

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ**

АРХІТЕКТУРНИЙ

(факультет)

ДИЗАЙНУ АРХІТЕКТУРНОГО СЕРЕДОВИЩА

(назва випускової кафедри)

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

на тему: «Готель у місті Києві»

Рябець Вероніка Вячеславівна

(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 СТУПЕНЯ БАКАЛАВРА**

Готель у місті Києві

(назва)

Виконала **Рябець Вероніка Вячеславівна**

(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 СТУПЕНЯ БАКАЛАВРА

Рябець Вероніка Вячеславівна

(прізвище, ім'я та по батькові студента)

1. Тема роботи

Готель у місті Києві

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 20.06.2026 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;

Додатки

5. Графічний матеріал за розділами:

Р. 1. Ситуаційний план, топооснова ділянки

Р. 2. Ілюстрації аналогів

Р. 3. Ситуаційний план М 1:2000, генеральний план М 1:500, перспективне зображення ділянки з об'єктом проєктування в містобудівному контексті з висоти пташиного польоту

Р. 4. Плани поверхів М 1:100 / М 1:200, фасади М 1:200, повздовжній та поперечний розрізи М 1:200, перспективне зображення будівлі з точки зору людини

Р. 5. Плани підлоги і стелі М 1:50 розгортки стін М 1:50, перспективне зображення інтер'єру характерного приміщення з точки зору людини

Р. 6. Конструктивний розріз по зовнішній стіні М М 1:25

6. 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

Керівник

Здобувач

_____	<u>В.О. Тімохін</u>
(підпис)	(прізвище та ініціали)
_____	<u>Н.Г. Чернятевич</u>
(підпис)	(прізвище та ініціали)
_____	<u>В. В. Рябець</u>
(підпис)	(прізвище та ініціали)

РЕЗЮМЕ (SUMMARY) до кваліфікаційної випускної роботи здобувача:		Рябець Вероніка Вячеславівна Riabets Veronika (ПІБ здобувача українською та англійською)	
ЗВО	Київський національний університет будівництва і архітектури		
Тема (українською та англійською)	<u>Готель у місті Києві</u> <u>Hotel in Kyiv city</u>		
Освітній ступінь	Бакалавр		
Факультет	Архітектурний		
Випускова кафедра	Дизайну архітектурного середовища		
Спеціальність	191 «Архітектура та містобудування»		
Освітня програма	Архітектура та містобудування		
Керівники	Старший викладач Чернятевич Наталія Григорівна		
Обсяг роботи:	пояснювальна записка, с. 72	розділів 8	креслень формату A1 6
Розділ 1. Завдання на проєктування	Визначено вихідні дані, основні вимоги до об'єкта, функціональне призначення та завдання, поставлені перед проєктом.		
Розділ 2. Аналіз вітчизняного та світового досвіду	Проаналізовано сучасні аналоги готельних комплексів, їхні архітектурні рішення, функціональну організацію та актуальні тенденції проєктування.		
Розділ 3. Містобудівне обґрунтування	Розглянуто розташування ділянки, її транспортні зв'язки, природні умови, оточення та фактори, що вплинули на формування проєктного рішення.		
Розділ 4. Архітектурно-планувальне рішення	Описано концепцію будівлі, функціональне зонування, об'ємно-просторову композицію та планувальну структуру комплексу.		
Розділ 5. Дизайн інтер'єру	Наведено принципи формування внутрішнього простору, стилістичні рішення, використані матеріали та підходи до створення комфортного середовища.		
Розділ 6. Конструктивне рішення	Обґрунтовано вибір конструктивної схеми будівлі, основних несучих елементів та матеріалів конструкцій.		
Розділ 7. Інженерне обладнання	Розглянуто системи опалення, вентиляції, водопостачання, водовідведення, електропостачання та інші інженерні мережі об'єкта.		
Розділ 8. Охорона праці та навколишнього середовища	Висвітлено заходи з безпеки експлуатації будівлі, забезпечення комфортних умов перебування та мінімізації впливу на довкілля.		
Висновки по роботі:	Підсумовано результати проєктування, обґрунтовано прийняті рішення та визначено переваги запропонованого проєкту.		
Ключові слова: громадська будівля, готель, архітектура			
Keywords: public building, hotel, architecture			

Здобувач: _____
(підпис)

/ В. В. Рябець/
(прізвище та ініціали)

Керівник: _____
(підпис)

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

“ ” 2026

ЗМІСТ

1. Завдання на проєктування	2
2. Аналіз вітчизняного та світового досвіду	7
3. Містобудівне обґрунтування	39
3.1. Історична довідка по території забудови	39
3.2. Містобудівна ситуація	40
3.3. Опис генерального плану	41
3.3.1. Функціональне зонування території	43
3.3.2. Рух пішоходів і транспорту	44
3.3.3. Техніко-економічні показники генерального плану.....	46
4. Архітектурно-планувальне рішення	46
5. Дизайн інтер'єру.....	52
6. Конструктивне рішення	55
7. Інженерне обладнання	59
7.1. Теплогазопостачання і вентиляція	59
7.2. Водопостачання, водовідведення і опалення	60
8. Охорона праці та навколишнього середовища	61
Список використаних джерел	63
Додатки:	66
• Усі креслення проєкту	
• Довідка про перевірку роботи на плагіат	

1. ЗАВДАННЯ НА ПРОЄКТУВАННЯ

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

Студент Рябець Вероніка Вячеславівна

Група АРХ 22-6

Керівник Чернятевич Наталія Григорівна

Тема дипломної роботи Готель у місті Києві

1. Вихідні матеріали

ДБН.В. 2.2.-9:18. «Громадські будинки та споруди. Основні положення».

ДБН.В. 2.2-2008. «Будинки і споруди. Готелі.»

ДБН.В. 2.2-16:2019. «Культурно-видовищні та дозвіллієві заклади.»

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

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

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

ДБН В.2.2-25:2009. «Підприємства харчування (заклади ресторанного господарства)»

2. Ситуаційний план (рис.1.1)

3. Склад та площі приміщень функціональних груп:

№ п/ п	Найменування приміщень	Площа, м. кв.	Кількість
Приймально-вестибюльна група			
1.	Тамбур	6	1
2.	Вестибюль	84	1
3.	Рецепція	10	1
4.	Кіманата чергового персоналу	33	1
5.	Санвузол	24	1
6.	Лобі	124	1

7.	Гардероб	5	1
	Ліфтовий хол	42	2
	Всього	328	
Адміністративна група			
1.	Кабінет директора	23	1
2.	Переговорна	23	1
3.	Архів	10	1
4.	Бухгалтерія	23	1
5.	Гардероб для персоналу	11	1
6.	Кімната чергових адміністраторів	33	1
	Всього	153	
Група громадського харчування			
1.	Зона шведського столу	187	1
2.	Руфтоп кафе	123	1
3.	Літня тераса	74	1
4.	Мийна	10	1
5.	Завантажувальна	9	1
6.	Гарячий цех	40	1
7.	Холодний цех	23	1
8.	Комора сухих продуктів	6	1
9.	Комора овочів	6	1
10.	Доготувальна зона	32	1
11.	Холодний цех	41	1
12.	Мийна	7	1
13.	Заготівельний цех	23	1
14.	Холодильна камера	6	1
15.	Роздягальна персоналу	27	1
	Всього	614	
Господарсько- виробнича група			
1.	Відділення чистої білизни	16	1
2.	Відділення брудної білизни	16	1
3.	Кімната головної покоївки	16	1
4.	Кімната для валіз	6	1
5.	Кімната персоналу	18	1
6.	Технічна	6	1
7.	Кімната для інвентарю	16	1
8.	Кімната для зберігання інвентарю (поповерхово)	8	2
9.	Службовий ліфтовий хол (поповерхово)	12	2
10.	Кімната покоївки (поповерхово)	29	2
	Всього	143	
Група Коворкінгу			

1.	Open Space	105	1
2.	Переговорна	25	2
3.	Зона буфету	12	1
4.	Зал для проведення заходів	93	1
	Всього	235	
Житловий блок			
1.	Коридор	140	1
2.	Номери типу «Стандарт»	25	25
3.	Номери типу «Люкс»	33	6
4.	Номери типу «Стандарт+»	33	22
5.	Рекреаційна зона	130	1
6.	Рекреаційна зона 2	95	1
	Всього	1914	
Спа-блок			
1.	Роздягальна жіноча	34	1
2.	Роздягальна чоловіча	27	1
3.	Вестибюль	82	1
4.	Тераса для занять спортом	103	1
5.	Сауна	43	1
6.	Санвузол	22	1
7.	Масажний кабінет	33	1
8.	Спортзона	137	1
9.	Загальний балкон	78	1
10.	Зала для йоги	127	1
	Всього	689	
Група укриття			
1.	Санвузол	24	1
2.	Ліфтовий хол	100	1
3.	Укриття	120	1
4.	Склад меблів	22	1
5.	Майстерня	23	1
6.	Технічне приміщення	23	1
7.	Ремонтна	23	1
8.	Склад інвентарю	23	1
9.	Кімната відпочинку	22	1
10.	Комора	16	1
11.	Підземний паркінг	560	1
	Всього	956	
	Загальна площа приміщень	5032	

4. Склад проектних матеріалів:

- Креслення та масштаби їх розробки:

- ситуаційний план М 1:2000
- генеральний план М 1:500;
- плани поверхів М 1:100 / М 1:200;
- фасади М 1:200;
- повздовжній та поперечний розрізи М 1:200;
- перспективне зображення будівлі;
- конструктивний розріз по зовнішній стіні М 1:20
- інтер'єр характерного приміщення:
 - розгортки стін М 1:50
 - план підлоги з розстановкою обладнання М 1:50
 - план стелі з розстановкою світильників М 1:50
 - перспектива;
- Презентація дипломного проєкту;
- Відео-презентація (фільм-обліт ділянки з будівлею);
- Пояснювальна записка.

Здобувач

(підпис)

В.В. Рябець
(прізвище та ініціали)

Керівник

(підпис)

Н.Г. Чернятевич
(прізвище та ініціали)

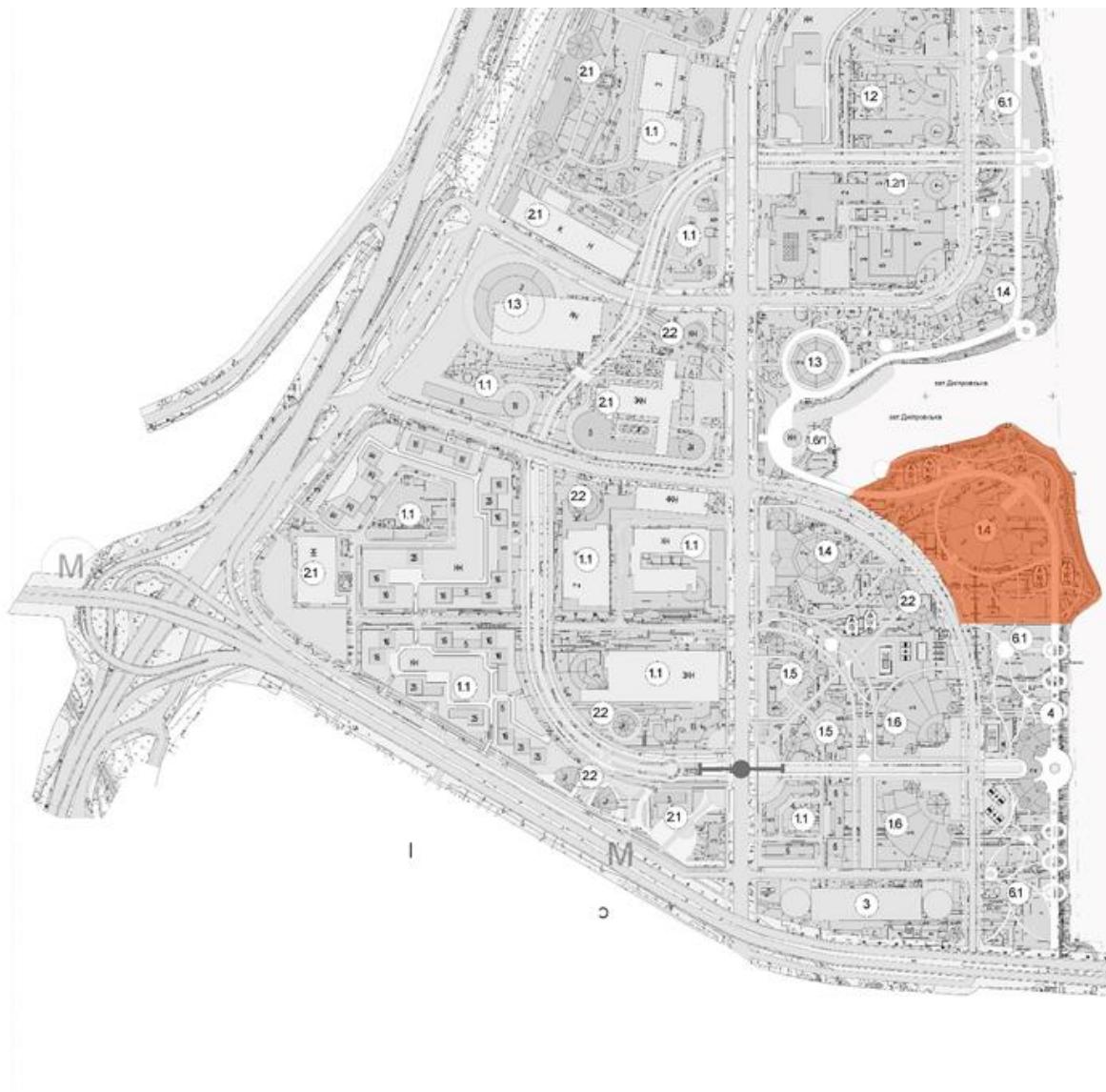


Рис. 1.1. Ситуаційний план

2. АНАЛІЗ ВІТЧИЗНЯНОГО ТА СВІТОВОГО ДОСВІДУ

Розвиток сучасної готельної архітектури безпосередньо пов'язаний зі зміною способу подорожей, структури міст і вимог до середовища тимчасового проживання. Готель сьогодні виконує значно ширшу роль, ніж забезпечення розміщення відвідувачів. Він стає елементом міської інфраструктури, громадським простором, рекреаційним середовищем і водночас комерційним об'єктом. У зв'язку з цим змінюються підходи до його архітектурного та планувального вирішення. На сучасному етапі проєктування готелів спостерігається відхід від універсальних типових схем, які довгий час визначали розвиток цієї типології. Архітектурні рішення дедалі більше залежать від конкретних умов ділянки: щільності забудови, природного середовища, туристичного потенціалу території та характеру користування будівлею. Саме тому аналіз реалізованих об'єктів різного масштабу та розташування дозволяє зрозуміти, яким чином одна й та сама функція набуває різних просторових форм. Світова практика демонструє значну різноманітність моделей готелів: від компактних міських будівель, інтегрованих у щільну забудову, до курортних комплексів, структура яких формується взаємодією з ландшафтом. У кожному випадку планувальні рішення визначаються не лише функціональною програмою, а й сценаріями використання простору, організацією потоків відвідувачів і співвідношенням приватних та громадських зон.

Pendry Manhattan West

Нью-Йорк, Сполучені Штати

Архітектори: Skidmore, Owings & Merrill

Площа: 200500 кв. фут



Зовнішній вигляд будівлі (рис. 2.1) [11].

Містобудівний контекст

Будівля виступає складовою масштабної девелоперської трансформації району Manhattan West, яка спрямована на переосмислення колишніх інфраструктурних територій поруч із транспортним вузлом Penn Station та Moynihan Train Hall. У цьому контексті архітектура готелю виконує подвійне завдання: з одного боку — інтегруватися в загальну композицію нового кварталу, з іншого — сформувати власну впізнавану ідентичність серед великомасштабної комерційної забудови.

Об'ємно-просторова композиція

Об'ємно-просторова композиція будівлі базується на витягнутому вертикальному об'ємі зі скульптурною пластикою фасадів. На відміну від типових ортогональних готельних веж Манхеттена, архітектори застосували плавні вигини і легкі зміщення площин, що дозволяє зменшити відчуття масивності та створити більш «людяний» масштаб. Такий прийом також сприяє

візуальній диференціації будівлі серед навколишніх офісних об'єктів, де домінує раціональна модерністська геометрія.

Матеріали

Використання темного рифленого граніту надає будівлі монументальності та тактильної глибини, що відсилає до традиції нью-йоркської кам'яної архітектури початку XX століття, одночасно інтерпретуючи її в сучасному ключі. Вертикальні членування і текстурність каменю підсилюють відчуття ритму та масштабу, а також акцентують вертикальність об'єму, що є важливим для сприйняття висотної будівлі в щільній міській тканині.



Частина фасаду будівлі (рис. 2.2) [11].

Функціональна структура

Функціонально будівля демонструє типовий для contemporary urban hotel принцип зонування, де приватна готельна функція поєднується з активними громадськими просторами. Нижні рівні відкриті до міста і містять ресторани, retail та соціальні простори, що сприяє активізації вуличного фронту та інтеграції готелю у публічне життя району. Така стратегія відповідає сучасним тенденціям

hospitality-архітектури, де готель розглядається не лише як місце проживання, але як соціальний хаб. Верхні рівні забезпечують приватність номерів, а експлуатовані покрівлі з видовими терасами і баром формують додатковий рівень публічності, пов'язаний із панорамним сприйняттям міста.

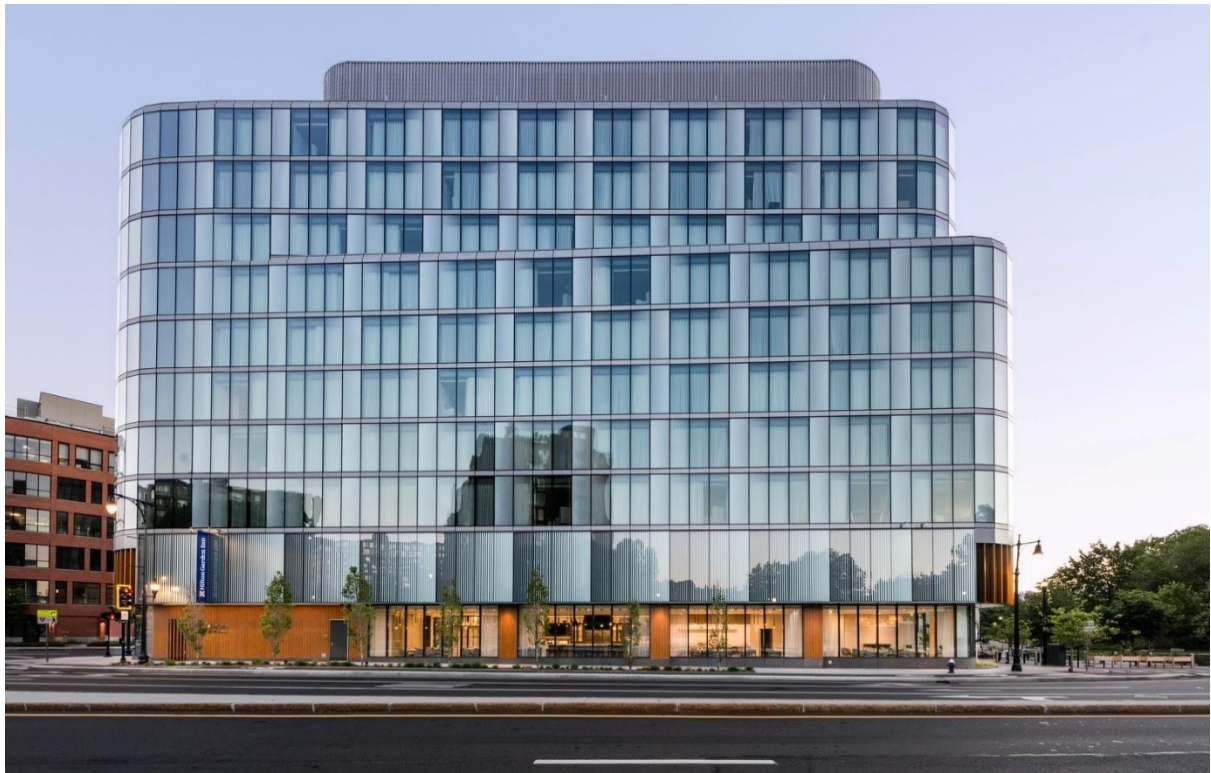
Hilton Garden Inn Boston

Бостон, Сполучені Штати

Архітектори: CambridgeSeven

Площа: 130000 кв. футів

Рік: 2021 рік



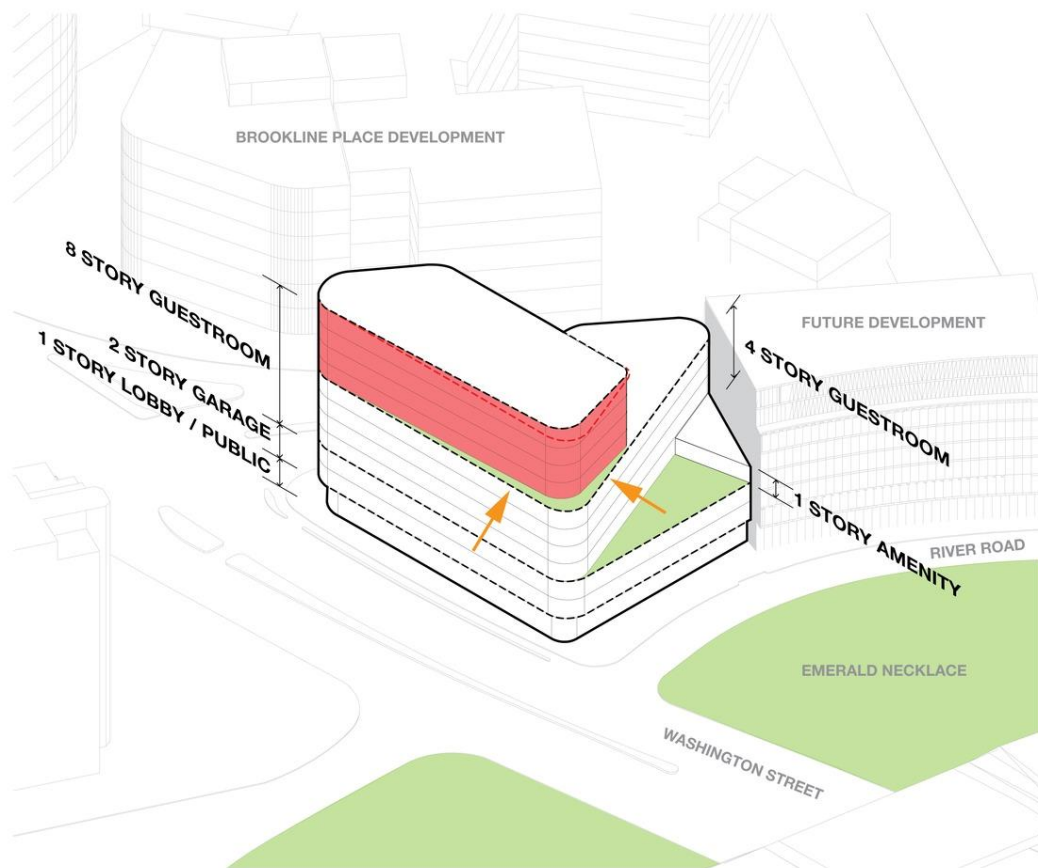
Зовнішній вигляд будівлі (рис. 2.3) [12].

Об'ємно просторова композиція

Об'ємно-просторова композиція базується на трьох ступінчастих масах, об'єднаних плавною, скульптурною формою фасаду. Така стратегія дозволяє адаптувати будівлю до складної геометрії ділянки та різного масштабу навколишніх структур. Криволінійність об'єму виступає ключовим композиційним прийомом: вона пом'якшує переходи між сусідніми кварталами, створює більш динамічний силует і формує виразну присутність у міському

просторі без надмірної домінантності. Важливо, що об'ємна пластика працює не як декоративний жест, а й поєднує різні контексти.

Фасад підкреслює сучасний характер будівлі через використання скляної оболонки та чітко структурованого ритму поверхових членувань. Натягнута скляна поверхня створює ефект легкості і прозорості, що контрастує з масивністю типових готельних блоків середнього класу. Готельне зонування організоване вертикально, при цьому нижні рівні працюють як перехідна зона між містом і приватним простором проживання. Завдяки ступінчастій структурі мас формується різноманітність внутрішніх просторів і видових точок.



Об'ємно-просторова композиція (рис. 2.4) [12].

Планування

Особливу роль у плануванні відіграє перший поверх. Він не працює як ізольована зона обслуговування, а фактично продовжує міський простір усередину будівлі. Лобі, ресторан і громадські функції об'єднані у відкриту просторову систему без жорстких меж між зонами. Нижні рівні максимально відкриті та громадські, тоді як верхні поверхи формують приватну житлову структуру. Сервісні функції та паркінг інтегровані в об'єм будівлі таким чином, щоб не порушувати активність першого поверху та не розривати пішохідний фронт забудови.

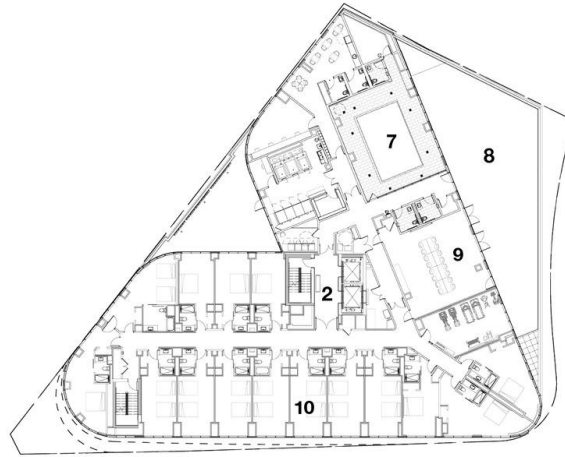


План 1-го поверху (рис. 2.5) [12].

Номерний фонд готелю побудований на поєднанні стандартизації та просторової різноманітності. Планування номерів залишається типовим з функціональної точки зору, однак їх розташування в будівлі не є однаковим. Через складну форму плану змінюється орієнтація номерів відносно міста та паркової зони, тому вони отримують різні види, ступінь природного освітлення та характер взаємодії з оточенням. Висота корпусів поступово зменшується у напрямку парку, завдяки чому будівля краще інтегрується в масштаб зеленого середовища

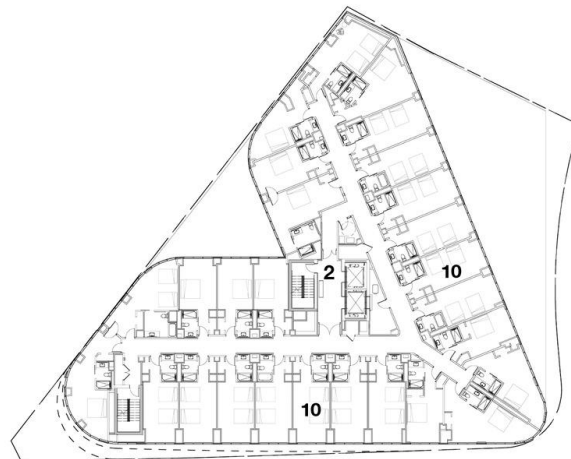
та не перекриває доступ сонячного світла до прилеглого простору. У плануванні це проявляється не ідентичністю поверхів: контур будівлі частково змінюється.

1. Hotel Lobby
2. Elevator Lobby
3. Drop Off
4. Breakfast Room
5. Restaurant
6. Loading
7. Pool
8. Terrace
9. Meeting Room
10. Typ. Guest Room



План 3-го поверху (рис. 2.6) [12].

1. Hotel Lobby
2. Elevator Lobby
3. Drop Off
4. Breakfast Room
5. Restaurant
6. Loading
7. Pool
8. Terrace
9. Meeting Room
10. Typ. Guest Room



План типового поверху (рис. 2.7) [12].

Arrive East Austin Hotel

Техас, Сполучені Штати

Архітектори: Baldrige Architects

Площа: 77000 кв. футів

Рік: 2019 рік



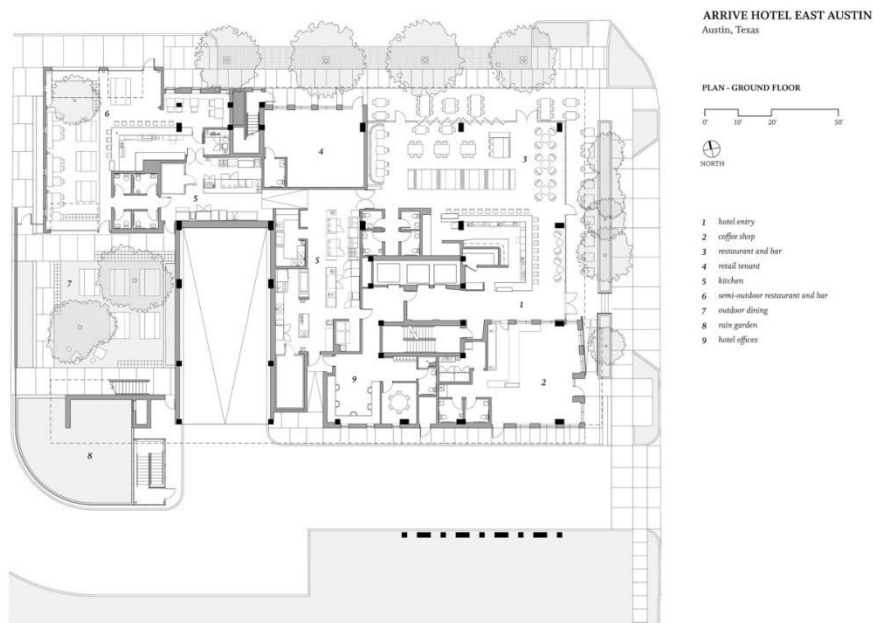
Зовнішній вигляд будівлі (рис. 2.8) [13].

Об'ємно-планувальна структура

Об'ємно-планувальна структура споруди представлена п'ятиповерховим житловим блоком L-подібної конфігурації, що розташований на дворівневому стилюбаті. Проєкт демонструє відмову від традиційної готельної типології з ізольованим вестибюлем на користь децентралізованої схеми першого поверху, де громадські функції (ресторан, кав'ярня, ритейл) мають автономні входні групи. Архітектурна логіка проєкту полягає у тому, що будівля сприймається радше як

кластер громадських закладів із готельними номерами над ними, ніж як класичний готель із додатковими функціями.

Такий підхід забезпечує безперервність вуличного фронту та інтенсивну інтеграцію об'єкта в міське середовище. Вертикальні комунікаційні вузли та зони обслуговування зміщені відносно геометричного центру будівлі, що дозволило максимально вивільнити площу першого ярусу для комерційного використання та створити відкриті транзитні зони.



План 1-го поверху (рис. 2.9) [13].



План типового поверху (рис. 2.10) [13].

Композиція споруди

Головним композиційним елементом є система розвинених горизонтальних залізобетонних поясів («стрічок»), що виступають за межі основної площини стін. Зміщення площин і варіативність поверхових плит дозволяють створювати балкони, криті тераси та напіввідкриті простори, що підсилюють зв'язок між внутрішнім і зовнішнім середовищем. Ритміка фасаду побудована на чергуванні зашквлених прорізів та глухих ділянок, облицьованих темною антрацитовою цеглою, що дозволяє нівелювати монотонний крок житлових осередків і надає будівлі скульптурної виразності.



Північний фасад будівлі (рис. 2.11) [13].

Somnus Hotel & Spa

Друскінінкай, Литва

Архітектурне бюро: Arches

Площа: 5680 м²

Рік: 2020 рік

Готель **Somnus Hotel & Spa** розташований у курортному місті Друскінінкай у лісовому природному середовищі, що стало визначальним фактором формування його архітектурно-планувальної структури. На відміну від міських готелів, де планування підпорядковане щільності забудови та міським потокам, у цьому випадку головним організуючим чинником виступає природний контекст і рекреаційна функція курорту



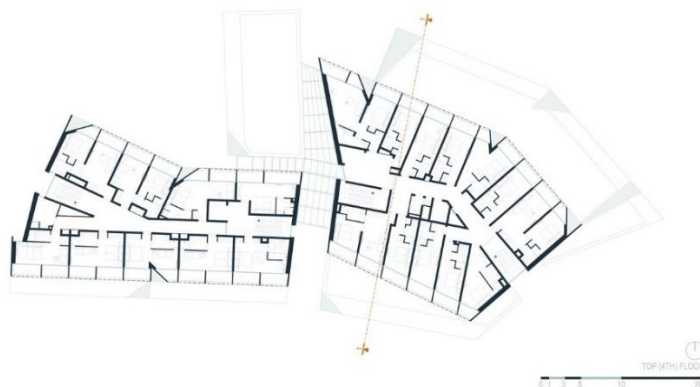
Зовнішній вигляд будівлі (рис. 2.14) [15].

Планування

Перший поверх виконує роль публічного рівня та об'єднує вхідну групу, ресторан, лаунж-простори та SPA-функції. Основний номерний фонд розташований на верхніх поверхах і організований за компактною коридорною схемою. Номери орієнтовані або на лісовий масив, або на внутрішній простір комплексу, що дозволяє забезпечити приватність і водночас постійний візуальний контакт із природою. Великі панорамні прорізи працюють як планувальний інструмент, який підсилює взаємодію житлової функції з оточенням. Об'єм будівлі поділений на декілька взаємопов'язаних частин, що відображається і в плануванні. Така фрагментація зменшує масштаб готелю та наближує його до характеру курортної малоповерхової забудови. Ритм фасаду формується системою V-подібних балконів.



План 1-го поверху (рис. 2.15) [15].



План типового поверху (рис. 2.16) [15]

Solaz Los Cabos Hotel

Лос Кабос, Мексика

Архітектори: Sordo Madaleno Arquitectos

Площа: 150000 m²

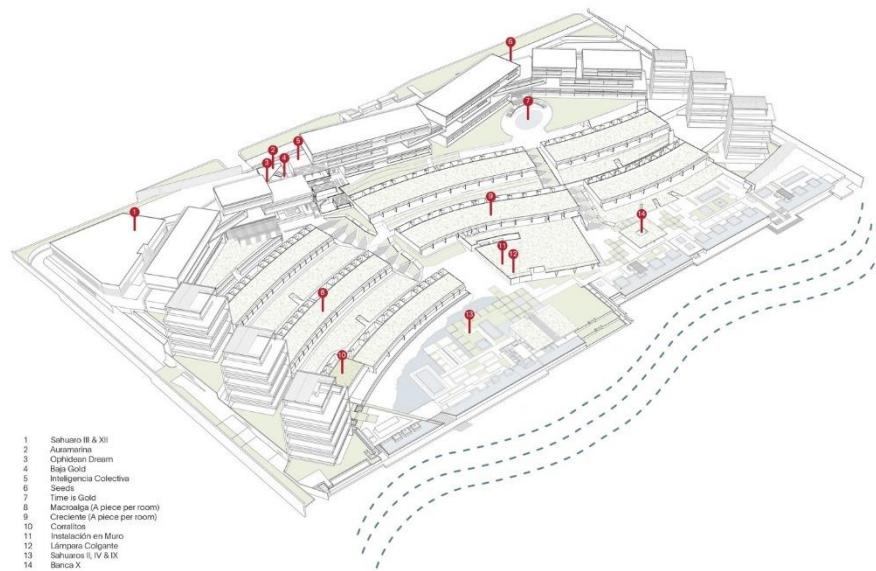
Рік: 2018



Зовнішній вигляд будівлі (рис. 2.17) [16].

Містобудівна ситуація

Готель Solaz Los Cabos розташований на прибережній території півострова Бажа California, де визначальним фактором формування архітектури стала складна природна топографія ділянки. На відміну від готелів, у яких планування формується незалежно від рельєфу, у цьому проєкті саме ландшафт виступає основою просторової організації комплексу. Територія піднімається від рівня моря вглиб ділянки, що зумовило терасне розташування будівель і поетапне розгортання функцій уздовж схилу.



Будівна концепція проекту (рис. 2.18) [16]

Планувальна структура

Планувальна структура комплексу організована за принципом каскадної системи рівнів. Архітектори сформували три великі вигнуті тераси, орієнтовані зі сходу на захід, які повторюють природний рельєф. Кожна тераса виконує окрему функціональну роль і водночас забезпечує безперервний візуальний зв'язок із морем. Така схема дозволяє уникнути взаємного перекриття видів і забезпечити однакову якість середовища для всіх номерів та громадських просторів.

Номерний фонд розміщений у головному об'ємі, сформованому кількома зміщеними блоками. Таке рішення зменшує візуальний масштаб будівлі та дозволяє краще адаптувати її до рельєфу. Зміщення корпусів забезпечує кращу орієнтацію номерів, відкриті види на море та створення індивідуальних зовнішніх просторів для гостей.

Функціональне зонування

Громадські та рекреаційні функції розташовані нижче, ближче до води. Басейни, пляжний клуб і зони відпочинку завершують просторову послідовність комплексу. Рух територією поступово веде від входу через громадські простори до відкритого прибережного ландшафту, формуючи логічний маршрут перебування.

Переміщення між рівнями організоване системою відкритих проходів і пішохідних маршрутів серед озеленення. Вони одночасно з'єднують різні функціональні зони та забезпечують приватність, тому територія сприймається як послідовність окремих просторів, а не як одна велика будівля з внутрішніми коридорами. Апартаменти винесені в окремі об'єми на межі ділянки, що дозволяє розділити різні формати проживання й уникнути перетину потоків гостей.



План 1-го поверху (рис. 2.19) [16].

Radisson Collection Resort

Нанчінг, Китай

Архітектори: Archi-Union Architects

Площа: 34646 м²

Рік: 2021 рік

Аналіз ділянки

Готель Radisson Collection Resort розташований на території колишнього кар'єру, який був перетворений на парковий комплекс. Основною передумовою проєкту стала складна топографія ділянки з перепадом висот близько 15 метрів, що безпосередньо визначило об'ємно-просторове рішення будівлі.



Зовнішній вигляд будівлі (рис. 2.20) [17].

Об'ємне рішення

Будівля має витягнуту та складену форму, яка повторює напрямки рельєфу й орієнтацію основних видових точок, скель, водойми та паркових просторів. Об'єм не сприймається як єдиний масив: він розділений на декілька рівнів і функціональних зон, об'єднаних кільцевим маршрутом руху. Перепади висот використовуються як композиційний інструмент, де корпуси поступово «спускаються» по схилу, формуючи каскадну структуру. Планування враховує різні рівні огляду ландшафту, що формує змінний просторовий досвід під час переміщення територією.

Фасадне

рішення

Геометрія даху сформована на основі аналізу топографії та цифрового моделювання, що дозволило отримати складену покрівлю, подібну до природного рельєфу та традиційних китайських схилених дахів. Архітектура

працює не як домінанта, а як елемент ландшафтної композиції, а межа між будівлею та садом розмивається через систему терас, переходів і відкритих просторів. Фасади виконані у стриманій сіро-нейтральній гамі, що відповідає природним кольорам скель і парку. Особливістю є цегляні стіни, сформовані роботизованим укладанням, у якому кут повороту кожної цеглини змінюється,



створюючи рельєф світлотіні.

Фасад будівлі (рис. 2.21) [17].

Західний фасад будівлі (рис. 2.22) [17].



Hotel Click Clack Medellín

Медельїн, Колумбія

Архітектори: Plan:b arquitectos

Площа: 8723 м²

Рік: 2019 рік



Зовнішній вигляд будівлі (рис. 2.23) [18].

Містобудівний контекст

Готель розташований у межах регулярної міської сітки району Ель-Побладо в Медельїні. Він пронизаний наскрізними просторами — пішохідним проходом, внутрішнім двориком, сходами, платформами та терасами. Завдяки цьому готель працює як частина міського середовища: через нього можна проходити, користуватися громадськими просторами та взаємодіяти з будівлею навіть без проживання в ній. Архітектура фактично створює новий напівпублічний простір усередині кварталу.

Планувальна структура

Номерний фонд організований із невеликих номерів різних типів. У будівлі передбачено понад десять варіантів планування, які згруповані у різні об'єми. Між ними розташовані балкони, сади та відкриті тераси. Таке рішення дозволяє

природному повітрю та зелені проникати всередину будівлі, що важливо для тропічного клімату. Розташування номерів відрізняється залежно від поверху та орієнтації: частина виходить на внутрішній двір, частина — на міські вулиці або пішохідний прохід. Коридори мають природне освітлення, тому простір не виглядає як типовий закритий готельний поверх. Тераси різної висоти виконують роль спільних відкритих просторів і оглядових майданчиків. З них відкриваються види на гори, забудову району та долину Медельїна. Громадські функції розташовані на різних рівнях будівлі — тут є басейн, бари, ресторани та кінотеатр просто неба. Система пересування всередині будівлі досить складна. Передбачено сім сходів, шість ліфтів, переходи, мезоніни та пандуси. Це створює кілька можливих маршрутів руху. Відвідувач може пересуватись будівлею різними шляхами, поступово відкриваючи нові простори, що робить перебування більш динамічним.



Північний фасад будівлі (рис. 2.24) [18].

Фасадне рішення

Фасад вирішений стримано — використовується сіра кольорова гама. Таке рішення пов'язане з кліматом Медельїна, де сильне сонце формує глибокі тіні. Архітектура працює саме через світлотінь: відтінки сірого змінюються залежно від освітлення, підкреслюючи форму будівлі та її взаємодію з навколишнім середовищем.



Фасадні матеріали будівлі (рис. 2.25) [18].



Інтер'єр будівлі (рис. 2.26) [18].

Flare of Frankfurt Apartments

Франкфурт-на-Майні, Німеччина

Архітектори: Hadi Teherani Architects

Площа: 24500 м²

Рік: 2019



Зовнішній вигляд будівлі (рис. 2.27) [19].

Містобудівний контекст

Комплекс Flare of Frankfurt розташований у центральній частині Франкфурта та є частиною оновлення міської ділянки в щільному середовищі. Будівля формує новий міський фронт і одночасно створює пішохідні зв'язки між сусідніми кварталами та торговим центром. Проєкт організований як багатофункціональний комплекс, де поєднані готель, апартаменти, комерційні приміщення та ресторани

Об'ємно-просторова структура

Комплекс складається з двох основних об'ємів — житлового та громадсько-готельного, які розташовані на спільному стилобаті з підземним паркінгом. Один корпус формує периметральну забудову кварталу, а інший працює як окремий об'єм, створюючи пішохідні проходи між будівлями.

Планувальна організація

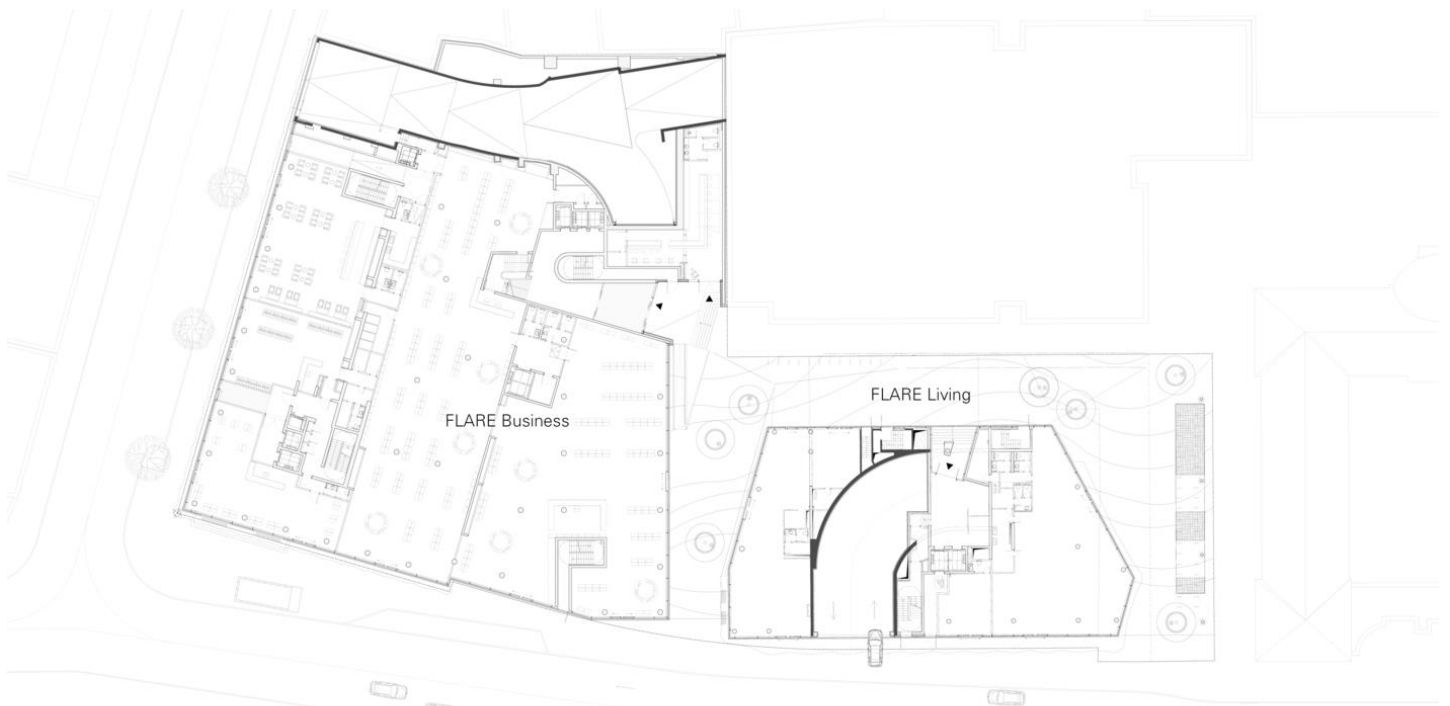
Перші поверхи займають громадські функції — комерція, гастрономія та простори обслуговування. Вище розташовані апартаменти та готельні номери для короткострокового і довгострокового проживання. Така схема відповідає сучасній тенденції змішаного використання будівель. Планування житлової частини передбачає близько 60 квартир різної площі,

частина з яких має приватні тераси або сади на покрівлі. Функції чітко розділені, але об'єднані єдиною композиційною структурою.



Grundriss 5.OG M1:400

План типового поверху(рис. 2.28) [19].



План 1-го поверху(рис. 2.29) [19]

Фасадні рішення

Головною особливістю є тривимірний фасад із великих керамічних панелей. Пластика фасаду формується за рахунок виступів і заглиблень, що створює глибину та гру світлотіні. Геометрія фасаду залежить від функції приміщень і безпосередньо пов'язана з планувальною структурою. Фасадні елементи виготовлені як збірні модулі, що дозволило підвищити якість будівництва та пришвидшити монтаж. Також використані енергоефективні рішення, зокрема централізоване теплопостачання та рекуперація тепла.

Громадські простори

Важливою частиною проєкту є формування громадських просторів між будівлями. Внутрішній двір і пішохідні проходи працюють як напівпублічні простори для мешканців і відвідувачів. Завдяки змішанню функцій будівля працює не лише як житло чи готель, а як частина міської інфраструктури.



Фасад будівлі (рис. 2.30) [19].

Dusit Le Palais Tu Hoa Hotel

Ханой, В'єтнам

Архітектори: Baumschlager Eberle Architekten

Площа: 14152 м²

Рік: 2025 рік



Фасад будівлі (рис. 2.31) [20].

Містобудівний контекст

Готель розташований між спокійним житловим районом Тау Но та новими районами, що активно розвиваються. Проєкт орієнтований як на туристів і бізнес-відвідувачів, так і на місцевих користувачів.

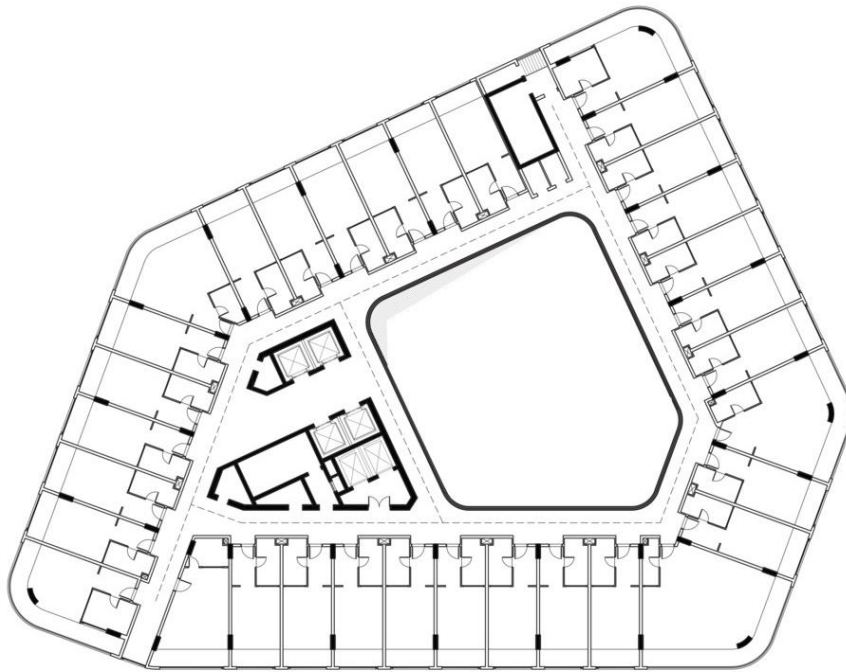
Об'ємно-просторова структура

Об'єм будівлі побудований на поєднанні простої геометрії та принципів традиційної локальної архітектури. Основним композиційним елементом є внутрішній двір, який трансформований у вертикальний атриум. Він проходить через усю будівлю і є головною просторовою віссю. Атриум з'єднує всі функції — від підземного рівня до даху — і забезпечує візуальні зв'язки між поверхами. Це формує структуру, подібну до «вертикального міста», де всі простори взаємопов'язані.

Планувальна організація

Функції розташовані навколо атриуму послідовно по вертикалі. Тут знаходяться ресторани, конференц-зали, wellness-зони, громадські простори та бар на даху. Така схема стимулює рух відвідувачів будівлею та створює різноманітний просторовий досвід.

Вертикальні комунікації підкреслені трьома скляними ліфтами, які працюють як візуальний акцент у внутрішньому просторі. Вони також підсилюють відчуття відкритості та зв'язку між рівнями.



План типового поверху(рис. 2.32) [20].

Громадські простори

Головним громадським простором є атриум, який працює як внутрішня площа. Він забезпечує орієнтацію в будівлі та є місцем взаємодії гостей. Покрівля також є важливою частиною архітектури. Вона має складну параметричну геометрію, що покращує проникнення природного світла в інтер'єр і формує складну просторову атмосферу.



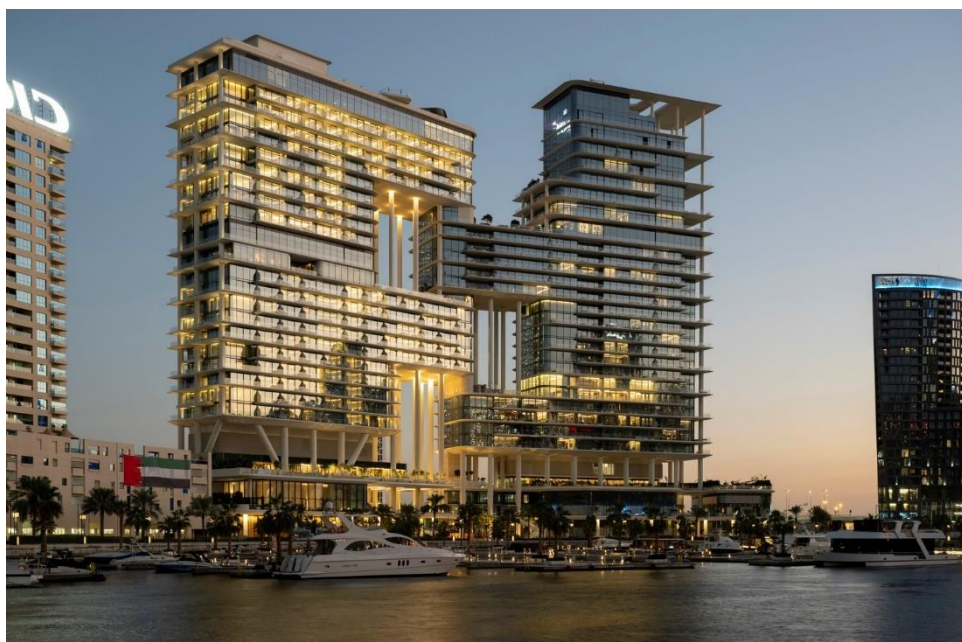
Інтер'єр вестибюлю (рис. 2.33) [20].

The Lana and The Lana Residences

Дубай, Об'єднані Арабські Емірати

Архітектори: Foster + Partners

Рік: 2024 рік



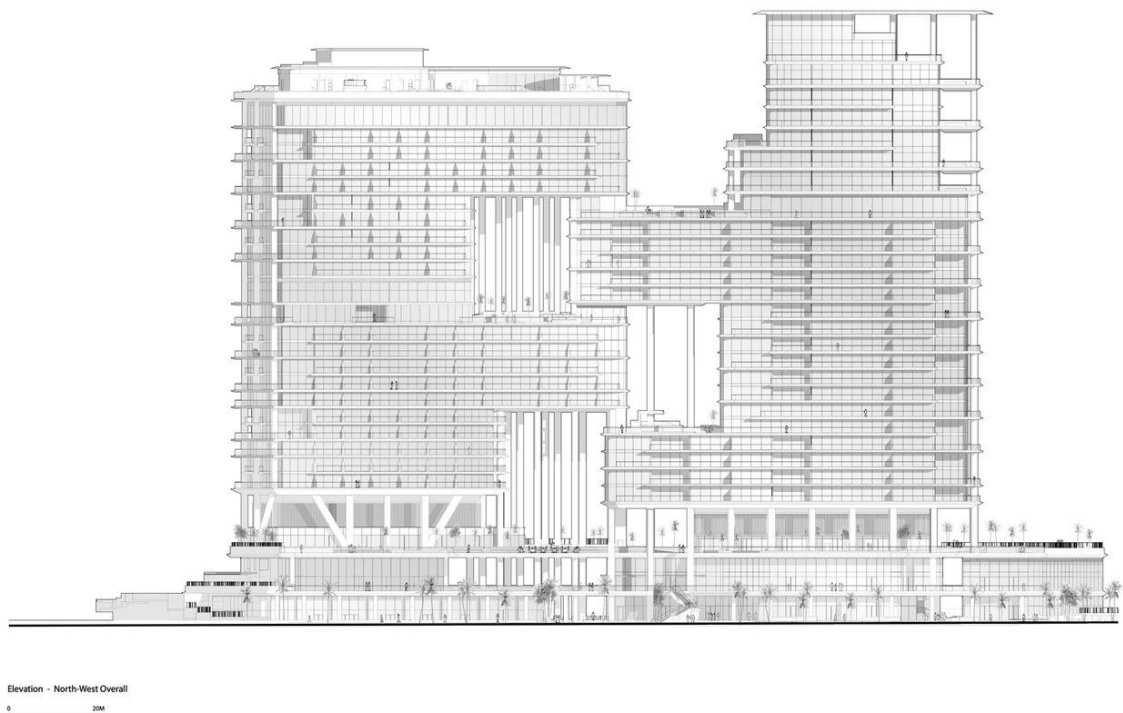
Зовнішній вигляд будівлі (рис. 2.34) [21].

Містобудівний контекст

Комплекс розташований на набережній Marasi Marina між центром Дубая та районом Dubai Design District. Проєкт є частиною розвитку нової прибережної зони з пішохідною набережною довжиною близько 12 км. Будівля формує активний фронт набережної з ресторанами, магазинами та громадськими просторами на першому рівні.

Об'ємно-просторова структура

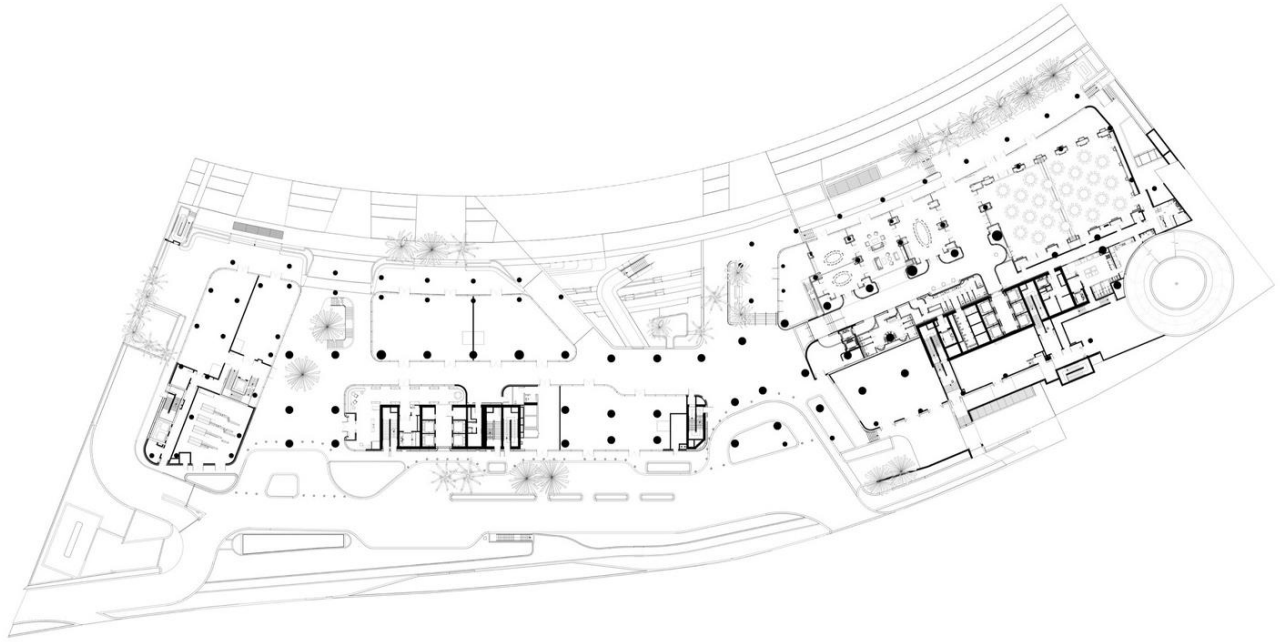
Комплекс складається з двох взаємопов'язаних веж — готелю (31 поверх) та житлової частини (30 поверхів). Об'єми з'єднані між собою, але функціонально розділені. Будівля піднята над рівнем землі на опорах, що дозволяє сформувати відкритий громадський простір під нею та забезпечити візуальний зв'язок між містом і набережною. Важливим елементом композиції є вертикальні сади, які інтегровані у структуру будівлі. Вони розділяють об'єм на сегменти та формують відкриті простори на різних рівнях.



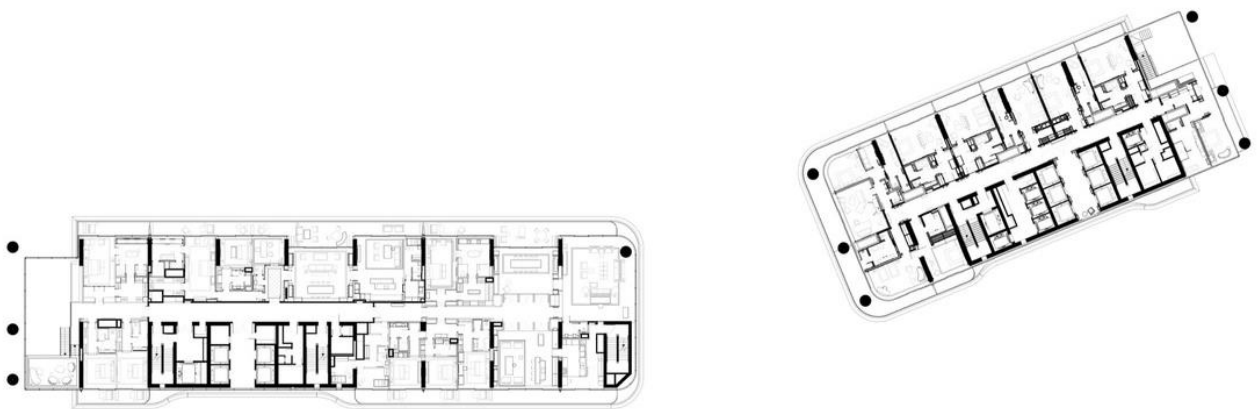
Північний фасад будівлі (рис. 2.35) [21].

Планувальна організація

На нижніх поверхах розташовані громадські функції — ресторани, кафе, зони відпочинку та простори обслуговування. Вище знаходяться готельні номери та апартаменти. Житлова частина має окремий вхід і приватну інфраструктуру. Для мешканців передбачені окремі громадські простори, зокрема сад на 23 поверсі та приватні зони відпочинку. Планування виконане так, щоб більшість номерів мали власні балкони та види на воду або місто.



План 1-го поверху(рис. 2.36) [21].



Архітектура та середовище

Проект орієнтований на створення зв'язку між будівлею та міським середовищем. Перший рівень працює як продовження міського простору через громадські функції та відкриті зони. Вертикальні сади виконують не тільки естетичну функцію, а й створюють додаткові рекреаційні простори та покращують мікроклімат будівлі.

Архітектура комплексу сформована з урахуванням клімату — використано рішення для зменшення перегріву та покращення природної вентиляції.

Фасадні рішення

Фасади мають велику кількість балконів із глибокими виносом. Це створює пластичну структуру фасаду та забезпечує затінення приміщень.

Тонкі міжповерхові перекриття формують виразну горизонтальну структуру та дозволяють забезпечити панорамні види з кожного номера.

Також застосовані енергоефективні рішення — Low-E скло та пасивне охолодження, що зменшує потребу в кондиціюванні.

Громадські простори

У будівлі передбачено багато спільних просторів: сади на різних рівнях, відкриті тераси, ресторани з двосвітними просторами та покрівельний сад.

На даху розташований Sky Garden із панорамними видами на місто та відкритий інфініті-басейн.

Висновки про сучасні тенденції проєктування цього різновиду об'єктів.

Сучасне проєктування міських готелів характеризується переходом від традиційної моделі «місця для тимчасового проживання» до концепції багатофункціонального громадського простору, інтегрованого в міське середовище. Архітектура готелю сьогодні орієнтується не лише на комфорт проживання, а й на формування унікального просторового досвіду, взаємодію з містом та створення публічних функцій для мешканців і туристів. У сучасних

дослідженнях наголошується, що готель стає частиною міської інфраструктури, поєднуючи функції відпочинку, роботи, комунікації та дозвілля.

Однією з ключових тенденцій є орієнтація на принципи сталого розвитку та екологічної архітектури. У сучасних готельних комплексах активно впроваджуються енергоефективні фасадні системи, озеленені покрівлі, системи збору дощової води, природне освітлення та вентиляція. Це пов'язано не лише з екологічними вимогами, а й із прагненням створити здорове та комфортне середовище для користувачів. Дослідники підкреслюють, що сучасний готель повинен мінімізувати вплив на довкілля та відповідати концепції sustainable hospitality

Важливою тенденцією є адаптивне використання існуючих будівель та ревіталізація міських територій. У багатьох європейських містах нові готелі створюються шляхом реконструкції промислових, історичних або адміністративних споруд. Такий підхід дозволяє зберегти історичний контекст, зменшити витрати ресурсів та надати об'єкту унікальної ідентичності.

Сучасні міські готелі також тяжіють до багатофункціональності та відкритості. Перші поверхи таких об'єктів активно взаємодіють із вулицею через ресторани, коворкінги, громадські простори, торговельні функції та озеленені площі. Це формує активний міський фронт і підвищує соціальну цінність будівлі. Особливо актуальною така тенденція є для центральних районів великих міст, де готель розглядається як частина урбаністичної структури, а не ізольований об'єкт.

HAU Boutique

Буковель, Україна

Архітектори: YOD Group

Площа: 5500 м²

Рік: 2022

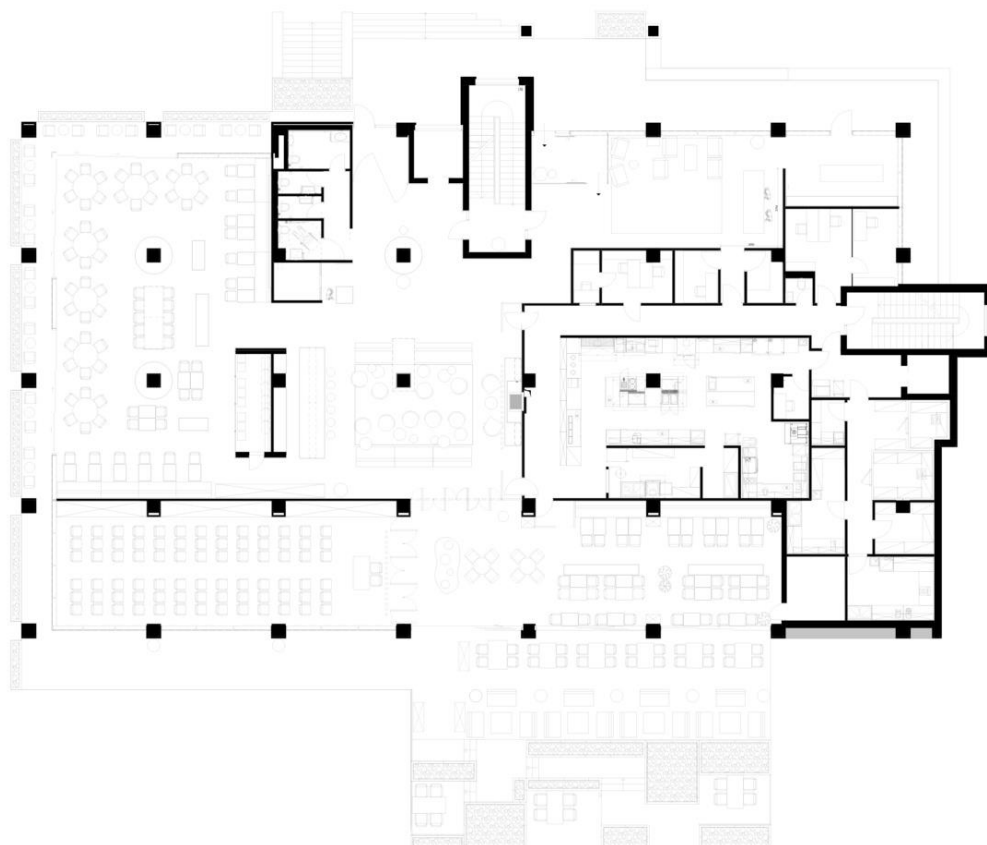
Проект готелю HAU у Буковелі від YOD Group є прикладом адаптації багатоповерхової споруди до складного гірського рельєфу. Основне завдання

архітектури тут — вписати значний об'єм будівлі в схил, не порушуючи візуальний масштаб місцевості. Об'ємна композиція готелю НАУ обумовлена складним рельєфом ділянки з великим перепадом висот. Будівля не є монолітним кубом, а являє собою складну ступінчасту структуру. Основна маса споруди ніби «врізана» в гору. П'ятиповерхова споруда має каскадну структуру, що дозволяє повторити нахил ділянки та організувати тераси для номерів на різних рівнях, та дозволяє максимально розкрити панорамні види на гори з більшості номерів і громадських просторів.

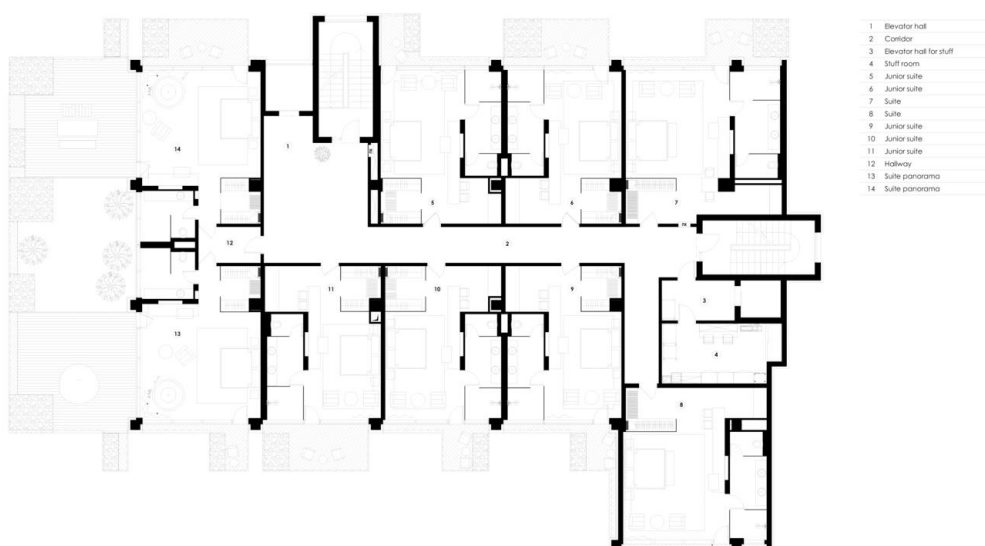


Зовнішній вигляд будівлі (рис. 2.11) [14].

Планування номерів виконане за принципом максимальної відкритості: панорамні вікна займають всю зовнішню стіну, а житловий простір часто об'єднаний з ванною зоною через скляні перегородки, що візуально збільшує площу кімнати. Загальна кількість номерів у готелі становить 40 одиниць.



План 1-го поверху (рис. 2.12) [14].



План 2-го поверху (рис. 2.13) [14].

3. МІСТОБУДІВНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ

3.1. Історична довідка по територію забудови

Ось більш природна та академічна версія тексту, написана в стилі студента-архітектора:

Теличка — історична місцевість Києва, розташована вздовж правого берега Дніпра між Видубичами та Корчуватим. Завдяки безпосередній близькості до річки ця територія тривалий час зберігала природний характер і використовувалася переважно як заплавна та господарська зона. Вважається, що назва місцевості походить від випасу худоби на прибережних луках, які раніше займали значну частину цієї території.

Упродовж XX століття Теличка поступово сформувалася як одна з ключових промислових зон Києва. Її розвитку сприяло вигідне транспортне положення — близькість залізниці, річкового порту та основних міських магістралей. У цей період тут розміщувалися численні виробничі підприємства, складські комплекси та об'єкти інженерної інфраструктури, що визначили функціональний характер району на багато десятиліть.

Наприкінці XX — на початку XXI століття, у зв'язку зі скороченням промислового виробництва, значна частина території втратила своє початкове призначення. Сьогодні Теличка розглядається як один із найбільш перспективних районів для міської трансформації та ревіталізації. Близькість до центральної частини міста, вихід до Дніпра та значний потенціал вільних територій створюють сприятливі умови для формування сучасного багатофункціонального середовища з громадськими просторами, діловою активністю, житлом і новою архітектурою.

Для проєктування міського готелю ця локація є особливо цінною, оскільки поєднує виразний індустріальний контекст із перспективою подальшого

розвитку та оновлення території. Таке поєднання створює передумови для формування сучасного архітектурного об'єкта, який може стати частиною нового образу Телички.



Рис. 3.1. Фотофіксація ділянки [22]



Рис. 3.2. Містобудівна ситуація

3.2. Містобудівна ситуація

Проектна ділянка розташована в межах Нижньої Телички у Голосіївському районі Києва — території, яка сьогодні перебуває у стадії активної трансформації з колишньої промислової зони в новий багатофункціональний міський район

Ділянка знаходиться у південно-східній частині планувальної структури та має важливе положення в системі майбутніх громадських і рекреаційних просторів. З одного боку вона межує з ділянками перспективної житлово-громадської забудови, з іншого — наближена до зеленої та прибережної зони Дніпра, що формує цінний природний контекст.

У містобудівному плані територія включена до структури нового розвитку Нижньої Телички, де передбачається формування пішохідних зв'язків, громадських просторів і акцентних об'єктів обслуговування. Ділянка має хорошу доступність завдяки існуючим та проєктним транспортним магістралям, які пов'язують її з центральною частиною міста та прилеглими районами.

З огляду на оточення, місце проєктування є перехідною зоною між щільнішою міською забудовою та відкритими озелениними просторами вздовж Дніпра.



3.3 Опис генерального плану

Композиційним та планувальним ядром проектованої території виступає пластичний об'єм будівлі готелю. Генеральний план розроблено на основі детального аналізу ДПТ цієї ділянки, її орієнтації за сторонами світу та з акцентом на розкриття панорамних видів на річку Дніпро. М'яка, обтічна форма споруди із закругленими кутами та геометрія благоустрою вкрай органічно вписуються в існуючу містобудівну ситуацію прибережної зони Києва, не дисонуючи з ландшафтом, а підкреслюючи його особливості. В основі планувального рішення лежить ідея безконфліктного розведення транспортних і пішохідних потоків. Головним візуальним та функціональним вузлом є в'їзна зона, яка слугує основним парадним в'їздом на територію комплексу. Вона спроектована у вигляді зручного розворотного кільця, що забезпечує швидкий під'їзд автотранспорту безпосередньо до головного входу для комфортної висадки гостей, формуючи презентабельний вигляд усього об'єкта.

Вдалим інженерно-планувальним кроком стало винесення господарського майданчика у північно-західному секторі. Таке розташування дозволяє повністю ізолювати технічні процеси, зону завантаження та рух обслуговуючого спецтранспорту. Господарська зона функціонує абсолютно автономно, завдяки чому побутові процеси готелю залишаються невидимими для відвідувачів і не порушують акустичний комфорт. При цьому гостьова автостоянка логічно зміщена у південно-східну частину, замикаючи загальну транспортну схему ділянки.

Головним простором для відпочинку стала велика рекреаційна зона з парком, розташована на північному сході. Вона безпосередньо взаємодіє з літньою терасою, створюючи плавний перехід від архітектури до природи. Мережа пішохідних доріжок у парку позбавлена жорсткої геометрії; їхні плавні, біоморфні лінії дублюють пластику самої будівлі готелю. Увесь цей зелений

масив орієнтований на акваторію Дніпра, завдяки чому прогулянкові маршрути відкривають найкращі видові розкриття та створюють самотутнє, комфортне середовище для гостей.

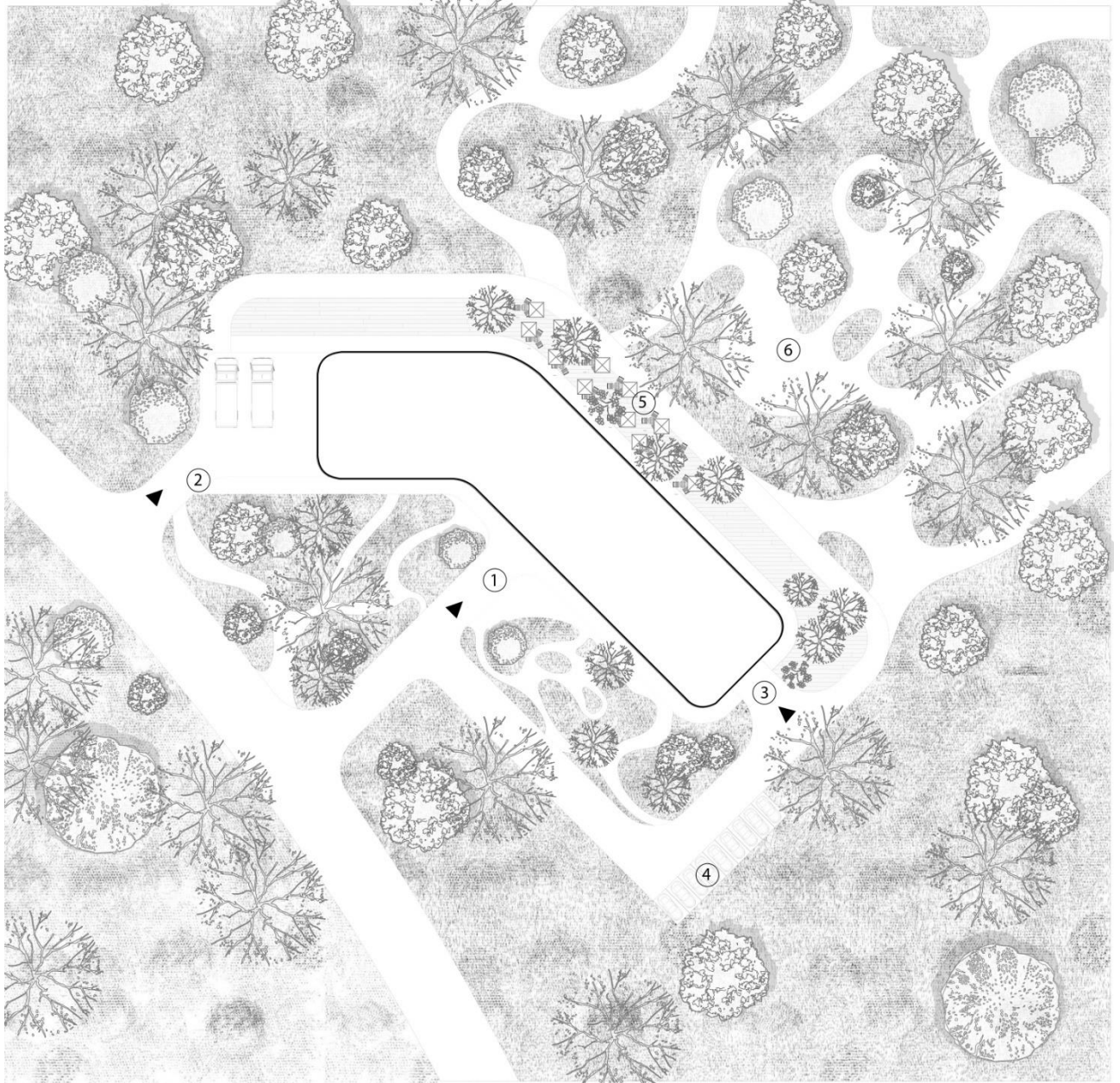


Рис. 3.3. Генеральний план готелю у місті Київ

3.3.1 Функціональне зонування території

Генеральний лпан готелю включає в себе такі функціональні зони:

1. Парадна вхідна група

Головний парадний в'їзд на територію комплексу з магістральної вулиці, що формує перше композиційне сприйняття об'єкта;

Розширена пішохідна площа перед головним входом, розрахована на комфортне скупчення та розподіл людських потоків

Інтегрована зона короткострокової зупинки (Drop-off zone) для швидкої висадки пасажирів і розвантаження багажу з таксі та автотранспорту безпосередньо біля лобі;

2. Транспортно-логістична зона та автопаркінги

Організована наземна автостоянка в південно-східній частині ділянки для тимчасового та тривалого зберігання автомобілів гостей і персоналу

Навігаційне кільце навколо будівлі для безперешкодного проїзду пожежної та аварійної техніки по всьому периметру

3. Ландшафтно-рекреаційний та видовий комплекс

Великий відкритий парк у північно-східному секторі з розвиненою мережею біоморфних прогулянкових алей та затишних куточків для пасивного відпочинку;

Простора літня тераса інтегрована з рестораном готелю, що виступає буфером між інтер'єром будівлі та природним середовищем;

Елементи благоустрою та сучасні малі архітектурні форми (дизайнерські лави, навіси від сонця, інтегроване паркове освітлення та декоративні геопластичні форми)

4. Господарсько-технічний сектор

Автономний службовий в'їзд та господарський двір у північно-західній частині, повністю відокремлений від рекреаційних зон;

Закрита рампа та майданчик для завантаження/розвантаження товарів, продуктів і білизни, ізольована від основних клієнтських маршрутів;

Щільне багаторусинне озеленення (живоплоти, чагарники) по периметру зони для візуального та акустичного екранування господарських процесів від зони відпочинку.

3.3.2 Рух пішоходів та наземного транспорту

Важливим критерієм якості розробленого генерального плану є чітке трасування комунікаційних зв'язків, спрямоване на повне виключення перетину основних людських потоків із маршрутами руху обслуговуючого та гостьового транспорту. Вся транспортна та пішохідна мережа ділянки підпорядкована радіальній структурі, яка повторює пластику головної будівлі готелю та делікатно інтегрує її в існуючу схему міських вулиць.

Рух легкових автомобілів відвідувачів та таксі здійснюється через головну в'їзну групу під номером 1. Потоки скеровуються за зручною круговою схемою, що дозволяє транспортним засобам безперешкодно під'їжджати до парадного входу для висадки пасажирів і далі прямувати у напрямку відкритого паркінгу під номером 4. Сама наземна автостоянка розрахована на комфортне маневрування та швидкий виїзд, що виключає утворення заторів чи незручних тупикових ситуацій на території готелю.

Для доставки вантажів, матеріально-технічного забезпечення та вивезення побутових відходів передбачено повністю автономний маршрут. Службовий спецтранспорт заїжджає на ділянку через окремий в'їзд на північному заході та прямує безпосередньо на господарський майданчик. Організація цього проїзду повністю унеможливорює появу вантажівок перед головним фасадом чи в зоні відпочинку. Разом із тим, параметри проїздів навколо всієї будівлі розраховані під габарити важкої пожежної та аварійної техніки, забезпечуючи безперешкодний кільцевий доступ до будь-якої точки фасадів у разі надзвичайної ситуації.

Пішохідний рух відвідувачів, які прибувають на автомобілях, організовано від зони паркінгу спеціально виділеними тротуарами. Ці маршрути надійно відокремлені від проїжджої частини зеленими смугами та елементами ландшафтного дизайну, що гарантує гостям максимальну безпеку. Водночас

внутрішня мережа доріжок ландшафтного парку призначена суто для пішоходів. Вона має мальовничий, пейзажний характер із біоморфними обрисами, які уповільнюють темп руху людини та налаштовують на відпочинок, виводячи гостей до літньої тераси та оглядових точок з видом на Дніпро.

Мощення пішохідних зон виконується з високоякісної плитки з антиковзаючою поверхнею, а повна відсутність крутих підйомів чи випадкових сходинок на основних маршрутах робить простір навколо готелю максимально доступним та інклюзивним.

3.3.3 Техніко-економічні показники генерального плану

Площа обраної ділянки	2 га
Площа та відсоток забудови	0,14 га
Площа та відсоток озеленення	1,66 га

4. АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНЕ РІШЕННЯ

4.1 Художня концепція будівлі

В основу художньої концепції готельного комплексу покладено ідею створення сучасного, динамічного урбаністичного простору, який візуально трансліює філософію "work-life balance". Архітектурний образ будівлі орієнтований на працюючих людей та бізнес-туристів, тому в зовнішньому вигляді поєднуються строгі геометричні лінії ділового центру та м'які, плавні закруглення, що символізують відпочинок і природне оточення. Архітектурно-художнє вирішення фасадів підкреслює високий статус та репрезентативність об'єкта через контрастне поєднання глухих поверхонь та великоформатного панорамного скління. В оздобленні зовнішніх стін застосовано сучасні панелі під світлий мармур, що мають глибоку текстуру. Важливим елементом художнього образу є інтегрована архітектурна підсвітка, яка у вечірній час вигідно підкреслює пластику фасадів, створюючи виразний

світлотіньовий малюнок та роблячи будівлю помітним акцентом у панорамі міста Києва.



Рис. 4.1. План на відмітці -3.300



Рис. 4.2. План на відмітці +0.000



Рис. 4.3. План на відмітці +3.900



Рис. 4.4. План на відмітці +10.500

4.2 Функціональне зонування будівлі

Внутрішня планувальна структура готелю базується на чіткому горизонтальному та вертикальному зонуванні, що дозволяє забезпечити комфортне співіснування різних процесів і повністю виключити перетин клієнтських та господарських потоків. Рівень першого поверху спроектований як розвинене громадське ядро готелю. Тут розташовані приймально-вестибюльна зона, адміністративний блок, відкритий лобі-атріум та коворкінг-центр для ділової активності, а також кафе, що працює за системою «шведський стіл». Окремим технологічним вузлом із тильного боку організовано господарчу зону для автономного обслуговування персоналом. Основна житлова функція зосереджена на другому та третьому поверхах, які повністю відведені під номерний фонд, що сумарно налічує 53 номери різних категорій із високим рівнем ергономіки. Останній поверх споруди виконує функцію головного рекреаційно-видового центру, де розміщуються спа-та спорт-зона, а також панорамний рюфбар-ресторан. Вертикальний зв'язок між усіма рівнями здійснюється за допомогою ліфтових шахт та евакуаційних сходових кліток. Підземний рівень будівлі вирішує безпекові та інженерні завдання; тут запроектовано сучасне захисне укриття для цивільного захисту, підземний автопаркінг для відвідувачів, а також складські та технічні приміщення для інженерних систем.

4.3 Об'ємно-просторова композиція будівлі

Об'ємно-просторова композиція будівлі вирішена в одному цілісному об'ємі, проте має складний терасований характер, зумовлений містобудівною ситуацією прибережної зони та орієнтацією на річку Дніпро. Пластичні закруглення кутів споруди візуально пом'якшують її масштаб та дозволяють гармонійно вписати об'єкт у навколишній ландшафт парку. Завдяки терасуванню поверхів утворюється унікальна архітектурна тектоніка із системою відкритих експлуатованих покрівель та просторих індивідуальних балконів. Кожен виступ будівлі виконує чітку просторову функцію: балкони

номерного фонду забезпечують панорамний огляд річки, а великі площі плоских дахів використовуються як зелені зони для занять спортом на свіжому повітрі та як відкриті майданчики руфтоп-ресторану. Таке об'ємне рішення робить архітектуру готелю динамічною, забезпечуючи максимальну інсоляцію приміщень та відкриваючи простір назустріч природному середовищу.



Рис. 4.5. Фасад в осях 1-14



Рис. 4.6. Фасад в осях 14-1



Рис. 4.7. Фасад в осях А-Р

4.4 Техніко- економічні показники будівлі

Загальна житлова площа – 1549 м²

Кількість житлових номерів – 53

Загальна площа -1 поверху – 956 м²

Загальна площа 1 поверху – 1200 м²

Загальна площа 2 поверху- 1050 м²

Загальна площа 3 поверху- 1200м²

Загальна площа 4 поверху- 1000 м²

Загальна площа будівлі - 5406 м²

5. ДИЗАЙН ІНТЕР'ЄРУ

Дизайн інтер'єру готелю вирішено як невід'ємну частину його загальної архітектурно-містобудівної концепції. Оскільки приймально-вестибюльна зона першою зустрічає гостей та безпосередньо формує репрезентативне перше враження, її плануванню приділено особливу увагу. До складу цієї групи приміщень входять вестибюль, зона зустрічі та реєстрації, а також просторий розподільчий простір. Ключовим архітектурним елементом тут виступає високий багатосвітловий атриум. Це об'ємно-просторове рішення наповнює інтер'єр природним світлом, надаючи простору особливого відчуття масштабу, монументальності та сучасної розкоші, що підкреслює високий статус усього об'єкта.

Загальний стилістичний напрямок інтер'єру базується на творчому переосмисленні класичних геометричних та пластичних рішень стилістики середини двадцятого століття. Це дозволило створити збалансований та респектабельний простір, де внутрішнє оздоблення гармонійно взаємодіє з плавними, закругленими обрисами зовнішніх фасадів будівлі. Взаємозв'язок екстер'єру та інтер'єру підкреслюється масштабним панорамним склінням, яке візуально розмиває межі між атриумом та навколишнім парковим середовищем

В оздобленні цієї зони передбачено використання високоякісних природних матеріалів із вираженою фактурою. Основу колірної палітри складають глибокі бежеві та бордові відтінки стін, які формують теплу та стриману атмосферу. Тектоніка стін підкреслюється вертикальними дерев'яними панелями насичених темних тонів, які задають простору певний ритм. Покриття підлоги запроектовано з натурального полірованого мармуру у відповідній колірній гамі, що дозволяє красиво відбивати світло та візуально розширювати межі приміщення. Окремі акцентні елементи інтер'єру та стійка реєстрації можуть мати металізоване або кам'яне оздоблення, що створює приємний контраст із загальним тлом. Меблеве наповнення та предмети інтер'єру підбираються у чіткій відповідності до концепції стилю середини минулого століття, з притаманними йому плавними, округлими лініями та витонченими каркасами. Для відпочинку відвідувачів передбачені м'які зони, обладнані низькими скульптурними столиками та зручними кріслами в бордовому, теракотовому та глибокому зеленому виконанні. Система штучного освітлення є дворівневою і складається з великих каскадних підвісних світильників, що організують простір атриуму, та прихованого світлодіодного підсвічування, яке м'яко виділяє фактуру дерев'яного оздоблення стін у вечірній час.



Рис. 5.1. Перспектива внутрішнього середовища



Рис. 5.2. Розгортки приміщення



Рис. 5.3. План підлоги



Рис. 5.4. План стелі

6. КОНСТРУКТИВНЕ РІШЕННЯ

Конструктивну систему готелю, включно з підземним рівнем, запроєктовано у вигляді монолітного залізобетонного каркаса. Таке рішення забезпечує високу просторову жорсткість, надійність і довговічність споруди, що є особливо важливим з огляду на розташування ділянки поблизу Дніпра та вплив вітрових навантажень. Монолітний каркас ефективно сприймає як власну вагу будівлі, так і експлуатаційні навантаження, пов'язані з функціонуванням готелю при максимальній заповненості

З огляду на розташування проєктованого готелю в прибережній зоні Дніпра та можливий високий рівень ґрунтових вод, для будівлі прийнято пальово-плитний фундамент. Конструктивне рішення передбачає влаштування буронабивних залізобетонних паль, які передають навантаження від споруди на глибші шари ґрунту з достатньою несучою здатністю.

Палі об'єднані монолітною залізобетонною фундаментною плитою, що забезпечує рівномірний розподіл навантажень, зменшує нерівномірні осідання та підвищує загальну просторову стійкість будівлі. Фундаментна плита одночасно виконує функцію основи підземного поверху та забезпечує надійну роботу конструкції в умовах складних інженерно-геологічних характеристик ділянки.

Для захисту підземної частини будівлі від впливу ґрунтових вод передбачено комплекс заходів, що включає зовнішню гідроізоляцію фундаментної плити та підземних стін, а також улаштування дренажної системи по периметру споруди. Міжповерхові перекриття будівлі запроєктовані у вигляді монолітних залізобетонних плит товщиною 220 мм, що спираються на колони та несучі конструкції каркаса. Загальна конструктивна товщина міжповерхового перекриття з урахуванням шарів підлоги, звукоізоляції та інженерних комунікацій становить близько 300 мм. Конструкція перекриття передбачає влаштування вирівнювальної цементно-піщаної стяжки, шару звукоізоляції для зниження передачі ударного шуму між поверхами, а також фінішного покриття відповідно до функціонального призначення приміщень. У громадських зонах готелю, зокрема у вестибюлі, ресторані, барі та спа-комплексі, передбачено використання зносостійких покриттів із керамограніту або натурального каменю, що характеризуються високою довговічністю та стійкістю до інтенсивної експлуатації. У технічних і господарських приміщеннях застосовуються промислові підлогові покриття на цементній основі з підвищеною зносостійкістю.

Покриття будівлі запроєктовано у вигляді експлуатованої пласкої покрівлі, яка використовується для розміщення приватних терас номерів, зон відпочинку, спортивних майданчиків та ресторану з відкритою терасою. Конструкція покрівлі виконана за інверсійною схемою та складається з монолітної залізобетонної плити покриття, пароізоляційного шару, нахилоутворювальної цементно-піщаної стяжки, що забезпечує відведення

атмосферних опадів до водоприймальних воронок, багатошарової гідроізоляційної мембрани та шару теплоізоляції з екструдованого пінополістиролу. Поверх теплоізоляції передбачено захисно-дренажний шар і фінішне покриття відповідно до функціонального призначення окремих зон.

У зонах ресторану та основних громадських просторів покрівлі застосовується покриття з великоформатних бетонних або керамогранітних плит на регульованих опорах, що забезпечують доступ до інженерних мереж і ефективне водовідведення. На приватних терасах номерів передбачено влаштування терасної дошки на алюмінієвій або композитній підконструкції, що створює комфортне середовище для відпочинку гостей. У спортивно-рекреаційних зонах використовується штучне або натуральне трав'яне покриття з відповідною дренажною системою.

Зовнішні стіни будівлі запроєктовано за принципом навісного вентильованого фасаду. Несучою конструкцією будівлі є монолітний залізобетонний каркас із заповненням зовнішніх огорожувальних конструкцій газобетонними блоками. З боку фасаду передбачено шар мінераловатного утеплювача товщиною 150–200 мм, закріпленого до несучої стіни механічними анкерами. Зовнішня поверхня рам та глухих ділянок фасаду облицьовується великоформатними керамогранітними плитами світлого бежевого відтінку з фактурою натурального травертину або мармуру. Кріплення облицювання здійснюється на алюмінієву підконструкцію вентильованого фасаду з повітряним зазором між облицюванням та утеплювачем. Для створення вертикального ритму на окремих ділянках фасаду застосовуються декоративні рифлені панелі з армованого склофібробетону (GRC), які монтуються на ту саму фасадну підконструкцію. Поверхня панелей має світлий відтінок та відповідає загальній кольоровій гамі фасаду. У місцях міжповерхових перекриттів передбачено горизонтальні архітектурні пояси (карнизи), які виступають за площину скління та утворюють додатковий

світлотіньовий ефект. Конструктивно карнизи формуються монолітними випусками плит перекриття та облицьовуються тим самим матеріалом, що й основні фасадні площини.

Верхній поверх будівлі, де розміщується ресторан, вирішено у вигляді суцільного світлопрозорого об'єму. Фасад виконано із стояково-ригельної алюмінієвої системи з енергоефективними двокамерними склопакетами. Архітектурною особливістю поверху є система виступаючих трикутних скляних модулів, які формують динамічний ритм фасаду та забезпечують панорамні види на навколишній ландшафт. Конструктивно кожен модуль складається з алюмінієвого каркаса та похило встановлених склопакетів, закріплених до несучої конструкції перекриття та покриття. Таке рішення дозволяє збільшити природне освітлення внутрішнього простору ресторану та створює виразний сучасний архітектурний образ будівлі. Компенсація тепловтрат здійснюється за рахунок системи механічної вентиляції з рекуперацією тепла та опалювальних приладів, інтегрованих у зону фасадного скління.



Рис. 6.1. Розріз 1-1



Рис. 6.2. Розріз 2-2



Рис. 6.3. Конструктивний розріз по стіні 3-3

7.ІНЖЕНЕРНЕ ОБЛАДНАННЯ

З огляду на архітектурно-планувальні особливості триповерхової будівлі готелю та її розташування в прибережній зоні, систему теплопостачання запроєктовано як автономну. Вентиляція будівлі запроєктована як припливно-витяжна з механічним спонуканням та обов'язковою рекуперацією (поверненням) тепла, що значно знижує витрати на опалення готелю. Для громадських просторів першого поверху, житлових номерів на вищих поверхах, а також підземного укриття та паркінгу передбачені окремі, незалежні одна від одної вентиляційні установки. Для збереження чистоти інтер'єрів та вільного планування першого поверху, головні вентиляційні шахти та вертикальні канали з верхніх поверхів спускаються вниз у підшитому стані. Вони прокладені впритул до несучих залізобетонних колон і повністю зашиті навколо гіпсокартонними листами, що дозволяє естетично задекорувати інженерні комунікації під загальний дизайн приміщень. Зона панорамного ресторану та технологічні цехи кухні обладнуються потужними витяжними системами з жировловлювачами, які виводяться на дах вище рівня оглядових терас. У підземному паркінгу додатково влаштовується автоматична система димовидалення.

Система водопостачання готелю запроєктована для забезпечення безперебійної подачі холодної та гарячої води до всіх функціональних зон будівлі, включаючи номерний фонд, ресторан, бар, спа-комплекс, службові та технічні приміщення. Джерелом водопостачання є централізовані міські мережі.

Введення водопроводу здійснюється до технічних приміщень підземного поверху, де розміщуються вузол обліку води, запірні арматура, фільтри механічного очищення та насосне обладнання. Для забезпечення необхідного тиску на верхніх поверхах передбачено насосну станцію підвищення тиску з автоматичним регулюванням роботи.

Система внутрішнього водопостачання виконана за зональним принципом із вертикальними стояками та горизонтальними розподільчими мережами. Від

стояків вода подається до санітарно-технічних приладів номерів, громадських санвузлів, кухні ресторану, пральні, спа-зони та інших приміщень будівлі.

Гаряче водопостачання забезпечується від індивідуального теплового пункту, розташованого в технічній зоні будівлі. Для підтримання постійної температури гарячої води передбачена система рециркуляції, що забезпечує комфортні умови експлуатації та зменшує втрати води.

8. ОХОРОНА ПРАЦІ ТА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

Проектні рішення готельного комплексу, розрахованого на одночасне перебування 106 гостей, розроблені відповідно до вимог чинних нормативних документів у сфері пожежної безпеки громадських будівель. Конструктивна система будівлі запроєктована у вигляді монолітного залізобетонного каркаса з монолітними міжповерховими перекриттями, що забезпечує необхідний рівень вогнестійкості основних несучих конструкцій. Зовнішні огорожувальні конструкції виконані із застосуванням негорючих або важкогорючих матеріалів, а фасадна система відповідає вимогам пожежної безпеки для будівель даного призначення.

Евакуація людей із будівлі забезпечується через систему сходових кліток типу СК1, розташованих відповідно до нормативних вимог. Кожен поверх має не менше двох незалежних евакуаційних виходів, що гарантує безпечне залишення будівлі у разі виникнення надзвичайної ситуації. Двері на шляхах евакуації відчиняються у напрямку виходу з будівлі, а довжина евакуаційних маршрутів не перевищує нормативно допустимих значень. Вертикальний зв'язок між поверхами та експлуатованою покрівлею здійснюється через сходові клітки та ліфти, при цьому сходові клітки відокремлені протипожежними перегородками та обладнані протипожежними дверима з пристроями самозачинення.

Будівля оснащується автоматичною пожежною сигналізацією, системою оповіщення та керування евакуацією людей, а також внутрішнім

протипожежним водопроводом. Для забезпечення доступу пожежно-рятувальної техніки навколо будівлі передбачено проїзд із нормативними параметрами ширини та радіусів повороту.

Проектом забезпечено безбар'єрний доступ для маломобільних груп населення відповідно до вимог ДБН В.2.2-40:2018. Основні входи до будівлі організовані без перепадів висот або обладнані засобами їх подолання. Горизонтальні шляхи руху в межах громадських зон запроєктовані без порогів та інших перешкод, а сполучення між усіма рівнями будівлі, включаючи підземний поверх та експлуатовану покрівлю, забезпечується пасажирськими ліфтами з кабінами, пристосованими для користування особами з інвалідністю.

З огляду на розташування ділянки в прибережній зоні Дніпра, у проєкті передбачено комплекс заходів із мінімізації впливу будівлі на навколишнє середовище. Очищення виробничих стічних вод від ресторанного комплексу здійснюється через локальні жировловлювачі перед їх скиданням у міську каналізаційну мережу. Для збору побутових відходів передбачено спеціально обладнаний господарський майданчик із можливістю роздільного сортування сміття.

Енергоефективність будівлі забезпечується завдяки використанню навісної вентильованої фасадної системи з ефективним шаром теплоізоляції, енергоощадного скління та сучасних інженерних систем. Верхній ресторанний поверх із панорамним фасадним склінням запроєктовано із застосуванням енергоефективних двокамерних склопакетів та алюмінієвих профілів із терморозривом. Для компенсації тепловтрат передбачено систему механічної вентиляції з рекуперацією тепла та сучасну систему опалення.

Під час благоустрою території особлива увага приділяється озелененню та формуванню комфортного рекреаційного середовища. Проектом передбачено збереження існуючих цінних насаджень, створення нових зелених зон,

озеленення терас і громадських відкритих просторів, що сприяє покращенню мікроклімату та підвищенню екологічної якості території.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. ДБН.В. 2.2.-9:18 «Громадські будинки та споруди. Основні положення». [Чинний від 01.06.2019] . Вид. офіц. Київ. 2018
2. ДБН.В. 2.2-2008 Будинки і споруди. Готелі. [Чинний від 01.04.2009] . Вид. офіц. Київ. 2008
3. ДБН.В. 2.2-16:2019 Культурно-видовищні та дозвіллеві заклади. [Чинний від 01.11.2019] . Вид. офіц. Київ. 2019
4. ДБН.В. 2.2-40:2018. Інклюзивність будівель і споруд [Чинний від 01.04.2019] . Вид. офіц. Київ. 2018
5. ДБН В.1.1-7:2016 "Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги". [Чинний від 01.06.2017] . Вид. офіц. Київ. 2016
6. «Основи дизайну архітектурного середовища» Завдання та методичні вказівки до практичних занять / Шебек Н.М, Рябець Ю.С. - К:КНУБА,2011
7. «Основи дизайну архітектурного середовища. Підручник» / Тімохін В.О, Шебек Н.М, Малік Т.В, Житкова Н.Ю, Шемседінов Г.І та ін. - К:КНУБА, 2009
8. «Архітектурне проектування громадських будівель і споруд» Лінда С.М. Львівська політехніка, 2013
9. «Конструкції будівель і споруд» Куліков М.П., Плоский В.О., Гетун Г.В. Ліра-К. 2021
10. «Архітектура будівель та споруд. » Книга І. Основи проектування. Гетун Г.В. 2012
11. Pendry Manhattan West/ Skidmore, Owings & Merrill– [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://www.archdaily.com/1007853/pendry-manhattan-west-skidmore-owings-and-merrill> (дата звернення: 20.01.2026).

12. Hilton Garden Inn Boston/ CambridgeSeven– [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.archdaily.com/979702/hilton-garden-inn-boston-brookline-cambridgeseven> (дата звернения: 20.01.2026).
13. Arrive East Austin Hotel / Baldrige Architects [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.archdaily.com/965024/arrive-east-austin-hotel-baldrige-architects> (дата звернения: 20.01.2026).
14. HAY Boutique Hotel and SPA / YOD Group [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://archdaily.com/1016504/hay-boutique-hotel-and-spa-by-edem-family-yod-group> (дата звернения: 20.01.2026).
15. Somnus Hotel & Spa / arches [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.archdaily.com/969590/somnus-hotel-and-spa-arches> (дата звернения: 20.01.2026).
16. Solaz Los Cabos Hotel / Sordo Madaleno Arquitectos [Электронный ресурс] – Режим доступа <https://www.archdaily.com/917687/solaz-los-cabos-hotel-sordo-madaleno-arquitectos> (дата звернения: 20.01.2026).
17. Radisson Collection Resort / Archi-Union Architects [Электронный ресурс] – Режим доступа <https://www.archdaily.com/990451/radisson-collection-resort-archi-union-architects> (дата звернения: 20.01.2026).
18. Hotel Click Clack Medellín / Plan:b arquitectos [Электронный ресурс] – Режим доступа <https://www.archdaily.com/926579/hotel-click-clack-medellin-plan-b-arquitectos> (дата звернения: 20.01.2026).
19. Flare of Frankfurt Apartments / Hadi Teherani Architects [Электронный ресурс] – Режим доступа <http://archdaily.com/987450/flare-of-frankfurt-apartments-hadi-teherani-architects> (дата звернения: 20.01.2026).
20. Dusit Le Palais Tu Hoa Hotel / Baumschlager Eberle Architekten [Электронный ресурс] – Режим доступа <https://www.archdaily.com/1040228/dusit-le-palais-tu-hoa-hotel-baumschlager-eberle-architekten> (дата звернения: 20.01.2026).

21. The Lana and The Lana Residences, / Foster + Partners [Електронний ресурс] – Режим доступу <https://www.archdaily.com/1017081/the-lana-and-the-lana-residences-foster-plus-partners> (дата звернення: 20.01.2026).
22. Фотофіксація проєктуємої ділянки [Електронний ресурс] – Режим доступу <https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%B5%D0%BB%D0%B8%D1%87%D0%BA%D0%B0> (дата звернення: 20.01.2026).
- 23.

Містобудівне рішення

Плани поверхів

проФасадні і конструктивні рішення

Візуалізація об'єкту

Візуалізація об'єкту

Інтер'єрне рішення

Довідка перевірки на плагіат