осіб	61 м²
3.13 Кімната для прийому іні	26 м²
3.14 Робочий кабінет на 10 осіб	64 м²
3.15 Індикаторний кабінет	23 м²
3.16 Робочий кабінет на 4 особи	27 м²
3.17 Робочий кабінет на 8 осіб	50 м²
3.18 Індикаторний кабінет	18 м²
3.19 Індикаторний кабінет	18 м²
3.20 Зона відпочинку	40 м²

Експлікація 4-го поверху:

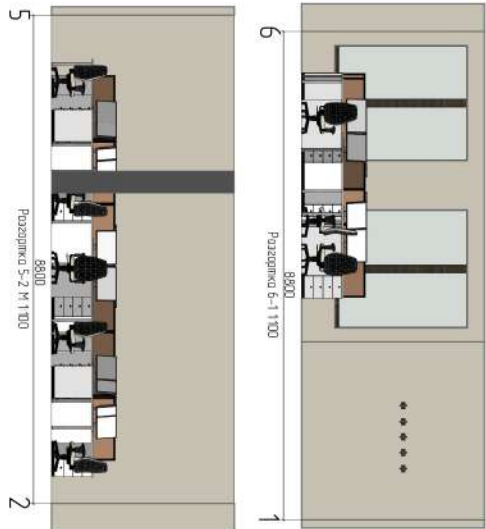
4.1 Гібридний робочий кабінет	121 м²
4.2 С/В жіночий	14 м²
4.3 С/В чоловічий	16 м²
4.4 Ліфтовий хол	16 м²
4.5 Зона коротких нарад на 12 осіб	38 м²
4.6 Зона коротких нарад на 8 осіб	25 м²
4.7 Зона відпочинку	27 м²
4.8 Робочий кабінет на 4 особи	26 м²
4.9 Робочий кабінет на 5 осіб	27 м²
4.10 С/В чоловічий	15 м²
4.11 С/В інколишній	4,5 м²
4.12 С/В жіночий	13 м²
4.13 Роздягальня жіноча	13,5 м²
4.14-4.15 Душова кімната	2,5 м²
4.16-4.17 С/В	2,5 м²
4.18 Роздягальня чоловіча	13,5 м²
4.19 Тренерська	15,5 м²
4.20 Спортивний зал	166 м²
4.21 Зона відпочинку	37 м²
4.22 Тераса	45 м²

Експлікація 5-го поверху:

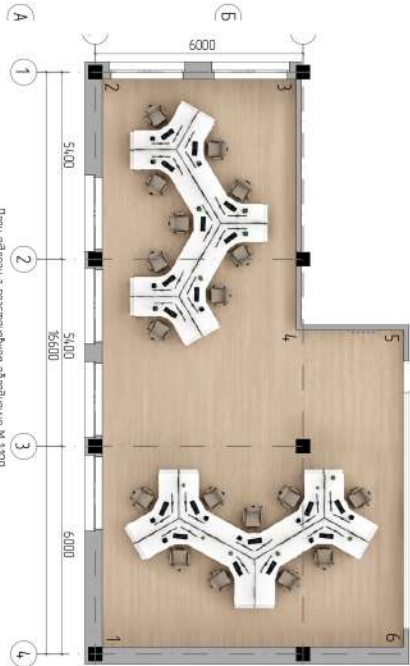
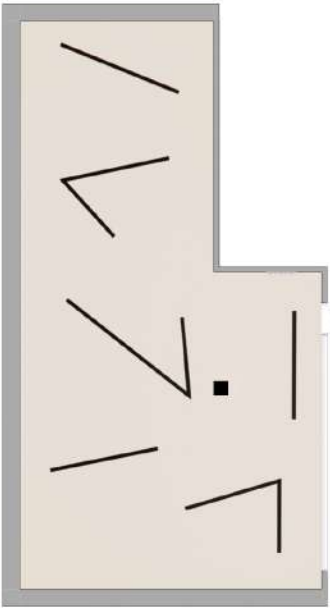
5.1 Ресепція готелю	59 м²
5.2 Ліфтовий хол	16 м²
5.3 Готельний номер	40,5 м²
5.4-5.8 Санвузол	4,5 м²
5.9 Готельний номер	31 м²
5.10 Готельний номер	35 м²
5.11 Готельний номер	33 м²
5.12 Готельний номер	34 м²
5.13 Технічне приміщення	39 м²



Дизайн інтер'єру



Інформація матеріалів			
№	Назва	Колір/Позначення	Матеріал
1	Панель	Дерев'яна панель (дуб)	Панель
2	Панель	Алюмінієва панель (срібло)	Панель
3	Стекло	Стекло (прозорі)	Стекло
4	Стекло	Стекло (прозорі)	Стекло
5	Дерев'яна панель	Дерев'яна панель (дуб)	Панель
6	Панель	Панель (срібло)	Панель
7	Панель	Панель (срібло)	Панель



ⓘ **Метадані**

 ДОКУМЕНТ

Заголовок

Центр ділової комунікації в місті Києві

Автор
Новицька Аріна Олександрівна

Научный работник / Эксперт
Гарбар М.В.

ИД документа
334301673

ОРГАНІЗАЦІЯ

Kyiv National University of Construction and Architecture

परिचय

Kyiv National University of Construction and Architecture

38

Дата жінту
6/12/2026

Дата редагування: 2018-01-18 11:00:00

Обсяг знайдених подібностей

Коефіцієнт подібності вказує на, який відсоток тексту по відношенню до загального обсягу тексту було знайдено в різних джерелах. Зверніть увагу, що високі значення коефіцієнта не автоматично означають піратів. Злім має аналізувати компетентна /уповноважена особа

25

Показана форма для коефіцієнта подібності Z

42

Классификация, с. 189

72548

Вільність символів

Тривога

У цьому розділі ви знайдете інформацію щодо текстових слоговнів. Ці слоговни в тексті можуть говорити про МОЖЛИВІ маніпуляції в тексті. Слоговни в тексті можуть мати наземний характер, але частіше характер технічних помилок при копіюванні документа та його збереженні, тому ми рекомендуємо вам підходити до аналізу цього модуля відповідально. У разі виникнення запитань, просимо звертатися до нашої служби підтримки.

Заміна букв		0
Інтервали		0
Мікропробіли		0
Білі знаки		0
Парафрази (SmartMarks)		49

Джерела

Нижче наведений список джерел. В цьому списку є джерела із різних баз даних. Колір 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

Копію тексту

#	ИЗДАТЕЛСТВО ИЛИ ИСТОЧНИК (PUBLISHER OR SOURCE)	ПОДРОБНОЕ ОПИСАНИЕ (DETAILS)	ПОДРОБНОЕ ОПИСАНИЕ (DETAILS)
1	https://repositorio.knuba.edu.ua/bitstreams/27040ace-643d-481f-861f-a130cbaac671/download	43	40.48 %

5/11/2026

Institute of Innovative Education of Kyiv National University of Construction and Architectur (Institute of Innovative Education of Kyiv National University of Construction and Architectur)

Интернет (7.62 %)

#	ДЖЕРЕЛО URL	КІЛЬКІСТЬ ІДЕНТИЧНИХ СЛІВ (ФРАГМЕНТІВ)
8	https://repository.knuba.edu.ua/bitstreams/4d3929dc-46b3-449e-843c-799a85af595b/download	251 (18) (2.81 %)
9	https://repository.knuba.edu.ua/bitstreams/27040ace-643d-481f-9617-a130cbaac671/download	113 (5) (1.26 %)
10	https://repository.knuba.edu.ua/bitstreams/274b6317-7891-4deb-b45d-5de35bc20c3d/download	104 (6) (1.16 %)
11	https://repository.knuba.edu.ua/bitstreams/3e703fef-e150-4998-aaa0-1b26d35174c2/download	77 (5) (0.86 %)
12	https://dspace.nau.edu.ua/bitstream/NAU/52330/1/%D0%A4%D0%90%D0%91%D0%94_2021_191_%D0%91%D0%BE%D0%B9%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2.pdf	62 (5) (0.69 %)
13	https://iq.vntu.edu.ua/repository/getfile.php/11564.pdf	52 (6) (0.58 %)
14	https://elartu.tntu.edu.ua/bitstream/lib/49663/1/%D0%9A%D0%A0%D0%91%20%D0%90%D0%BD_%D0%B4%D1%80%D1%96%D1%97%D0%B2.pdf	17 (2) (0.19 %)
15	https://jetiq.vntu.edu.ua/fdb/1136/praktuka_akr2025_/%D0%B7%D0%B2%D1%96%D1%82_3_%D0%BF%D1%86%D0%B1_%D0%B2.pdf	5 (1) (0.06 %)

☒ Список прийнятих фрагментів

#	ЗМІСТ	КІЛЬКІСТЬ ОДНАКОВИХ СЛІВ (ФРАГМЕНТІВ)
---	-------	---------------------------------------