

Івано-франківський національний технічний університет нафти і газу

Інститут архітектури і будівництва ІФНТУГН - ДонНАБА

Кафедра архітектури і дизайну

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до бакалаврської кваліфікаційної роботи на тему:

Офісний центр

(назва роботи)

Архітектура та містобудування

(назва освітньої програми)

191 «Архітектура та містобудування»

(шифр і назва спеціальності)

Здобувач освітнього ступеня М.С. Вільчик

(підпис, ініціали та прізвище здобувача)

Керівник Кельба Сергій Сергійович, доцент кафедри архітектури і дизайну

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

Допущено до захисту

Завідувач кафедри

О. Ф. Ященко

(посада) (підпис) (дата) (ініціали та прізвище)

Івано-Франківський національний технічний університет нафти і газу

(повне найменування закладу вищої освіти)

Інститут Архітектури і будівництва ІФНТУНГ-ДОННАБА

Кафедра Архітектури і дизайну

Освітній рівень Бакалавр

Спеціальність 191 – Архітектура та містобудування

Освітня програма Архітектура та містобудування

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри _____

«____» _____ 2026 року

**З А В Д А Н Н Я
НА БАКАЛАВРСЬКУ РОБОТУ СТУДЕНТОВІ**

Вільчик Марті Степанівні

(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема роботи Проектування офісного центру

керівник роботи Кельба Сергій Сергійович, доцент

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

Затверджені ІФНТУНГ від “29” квітня 2026 року № 268/7

2. Строк подання студентом роботи _____

3. Вихідні дані до роботи _____

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити)

1. Розглянути містобудівні умови ділянки та визначити основні вимоги до розміщення офісного центру на території проектування.

2. Обґрунтувати вибір функціональної структури будівлі, передбачивши зручне розміщення офісних, громадських, технічних і допоміжних приміщень.

3. Розробити архітектурно-планувальне рішення офісного центру з раціональним розміщенням вхідної групи, основних приміщень, коридорів, сходових кліток і ліфтів.

4. Опрацювати об'ємно-просторове та фасадне вирішення будівлі з урахуванням її громадського призначення, умов освітлення та сприйняття з прилеглої території.

5. Надати основні конструктивні, інженерні, протипожежні та безбар'єрні рішення, а також визначити техніко-економічні показники проекту.

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень) _____

6. Консультанти розділів роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв
<i>Нормоконтролер</i>			
<i>Перевірка на плагіат</i>			

7. Дата видачі завдання _____

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів бакалаврської роботи	Термін виконання етапів роботи	Примітка
1	Видача завдання (відповідно до наказу)		
2	Аналіз вихідних даних, території проектування та нормативних вимог до офісних будівель		
3	Формування загальної концепції офісного центру та його функціональної структури		
4	Розроблення генерального плану, благоустрою, під'їздів і пішохідних зв'язків		
5	Опрацювання планів поверхів, фасадів, розрізів і просторового рішення будівлі		
6	Підготовка конструктивних, інженерних, протипожежних і безбар'єрних рішень		
7	Оформлення пояснювальної записки та графічної частини роботи		

Студент

_____ (підпис)

_____ (прізвище та ініціали)

Керівник роботи

_____ (підпис)

_____ (прізвище та ініціали)

Зміст

ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ТЕРМІНІВ ТА СКОРОЧЕНЬ.....	6
ВСТУП.....	11
РОЗДІЛ І. ПЕРЕДПРОЄКТНИЙ АНАЛІЗ.....	12
1.1 Вихідні дані до проєктування.....	12
1.2 Коротка історична та містобудівна характеристика території.....	13
1.3 Містобудівна ситуація розміщення об'єкта проєктування.....	17
1.4 Фотофіксація території проєктування.....	19
1.5 Аналіз нормативних даних.....	20
1.6 Аналіз світового і вітчизняного досвіду проєктування офісних центрів.....	23
РОЗДІЛ 2. РІШЕННЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ.....	29
2.1 Функціональне зонування території.....	29
2.2 Транспортно-пішохідні зв'язки.....	31
2.3 Генеральний план.....	32
2.4 Благоустрій та озеленення території.....	35
2.5 Техніко-економічні показники генерального плану.....	36
РОЗДІЛ 3. АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНЕ РІШЕННЯ.....	39
3.1 Художньо-образна концепція офісного центру.....	39
3.2 Функціонально-планувальна організація об'єкта проєктування та планувальні рішення поверхів.....	41
3.3 Планувальне рішення поверхів.....	48
3.4 Об'ємно-просторове рішення об'єкта проєктування.....	52
3.5 Зовнішнє опорядження та фасадне рішення будівлі.....	55
3.6 Зовнішнє та внутрішнє опорядження.....	58
3.7 Техніко-економічні показники об'єкта.....	63

РОЗДІЛ 4. АРХІТЕКТУРНО-ДИЗАЙНЕРСЬКЕ РІШЕННЯ.....	68
4.1 Архітектурно-дизайнерське рішення благоустрою території.....	68
4.2 Організація вхідної групи та громадських просторів.....	70
4.3 Архітектурно-дизайнерське рішення інтер'єру.....	73
 РОЗДІЛ 5. КОНСТРУКТИВНЕ РІШЕННЯ І БУДІВЕЛЬНО-ОЗДОБЛЮВАЛЬНІ МАТЕРІАЛИ.....	 77
5.1 Загальна конструктивна схема будівлі.....	77
5.2 Несучі та огорожувальні конструкції.....	78
5.3 Перекриття, сходові клітки та покрівля.....	79
5.4 Фасадна система та світлопрозорі конструкції.....	80
 РОЗДІЛ 6. ПРОТИПОЖЕЖНІ ЗАХОДИ.....	 84
6.1 Обмеження поширення пожежі в будівлі та на прилеглій території.....	84
6.2 Забезпечення безпечної евакуації людей.....	86
6.3 Протипожежні конструктивні та інженерні рішення.....	88
 РОЗДІЛ 7.	 91
7.1. Заходи щодо організації безбар'єрного середовища.....	91
7.2. Вплив об'єкта на навколишнє середовище.....	93
7.3 Заходи з енергоефективності та раціонального використання ресурсів..	96
 ВИСНОВКИ.....	 99
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	102

ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ТЕРМІНІВ ТА СКОРОЧЕНЬ

Офісний центр — громадська будівля ділового призначення, у якій розміщуються робочі, адміністративні, допоміжні, технічні та обслуговуючі приміщення.

Громадська будівля — будівля, призначена для обслуговування людей, організації адміністративних, ділових, соціальних або інших суспільних функцій.

Проектування — процес розроблення архітектурних, планувальних, конструктивних та інженерних рішень для створення об'єкта будівництва.

Територія проектування — земельна ділянка та прилеглий простір, у межах яких розробляється розміщення будівлі, під'їздів, пішохідних зв'язків, благоустрою та озеленення.

Генеральний план — креслення та планувальне рішення території, що визначає розміщення будівлі, проїздів, пішохідних підходів, озеленення, паркування та господарських елементів.

Функціональне зонування — поділ території або будівлі на окремі зони відповідно до їхнього призначення, характеру використання та умов експлуатації.

Архітектурно-планувальне рішення — система рішень, що визначає просторову організацію будівлі, розміщення приміщень, зв'язки між ними та загальну логіку користування об'єктом.

Об'ємно-просторове рішення — архітектурне вирішення форми, габаритів, висотності та просторового сприйняття будівлі.

Художньо-образна концепція — загальна ідея архітектурного образу будівлі, що формується через композицію, пропорції, фасадне рішення, матеріали та колористику.

Вхідна група — сукупність зовнішніх і внутрішніх елементів, які забезпечують вхід до будівлі: підхід, вхідні двері, тамбур, хол і пов'язані з ними громадські простори.

Тамбур — перехідне приміщення між зовнішнім середовищем і внутрішнім простором будівлі, яке зменшує тепловтрати та захищає вхідну зону від атмосферних впливів.

Хол — внутрішній громадський простір, через який організовується рух до основних приміщень, сходів, ліфтів та інших функціональних зон.

Open space — відкритий офісний простір без значної кількості стаціонарних перегородок, призначений для гнучкого розміщення робочих місць.

Вертикальні комунікації — елементи будівлі, що забезпечують переміщення між поверхами, зокрема сходові клітки та ліфти.

Горизонтальні комунікації — коридори, холи, проходи та інші простори, які забезпечують рух користувачів у межах одного поверху.

Технічний рівень — рівень будівлі, призначений для розміщення інженерного обладнання та забезпечення технічного обслуговування об'єкта.

ТЕП — техніко-економічні показники, що характеризують основні параметри об'єкта або території: площу, об'єм, поверховість, відсоток забудови, озеленення та інші дані.

Площа забудови — площа горизонтальної проєкції будівлі на земельну ділянку.

Загальна площа будівлі — сумарна площа приміщень будівлі, визначена відповідно до прийнятих правил підрахунку площ.

Корисна площа — площа приміщень, які безпосередньо використовуються за функціональним призначенням будівлі.

Будівельний об'єм — об'єм будівлі, що характеризує її загальні просторові параметри.

Умовна висота будівлі — висотний параметр будівлі, який використовується для визначення окремих нормативних вимог, зокрема протипожежних.

Конструктивна схема — система несучих конструкцій будівлі, що забезпечує її міцність, стійкість і просторову жорсткість.

Несучі конструкції — конструктивні елементи, які сприймають основні навантаження від будівлі та передають їх на фундаментну основу.

Огороджувальні конструкції — конструкції, що відокремлюють внутрішній простір будівлі від зовнішнього середовища або розділяють приміщення між собою.

Залізобетонний каркас — конструктивна система, основними елементами якої є залізобетонні колони, перекриття та інші несучі конструкції.

Перекриття — горизонтальна конструкція, що розділяє поверхи будівлі та сприймає експлуатаційні навантаження.

Сходові клітки — вертикальний комунікаційний простір зі сходами, який забезпечує рух між поверхами та використовується для евакуації людей.

Ліфтовий вузол — частина будівлі, що включає ліфт, ліфтову шахту та пов'язані з ними комунікаційні простори.

Вентильована фасадна система — фасадна конструкція з облицюванням, повітряним прошарком, теплоізоляцією та підконструкцією, що захищає зовнішні стіни та покращує експлуатаційні характеристики будівлі.

Світлопрозорі конструкції — віконні, вітражні та інші конструкції зі скла або склопакетів, які забезпечують природне освітлення приміщень.

ПВХ-мембрана — полімерний покрівельний матеріал, який використовується для гідроізоляції плоскої покрівлі.

Благоустрій — комплекс рішень з організації території, що включає покриття, озеленення, освітлення, малі архітектурні форми, пішохідні та транспортні зв'язки.

Озеленення — система газонів, дерев, кущів та інших насаджень, що формує комфортне середовище, покращує мікроклімат і пом'якшує сприйняття забудови.

Малі архітектурні форми — невеликі елементи благоустрою, зокрема лави, урни, світильники, навігаційні елементи та декоративні огороження.

Безбар'єрне середовище — простір, організований без фізичних і просторових перешкод для різних груп користувачів.

МГН — маломобільні групи населення, до яких належать люди з інвалідністю, люди старшого віку, батьки з дитячими візками та особи з тимчасовими порушеннями мобільності.

Евакуація — організований рух людей із будівлі або небезпечної зони до безпечного місця у разі пожежі чи іншої надзвичайної ситуації.

Евакуаційний вихід — вихід із приміщення, поверху або будівлі, призначений для безпечного залишення об'єкта під час надзвичайної ситуації.

Шляхи евакуації — коридори, сходові клітки, холи, проходи та виходи, якими здійснюється рух людей під час евакуації.

Пожежна сигналізація — система виявлення ознак пожежі та передавання сигналу про небезпеку.

Система оповіщення — інженерна система, що інформує людей про пожежу або іншу небезпеку та спрямовує їх до евакуаційних виходів.

Протидимний захист — комплекс технічних рішень, спрямованих на обмеження поширення диму та забезпечення безпечної евакуації людей.

Димовидалення — система або технічне рішення для видалення диму з приміщень, коридорів чи інших зон будівлі.

Ступінь вогнестійкості — нормативна характеристика будівлі, що визначає здатність її конструкцій зберігати несучу здатність, цілісність і теплоізолювальні властивості у разі пожежі.

R — межа вогнестійкості конструкції за ознакою втрати несучої здатності.

EI — межа вогнестійкості конструкції за ознаками втрати цілісності та теплоізолювальної здатності.

REI — межа вогнестійкості конструкції за ознаками втрати несучої здатності, цілісності та теплоізолювальної здатності.

СС2 — клас наслідків об'єкта будівництва, що характеризує рівень можливої відповідальності за наслідками відмови або руйнування.

ДБН — державні будівельні норми України.

ДСТУ — національний стандарт України.

LED-освітлення — енергоощадне освітлення на основі світлодіодних джерел світла.

Енергоефективність — здатність будівлі забезпечувати необхідні умови експлуатації з раціональним використанням енергетичних ресурсів.

Водопостачання — система забезпечення будівлі водою для господарсько-побутових і технічних потреб.

Водовідведення — система відведення побутових, дощових або інших стічних вод від будівлі та території.

Локальні очисні споруди — інженерні споруди для очищення стічних вод у межах або поблизу об'єкта.

Септик — локальна споруда для збирання та попереднього очищення побутових стічних вод.

Котельня — технічна споруда або приміщення, призначене для забезпечення будівлі тепловою енергією.

Блискавкозахист — комплекс технічних рішень для захисту будівлі від прямого удару блискавки та його наслідків.

ВСТУП

Сучасний офісний центр – багатофункціональний гнучкий простір для ефективної роботи працівників, що є частиною міського середовища та позитивно впливає на якість щоденної праці, комунікації та сприйняття простору. Такі об'єкти мають поєднувати раціональність планування, зручність користування, архітектурну виразність і відповідність сучасним вимогам до громадських будівель. Особливо важливо, щоб офісна споруда не була формальним набором приміщень, а працювала як цілісна система, у якій зовнішній образ, внутрішня структура та організація території підпорядковані одній проєктній логіці.

Проєктований офісний центр передбачено розмістити в Київській області, у межах території з розвиненими транспортними зв'язками та сформованим середовищем населеного пункту. Розташування проєкту обумовлене тим, що столичний регіон активно розвивається і потребує якісних робочих просторів не лише в межах самого Києва, а й на прилеглих територіях. Незважаючи на значну кількість офісних об'єктів в цьому регіоні, потреба в таких будівлях, що поєднують зручне робоче середовище та продуману організацію щоденних процесів, залишається актуальною.

Архітектурна концепція ґрунтується на стриманому сучасному образі, чіткій геометрії та впорядкованій композиції фасадів. У рішенні будівлі важливу роль відіграють пропорції, вертикальний ритм, скління та поєднання фактурних оздоблювальних матеріалів. Такий підхід дає змогу сформувати діловий, виразний і водночас не перевантажений вигляд об'єкта. Будівля має сприйматися сучасно, але без надмірної декоративності, оскільки її архітектура повинна відповідати призначенню та характеру міського оточення.

Функціональна організація офісного центру передбачає зручне поєднання робочих, адміністративних, допоміжних і технічних приміщень. Основна увага приділена логіці внутрішніх зв'язків, доступності, природному освітленню та комфортному користуванню будівлею протягом робочого дня.

РОЗДІЛ І. ПЕРЕДПРОЄКТНИЙ АНАЛІЗ

1.1 Вихідні дані до проєктування

Об'єктом дипломного проєктування є офісний центр, запроєктований як сучасна громадська будівля для організації робочого, адміністративного та допоміжного середовища. Проєкт передбачає формування будівлі, у якій поєднуються зручність щоденного користування, раціональна планувальна структура, сучасний архітектурний образ і належні умови для роботи персоналу та приймання відвідувачів.

Територія проєктування розташована в Київській області, у межах Фастівського району та Гатненської територіальної громади. Ділянка знаходиться в зоні сформованого середовища населеного пункту та має зв'язок із наявною вулично-дорожньою мережею, зокрема знаходиться поблизу автомобільної дороги міжнародного значення E95, що забезпечує зручний виїзд у напрямку Києва та Одеси. Таке розташування є доцільним для офісного центру, оскільки забезпечує доступність об'єкта, можливість організації під'їзду, пішохідного підходу, вхідної зони та благоустрою прилеглої території.

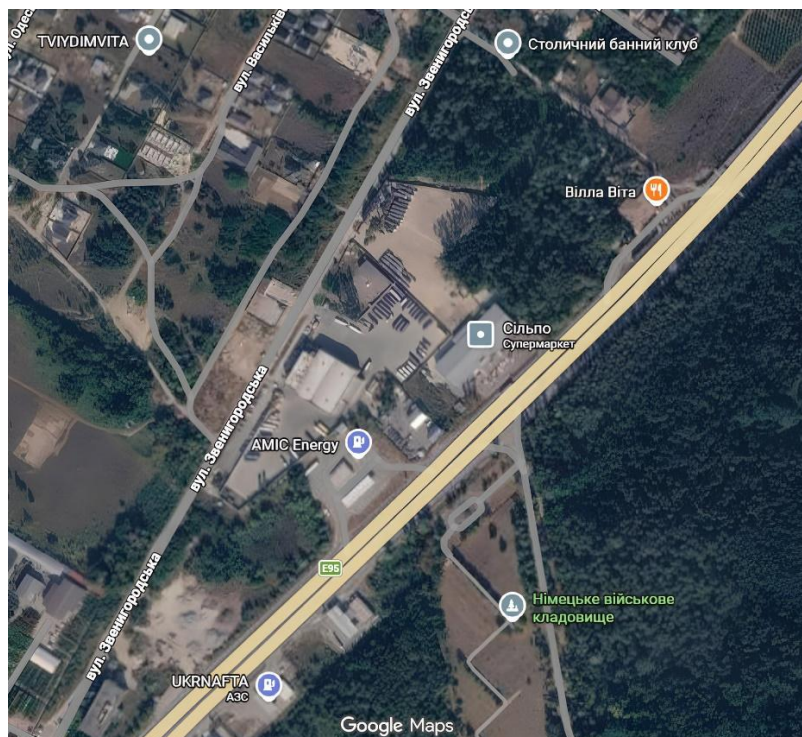


Рисунок 1.1 – Розташування території на карті.

Загальна площа земельної ділянки становить 0,7068 га, що дає можливість розмістити будівлю офісного центру разом із необхідними елементами обслуговування території. У межах ділянки передбачається основний об'єм будівлі, під'їзди для транспорту, пішохідні підходи до входів, місця для автомобілів, господарська зона, котельня, будинок охорони та майданчик для контейнерів сміття. Таке компонування дозволяє розділити основні потоки користувачів і службове обслуговування, не створюючи зайвого навантаження на вхідну зону.

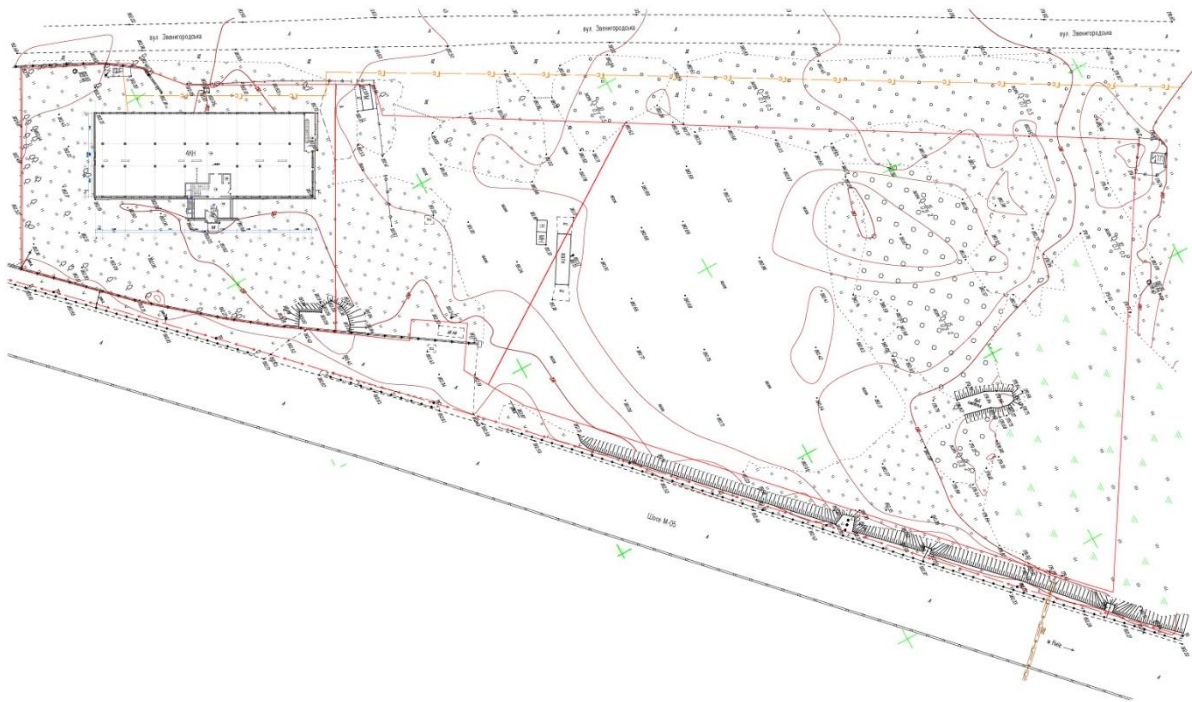


Рисунок 1.2 – Схема розташування об'єкта.

1.2. Коротка історична та містобудівна характеристика території

Територія проєктування розташована в Київській області, у межах Гатненської територіальної громади Фастівського району. Громада об'єднує села Гатне, Віта-Поштова та Юрівка, а її розташування в південному приміському поясі Києва визначає характер розвитку території. Це не віддалене сільське середовище, а частина активної зони впливу столиці, де поєднуються житлова забудова,

транспортні зв'язки, інженерна інфраструктура, сервісні об'єкти та поступове формування нових громадських і ділових функцій.

Історичне освоєння цієї місцевості почалося задовго до формування сучасної забудови. У межах території громади відомі археологічні свідчення давнього заселення, зокрема поселення зарубинецької культури, а також пам'ятки, пов'язані з періодом Київської Русі. У середньовічний період розвиток території визначали природні умови, близькість до Києва, річкові долини, броди, греблі та дороги, які забезпечували зв'язок між поселеннями південної Київщини. До XVIII століття ця місцевість зберігала переважно аграрний характер, але вже тоді її значення формувалося не лише землеробством, а й положенням на шляхах, що вели до Києва.

Важливий етап розвитку території пов'язаний із XIX століттям. Саме тоді ця місцевість увійшла до системи поштового сполучення на Білоцерківському тракті. Ансамбль поштових станцій цього напрямку формувався у 1825–1831 роках, а назва Віта-Поштова безпосередньо пов'язана з роботою поштової станції. Територія виконувала роль проміжного пункту на шляху з Києва в південному напрямку, де зупинялися подорожні, змінювали коней і забезпечували зв'язок між населеними пунктами. У 1846 році на цій поштовій станції перебував Тарас Шевченко, що додає території окремого історико-культурного значення.

Після розвитку залізничного сполучення в другій половині XIX століття значення старих поштових станцій поступово зменшувалося. Водночас територія не втратила транспортної ролі, а лише змінила її характер. Якщо раніше основою просторового розвитку був поштовий тракт, то згодом головним чинником став автомобільний напрямок Київ — Одеса. Таким чином, історична логіка території збереглася: її розвиток і надалі визначався положенням на важливому шляху сполучення.

У XX столітті місцевість розвивалася як приміська територія з переважно сільським і господарським характером. У радянський період тут формувалися колективні господарства, соціальна інфраструктура, житлова забудова та місцеві

об'єкти обслуговування. Під час Другої світової війни територія південної Київщини мала важливе значення в системі оборони Києва, що також вплинуло на історичну пам'ять населених пунктів громади. Після війни поселення поступово відбудовувалися, а близькість до Києва з часом почала змінювати їхню роль: усе більше мешканців були пов'язані зі столицею роботою, навчанням і побутовими поїздками.

Містобудівний розвиток території особливо активізувався наприкінці ХХ — на початку ХХІ століття. Близькість до Києва сприяла збільшенню житлової забудови, розвитку приватного будівництва, появі нових сервісних, складських і комерційних об'єктів. Територія поступово втрачала ознаки суто сільського середовища і почала виконувати роль приміської зони, пов'язаної зі столицею щоденними трудовими, транспортними та господарськими зв'язками.

Сучасна містобудівна ситуація території визначається її положенням між локальним середовищем населеного пункту та великим транспортним коридором. Поруч проходить автомобільна дорога М-05 Київ — Одеса, яка є частиною міжнародного напрямку Е95. Вона забезпечує швидкий зв'язок із Києвом, прилеглими громадами та південним напрямком України. Для проєктування офісного центру це є суттєвою перевагою, оскільки об'єкт отримує добру транспортну доступність без необхідності розміщення в перевантаженій центральній частині столиці.

За характером забудови територія має змішану структуру. У її межах і поруч із нею можуть поєднуватися житлові ділянки, господарські території, складські та сервісні об'єкти, локальні громадські функції й відкриті простори. Такий тип середовища є характерним для приміських зон, які поступово переходять від традиційної сільської планувальної структури до більш різноманітної забудови. Для офісного центру це створює сприятливі умови, оскільки будівля може працювати як самостійний діловий об'єкт із власною територією, під'їздом, благоустроєм і господарським обслуговуванням.

Важливою містобудівною особливістю є те, що територія не має щільної квартальної забудови, характерної для центральних районів міста. Це дає можливість вільніше формувати посадку будівлі, організовувати підходи, під'їзди, озеленення, місця для автомобілів і технічне обслуговування. Водночас наявність сформованого населеного пункту не дозволяє розглядати ділянку як повністю ізольовану: об'єкт повинен враховувати масштаб навколишньої забудови, напрямки руху, сприйняття з вулиці та взаємодію з прилеглими територіями.

Окрему роль відіграє розвиток інженерної та громадської інфраструктури громади. Після утворення Гатненської територіальної громади у 2020 році територія почала розглядатися як єдина система, де важливими стали питання водопостачання, благоустрою, соціальних послуг, адміністративного обслуговування та розвитку місцевої інфраструктури. У стратегічних матеріалах громади згадуються проекти, пов'язані з водопостачанням, зливовою каналізацією, благоустроєм і покращенням умов проживання. Для проєктування офісного центру це важливо, оскільки новий об'єкт має включатися в уже сформований напрям розвитку громади, а не існувати окремо від нього.

Сьогодні територія має перехідний характер: з одного боку, вона зберігає риси приміського населеного пункту, з іншого — поступово включається в систему ділової та сервісної активності столичного регіону. Саме така містобудівна ситуація робить розміщення офісного центру логічним. Будівля відповідає сучасному етапу розвитку території, де поряд із житловою та господарською забудовою зростає потреба в якісних робочих просторах, адміністративних функціях і впорядкованому громадському середовищі.

Таким чином, територія проєктування має послідовний історичний і містобудівний розвиток: від давніх поселень і шляхів Київської Русі до поштового тракту XIX століття, сільсько-господарського середовища XX століття та сучасної приміської зони столичного регіону. Її головними особливостями є близькість до Києва, транспортна доступність, змішаний характер забудови, наявність простору для розвитку та поступове формування нових громадських і ділових функцій. Саме

ці чинники створюють передумови для проєктування офісного центру як сучасного об'єкта, що доповнює містобудівну структуру території.

1.3. Містобудівна ситуація розміщення об'єкта проєктування.

Ділянка проєктування розташована в межах сформованої території населеного пункту Київської області. Її положення можна охарактеризувати як приміське, оскільки територія поєднує локальну забудову, транспортні під'їзди, господарські об'єкти та відкриті простори. Для розміщення офісного центру така ситуація є сприятливою, оскільки будівля не потрапляє в умови щільної центральної забудови, але водночас не є відірваною від наявної інфраструктури.

Містобудівне оточення ділянки має змішаний характер. Поруч із територією поєднуються житлова забудова садибного типу, окремі громадські та господарські об'єкти, складські й технічні території, а також зелені насадження. Такий тип середовища є характерним для приміських зон, які поступово змінюють свою функціональну структуру. Тут поряд із житлом з'являються об'єкти обслуговування, офісні та виробничо-складські будівлі, що формують більш активне середовище порівняно з традиційною сільською забудовою.

Розміщення офісного центру в такому оточенні є логічним, оскільки об'єкт не потребує розташування в центральній частині міста, але вимагає зручного транспортного доступу та достатньої території для обслуговування. Ділянка дає можливість сформувати будівлю з власною вхідною зоною, під'їздами, місцями для автомобілів, господарською частиною та благоустроєм. Це важливо для офісного центру, адже якість його роботи залежить не лише від внутрішнього планування, а й від того, наскільки зрозуміло організовано простір навколо будівлі.

Транспортна доступність території забезпечується через вулицю Звенигородську, яка зв'язує ділянку з локальною вуличною мережею населеного пункту. Через близькість до магістрального напрямку територія має зручне сполучення з Києвом та іншими населеними пунктами регіону. Для офісного

центру це створює перевагу, оскільки працівники, відвідувачі та службовий транспорт можуть користуватися зрозумілими під'їздами без складної системи внутрішньоквартальних проїздів.

Пішохідна доступність ділянки формується через прилеглі вулиці та місцеві маршрути руху. У проєкті важливо врахувати, що вхід до будівлі повинен бути добре прочитуваним із боку основного підходу, а територія перед ним має працювати як перехідна зона між вулицею та внутрішнім простором офісного центру. Саме ця частина ділянки формує перше враження від об'єкта, тому її організація має бути зрозумілою, безпечною та візуально впорядкованою.

З композиційного погляду ділянка має достатній потенціал для формування виразного громадського об'єкта. Навколишня забудова не створює жорстких висотних або стилістичних обмежень, тому офісний центр може стати помітним елементом локального середовища. Водночас будівля не повинна виглядати надмірно масштабною для приміської території. Її архітектурний образ має бути сучасним, але стриманим, щоб підтримувати ділову функцію об'єкта і не конфліктувати з характером оточення.

Містобудівна ситуація також вимагає чіткого розмежування громадської та службової частин території. Основний підхід до будівлі доцільно орієнтувати на найбільш зручний напрямок руху користувачів, тоді як господарське обслуговування, технічні зони та майданчики для контейнерів сміття мають бути відокремлені від головної вхідної частини. Таке рішення дозволяє уникнути перетину потоків і забезпечити більш комфортне користування територією.

Важливою особливістю ділянки є можливість організувати благоустрій не як залишковий простір, а як повноцінну частину містобудівного рішення. Озеленення, пішохідні ділянки, вхідна зона та місця для короткочасного перебування працівників і відвідувачів мають пом'якшити діловий характер об'єкта та зробити територію більш зручною для щоденного використання. Для офісного центру це особливо важливо, оскільки якість середовища навколо будівлі прямо впливає на комфорт користувачів.

У підсумку містобудівна ситуація території є придатною для розміщення офісного центру. Ділянка має транспортну доступність, зв'язок із наявною забудовою, достатній простір для організації об'єкта та можливість формування впорядкованої прилеглої території. Це створює основу для подальшого опрацювання генерального плану, функціонального зонування ділянки, транспортно-пішохідних зв'язків і архітектурного вирішення будівлі.

1.4. Фотофіксація території проєктування

Фотофіксація території проєктування виконана для оцінки фактичного стану ділянки, характеру її оточення та візуального сприйняття майбутнього об'єкта з боку прилеглої вуличної мережі. Отримані матеріали дають змогу краще зрозуміти масштаб території, наявні підходи, транспортний доступ і загальний стан простору перед початком проєктного опрацювання.



Рисунок 1.3 – Фотофіксація території [1]



Рисунок 1.3 – Фотофіксація території [2]

1.5. Аналіз нормативних даних

На етапі передпроектного аналізу нормативні дані розглядаються як основа для перевірки прийнятих рішень щодо розміщення, функціональної організації та безпечної експлуатації офісного центру. Оскільки об'єкт належить до громадських будівель, головним нормативним документом для його проектування є ДБН В.2.2-9:2018 “Громадські будинки та споруди. Основні положення”. Ці норми поширюються на проектування громадських будівель з умовною висотою до 73,5 м, тому для запроєктованого офісного центру з умовною висотою 16,9 м вони є базовими.

Нормативні вимоги до громадських будівель впливають на склад і взаємне розміщення приміщень, організацію входів, шляхів руху користувачів, санітарно-побутових приміщень, вертикальних комунікацій та евакуаційних виходів. Для офісного центру це особливо важливо, оскільки будівля повинна забезпечувати зручне щоденне користування для працівників і відвідувачів, а також мати логічну структуру обслуговуючих і технічних зон.

Містобудівне розміщення об'єкта, організація ділянки, під'їздів, пішохідних зв'язків, озеленення та благоустрою розглядаються з урахуванням ДБН Б.2.2-12:2019 “Планування та забудова територій”. Цей документ визначає загальні підходи до планувальної організації територій населених пунктів і використовується для обґрунтування розміщення будівлі в межах земельної ділянки, її зв'язку з навколишнім середовищем та вулично-дорожньою мережею.

Окремий блок нормативних вимог стосується пожежної безпеки. Для проєктування офісного центру враховуються положення ДБН В.1.1-7:2016 “Пожежна безпека об'єктів будівництва”. Ці норми визначають вимоги щодо обмеження поширення пожежі, забезпечення евакуації людей, можливості гасіння пожежі та застосування систем протипожежного захисту. У межах проєкту це впливає на кількість і розміщення евакуаційних виходів, характеристики сходових кліток, протипожежні перешкоди та вибір конструктивних рішень.

Важливою умовою проєктування є доступність будівлі для маломобільних груп населення. Для цього враховуються вимоги ДБН В.2.2-40:2018 “Інклюзивність будівель і споруд”, які поширюються на громадські будівлі та передбачають створення умов для безпечного й зручного користування простором різними категоріями людей. У проєкті ці вимоги стосуються організації входів, пішохідних підходів, ширини проходів, ліфтового зв'язку, санітарних приміщень і безбар'єрного доступу до основних зон будівлі.

Під час формування внутрішнього середовища офісного центру враховуються норми щодо природного та штучного освітлення. ДБН В.2.5-28:2018 “Природне і штучне освітлення” поширюється на проєктування освітлення приміщень, територій, фасадів, вулиць, автостоянок та інших відкритих просторів. Для офісної будівлі це має значення як для робочих приміщень, так і для коридорів, сходових кліток, входів, прилеглої території та зовнішнього освітлення.

Енергоефективність будівлі розглядається відповідно до ДБН В.2.6-31:2021 “Теплова ізоляція та енергоефективність будівель”. Цей документ визначає технічні параметри, спрямовані на зменшення енергоспоживання та забезпечення належних теплотехнічних характеристик будівель. Для офісного центру це впливає на вибір огорожувальних конструкцій, теплоізоляції, світлопрозорих елементів і загальну енергетичну ефективність об’єкта.

Інженерне забезпечення офісного центру також повинно відповідати чинним нормативним вимогам. Системи опалення, вентиляції та кондиціонування проєктуються з урахуванням ДБН В.2.5-67:2013, який визначає вимоги до мікроклімату, безпеки, енергоефективності й раціонального використання енергетичних ресурсів. Внутрішній водопровід, каналізація та водостоки розглядаються відповідно до ДБН В.2.5-64:2012, що встановлює вимоги до систем водопостачання і водовідведення будівель різного призначення.

Нормативний документ	Що враховується в проєкті
ДБН В.2.2-9:2018 “Громадські будинки та споруди. Основні положення”	Загальні вимоги до громадської будівлі, планувальна структура, склад приміщень, умови користування
ДБН Б.2.2-12:2019 “Планування та забудова територій”	Розміщення об’єкта на ділянці, зв’язок із територією, під’їзди, благоустрій, планувальна організація
ДБН В.1.1-7:2016 “Пожежна безпека об’єктів будівництва”	Евакуація, обмеження поширення пожежі, протипожежні перешкоди, безпечна експлуатація
ДБН В.2.2-40:2018 “Інклюзивність будівель і споруд”	Доступність входів, проходів, ліфтів, санітарних приміщень і прилеглої території
ДБН В.2.5-28:2018 “Природне і штучне освітлення”	Освітлення робочих приміщень, коридорів, сходів, фасадів і прилеглої території
ДБН В.2.6-31:2021 “Теплова ізоляція та енергоефективність будівель”	Теплоізоляція, енергоефективність огорожувальних конструкцій і світлопрозорих елементів
ДБН В.2.5-67:2013 “Опалення, вентиляція та кондиціонування”	Мікроклімат приміщень, вентиляція, опалення, раціональне використання енергії

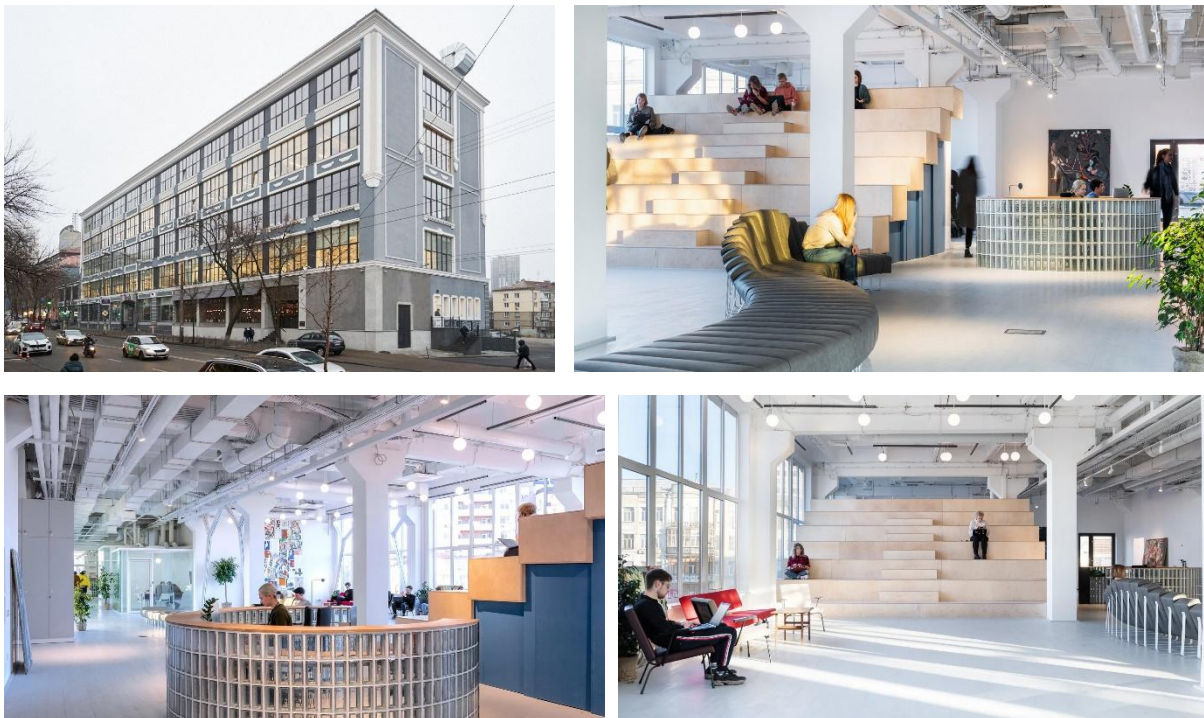
ДБН В.2.5-64:2012 “Внутрішній водопровід та каналізація”	Водопостачання, каналізація, внутрішні водостоки та санітарно-технічне забезпечення
--	---

Таблиця 1. – Основні нормативні документи, враховані під час проєктування офісного центру.

1.6. Аналіз світового і вітчизняного досвіду проєктування офісних центрів.

Аналіз вітчизняного та світового досвіду проєктування офісних центрів дає змогу визначити основні принципи, які варто враховувати під час розроблення власного проєкту. Сучасна офісна будівля вже не сприймається лише як місце для розміщення робочих кабінетів. Вона має створювати якісне середовище для щоденної праці, комунікації, приймання відвідувачів, обслуговування внутрішніх процесів і комфортного перебування людей протягом робочого дня. Тому в сучасній практиці особливого значення набувають гнучкість планування, виразність фасадів, природне освітлення, енергоефективність, зрозуміла навігація та зв'язок будівлі з прилеглою територією.

У вітчизняній практиці показовим прикладом є Kooperativ у Києві. Його цінність полягає не лише у функції робочого простору, а й у створенні середовища для подій, знайомств, творчості та взаємодії. У структурі об'єкта поєднуються приватні офіси, робочі місця для фрилансерів, переговорні кімнати, лаунж-зони, тераса, дах, душові, харчові точки та інші супровідні простори. Архітектурно цей приклад демонструє, що офісний центр може працювати не як замкнута адміністративна будівля, а як більш відкрита й активна структура, де простір підтримує різні сценарії користування. Для дипломного проєкту важливим є сам принцип поєднання робочих і неформальних зон, оскільки він робить офісне середовище більш живим і гнучким.



Рисунки 1.4 – 1.8. – Приклад сучасного офісного простору Kooperativ

в м. Київ.

Ще одним українським прикладом є UNIT.City у Києві, який розвивається як інноваційний парк і середовище для технологічних компаній, стартапів, освітніх ініціатив та підприємництва. Його архітектурна особливість полягає у формуванні не окремої офісної будівлі, а цілого ділового середовища, де робочі простори пов'язані з подіями, навчанням, громадськими зонами та інфраструктурою для розвитку бізнесу. У такому підході важливою є не лише архітектура окремих корпусів, а й організація території між ними: пішохідні маршрути, площі, простори для зустрічей, озеленення та можливість неформальної комунікації. Для власного проєкту цей приклад є корисним тим, що офісний центр розглядається як частина ширшого середовища, а не як ізольований об'єкт.



Рисунки 1.9 – 1.12. – Приклад сучасного офісного простору UNIT.City

в м. Київ.

У світовій практиці особливу увагу приділяють тому, як архітектура офісної будівлі впливає на якість робочого середовища. Одним із найвідоміших прикладів є The Edge в Амстердамі, спроектований PLP Architecture. Будівля розташована в діловому районі Zuidas і відома як один із прикладів поєднання архітектурної форми, енергоефективності та цифрових технологій. Її масинг розроблявся з урахуванням денного світла, сонячного нагріву та комфорту робочих місць, тобто екологічні та експлуатаційні вимоги вплинули безпосередньо на архітектурну форму. Важливою частиною споруди є 15-поверховий атриум, який відкриває будівлю до міста, формує соціальне ядро та одночасно працює як буфер для зменшення енергоспоживання.



Рисунки 1.9 – 1.12. – Приклад сучасного офісного простору The Edge в Амстердамі

Архітектурна цінність The Edge полягає в тому, що технічні рішення не приховані від архітектури, а стають частиною її логіки. Великі площини скління, відкритий внутрішній простір, атріумна структура та зв'язок між поверхами формують середовище, у якому працівники краще орієнтуються та мають більше можливостей для взаємодії. При цьому будівля демонструє, що сучасний офіс може бути водночас технологічним, енергоефективним і просторово виразним. Для дипломного проєкту цей приклад важливий через увагу до природного освітлення, прозорості, вертикальних зв'язків і цілісного підходу до енергоефективності.

Ще один показовий закордонний приклад — Bloomberg European Headquarters у Лондоні, спроектований Foster + Partners. Будівля розташована в історичному центрі Лондона, поблизу Банку Англії та собору Святого Павла, тому її архітектура мала враховувати складний міський контекст. Комплекс займає цілий квартал і складається з двох будівель, з'єднаних заскленими мостами над пішохідною аркадою. Через ділянку відновлено пішохідний маршрут уздовж історичної лінії Watling Street, а перші поверхи доповнені ресторанами, кав'ярнями й громадськими просторами. Цей приклад показує, що офісна будівля може не лише займати територію, а й покращувати міські зв'язки навколо себе.

Фасадне рішення Bloomberg European Headquarters побудоване на поєднанні каменю та бронзових елементів, які реагують на історичний контекст і водночас виконують функціональну роль. Бронзові вертикальні ребра створюють ритм фасаду, змінюються залежно від орієнтації та сонячного впливу, а також підкреслюють масштаб будівлі. Важливо, що офісний комплекс не виглядає випадковим сучасним об'єктом у старому середовищі: його форма, матеріали й організація першого поверху працюють на інтеграцію в міську тканину. Для власного проєкту цей приклад є корисним через увагу до фасадного ритму, стриманої матеріальності, роботи з пішохідним простором і зв'язку будівлі з містом.



Рисунок 1.10 – Приклад сучасного офісного простору Bloomberg European Headquarters у Лондоні

Порівняння аналогів показує, що в сучасному офісному проєктуванні важливо працювати не лише з планом будівлі, а й з її просторовим сценарієм. Вітчизняні приклади більше акцентують увагу на гнучкості, спільній роботі, подіях і розвитку ділової спільноти. Закордонні приклади демонструють вищий

рівень інтеграції архітектури, енергоефективності, технологій і міського контексту. Спільним для них є те, що офісна будівля стає не просто місцем роботи, а середовищем, яке впливає на поведінку користувачів, якість комунікації та сприйняття простору.

Офісний центр повинен мати виразну, але стриману фасадну композицію, зрозумілу вхідну зону, достатню кількість природного світла, логічні вертикальні та горизонтальні зв'язки, а також простір навколо будівлі, який не є залишковим. Фасад має працювати не лише як зовнішня оболонка, а як спосіб передати характер об'єкта. У цьому контексті доречними є вертикальний ритм, великі світлопрозорі площини, поєднання фактурних матеріалів і чітка геометрія об'єму.

РОЗДІЛ 2. РІШЕННЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ

2.1. Функціональне зонування території.

Функціональне зонування території виконано з урахуванням призначення офісного центру, конфігурації земельної ділянки та необхідності зручної щоденної експлуатації об'єкта. Основна ідея полягає в тому, щоб розділити територію на зрозумілі зони: головну громадсько-вхідну частину, зону розміщення будівлі, транспортно-паркувальну зону, технічно-господарську частину та ділянки благоустрою. Такий поділ дозволяє уникнути хаотичного використання простору й забезпечити зручний рух працівників, відвідувачів і службового транспорту.

Центральним елементом території є будівля офісного центру. Вона формує основний композиційний і функціональний акцент ділянки. Її розташування визначає напрямки руху, організацію підходів, місця під'їзду та розміщення супутніх елементів обслуговування. Навколо будівлі формується простір, який має не лише забезпечувати доступ до входів, а й створювати впорядковане середовище перед офісним центром.

Громадсько-вхідна зона передбачена як перехідний простір між вулицею та внутрішнім середовищем офісного центру. Вона має бути добре прочитуваною для відвідувачів, зручною для пішохідного підходу та візуально пов'язаною з головним фасадом будівлі. У цій частині доцільно передбачити якісне мощення, озеленення, освітлення та простір для короткочасного перебування. Саме вхідна зона формує перше враження від об'єкта, тому її організація має бути спокійною, зрозумілою і не перевантаженою зайвими елементами.

Транспортно-паркувальна зона розміщується з урахуванням під'їзду до території та потреб користувачів офісного центру. Її функція полягає в організації зручного прибуття працівників і відвідувачів, короткочасної зупинки та розміщення автомобілів. Важливо, щоб рух транспорту не конфліктував із

пішохідними підходами до головного входу. Для цього транспортні напрямки мають бути відокремлені від основного пішохідного простору, а місця для автомобілів — розташовані так, щоб не погіршувати сприйняття будівлі з боку входу.

Технічно-господарська зона формується окремо від головної вхідної частини. До неї належать елементи, необхідні для обслуговування будівлі, зокрема котельня, будинок охорони та майданчик для контейнерів сміття. Їх розташування має забезпечувати зручний доступ для обслуговуючого транспорту, але не створювати візуального чи функціонального дискомфорту для основних користувачів офісного центру. Такий підхід дозволяє зберегти репрезентативність головної частини ділянки й водночас забезпечити нормальну експлуатацію об'єкта.

Озеленені ділянки та елементи благоустрою виконують не лише декоративну, а й просторово-організаційну роль. Вони пом'якшують діловий характер офісної будівлі, відділяють пішохідні зони від транспортних, формують більш комфортне середовище для працівників і відвідувачів. Озеленення доцільно використовувати біля входу, уздовж пішохідних напрямків і в тих частинах території, де потрібно візуально відокремити технічні або господарські елементи.

У результаті функціональне зонування території забезпечує чіткий розподіл основних процесів на ділянці. Будівля офісного центру виступає головним елементом композиції, вхідна зона організовує рух відвідувачів, транспортно-паркувальна частина забезпечує доступність, а технічно-господарська зона підтримує експлуатацію об'єкта. Така структура дозволяє сформувати зручну, логічну й впорядковану територію, яка відповідає призначенню офісного центру.

2.2. Транспортно-пішохідні зв'язки.

Транспортно-пішохідні зв'язки території сформовано з урахуванням розташування офісного центру в структурі населеного пункту та його зв'язку з наявною вулично-дорожньою мережею. Основний під'їзд до ділянки передбачено з боку вулиці Звенигородської, яка забезпечує локальний доступ до об'єкта та зв'язок із прилеглими територіями. Близькість до автомобільної дороги міжнародного значення Е95 створює зручні умови для сполучення з Києвом, Одеським напрямком і населеними пунктами столичного регіону.

Рух транспорту на території організовується таким чином, щоб забезпечити зручний під'їзд до офісного центру, доступ до майданчика для автомобілів і можливість службового обслуговування будівлі. Важливо, щоб транспортні потоки не перевантажували головну вхідну зону та не створювали незручностей для пішоходів. Тому під'їзди й місця для автомобілів доцільно розміщувати з урахуванням безпечного розділення руху працівників, відвідувачів і службового транспорту.

Пішохідні зв'язки формуються від основного підходу до головного входу в будівлю. Їхня організація має бути простою та зрозумілою, щоб відвідувач одразу міг зорієнтуватися на території. Пішохідний простір повинен мати зручне покриття, достатню ширину для комфортного руху, логічне сполучення з вхідною зоною та безпечне відокремлення від автомобільного руху.

Окрему увагу приділено доступності території. Підходи до будівлі мають бути зручними для маломобільних груп населення, без різких перепадів висот і перешкод на основних маршрутах. У місцях перетину пішохідних напрямків із проїздами доцільно передбачати пониження бордюрів та безпечні переходи. Таке рішення забезпечує не лише нормативну доступність, а й загальну зручність користування територією для всіх відвідувачів.

Службовий рух і господарське обслуговування території мають бути організовані окремо від основного пішохідного входу. Це дозволяє уникнути

перетину потоків і зберегти репрезентативний характер головної частини ділянки. Під'їзд до технічних і господарських елементів повинен бути достатнім для обслуговуючого транспорту, але не домінувати в загальному сприйнятті території.

У результаті транспортно-пішохідна організація ділянки забезпечує зрозумілий доступ до офісного центру, безпечний рух користувачів і можливість нормального обслуговування будівлі. Прийняте рішення дозволяє пов'язати об'єкт із навколишньою вуличною мережею та водночас сформувати впорядковану внутрішню структуру території.

2.3 Генеральний план.

Генеральний план офісного центру розроблено з урахуванням конфігурації земельної ділянки, її транспортного доступу та функціонального призначення будівлі. Основним елементом композиції є будівля офісного центру, навколо якої організовано під'їзди, пішохідні підходи, місця для автомобілів, технічні та господарські елементи території. Таке рішення дає змогу сформувати не випадкове розміщення окремих об'єктів, а впорядковану структуру, у якій кожна частина ділянки має своє призначення.

Будівлю офісного центру розміщено в межах відведеної території з урахуванням її габаритів, умов під'їзду та сприйняття з боку основного підходу. У плані об'єкт має чітку прямокутну форму, що полегшує його посадку на ділянці та дозволяє раціонально організувати простір навколо. Таке розміщення також створює можливість для формування виразної вхідної зони, яка працює як перехід між зовнішнім простором території та внутрішнім середовищем будівлі.

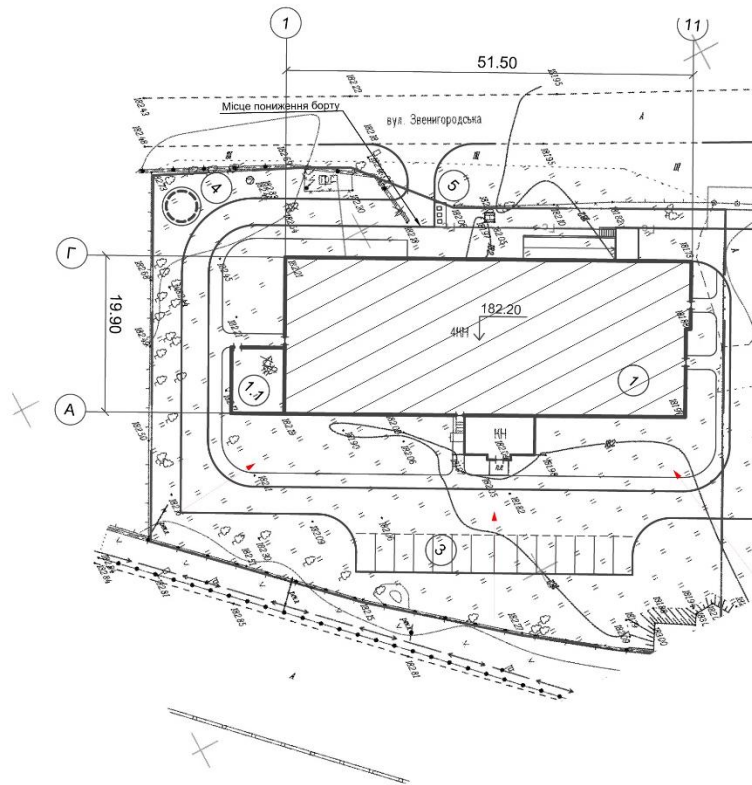


Рисунок 2.1 – Генеральний план території

У межах ділянки, крім основної будівлі, передбачено елементи, необхідні для повноцінної експлуатації офісного центру. До них належать будинок охорони, майданчик для автомобілів, котельня та майданчик для контейнерів сміття. Їх розміщення підпорядковане загальній логіці генерального плану: репрезентативна частина території орієнтована на користувачів будівлі, а технічні й господарські елементи винесені так, щоб не перевантажувати головний простір перед входом.

Транспортний під'їзд до території організовано з урахуванням наявної вулично-дорожньої мережі. На схемі генерального плану передбачено місце

пониження борту, що забезпечує зручний заїзд на ділянку та безпечніше пересування в зоні примикання до проїзду. Рух транспорту має бути зрозумілим і не повинен конфліктувати з основними пішохідними напрямками, тому в проєкті важливо відокремити підхід до будівлі від службового та паркувального руху.

Пішохідна організація території спрямована на зручний доступ до головного входу. Підходи до будівлі мають бути короткими, зрозумілими та безпечними для працівників і відвідувачів. Простір перед входом доцільно вирішувати як відкриту впорядковану зону з якісним покриттям, освітленням і озелененням. Саме ця частина генерального плану найбільше впливає на перше враження від офісного центру, тому вона має бути не лише функціональною, а й візуально охайною.

Господарська частина території передбачена для обслуговування будівлі та розміщення технічних елементів. Котельня забезпечує автономне теплопостачання об'єкта, а майданчик контейнерів сміття організовується так, щоб до нього був можливий зручний під'їзд спеціалізованого транспорту. При цьому такі елементи не повинні домінувати в загальному сприйнятті ділянки або перетинатися з головним пішохідним маршрутом.

Озеленення та благоустрій території доповнюють генеральний план і формують комфортніше середовище навколо офісного центру. Зелені ділянки доцільно використовувати для візуального пом'якшення забудови, відокремлення транспортних зон від пішохідних і створення приємнішого простору для щоденного перебування працівників та відвідувачів. У такому рішенні благоустрій не є другорядним елементом, а працює разом із будівлею та підсилює її архітектурне сприйняття.

Загалом генеральний план забезпечує раціональне використання ділянки та чіткий розподіл основних процесів на території. Будівля офісного центру виступає головним композиційним елементом, транспортні й пішохідні зв'язки

забезпечують доступність, а технічні та господарські зони підтримують щоденну експлуатацію об'єкта. Таке рішення дозволяє сформувати впорядковану територію, яка відповідає функції офісного центру та умовам його розміщення.

2.4 Благоустрій та озеленення території

Благоустрій території офісного центру передбачено як продовження архітектурного рішення будівлі. Прилеглий простір має забезпечувати не лише підхід і під'їзд до об'єкта, а й формувати впорядковане середовище для щоденного користування. Основна увага приділяється зручній організації пішохідних напрямків, вхідної зони, проїздів, місць для автомобілів, озеленення та господарського обслуговування.

Територія навколо будівлі вирішується з урахуванням наявного рельєфу, меж ділянки та сформованих під'їздів. Основні тверді покриття передбачаються в зонах руху транспорту, паркування, пішохідних підходів і біля входів до будівлі. Таке рішення дозволяє чітко розмежувати ділянки активного користування та зелені зони, не перевантажуючи територію зайвим мощенням.

Озеленення території виконує кілька функцій. Воно пом'якшує сприйняття офісної будівлі, відокремлює пішохідні зони від транспортних ділянок, покращує мікроклімат і створює більш комфортне середовище для працівників та відвідувачів. Зелені ділянки доцільно формувати вздовж меж території, біля вхідної зони, поряд із пішохідними напрямками та в місцях, де потрібно візуально відокремити технічні або господарські елементи.

У благоустрої передбачається поєднання газонного покриття, декоративних кущів і деревних насаджень. Існуючу рослинність, яка не заважає розміщенню будівлі та організації проїздів, доцільно максимально врахувати в загальній структурі озеленення. Це дозволяє зберегти природний характер окремих ділянок і водночас надати території більш упорядкованого вигляду.

Вхідна зона повинна бути візуально відкритою, зручною для орієнтації та безпечною для руху. Тут доцільно передбачити якісне мощення, зовнішнє освітлення, озеленення невеликого масштабу та простір для короточасного перебування. Саме ця частина території формує перше враження від офісного центру, тому її вирішення має бути стриманим, акуратним і пов'язаним із фасадом будівлі.

Господарська зона та майданчик для контейнерів сміття розміщуються окремо від основного пішохідного простору. Їх необхідно забезпечити зручним під'їздом для обслуговування, але водночас візуально відокремити від репрезентативної частини ділянки. Для цього можуть використовуватися зелені насадження, зміна покриття або планувальне віднесення таких елементів від головного входу.

Зовнішнє освітлення території передбачається вздовж основних пішохідних напрямків, біля входів, у зоні паркування та біля господарських елементів. Воно має забезпечувати безпечне пересування у вечірній час і підтримувати загальне архітектурне сприйняття об'єкта. Освітлення не повинно бути надмірним, але має чітко підкреслювати головні маршрути та вхідну частину офісного центру.

Отже, благоустрій і озеленення території спрямовані на створення зручного, охайного та функціонально зрозумілого середовища навколо будівлі. Прийняті рішення дозволяють поєднати транспортне обслуговування, пішохідний рух, зелені ділянки та господарські елементи в єдину впорядковану структуру.

2.5. Техніко-економічні показники генерального плану

Техніко-економічні показники генерального плану характеризують використання земельної ділянки та співвідношення основних елементів

території. Вони дають змогу оцінити щільність забудови, площу, зайняту будівлею, масштаби благоустрою, транспортних покриттів та озеленення.

Загальна площа земельної ділянки становить 0,7068 га, або 7068 м². У межах території передбачено розміщення офісного центру, будинку охорони, котельні, майданчика для автомобілів, майданчика для контейнерів сміття, проїздів, пішохідних підходів та озелених ділянок. Основна будівля формує композиційний центр генерального плану, а супутні елементи забезпечують її щоденне функціонування та обслуговування.

Площа забудови становить 1417,76 м². Цей показник відповідає розміщенню основного об'єму будівлі та допоміжних споруд у межах ділянки. Відсоток забудови території становить орієнтовно 20,1 %, що є помірним показником для офісного об'єкта і дозволяє залишити достатню частину ділянки для проїздів, пішохідних зв'язків, паркування, озеленення та благоустрою.

Територія генерального плану не перевантажена забудовою. Значна частина ділянки залишається для організації відкритого простору, що важливо для зручності користування офісним центром. Таке співвідношення дає змогу забезпечити під'їзд до будівлі, розмістити майданчик для автомобілів, передбачити господарське обслуговування та сформувати озеленені ділянки, які пом'якшують сприйняття офісної будівлі.

№ з/п	Найменування показника	Одиниця виміру	Показник
1	Загальна площа земельної ділянки	га	0,7068
2	Загальна площа земельної ділянки	м ²	7068
3	Площа забудови	м ²	1417,76
4	Відсоток забудови території	%	20,1
5	Площа території, не зайнята забудовою	м ²	5650,24
6	Орієнтовна місткість майданчика для автомобілів	машино-місць	14
7	Орієнтовна площа майданчика для автомобілів	м ²	350
8	Орієнтовна довжина внутрішнього проїзду	м	160
9	Орієнтовна площа внутрішніх проїздів	м ²	720
10	Орієнтовна площа пішохідних підходів і вхідної зони	м ²	280
11	Орієнтовна площа майданчика для контейнерів сміття	м ²	15
12	Загальна площа твердих покриттів без урахування забудови	м ²	1365
13	Орієнтовна площа озеленення	м ²	4285,24
14	Відсоток озеленення	%	60,6
15	Загальна площа будівлі	м ²	4305,43
16	Корисна площа будівлі	м ²	4090,85
17	Будівельний об'єм	м ³	12 286,75
18	Поверховість будівлі	поверхи	4
19	Умовна висота будівлі	м	16,9
20	Орієнтовна кількість робочих місць	осіб	88

РОЗДІЛ 3. АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНЕ РІШЕННЯ

3.1. Художньо-образна концепція офісного центру

Художньо-образна концепція офісного центру ґрунтується на створенні сучасної, стриманої та впорядкованої будівлі ділового призначення. Архітектура об'єкта не має бути надмірно декоративною, оскільки офісний центр передусім повинен передавати відчуття організованості, надійності та професійності. Тому основна виразність формується через чітку геометрію, пропорції, вертикальний ритм фасаду, великі площини скління та поєднання фактурних оздоблювальних матеріалів.

Будівля має просту прямокутну форму в плані з габаритами близько 51,5 × 19,9 м. Такий об'єм є логічним для офісної функції, адже дозволяє сформувати зрозумілу структуру будівлі та водночас зберегти її цілісне архітектурне сприйняття. У цьому рішенні форма не ускладнюється зайвими виступами чи випадковими декоративними деталями. Навпаки, архітектурний образ будується на лаконічності, повторюваності елементів і спокійній композиції фасадів.

Фасадне вирішення офісного центру побудоване на контрасті темного облицювання, скла та металевих елементів. Основним матеріалом зовнішнього опорядження прийнято вентилявану фасадну систему в графітовому кольорі. Темна фактура надає будівлі більш виразного, зібраного й сучасного вигляду. Вона добре відповідає діловому характеру об'єкта, оскільки не відволікає зайвою декоративністю, але створює достатньо сильний архітектурний образ.

Важливою частиною композиції є вертикальні фасадні елементи. Вони формують ритм, візуально структурують площину фасаду та підкреслюють висотність будівлі. Завдяки цьому простий прямокутний об'єм не виглядає плоским або одноманітним. Вертикалі додають фасаду динаміки, але залишають його стриманим. Такий прийом є доречним для офісної будівлі, де архітектура має бути сучасною, впізнаваною і водночас достатньо спокійною.

Світлопрозорі конструкції відіграють не лише функціональну, а й образну роль. Віконні та вітражні площини забезпечують природне освітлення робочих приміщень і водночас полегшують сприйняття будівлі. Поєднання скла з темним облицюванням створює контраст між масивністю та прозорістю. Завдяки цьому фасад виглядає більш відкритим, а будівля не сприймається важкою, попри стриману темну кольорову гаму.

Головний фасад має найбільш репрезентативний характер. Його композиція повинна добре сприйматися з боку основного підходу до будівлі та підкреслювати громадське призначення офісного центру. Вхідна зона в такому рішенні є важливою частиною загального образу: вона має бути помітною, зрозумілою для відвідувачів і композиційно пов'язаною з фасадом. Саме через головний вхід формується перше враження від будівлі, тому ця частина потребує чіткого, акуратного й виразного архітектурного вирішення.

Колористична гама офісного центру витримана у темних нейтральних відтінках. Графітове облицювання, скління та металеві елементи створюють сучасний діловий характер без надмірної яскравості. Таке рішення є вдалим для офісної будівлі, оскільки воно виглядає стримано, професійно та не залежить від короточасних декоративних тенденцій. Темна палітра також дозволяє виразніше підкреслити світлопрозорі площини та вертикальний ритм фасаду.

Художньо-образне рішення враховує і містобудівний контекст. Офісний центр розміщується в середовищі, яке не має щільної історичної забудови, тому будівля може виступати локальним архітектурним акцентом. Водночас її образ не є надмірно агресивним для оточення. Чітка форма, спокійна пластика, стримана кольорова гама та впорядкована фасадна композиція дозволяють будівлі виглядати сучасно, але не конфліктувати з навколишньою територією.

Окреме значення має відповідність зовнішнього образу внутрішній функції. Архітектура офісного центру повинна одразу зчитуватися як ділова, сучасна та організована. Тому фасадне рішення не імітує житлову чи

торговельну забудову, а формує власний характер громадської будівлі. Вертикальний ритм, скління та темне облицювання підкреслюють офісне призначення об'єкта і створюють відчуття цілісності між функцією, формою та матеріалами.

Отже, художньо-образна концепція офісного центру спрямована на створення сучасної, виразної та водночас стриманої будівлі. Її архітектурний образ формується через простий об'єм, чітку композицію фасадів, графітове облицювання, вертикальні металеві елементи та світлопрозорі конструкції. Прийняте рішення підкреслює діловий характер об'єкта, забезпечує йому впізнаваність і водночас зберігає архітектурну рівноваженість.

3.2. Функціонально-планувальна організація об'єкта проєктування та планувальні рішення поверхів.

Функціонально-планувальна організація офісного центру сформована з урахуванням його основного призначення — створення зручного робочого середовища для працівників, приймання відвідувачів та забезпечення щоденної експлуатації будівлі. Планувальна структура побудована так, щоб основні робочі приміщення, допоміжні зони, технічні приміщення та вертикальні комунікації були пов'язані між собою логічно й не створювали зайвих перетинів потоків.

Основу функціональної структури становлять офісні приміщення, зони спільної роботи, адміністративні кабінети, переговорні, санітарно-побутові приміщення, технічні кімнати та складські зони. Такий склад приміщень відповідає характеру офісного центру, у якому важливо забезпечити не лише місця для роботи, а й повноцінну інфраструктуру для обслуговування будівлі та комфортного перебування користувачів протягом робочого дня.

Перший поверх має більш технічно-обслуговуючий характер. Тут передбачаються приміщення, пов'язані з прийманням, зберіганням,

допоміжними процесами та обслуговуванням будівлі. Таке розміщення є доцільним, оскільки нижній рівень має зручніший зв'язок із територією, під'їздами та господарською частиною ділянки. Це дозволяє винести частину технічних і складських процесів ближче до рівня землі та не перевантажувати офісні поверхи.

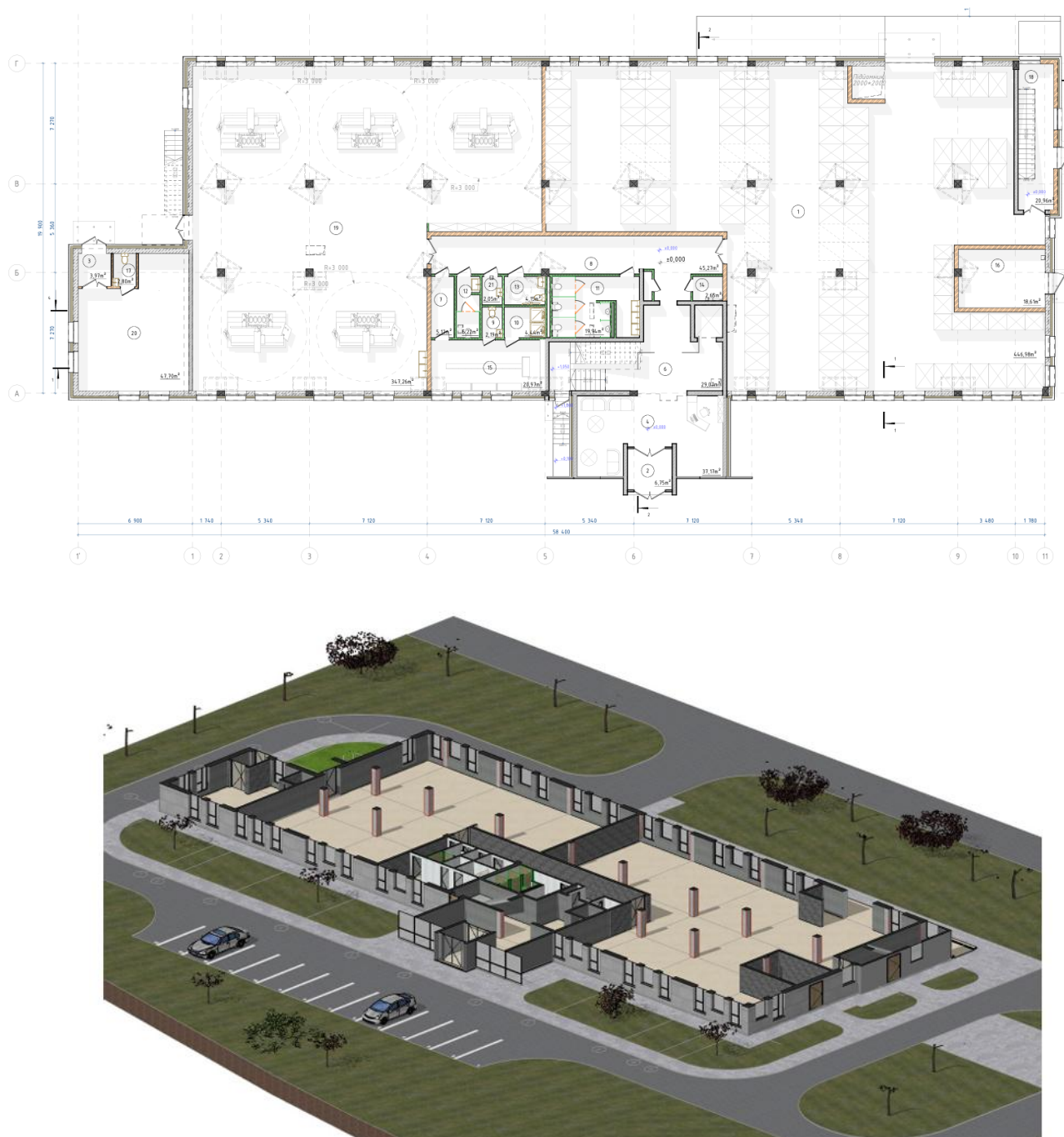


Рисунок 3.4 – План першого поверху

Другий поверх формує перехід до основної офісної функції. На цьому рівні розміщуються робочі приміщення, адміністративні зони, приміщення для зустрічей, а також допоміжні й санітарно-побутові приміщення. Планування

другого поверху має більш відкритий і представницький характер, оскільки саме тут можуть зосереджуватися простори для щоденної роботи, внутрішньої комунікації та приймання відвідувачів.



Рисунок 3.2 – План другого поверху

Третій і четвертий поверхи призначені переважно для офісної роботи. Їхня планувальна структура передбачає розміщення відкритих робочих просторів,

окремих кабінетів, переговорних та допоміжних приміщень. Такий підхід дозволяє гнучко використовувати площі залежно від потреб користувачів: частина приміщень може працювати як open space, а частина — як більш камерні робочі або адміністративні зони.

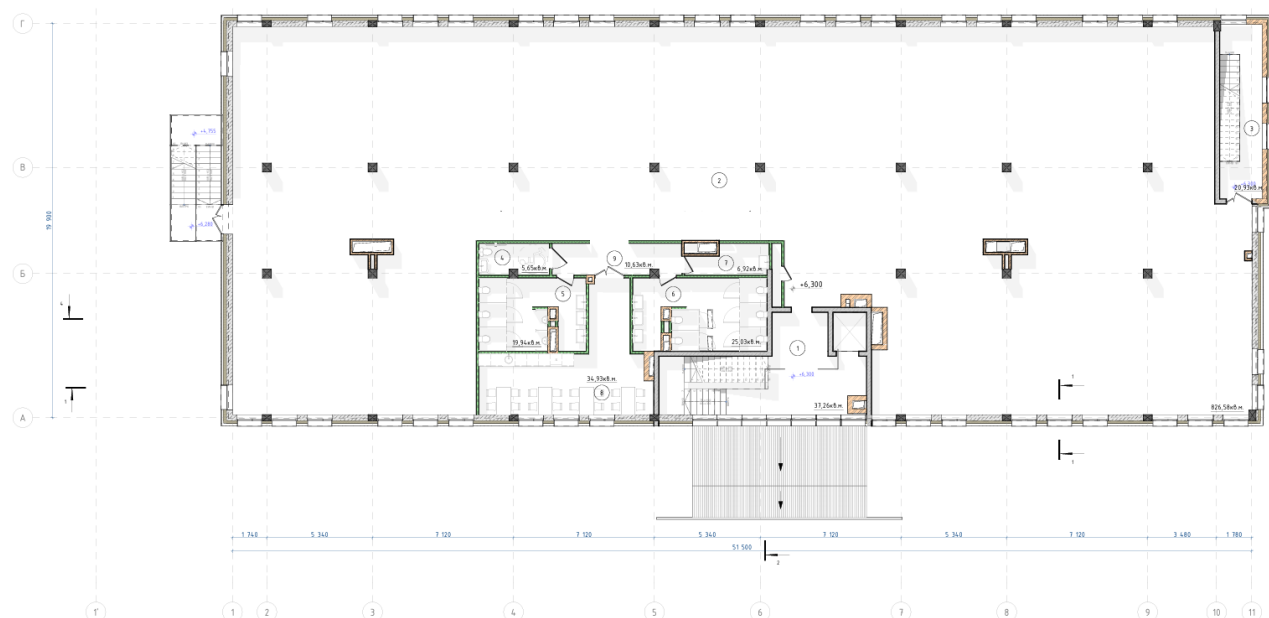


Рисунок 3.3 – План третього поверху

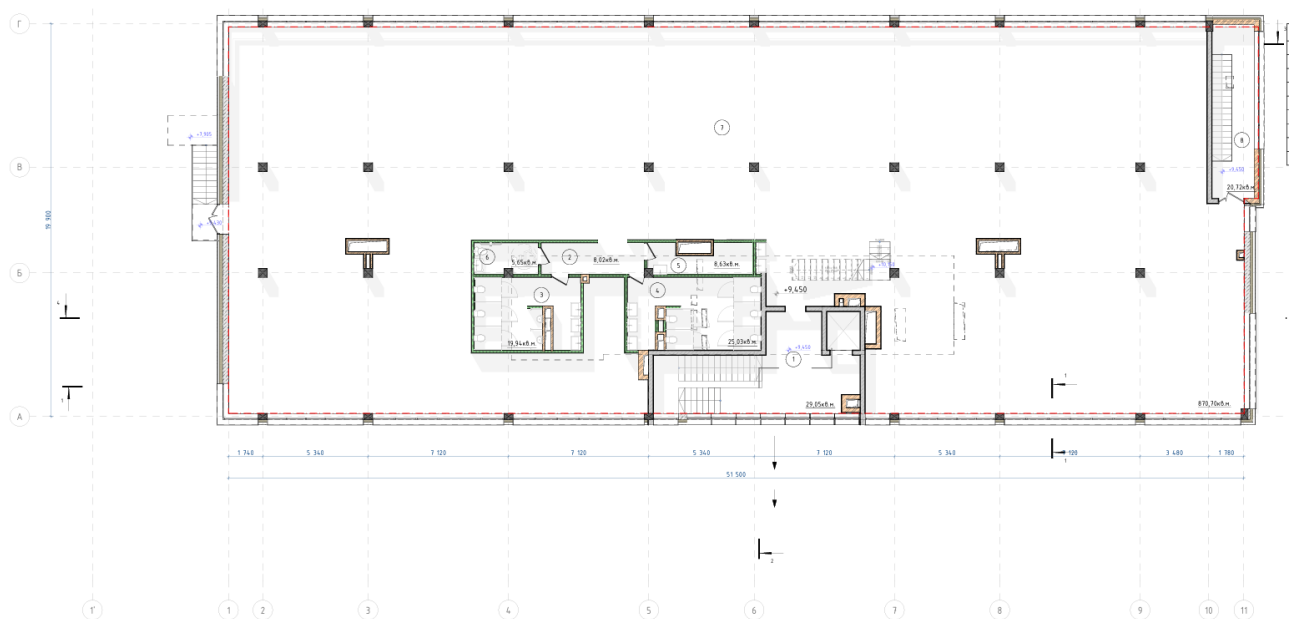


Рисунок 3.4 – План четвертого поверху

П'ятий рівень має технічне призначення. Він передбачений для розміщення приміщень та обладнання, необхідних для інженерного обслуговування будівлі. Винесення технічних функцій на окремий рівень

дозволяє не перевантажувати основні робочі поверхи та забезпечити зручні умови для експлуатації офісного центру.

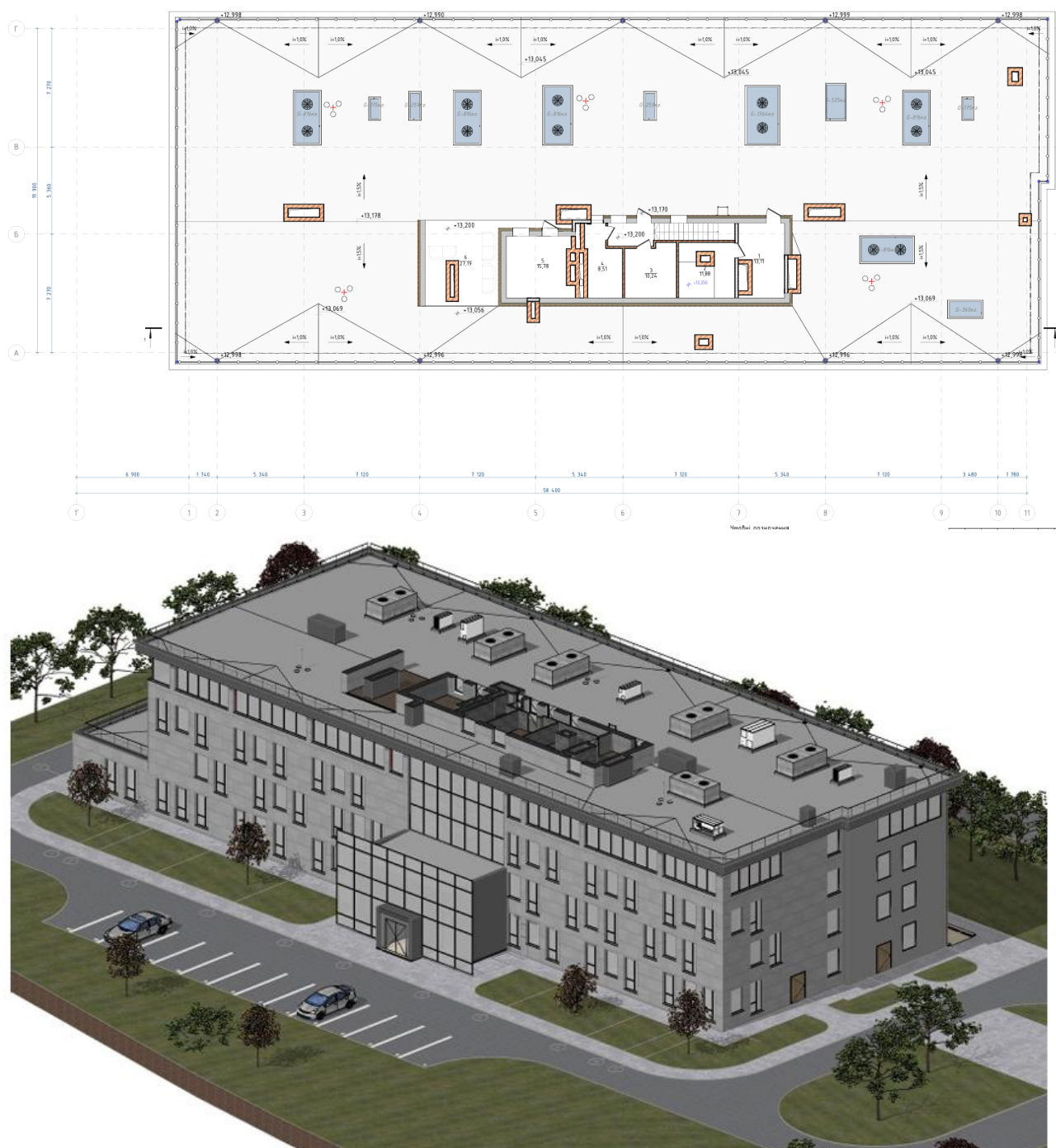


Рисунок 3.5 – План п'ятого поверху

Функціонально-планувальне рішення також враховує вимоги доступності. Наявність ліфта, зручних комунікацій, достатньої ширини проходів і логічного розміщення основних приміщень дозволяє забезпечити комфортне користування будівлею для різних категорій відвідувачів і працівників.

Отже, функціонально-планувальна організація офісного центру побудована на чіткому розподілі приміщень за призначенням, зручному зв'язку між поверхами та простій внутрішній навігації. Прийнята структура дозволяє поєднати робочі, адміністративні, технічні й допоміжні функції в межах однієї будівлі, зберігаючи зручність експлуатації та логічність просторової організації.

3.3. Планувальне рішення поверхів

Планувальне рішення офісного центру побудоване за принципом чіткого поділу функцій між поверхами. Основні робочі й адміністративні процеси зосереджені на першому–четвертому поверхах, а п'ятий рівень має технічне призначення. Такий підхід дозволяє не перевантажувати робочі поверхи інженерними приміщеннями та забезпечити зрозумілу організацію внутрішнього простору.

Перший поверх виконує вхідну, обслуговуючу та частково виробничо-складську функцію. На цьому рівні передбачено тамбур, хол, експозиційну зону, санітарно-побутові приміщення, пожежний пост, електрощитову, зони тимчасового та довгострокового зберігання, розвантаження, приймання матеріалів, підготовки, обробки, монтажу компонентів, контролю якості, тестування, пакування та зберігання готового матеріалу. Таке розміщення є логічним, оскільки перший поверх має безпосередній зв'язок із територією,

під'їздом і господарським обслуговуванням будівлі. Загальна площа приміщень першого поверху становить 979,92 м².

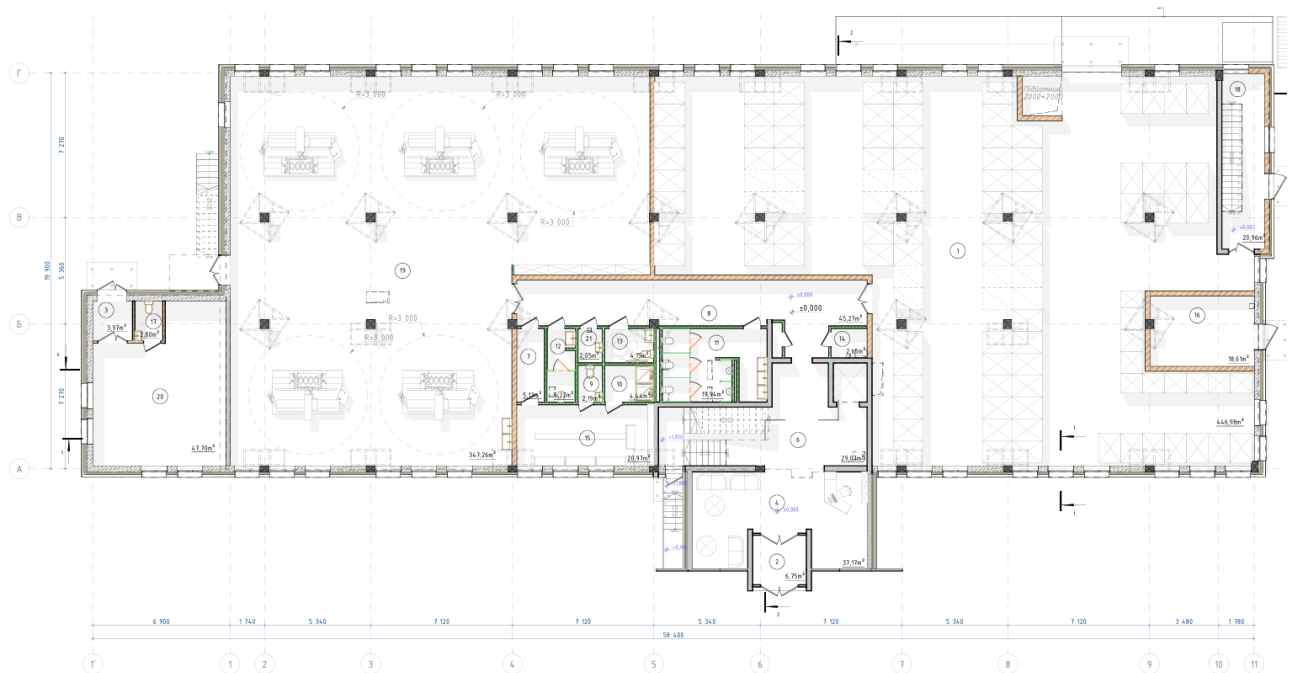


Рисунок 3.4 – План першого поверху

Другий поверх має більш виражений офісно-адміністративний характер. Тут передбачено хол, рецепцію, коридори, кухню, санітарні вузли, приміщення прибирального інвентарю, зони розвантаження і приймання компонентів, технологічні приміщення, open space, офісні приміщення, серверну, копіювальні зони, рекреаційну зону та кабінет. Планування другого поверху поєднує робочі процеси з приміщеннями для обслуговування персоналу, що робить цей рівень зручним для щоденного використання. Загальна площа другого поверху становить 947,90 м².

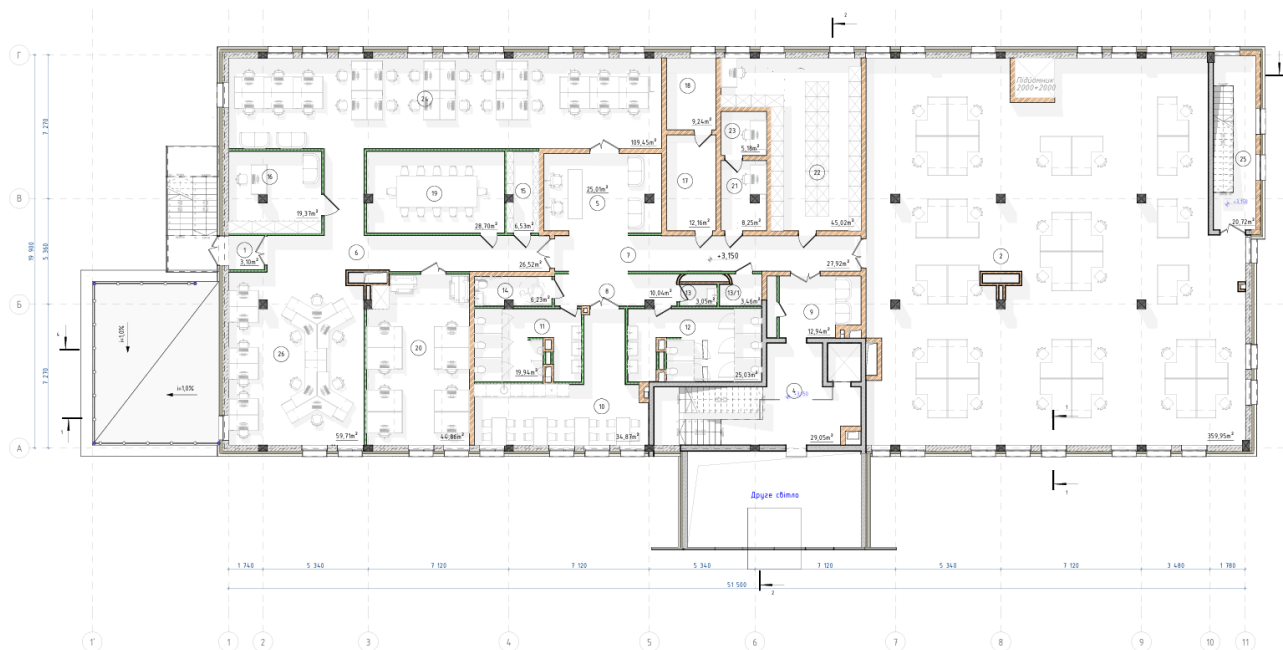


Рисунок 3.2 – План другого поверху

Третій поверх формує основну адміністративно-офісну частину будівлі. Його планувальна структура включає хол, рецепцію, open space, кабінети, переговорну, серверну, кухню, санітарні вузли, інженерний, юридичний і технологічний відділи, бухгалтерію та кабінет директора. Саме на цьому рівні найбільш чітко простежується поєднання відкритих робочих просторів із більш камерними приміщеннями для керівництва, спеціалістів і внутрішніх зустрічей. Загальна площа третього поверху становить 934,40 м².

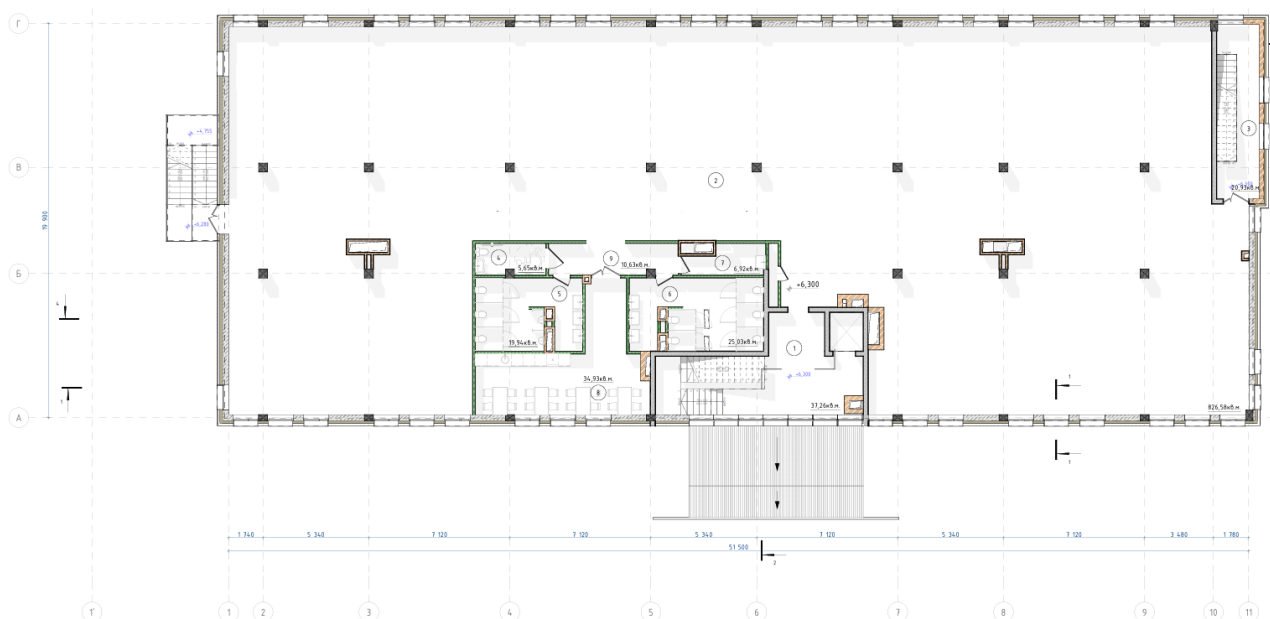


Рисунок 3.2 – План третього поверху

Четвертий поверх передбачений як робочий рівень з відкритою планувальною структурою. Основним приміщенням є велика open space-зона, доповнена холлом, коридором, санітарними вузлами, приміщенням прибирального інвентарю та сходовою кліткою. Таке рішення дає можливість використовувати поверх як гнучкий офісний простір, який може адаптуватися до різної кількості працівників і змін у внутрішній організації роботи. Загальна площа четвертого поверху становить 987,74 м².

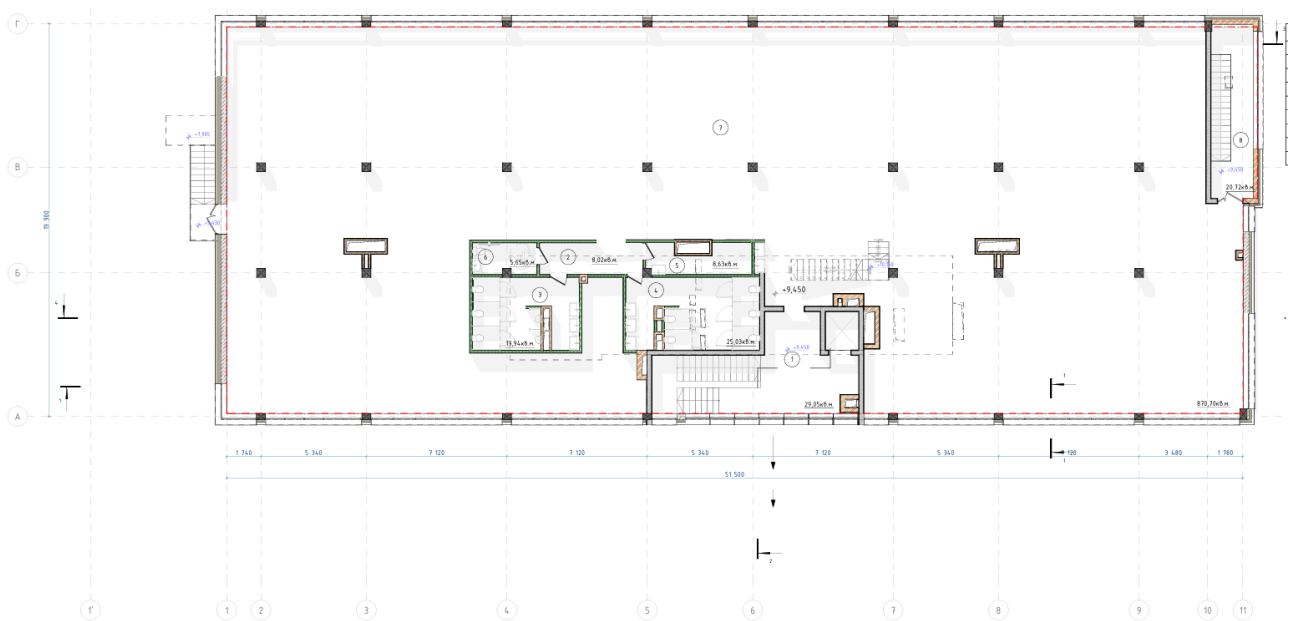


Рисунок 3.2 – План четвертого поверху

П'ятий рівень має технічне призначення. На ньому передбачено інженерні приміщення, приміщення ліфтового обладнання та вихід на терасу. Розміщення технічних функцій на окремому рівні дозволяє винести інженерне обслуговування за межі основних робочих поверхів і забезпечити зручний доступ до обладнання під час експлуатації будівлі. Загальна площа приміщень п'ятого технічного рівня становить 86,71 м².

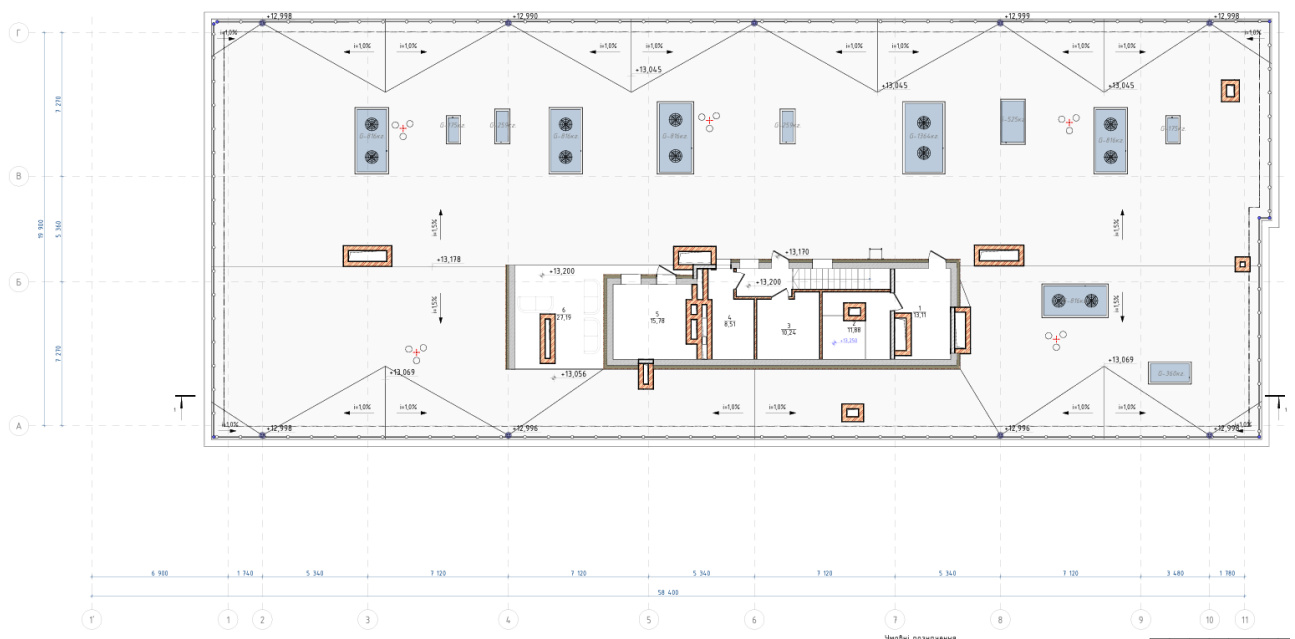


Рисунок 3.2 – План п'ятого поверху

Загалом планувальне рішення поверхів побудоване логічно та послідовно: нижній рівень пов'язаний із входом, прийманням і технічно-складськими процесами, середні поверхи формують основну офісну частину, а верхній технічний рівень забезпечує інженерне обслуговування будівлі. Така структура відповідає призначенню офісного центру та створює умови для зручної щоденної експлуатації об'єкта.

3.4. Об'ємно-просторове рішення об'єкта проєктування

Об'ємно-просторове рішення офісного центру сформоване на основі простої геометричної форми, що відповідає функціональному призначенню будівлі та характеру ділової архітектури. Основний об'єм має прямокутну форму в плані з орієнтовними габаритами $51,5 \times 19,9$ м. Така конфігурація дозволяє раціонально організувати внутрішній простір, забезпечити зручне розміщення робочих приміщень і водночас зберегти цілісне сприйняття будівлі з боку території.

Будівля запроєктована як чотириповерховий офісний центр із технічним рівнем. Основні робочі та адміністративні функції зосереджені на першому—четвертому поверхах, тоді як верхній технічний рівень призначений для інженерного обслуговування будівлі. Таке рішення є доцільним, оскільки технічні приміщення не перевантажують основні функціональні поверхи, а загальний силует будівлі залишається стриманим і впорядкованим.



Рисунок 3.2 – Об’ємно-просторове рішення будівлі

Об’єм будівлі вирішено без складної пластики та випадкових виступів. Основна архітектурна виразність досягається не за рахунок ускладнення форми, а через пропорції, ритм фасадів і поєднання матеріалів. Такий підхід є доречним для офісного центру, оскільки підкреслює його діловий характер, функціональність і сучасність. Лаконічна форма також дає змогу краще організувати простір ділянки навколо будівлі, зокрема підходи, під’їзди, зони обслуговування та благоустрій.

Вертикальна структура будівлі читається через ритмічне членування фасадів. Металеві вертикальні елементи візуально підкреслюють висоту об'єкта та роблять фасади більш виразними. Завдяки цьому прямокутний об'єм не виглядає надто простим або монотонним. Вертикальний ритм допомагає впорядкувати площини фасадів і створює відчуття організованості, що добре відповідає призначенню офісної будівлі.

Світлопрозорі площини відіграють важливу роль у сприйнятті об'єму. Великі віконні та вітражні елементи полегшують загальний вигляд будівлі, забезпечують природне освітлення внутрішніх просторів і створюють візуальний зв'язок між робочими приміщеннями та зовнішнім середовищем. У поєднанні з темним фасадним облицюванням скління формує контраст, який робить будівлю більш сучасною та виразною.

За висотною композицією офісний центр має помірний масштаб. Умовна висота будівлі становить 16,9 м, що дозволяє сформувати достатній обсяг приміщень без надмірного висотного навантаження на територію. Будівля сприймається як виразний, але не надто масивний об'єкт. Це важливо для приміського середовища, де офісний центр має бути помітним архітектурним акцентом, але не повинен домінувати над навколишньою забудовою.

Композиція будівлі пов'язана з її функціональним призначенням. Основний об'єм має стриманий характер, що відповідає офісній функції, а фасадні елементи надають йому сучасності та впізнаваності. Головний фасад орієнтований на сприйняття з боку підходу до будівлі та формує репрезентативний образ офісного центру. Вхідна частина має бути добре прочитуваною в загальній композиції, оскільки саме вона організовує перехід від зовнішнього простору ділянки до внутрішнього середовища будівлі.

Об'ємно-просторове рішення також враховує розміщення будівлі на ділянці. Прямокутна форма дозволяє раціонально вписати об'єкт у межі території та залишити простір для під'їздів, пішохідних напрямків, паркування, господарських елементів і озеленення. Завдяки цьому будівля не сприймається ізольовано, а працює разом із прилеглою територією як єдиний архітектурно-планувальний комплекс.

Отже, об'ємно-просторове рішення офісного центру базується на простій геометрії, помірній висотності та чіткій фасадній композиції. Прийняте рішення забезпечує раціональну організацію внутрішнього простору, виразне сприйняття будівлі та її гармонійний зв'язок із ділянкою. Лаконічний об'єм, вертикальний ритм фасадів, скління та стримана матеріальна палітра формують сучасний образ офісного центру, який відповідає його функції та містобудівному контексту.

3.5. Зовнішнє опорядження та фасадне рішення будівлі

Фасадне рішення офісного центру є однією з основних складових архітектурного образу будівлі. Воно побудоване на поєднанні стриманої кольорової гами, вертикального ритму та сучасних оздоблювальних матеріалів. Такий підхід дозволяє сформувати діловий, впорядкований і водночас достатньо виразний вигляд об'єкта без зайвого декоративного перевантаження.

Основним матеріалом зовнішнього опорядження прийнято вентильовану фасадну систему графітового кольору. Темне облицювання надає будівлі більш зібраного та сучасного характеру, підкреслює її геометрію і добре поєднується зі світлопрозорими площинами. Завдяки цьому фасад сприймається цілісно, а будівля має професійний і стриманий вигляд, що відповідає її офісному призначенню.

Важливим композиційним прийомом є використання вертикальних фасадних елементів. Вони формують чіткий ритм, візуально структурують площину фасаду та підкреслюють висотність будівлі. Завдяки вертикальному членуванню простий прямокутний об'єм не виглядає одноманітним. Фасад набуває динаміки, але водночас залишається спокійним і врівноваженим.

Світлопрозорі конструкції займають значну частину фасадів і мають як функціональне, так і художнє значення. Віконні та вітражні системи забезпечують природне освітлення робочих приміщень, покращують зв'язок внутрішнього простору з навколишнім середовищем і полегшують загальне сприйняття будівлі. Контраст між темним облицюванням і склінням робить фасад виразнішим та підкреслює сучасний характер офісного центру.



Рисунок 3.2 – Головний фасад в осях 1' - 11



Рисунок 3.2 – Фасад в осях 11 - 1'



Рисунок 3.2 – Фасад в осях Г-А



Рисунок 3.2 – Фасад в осях А-Г

Головний фасад має найбільш репрезентативний характер, оскільки саме він формує перше враження від об'єкта. У його рішенні важливою є чіткість композиції, виразність вхідної зони та логічний зв'язок із підходом до будівлі. Вхід повинен легко зчитуватися у загальній структурі фасаду, не губитися серед інших елементів і водночас не руйнувати цілісність архітектурного образу.

Бічні фасади вирішені в єдиній стилістиці з головним фасадом. Вони підтримують загальний вертикальний ритм, матеріальну палітру та стриманий характер будівлі. Це дозволяє сприймати офісний центр не як об'єкт із "головним" і другорядними фасадами, а як цілісну споруду, яка однаково впорядковано виглядає з різних точок огляду.

Колористичне рішення фасадів базується на темних нейтральних відтінках, склінні та металевих елементах. Така палітра є доречною для офісної будівлі, оскільки не створює надмірної візуальної активності, але водночас робить об'єкт сучасним і впізнаваним. Темний графітовий колір підсилює строгість форми, а скління додає фасаду легкості.

Загалом фасадне рішення офісного центру спрямоване на створення сучасного, ділового та архітектурно цілісного образу. Вентильована фасадна система, вертикальні елементи, світлопрозорі конструкції та стримана кольорова гама працюють разом і підкреслюють призначення будівлі. Прийняте рішення дозволяє сформувати фасади, які є виразними, але не перевантаженими, і відповідають характеру сучасного офісного центру.

3.6 Зовнішнє та внутрішнє опорядження

Зовнішнє та внутрішнє опорядження офісного центру прийняте з урахуванням його громадського призначення, сучасного архітектурного образу та вимог до довговічності матеріалів. Для такої будівлі важливо, щоб оздоблення було не лише естетичним, а й практичним у щоденній експлуатації. Тому в

проекті перевага надається стриманим, зносостійким і візуально цілісним матеріалам.

Зовнішній вигляд будівлі формується за рахунок вентиляваної фасадної системи графітового кольору, світлопрозорих конструкцій та вертикальних металевих елементів. Графітове облицювання створює сучасний діловий образ і підкреслює геометрію основного об'єму. Темна кольорова гама робить будівлю візуально зібраною, а скління додає фасадам легкості та забезпечує природне освітлення робочих приміщень.

Вертикальні фасадні елементи виконують композиційну роль. Вони впорядковують площину фасаду, підкреслюють висотність будівлі та надають їй більш виразного характеру. Завдяки такому рішенню простий прямокутний об'єм не виглядає монотонним, а фасади сприймаються сучасно й ритмічно. У поєднанні зі склінням і темним облицюванням ці елементи формують стриманий, але впізнаваний архітектурний образ офісного центру.



Рисунок 3.2 – Головний фасад в осях 1' – 11



Рисунок 3.2 – Фасад в осях 11 - 1'



Рисунок 3.2 – Фасад в осях Г-А



Рисунок 3.2 – Фасад в осях А-Г

Скління є важливою частиною фасадного вирішення. Віконні та вітражні системи забезпечують доступ денного світла до робочих зон, покращують візуальний зв'язок внутрішнього простору з навколишнім середовищем і полегшують сприйняття будівлі. Для офісного центру це має особливе значення, оскільки природне освітлення впливає на комфорт працівників та якість робочого середовища.

Внутрішнє опорядження приміщень вирішується відповідно до їхнього функціонального призначення. В офісних просторах доцільно застосовувати спокійну нейтральну кольорову гаму, яка не перевантажує зір і створює комфортні умови для роботи. Для стін передбачається фарбування або оздоблення сучасними зносостійкими матеріалами, для стель — підвісні або гіпсокартонні системи з інтегрованим освітленням. Підлогове покриття приймається з урахуванням інтенсивного щоденного використання.

У робочих приміщеннях важливо забезпечити акуратний і стриманий інтер'єр, який не відволікає від основної діяльності. Open space-зони та кабінети мають бути світлими, зручними для розміщення меблів і техніки, із достатнім рівнем освітлення. Переговорні та адміністративні приміщення можуть мати більш виразне, але все одно стримане опорядження, оскільки вони виконують представницьку функцію.

Для санітарно-побутових приміщень, технічних кімнат і зон обслуговування передбачаються практичні матеріали, стійкі до вологи, механічного зношування та частого прибирання. У таких приміщеннях доцільно використовувати керамічну плитку, вологостійке фарбування, зносостійкі підлогові покриття та прості у догляді поверхні. Таке рішення забезпечує довговічність опорядження і підтримує належний санітарний стан будівлі.



Рисунок 3.2 – Внутрішнє опорядження приміщень

Загалом зовнішнє й внутрішнє опорядження будівлі підпорядковане єдиній архітектурній ідеї. Фасади формують сучасний діловий образ офісного центру, а внутрішні матеріали забезпечують комфортне, практичне та стримане робоче середовище. Прийняті рішення дозволяють поєднати естетичність, функціональність і зручність подальшої експлуатації будівлі.

3.7. Техніко-економічні показники об'єкта

№ з/п	Найменування показника	Одиниця виміру	Показник
1	Загальна площа земельної ділянки	га	0,7068
2	Загальна площа земельної ділянки	м ²	7068
3	Площа забудови	м ²	1417,76
4	Відсоток забудови території	%	20,1
5	Площа території, не зайнята забудовою	м ²	5650,24
6	Орієнтовна місткість майданчика для автомобілів	машино-місць	14
7	Орієнтовна площа майданчика для автомобілів	м ²	350
8	Орієнтовна довжина внутрішнього проїзду	м	160
9	Орієнтовна площа внутрішніх проїздів	м ²	720
10	Орієнтовна площа пішохідних підходів і вхідної зони	м ²	280
11	Орієнтовна площа майданчика для контейнерів сміття	м ²	15
12	Загальна площа твердих покриттів без урахування забудови	м ²	1365
13	Орієнтовна площа озеленення	м ²	4285,24
14	Відсоток озеленення	%	60,6
15	Загальна площа будівлі	м ²	4305,43
16	Корисна площа будівлі	м ²	4090,85
17	Будівельний об'єм	м ³	12 286,75
18	Поверховість будівлі	поверхи	4
19	Умовна висота будівлі	м	16,9
20	Орієнтовна кількість робочих місць	осіб	88

Таблиця 3.1 – Техніко-економічні показники

Експлікація приміщень першого поверху 1

№	Найменування	Площа	Кат. приміщень
1	Зона довгострокового складу	446,98	В
2	Тамбур	6,75	
3	Тамбур	3,97	
4	Експозиційна зона	37,17	
6	Хол	29,07	
7	Коридор	5,12	
8	Коридор	45,27	
9	Санвузол роздягальні	2,19	
10	Душова	4,44	
11	Санвузол Ч	19,94	
12	Санвузол Ж	5,22	
13	Санвузол МГН	4,15	
14	Комора	2,65	
15	Роздягальня	20,97	
16	Електрощитова	18,61	В
17	Санвузол котельні	2,80	
18	Сходові клітина	20,96	
19	Виробничий цех	347,26	В
20	Котельня	47,70	Г
21	Приміщення прибирального інвентарю	2,05	
		1 073,27 м ²	

Рисунок 3.2 – Експлікація приміщень першого поверху

Експлікація приміщень другого поверху№1

№	Найменування	Площа	Кат. приміщень
1	Тамбур	3,10	
2	Виробничий цех	359,95	Г
4	Хол	29,05	
5	Рецепція	25,01	
6	Коридор	26,52	
7	Коридор	27,92	
8	Коридор	10,04	
9	Пропускний пункт	12,94	
10	Кухня	34,87	
11	Санвузол Ч	19,94	
12	Санвузол Ж	25,03	
13	Приміщення прибирального інвентарю	3,05	
13/1	Пожежний пост	3,46	
14	Санвузол МГН	6,23	
15	Комора	6,53	
16	Офісне приміщення №1	19,37	
17	Комутаційна	12,16	В
18	Серверна	9,24	В
19	Переговорна	28,70	
20	Конструкторський відділ	44,86	
21	РСО(Режимно секретний орган).Залізowana кімната.	8,25	
22	РСО(Режимно секретний орган).Секретна частина(архів).	45,02	
23	РСО(Режимно секретний орган).Кімнати секретного діловодства.	5,18	
24	OpenSpace	109,45	
25	Сходовва клітина	20,72	
26	OpenSpace	59,71	
		956,30 м ²	

Рисунок 3.2 – Експлікація приміщень другого поверху

Експлікація приміщень третього поверху№1			
3	№	Найменування	Площа Кат.приміщення
	1	Хол	37,26
	2	OpenSpace	826,58
	3	Сходовоа клітина	20,93
	4	Санвузол МГН	5,65
	5	Санвузол Ч	19,94
	6	Санвузол Ж	25,03
	7	Приміщення прибирального інвентарю	6,92
	8	Кухня	34,93
	9	Коридор	10,63
			987,87 м ²

Рисунок 3.2 – Експлікація приміщень третього поверху

Експлікація приміщень четвертого поверху№1			
3	№	Найменування	Площа Кат.приміщення
	1	Хол	29,05
	2	Коридор	8,02
	3	Санвузол Ч	19,94
	4	Санвузол Ж	25,03
	5	Приміщення прибирального інвентарю	8,63
	6	Санвузол МГН	5,65
	7	OpenSpace	870,70
	8	Сходовоа клітина	20,72
			987,74 м ²

Рисунок 3.2 – Експлікація приміщень четвертого поверху

Експлікація приміщень п'ятого поверху №1

№	Найменування	Площа	Кат.приміщення
1	Інженерне приміщення	13,11	Д
2	Приміщення ліфтового обладнання	11,88	Д
3	Інженерне приміщення	10,24	Д
4	Інженерне приміщення	8,51	Д
5	Інженерне приміщення	15,78	Д
6	Тераса	27,19	
		86,71 м ²	

Рисунок 3.2 – Експлікація приміщень п'ятого поверху

РОЗДІЛ 4. АРХІТЕКТУРНО-ДИЗАЙНЕРСЬКЕ РІШЕННЯ

4.1. Архітектурно-дизайнерське рішення благоустрою території

Архітектурно-дизайнерське рішення благоустрою території офісного центру спрямоване на створення впорядкованого, зручного та візуально цілісного середовища навколо будівлі. Прилегла територія не розглядається як другорядний простір, що лише забезпечує підхід до входу чи під'їзд транспорту. Вона є частиною загальної архітектурної концепції, тому її вирішення має підтримувати сучасний діловий характер об'єкта, не перевантажуючи простір зайвими декоративними елементами.

Основним принципом благоустрою є чітке розмежування пішохідних, транспортних, озелених і господарських ділянок. Простір перед входом до будівлі формується як найбільш репрезентативна частина території. Саме тут відвідувач вперше сприймає офісний центр, тому вхідна зона повинна бути відкритою, зрозумілою та акуратно організованою. Для неї доцільно передбачити якісне мощення, зовнішнє освітлення, озеленення невеликого масштабу та зручні напрямки руху до головного входу.

Покриття території приймається з урахуванням інтенсивності використання окремих зон. Для основних пішохідних напрямків і простору перед входом доцільним є використання тротуарної плитки або бетонних плит стриманої кольорової гами. Таке покриття добре поєднується з графітовим фасадом будівлі та підтримує загальний сучасний образ об'єкта. У транспортних зонах і на майданчику для автомобілів передбачається міцніше покриття, розраховане на регулярний рух та навантаження від транспорту.

Озеленення території виконує не лише декоративну, а й просторову роль. Зелені ділянки пом'якшують сприйняття будівлі, відокремлюють пішохідні простори від транспортних і допомагають сформувати комфортніше середовище для працівників та відвідувачів. У межах ділянки доцільно використовувати

газонне покриття, декоративні кущі, невисокі групові насадження та окремі дерева. Таке озеленення не перекриває фасади, але додає території природності й робить її менш жорсткою за сприйняттям.

Особливу увагу приділено зоні перед головним входом. Вона має бути достатньо відкритою, щоб фасад і вхід добре зчитувалися з боку основного підходу. Тут недоцільно використовувати надто щільне або високе озеленення, яке може закривати огляд будівлі. Натомість краще застосувати низькі декоративні насадження, акуратні газонні ділянки, лінійне освітлення або світильники невеликої висоти. Таке рішення дозволяє зберегти репрезентативність входу та водночас зробити простір більш комфортним.

Малі архітектурні форми підбираються у стриманій сучасній стилістиці. Лави, урни, елементи навігації та зовнішні світильники мають бути простими за формою, без зайвої декоративності. Найкраще для цієї території підходять металеві або комбіновані елементи в темній гамі, які перегукуються з фасадним рішенням будівлі. Дерев'яні вставки можуть використовуватися як теплий акцент, щоб пом'якшити строгий характер графітового облицювання та скла.

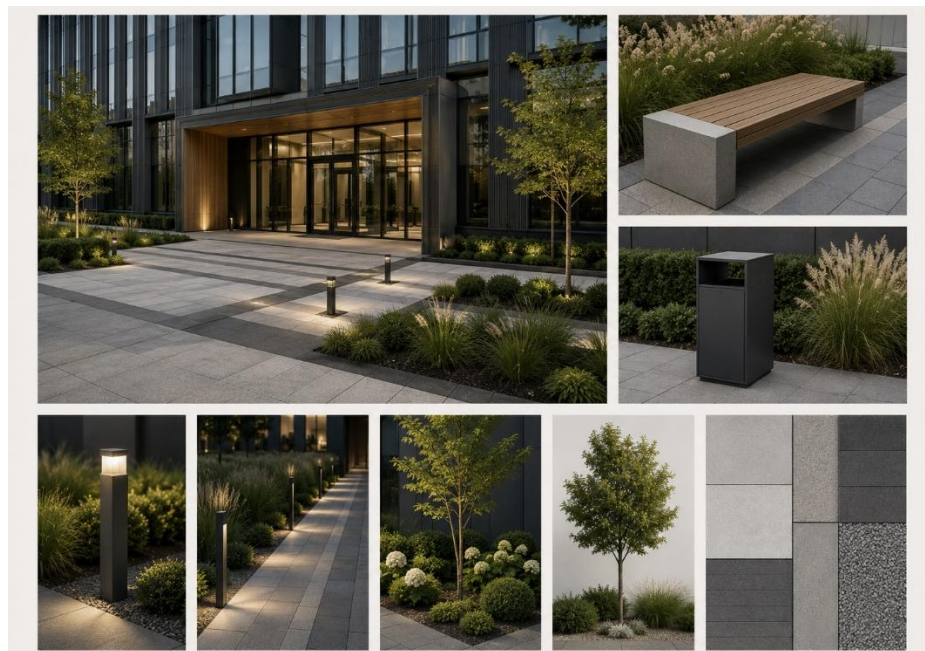


Рисунок 4.2 – Приклади малих архітектурних форм, освітлення та озеленення території офісного центру

Зовнішнє освітлення території передбачається вздовж основних пішохідних напрямків, біля входу, у зоні паркування та біля господарських елементів. Його завдання полягає не тільки в забезпеченні безпечного пересування у вечірній час, а й у підкресленні архітектурного образу будівлі. Освітлення має бути рівномірним, без різких контрастів і засліплення. У вхідній зоні доцільно використовувати більш виразне освітлення, яке допомагає акцентувати головний фасад і напрямок руху до входу.

Господарські елементи території, зокрема майданчик для контейнерів сміття та технічні зони, мають бути візуально відокремлені від репрезентативної частини ділянки. Для цього можна використовувати озеленення, екрани, зміну покриття або планувальне віднесення таких зон від основного входу. Важливо, щоб вони залишалися зручними для обслуговування, але не впливали негативно на сприйняття офісного центру.

Загалом архітектурно-дизайнерське рішення благоустрою підтримує основну ідею проєкту – створення сучасного, стриманого та функціонального офісного середовища. Територія навколо будівлі має бути логічною в користуванні, охайною за виглядом і пов'язаною з архітектурою фасадів. Поєднання якісного мощення, озеленення, зовнішнього освітлення та сучасних малих архітектурних форм дозволяє сформувати цілісний простір, який працює разом із будівлею, а не існує окремо від неї.

4.2. Організація вхідної групи та громадських просторів

Організація вхідної групи офісного центру має важливе значення, оскільки саме ця частина формує перше враження від будівлі та визначає зручність користування об'єктом. Вхідна зона повинна бути добре помітною з боку основного підходу, мати зрозумілий напрямок руху та логічно поєднувати зовнішній простір території з внутрішньою структурою будівлі. Її вирішення

підпорядковане загальній архітектурній концепції офісного центру: стриманість, чіткість, сучасність і функціональність.

Головний вхід до будівлі доцільно організувати як відкритий та репрезентативний простір, без надмірного декоративного навантаження. Його архітектурний акцент формується за рахунок скління, чіткого порталу, якісного мощення перед входом та зовнішнього освітлення. Таке рішення дозволяє відвідувачам легко зорієнтуватися на території та одразу визначити головний напрямок руху до будівлі.

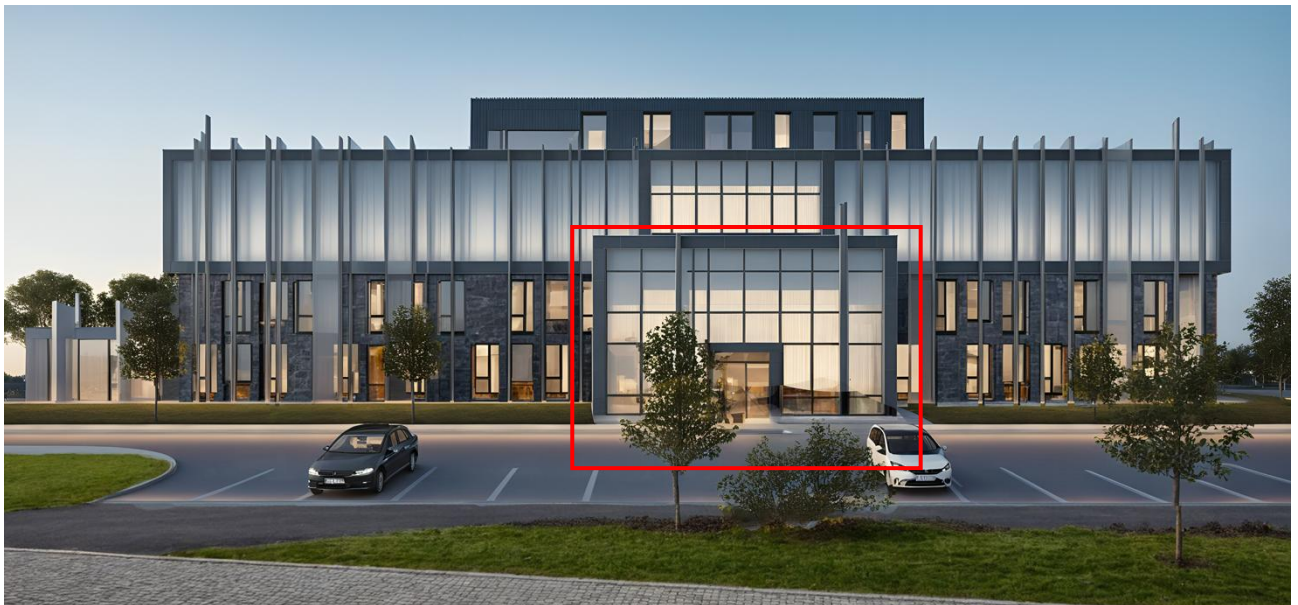


Рисунок 4.2 – Вхідна група офісного-центру

Простір перед входом виконує роль перехідної зони між вулицею, територією ділянки та внутрішніми приміщеннями офісного центру. Він має бути достатньо відкритим, безпечним і зручним для різних груп користувачів. У цій зоні передбачається тверде покриття, яке забезпечує комфортний рух пішоходів у будь-яку пору року. Озеленення використовується стримано, щоб не закривати головний фасад і не ускладнювати сприйняття входу.

Внутрішня вхідна група включає тамбур, хол і зони первинної орієнтації відвідувачів. Хол є важливим громадським простором будівлі, оскільки через нього організовується рух до основних приміщень, вертикальних комунікацій та адміністративних зон. Планувально він повинен бути зрозумілим і не

перевантаженим, щоб людина після входу могла швидко зорієнтуватися в будівлі.

Громадські простори офісного центру мають забезпечувати комфортне перебування працівників і відвідувачів поза межами безпосередніх робочих місць. До таких просторів належать хол, рецепційна зона, очікувальні ділянки, рекреаційні частини, коридори біля вертикальних комунікацій та зони короткочасного перебування. Вони не повинні сприйматися лише як транзитні приміщення, оскільки саме ці ділянки формують загальну якість внутрішнього середовища.

Рецепційна зона виконує організаційну та представницьку функцію. Вона допомагає контролювати потоки відвідувачів, забезпечує первинне інформування та створює більш впорядкований сценарій користування будівлею. Її доцільно розміщувати так, щоб вона була помітною одразу після входу, але не заважала основному руху працівників і відвідувачів.

У дизайні громадських просторів важливо підтримати загальну стилістику будівлі. Для цього доречними є спокійна кольорова гама, якісне штучне освітлення, скляні перегородки, зносостійкі підлогові покриття, лаконічні меблі та окремі теплі акценти у вигляді дерев'яних або текстурних елементів. Такий підхід дозволяє створити сучасний, але не холодний інтер'єр, придатний для щоденного користування.

Окрему увагу приділено доступності вхідної групи. Підхід до будівлі, вхідні двері, хол і основні громадські простори мають бути зручними для всіх категорій користувачів, зокрема для маломобільних груп населення. У планувальному рішенні важливо уникати зайвих перепадів рівнів, вузьких проходів і складної навігації. Вхідна група повинна працювати просто та зрозуміло, без потреби в додатковому поясненні маршруту.

РИСУНОК 4.4 – ПРИКЛАДИ ОРГАНІЗАЦІЇ ГРОМАДСЬКИХ ПРОСТОРІВ ОФІСНОЇ БУДІВЛІ

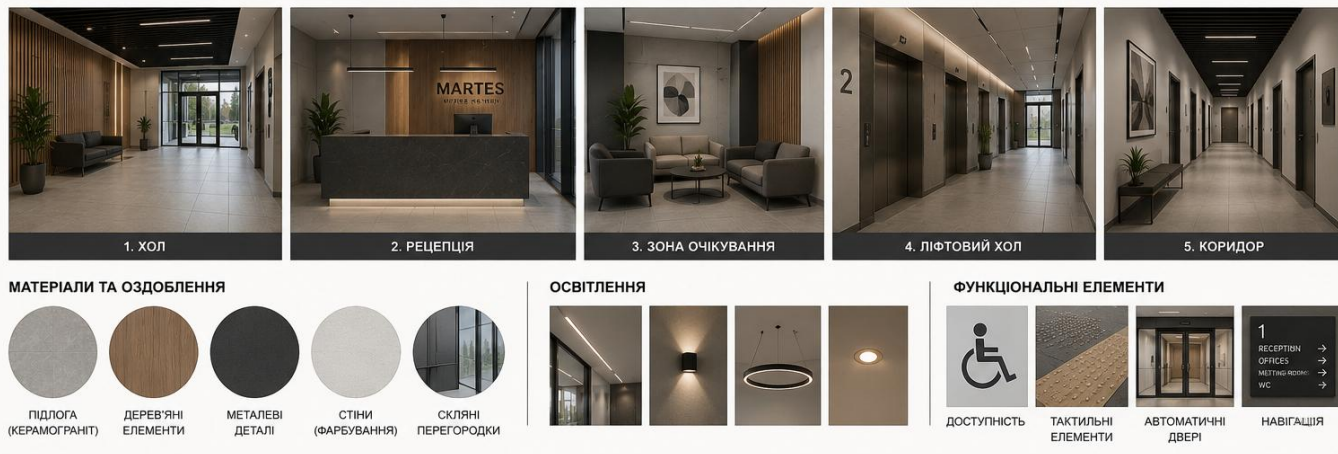


Рисунок 4.2 – Приклади організації громадських просторів офісної будівлі

Окреме значення має доступність вхідної групи та громадських просторів. Підхід до будівлі, вхідні двері, тамбур, хол і основні маршрути руху повинні бути зручними для всіх користувачів, зокрема для маломобільних груп населення. У таких просторах не повинно бути зайвих перепадів рівнів, вузьких проходів або складних маршрутів. Зрозуміла навігація та безбар'єрність є важливими умовами нормальної експлуатації громадської будівлі.

Отже, організація вхідної групи та громадських просторів спрямована на створення зручного, впорядкованого й репрезентативного середовища. Вхідна зона забезпечує логічний перехід із території до будівлі, а внутрішні громадські простори підтримують комфортне користування офісним центром упродовж робочого дня.

4.3. Архітектурно-дизайнерське рішення інтер'єру

Архітектурно-дизайнерське рішення інтер'єру офісного центру формується відповідно до загальної концепції будівлі: стриманість, функціональність, сучасність і зручність щоденного користування. Внутрішній простір має підтримувати робочий характер об'єкта, але не бути надмірно холодним або формальним. Тому в інтер'єрі доцільно поєднати нейтральну кольорову гаму,

якісні зносостійкі матеріали, достатнє освітлення та окремі теплі акценти, які роблять середовище комфортнішим для працівників і відвідувачів.

Основні громадські простори будівлі — хол, рецепційна зона, ліфтові холи, коридори та зони очікування — вирішуються у сучасній лаконічній стилістиці. Для них характерні чіткі лінії, прості форми, спокійні відтінки та відсутність зайвого декоративного навантаження. Такий підхід відповідає офісному призначенню будівлі й допомагає створити враження впорядкованості, професійності та надійності.

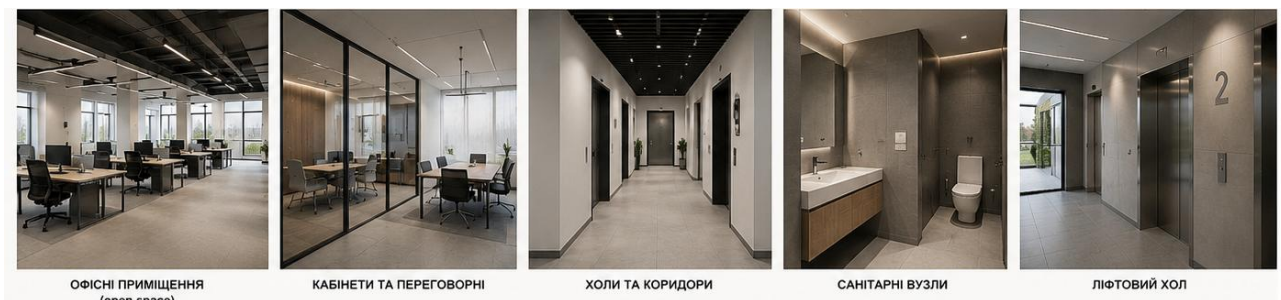


Рисунок 4.2 – Приклади архітектурно-дизайнерського рішення офісної будівлі

У зоні рецепції важливо сформувати виразний, але стриманий акцент. Стійка рецепції має бути добре помітною одразу після входу, не перекривати основні маршрути руху та композиційно підтримувати загальний стиль інтер'єру. Для її оздоблення доцільно застосовувати темні або графітові поверхні, кам'яні чи керамогранітні фактури, а також дерев'яні вставки, які пом'якшують строгий характер простору. Позаду рецепції може розміщуватися акцентна стіна з логотипом або назвою офісного центру, виконана без надмірної декоративності.

Робочі приміщення передбачають більш спокійне й нейтральне вирішення. Основою інтер'єру є світлі стіни, зручне освітлення, практичне підлогове покриття та можливість гнучкого розміщення меблів. У open space-зонах важливо забезпечити достатню кількість природного світла, комфортну відстань між робочими місцями та візуальну впорядкованість простору. Для зменшення відчуття монотонності можна використовувати скляні перегородки, акустичні панелі, озеленення та окремі кольорові або фактурні акценти.

Кабінети, переговорні та адміністративні приміщення мають більш камерний характер. У цих зонах доцільно застосовувати якісніші оздоблювальні матеріали, м'яке штучне освітлення, скляні перегородки з частковим матуванням, акустичні рішення та стримані меблі. Переговорні кімнати повинні виглядати представницько, але не перевантажено, оскільки вони використовуються для зустрічей, обговорень і внутрішньої комунікації.

Коридори та ліфтові холи виконують не лише транзитну функцію, а й впливають на загальне сприйняття будівлі. Їхнє вирішення має бути простим, світлим і зрозумілим для орієнтації. У таких просторах доцільно передбачити зносостійке покриття підлоги, лаконічне настіenne оздоблення, якісне лінійне освітлення та навігаційні елементи. Ліфтовий хол може мати трохи виразніше опорядження, оскільки є важливою точкою руху між поверхами.

Для санітарно-побутових і технічних приміщень обираються практичні матеріали, стійкі до вологості, частого прибирання та механічного зношування. У санітарних вузлах доцільне використання керамограніту або керамічної плитки, вологостійкого фарбування, підвісних стель і простих у догляді поверхонь. Технічні приміщення вирішуються максимально функціонально, без декоративного акцентування, з урахуванням зручності експлуатації та обслуговування.

Важливу роль в інтер'єрі відіграє освітлення. У робочих приміщеннях воно має забезпечувати комфортні умови для тривалої роботи, не створювати різких тіней і засліплення. У громадських просторах освітлення може додатково підкреслювати напрямки руху, рецепційну зону, ліфтовий хол і місця очікування. Поєднання природного світла, загального штучного освітлення та локальних акцентів дозволяє зробити інтер'єр більш зручним і виразним.

Колористичне рішення інтер'єру базується на нейтральних світлих і сірих відтінках із додаванням темних графітових деталей, дерев'яних фактур та озеленення. Така палітра підтримує зовнішній образ будівлі, але водночас робить

внутрішній простір теплішим і комфортнішим. Важливо, щоб інтер'єр не був надто строкатим, оскільки офісне середовище потребує зосередженості, спокійного візуального фону та довговічного дизайнерського рішення.

Отже, архітектурно-дизайнерське рішення інтер'єру офісного центру спрямоване на створення сучасного, функціонального та комфортного робочого середовища. Внутрішні простори продовжують загальну ідею будівлі: вони мають бути стриманими, зручними, добре освітленими та зрозумілими в користуванні. Поєднання нейтральних матеріалів, скління, якісного освітлення, дерев'яних акцентів і практичних покриттів дозволяє сформувати інтер'єр, який відповідає діловому характеру офісного центру й потребам його користувачів.

РОЗДІЛ 5. КОНСТРУКТИВНЕ РІШЕННЯ І БУДІВЕЛЬНО-ОЗДОБЛЮВАЛЬНІ МАТЕРІАЛИ

5.1 Загальна конструктивна схема будівлі

Конструктивне рішення офісного центру прийняте з урахуванням громадського призначення будівлі, її поверховості, планувальної структури та вимог до безпечної експлуатації. Будівля має чотири основні поверхи та технічний рівень, тому конструктивна схема повинна забезпечувати надійність, просторову жорсткість і можливість зручного розміщення офісних, допоміжних та технічних приміщень.

Основу конструктивної схеми становить каркасна система із залізобетонними несучими елементами. Такий підхід є доцільним для офісної будівлі, оскільки дозволяє формувати відкриті робочі простори, зменшувати кількість внутрішніх несучих стін і забезпечувати більшу гнучкість планувальних рішень. Навантаження від перекриттів, стін, перегородок, покрівлі та експлуатаційних навантажень передаються через несучі елементи на фундаментну основу.

Будівля має просту прямокутну форму в плані, що позитивно впливає на конструктивну логіку об'єкта. Така конфігурація спрощує роботу несучої системи, полегшує розміщення колон, перекриттів і вертикальних комунікацій, а також сприяє раціональному використанню внутрішнього простору. Конструктивна схема узгоджується з архітектурною ідеєю будівлі, оскільки підтримує її чітку геометрію та стриманий сучасний образ.

Вертикальні комунікації, зокрема сходові клітки та ліфтовий вузол, входять до загальної просторової структури будівлі. Вони забезпечують зв'язок між поверхами, доступ до технічного рівня та евакуацію людей у разі надзвичайної ситуації. Їхнє розташування враховується як у планувальній організації, так і в загальній конструктивній схемі офісного центру.

5.2. Несучі та огорожувальні конструкції

Несучі конструкції офісного центру запроєктовані з урахуванням поверховості будівлі та необхідності забезпечення стійкості під час експлуатації. Основними вертикальними несучими елементами є залізобетонні колони перерізом 450×450 мм. Вони сприймають навантаження від перекриттів, покрівлі, стін, перегородок і передають їх на фундаментну частину будівлі.

Використання залізобетонних колон є доцільним для офісного центру, оскільки така система дозволяє створювати більш вільне планування поверхів. Це особливо важливо для open space-зон, офісних приміщень і просторів, які можуть змінювати своє функціональне наповнення залежно від потреб користувачів. Завдяки цьому внутрішній простір не перевантажується несучими стінами, а планувальна структура залишається гнучкою.

Зовнішні огорожувальні стіни прийняті багат шаровими, загальною товщиною 490 мм. Їхня конструкція включає газоблок товщиною 300 мм, шар утеплення з базальтової вати товщиною 150 мм та зовнішнє опорядження товщиною 40 мм. Таке рішення забезпечує необхідні теплоізоляційні властивості, захист внутрішніх приміщень від зовнішніх впливів і створює основу для сучасного фасадного оздоблення.

Внутрішні стіни передбачені з повнотілої цегли марки М100 товщиною 250 мм. Вони застосовуються в тих частинах будівлі, де потрібно забезпечити більшу міцність, звукоізоляцію або відокремлення приміщень із різним функціональним призначенням. Такі стіни доцільні для технічних, санітарно-побутових і окремих службових зон.

Внутрішні перегородки прийняті товщиною 150 мм із гіпсокартонних систем. Вони використовуються для поділу офісних, адміністративних і допоміжних приміщень. Перевагою таких перегородок є відносно невелика вага, швидкість монтажу та можливість подальшої зміни планувальної структури без втручання в основну несучу систему будівлі.

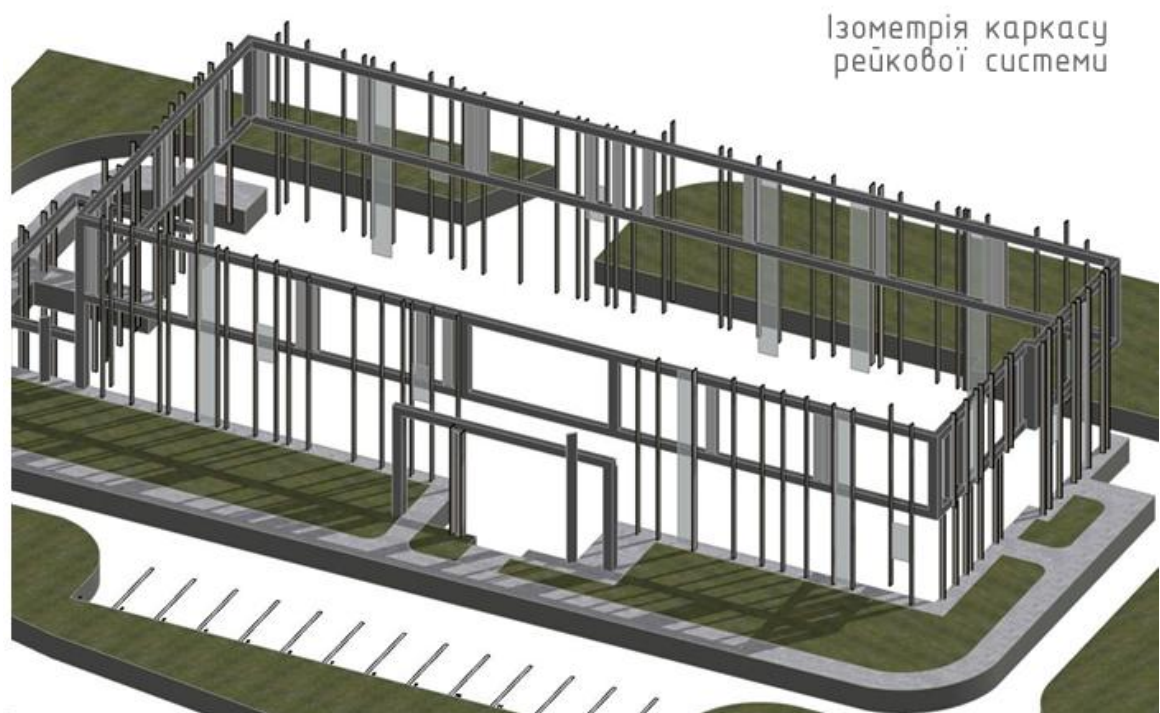


Рисунок 5.1. – Ізометрія каркасу рейкової системи

5.3. Переkritтя, сходові клітки та покрівля

Переkritтя офісного центру прийняті залізобетонними. Вони сприймають експлуатаційні навантаження від людей, меблів, обладнання, внутрішніх перегородок і передають їх на несучі елементи будівлі. У складі конструктивного рішення передбачена залізобетонна плита товщиною 200 мм. Така товщина є доцільною для громадської будівлі офісного призначення, де приміщення використовуються інтенсивно протягом робочого дня.

Залізобетонні переkritтя також беруть участь у формуванні просторової жорсткості будівлі. Вони об'єднують вертикальні несучі елементи в єдину систему та забезпечують стабільність об'єкта під час експлуатації. Для офісного центру це важливо, оскільки будівля має кілька поверхів, технічний рівень і різні за призначенням приміщення.

Сходові клітки запроектовані як основні вертикальні комунікації будівлі. Вони забезпечують зв'язок між поверхами та виконують евакуаційну функцію. Їхнє розміщення має бути зручним для щоденного користування і водночас відповідати вимогам пожежної безпеки. Сходові клітки пов'язані з коридорами, холами та іншими комунікаційними зонами, що забезпечує зрозумілий рух у межах будівлі.

Ліфтовий вузол забезпечує зручний вертикальний зв'язок між основними поверхами та технічним рівнем. Його наявність є важливою для громадської будівлі, оскільки підвищує комфорт користування та забезпечує доступність для різних груп користувачів. Ліфт також спрощує експлуатаційне обслуговування будівлі.

Покрівля офісного центру прийнята плоскою. Таке рішення відповідає сучасному архітектурному образу будівлі та дозволяє раціонально організувати верхній технічний рівень. У конструкції покрівлі передбачено покрівельну ПВХ-мембрану, теплоізоляційний шар і основу, що забезпечує захист будівлі від атмосферних опадів. Плоска покрівля повинна мати організоване водовідведення та надійну гідроізоляцію, оскільки від цього залежить довговічність конструкцій і нормальна експлуатація приміщень верхнього рівня.

5.4. Фасадна система та світлопрозорі конструкції

Фасадна система офісного центру є одночасно архітектурним і технічним елементом будівлі. Вона формує зовнішній образ об'єкта, захищає огорожувальні конструкції від атмосферних впливів і бере участь у забезпеченні енергоефективності. У проєкті прийнято вентильовану фасадну систему з облицюванням графітового кольору, що відповідає сучасному діловому характеру офісного центру.

Вентилюваний фасад передбачає наявність зовнішнього облицювання, повітряного прошарку, теплоізоляційного шару та несучої підконструкції. Таке рішення дозволяє захистити утеплювач від зволоження, покращити теплотехнічні властивості зовнішніх стін і забезпечити довговічність фасадного оздоблення. Графітове облицювання підкреслює чітку геометрію будівлі та створює стриманий сучасний образ.

Важливою частиною фасадної композиції є вертикальні металеві елементи. Вони формують ритм фасаду, підкреслюють висотність будівлі та візуально впорядковують площини. Завдяки цьому простий прямокутний об'єм не виглядає монотонним. Металеві елементи також підтримують загальний діловий характер будівлі та поєднуються з графітовим облицюванням.

Світлопрозорі конструкції представлені віконними та вітражними системами. Вони забезпечують природне освітлення робочих приміщень, покращують візуальний зв'язок із зовнішнім середовищем і полегшують сприйняття будівлі. Для офісного центру це має особливе значення, оскільки якісне природне освітлення впливає на комфорт роботи та загальну якість внутрішнього середовища.

У проєкті передбачено застосування віконних і дверних заповнень із металопластикового або алюмінієвого профілю зі склопакетами. Таке рішення забезпечує необхідні теплоізоляційні, звукоізоляційні та експлуатаційні характеристики. Для вітражних частин важливими є надійність кріплення, герметичність, стійкість до вітрових навантажень і відповідність загальному фасадному рішенню.

Фасадна система та світлопрозорі конструкції працюють разом як єдина оболонка будівлі. Темне облицювання надає об'єкту виразності, вертикальні елементи формують ритм, а скління забезпечує легкість і відкритість. У результаті фасадне рішення поєднує естетичну, захисну та енергоефективну функції, що є важливим для сучасного офісного центру.

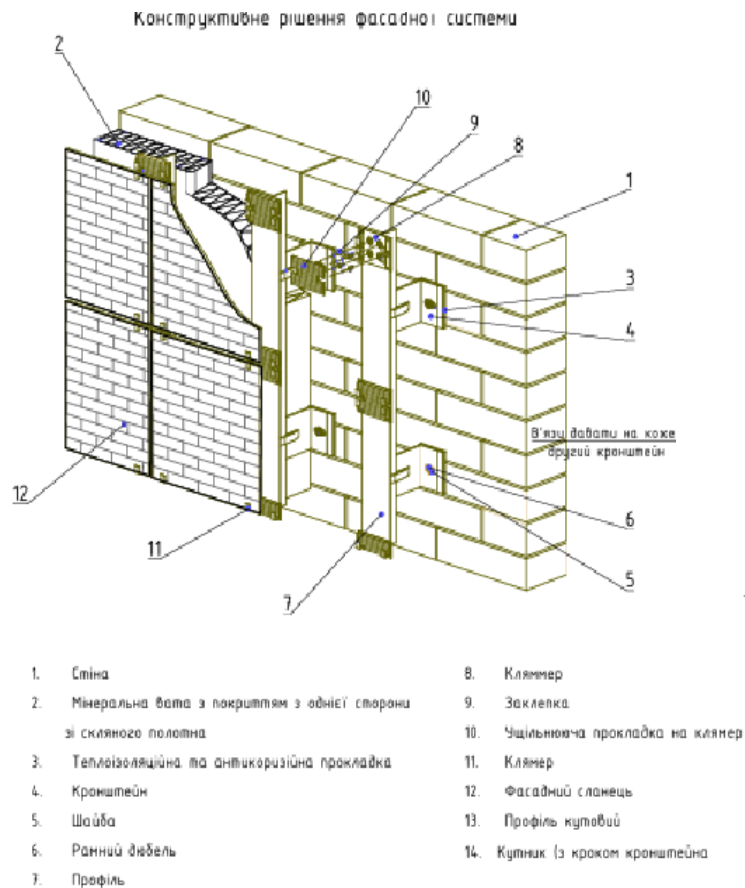


Рисунок 5.1. – Конструктивне рішення фасадної системи

№ з/п	Конструктивний елемент	Прийняте рішення
1	Конструктивна схема	залізобетонна каркасна схема з внутрішніми стінами та перегородками
2	Колони	залізобетонні, перерізом 450 × 450 мм
3	Зовнішні огорожувальні стіни	багатошарові, товщиною 490 мм
4	Склад зовнішньої стіни	газоблок 300 мм, базальтова вата 150 мм, зовнішнє опорядження 40 мм
5	Внутрішні стіни	повнотіла цегла М100, товщина 250 мм
6	Внутрішні перегородки	гіпсокартонні системи ГКЛ/ГКВ, товщина 150 мм
7	Перекриття	залізобетонна плита, орієнтовна товщина 200 мм
8	Покрівля	плоска, з покрівельною ПВХ-мембраною та теплоізоляційними шарами
9	Вертикальні комунікації	сходові клітки та ліфтовий вузол
10	Ступінь вогнестійкості будівлі	II

Таблиця 5.1. – Основні конструктивні елементи офісного центру

Загалом конструктивна схема офісного центру є раціональною для громадської будівлі такого масштабу. Залізобетонні колони забезпечують несучу основу, багат шарові зовнішні стіни формують тепловий контур і фасадну оболонку, а внутрішні стіни та перегородки дозволяють організувати приміщення різного призначення. Прийняте рішення створює надійну конструктивну основу для подальшого архітектурного, планувального та інженерного опрацювання будівлі.

РОЗДІЛ 6. ПРОТИПОЖЕЖНІ ЗАХОДИ

6.1. Обмеження поширення пожежі в будівлі та на прилеглій території

Протипожежні заходи для офісного центру приймаються з урахуванням вимог ДБН В.1.1-7:2016 “Пожежна безпека об’єктів будівництва. Загальні вимоги”, ДБН В.2.2-9:2018 “Громадські будинки та споруди. Основні положення” та ДБН В.2.5-56:2014 “Системи протипожежного захисту”. Основна мета цих рішень полягає в тому, щоб не допустити швидкого поширення вогню й диму в межах будівлі, забезпечити захищені шляхи евакуації та створити умови для роботи пожежно-рятувальних підрозділів. ДБН В.1.1-7:2016 визначає загальні вимоги, спрямовані на обмеження поширення пожежі в будівлях і між ними, безпечну евакуацію людей, гасіння пожежі та застосування систем протипожежного захисту.

Офісний центр належить до громадських будівель, тому його протипожежні рішення повинні відповідати вимогам до будинків громадського призначення. ДБН В.2.2-9:2018 поширюється на проєктування громадських будівель з умовною висотою до 73,5 м, що відповідає параметрам запроєктованого об’єкта. Для офісного центру прийнято II ступінь вогнестійкості, що враховує його поверховість, функціональне призначення та умови експлуатації.

Обмеження поширення пожежі в межах будівлі забезпечується насамперед конструктивними та планувальними рішеннями. Основні несучі конструкції, перекриття, сходові клітки, внутрішні стіни та перегородки повинні мати відповідні межі вогнестійкості, щоб у разі пожежі зберігати несучу здатність і перешкоджати швидкому поширенню полум’я між приміщеннями та поверхами. Особливої уваги потребують технічні приміщення, електрощитова, серверна, складські зони та приміщення інженерного обслуговування, оскільки вони мають бути надійно відокремлені від основних робочих і громадських просторів.

У місцях проходження інженерних комунікацій через стіни, перекриття та протипожежні перешкоди необхідно передбачити ущільнення негорючими або вогнестійкими матеріалами. Таке рішення потрібне для того, щоб дим і вогонь не поширювалися через шахти, отвори, вентиляційні канали та інші технічні проходки. Окремо враховується потреба у протипожежному захисті кабельних ліній, вентиляційних каналів і приміщень з інженерним обладнанням.

Сходові клітки розглядаються як захищені шляхи евакуації, тому вони мають бути відокремлені від суміжних приміщень конструкціями з відповідною межею вогнестійкості. У межах сходових кліток не допускається розміщення предметів або обладнання, які можуть перешкоджати руху людей під час евакуації. Ліфтовий вузол і технічні шахти також повинні бути вирішені так, щоб не сприяти поширенню диму між поверхами.

Фасадна система офісного центру також має відповідати вимогам пожежної безпеки. Оскільки в будівлі передбачено вентиляований фасад, особливо важливо забезпечити правильне виконання вузлів примикання фасадної системи до перекриттів, прорізів і зовнішніх огорожувальних конструкцій. Утеплювач, облицювання та підконструкція повинні підбиратися з урахуванням пожежних характеристик матеріалів, щоб фасад не ставав шляхом швидкого вертикального поширення полум'я.

На прилеглій території обмеження поширення пожежі забезпечується раціональним розміщенням будівлі, проїздів, господарської зони, котельні та майданчика для контейнерів сміття. Технічні й господарські елементи не повинні перешкоджати доступу пожежної техніки до будівлі або розміщуватися в місцях, де вони можуть створювати додаткову небезпеку для основних входів і пішохідних маршрутів. Майданчик для контейнерів сміття доцільно відокремити від головної вхідної частини та забезпечити до нього окремий зручний під'їзд.

Проїзди навколо будівлі мають залишатися вільними для можливого руху пожежно-рятувальної техніки. Паркування, озеленення, малі архітектурні форми

та зовнішнє освітлення необхідно розміщувати так, щоб вони не перекривали доступ до будівлі, евакуаційні виходи та підходи до технічних зон. Таке планувальне рішення дозволяє поєднати благоустрій території з вимогами безпеки.

Системи протипожежного захисту передбачаються відповідно до ДБН В.2.5-56:2014, який встановлює вимоги до обладнання об'єктів системами протипожежного захисту під час нового будівництва та інших видів будівельних робіт. Для офісного центру це передбачає необхідність улаштування пожежної сигналізації, системи оповіщення про пожежу, евакуаційного освітлення та інших інженерних рішень, які забезпечують своєчасне виявлення небезпеки й організований рух людей до виходів.

Обмеження поширення пожежі в офісному центрі забезпечується комплексом конструктивних, планувальних та інженерних заходів. До них належать прийнятий ступінь вогнестійкості будівлі, відокремлення технічних і складських приміщень, захист сходових кліток, правильне виконання проходок інженерних мереж, застосування безпечних фасадних матеріалів та організація доступу пожежної техніки на території. Такі рішення створюють основу для безпечної експлуатації будівлі та зменшують ризик швидкого поширення пожежі.

6.2. Забезпечення безпечної евакуації людей

Забезпечення безпечної евакуації людей у проєктованому офісному центрі вирішено з урахуванням вимог ДБН В.1.1-7:2016 “Пожежна безпека об'єктів будівництва”, ДБН В.2.2-9:2018 “Громадські будинки та споруди”, ДБН В.2.5-56:2014 “Системи протипожежного захисту” та ДБН В.2.2-40:2018 “Інклюзивність будівель і споруд”. Ці нормативні документи визначають вимоги

до евакуаційних шляхів, виходів, систем оповіщення, протипожежного захисту та доступності громадських будівель.

Планувальна структура офісного центру організована так, щоб рух людей із робочих, адміністративних, допоміжних і технічних приміщень був зрозумілим та послідовним. Основні евакуаційні маршрути проходять через холи, коридори та сходові клітки до виходів назовні. Таке рішення дозволяє забезпечити логічний напрямок руху з кожного функціонального рівня будівлі без зайвого ускладнення маршрутів.

Сходові клітки в будівлі виконують роль основних вертикальних шляхів евакуації. Вони пов'язані з коридорами та холами поверхів, що забезпечує зручний доступ до них із робочих і громадських зон. Сходові клітки відокремлюються від суміжних приміщень протипожежними конструкціями, завдяки чому під час евакуації зберігається захищений напрямок руху між поверхами.

Евакуаційні виходи організовані так, щоб люди могли залишити будівлю та потрапити на відкриту прилеглу територію. Простір біля виходів не перевантажується господарськими елементами, паркуванням або малими архітектурними формами, які могли б ускладнити рух. Після виходу з будівлі передбачена можливість розосередження людей на території, що є важливим для безпечного завершення евакуації.

У межах поверхів передбачено коридори, холи та проходи, які забезпечують зв'язок між приміщеннями і сходовими клітками. Основні шляхи руху залишаються вільними від функцій зберігання та технічного обслуговування. Такий підхід дозволяє не змішувати евакуаційні маршрути з господарськими процесами та зменшує ризик виникнення перешкод під час надзвичайної ситуації.

Для організації евакуації також враховано потреби маломобільних груп населення. У будівлі передбачено ліфтовий зв'язок, зручні холи, доступні основні маршрути руху та безбар'єрний підхід до громадських зон. Таке рішення забезпечує комфортне щоденне користування офісним центром і водночас враховує вимоги інклюзивності громадських будівель.

Інженерне забезпечення евакуації включає систему пожежної сигналізації, систему оповіщення про пожежу, евакуаційне освітлення та світлові покажчики напрямку руху. Ці елементи забезпечують своєчасне інформування працівників і відвідувачів про небезпеку, допомагають зорієнтуватися в будівлі та організовано рухатися до виходів. Основні покажчики розміщуються біля виходів, у коридорах, холах і біля сходових кліток.

Отже, безпечна евакуація людей в офісному центрі забезпечується поєднанням планувальних, конструктивних та інженерних рішень. У проєкті передбачено зрозумілі маршрути руху, захищені сходові клітки, виходи на відкриту територію, доступність основних зон, систему оповіщення та евакуаційне освітлення. Такі рішення створюють умови для організованого й безпечного залишення будівлі у разі виникнення пожежі.

6.3. Протипожежні конструктивні та інженерні рішення

Протипожежні конструктивні та інженерні рішення офісного центру прийняті з урахуванням вимог ДБН В.1.1-7:2016 “Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги”, ДБН В.2.2-9:2018 “Громадські будинки та споруди. Основні положення” та ДБН В.2.5-56:2014 “Системи протипожежного захисту”. Для будівлі прийнято клас наслідків СС2 та II ступінь вогнестійкості, що відповідає її громадському призначенню, поверховості та умовам експлуатації.

Основу протипожежної надійності будівлі формують несучі та огорожувальні конструкції з визначеними межами вогнестійкості. У проєкті прийнято залізобетонні колони з межею вогнестійкості R 120, протипожежні несучі стіни з межею вогнестійкості REI 120, а також протипожежні перекриття з межею вогнестійкості REI 45. Такі рішення забезпечують стійкість основних конструктивних елементів у разі пожежі та дають необхідний час для евакуації людей і роботи пожежно-рятувальних підрозділів.

Протипожежне відокремлення приміщень виконується за допомогою стін, перекриттів і дверей із відповідними характеристиками вогнестійкості. У проєкті передбачені протипожежні двері з межею вогнестійкості EI 30, обладнані пристроями для самозачинення та ущільненнями в притулах. Таке рішення застосовується для обмеження поширення диму й полум'я між окремими приміщеннями, коридорами, сходовими клітками та технічними зонами.

Технічні приміщення, електрощитова, серверна, складські та інженерні зони відокремлюються від основних робочих і громадських просторів. Це дозволяє локалізувати можливе джерело займання та не допустити швидкого поширення пожежі на офісні приміщення і шляхи евакуації. Особливу увагу приділено захисту сходових кліток, оскільки вони виконують не лише комунікаційну, а й евакуаційну функцію.

У місцях проходження інженерних мереж через стіни, перекриття та протипожежні перешкоди передбачено вогнестійке ущільнення проходок. Це стосується кабельних ліній, трубопроводів, вентиляційних каналів та інших комунікацій. Таке рішення зменшує ризик поширення диму й вогню через технічні отвори, шахти та міжповерхові проходження.

Інженерні протипожежні рішення в будівлі передбачають застосування систем протипожежного захисту. У складі проєкту враховано системи пожежної сигналізації, оповіщення про пожежу, протидимного захисту, димовидалення, блискавкозахисту та заземлення. Такі системи забезпечують своєчасне

виявлення небезпеки, передачу сигналу тривоги, організований рух людей до евакуаційних виходів і зниження ризику задимлення основних шляхів евакуації.

Система вентиляції та протидимного захисту вирішується так, щоб у разі пожежі дим не поширювався між поверхами та функціональними зонами будівлі. Вентиляційні канали, шахти та інші інженерні проходження узгоджуються з протипожежними перешкодами. У місцях перетину таких перешкод передбачаються технічні рішення, які забезпечують збереження їхньої вогнестійкості.

Фасадна система офісного центру також враховує вимоги пожежної безпеки. У проєкті застосовано вентильовану фасадну систему з облицюванням на підконструкції, а світлопрозорі конструкції виконуються з енергоефективними склопакетами. Вузли примикання фасадної системи до перекриттів, прорізів і зовнішніх стін вирішуються з урахуванням недопущення поширення вогню по фасаду між поверхами.

Для безпечної експлуатації будівлі також передбачено евакуаційне освітлення та світлові покажчики напрямку руху. Вони забезпечують орієнтацію працівників і відвідувачів у разі вимкнення основного освітлення або задимлення приміщень. Основні покажчики розміщуються біля виходів, у коридорах, холах, біля сходових кліток і на основних шляхах евакуації.

Таким чином, протипожежні конструктивні та інженерні рішення офісного центру утворюють єдину систему безпеки. Конструктивні елементи забезпечують необхідну вогнестійкість будівлі, протипожежні двері та перешкоди обмежують поширення вогню й диму, а інженерні системи відповідають за своєчасне виявлення пожежі, оповіщення людей, димовидалення та безпечну евакуацію. Усі ці рішення спрямовані на надійну й безпечну експлуатацію громадської будівлі.

7.1. Заходи щодо організації безбар'єрного середовища

Заходи щодо організації безбар'єрного середовища в офісному центрі прийняті з урахуванням вимог ДБН В.2.2-40:2018 “Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення” та ДБН Б.2.2-12:2019 “Планування і забудова територій”. ДБН В.2.2-40:2018 поширюється на проєктування нових громадських будівель із врахуванням потреб маломобільних груп населення, а ДБН Б.2.2-12:2019 застосовується для планування й забудови територій населених пунктів.

У проєкті безбар'єрність розглядається не як окремий додатковий елемент, а як частина загальної організації будівлі та прилеглої території. Основна увага приділена зручному підходу до офісного центру, безпечному пересуванню пішохідними маршрутами, доступності вхідної групи, зрозумілій навігації всередині будівлі та можливості користування основними громадськими просторами різними категоріями відвідувачів.

На території передбачено організацію пішохідних підходів до головного входу з урахуванням безпечного й зручного руху. У місцях перетину пішохідних напрямків із проїздами передбачаються пониження борту, що забезпечують комфортний доступ для людей на кріслах колісних, батьків із дитячими візками, людей старшого віку та відвідувачів із тимчасовими порушеннями мобільності. Покриття пішохідних зон приймається рівним, неслизьким і зручним для пересування.

Вхідна група офісного центру організована так, щоб людина могла легко зорієнтуватися на території та безперешкодно потрапити до будівлі. Головний вхід добре зчитується з боку основного підходу, а простір перед ним залишається відкритим і не перевантаженим зайвими елементами благоустрою. Це важливо не лише для архітектурного сприйняття, а й для безпеки та зручності щоденного користування.

Усередині будівлі безбар'єрність забезпечується через зрозумілу структуру холів, коридорів і вертикальних комунікацій. Наявність ліфта дає можливість користуватися основними поверхами будівлі без залежності від сходів. Горизонтальні зв'язки організовані так, щоб основні приміщення, санітарно-побутові блоки, холи та робочі зони були доступними й логічно пов'язаними між собою.

У громадських просторах офісного центру передбачено достатню ширину проходів, зрозумілі маршрути руху та можливість вільного переміщення без зайвих перешкод. Хол, рецепційна зона, коридори та ліфтовий вузол виконують роль основних орієнтирів у будівлі. Для зручності користувачів доцільно передбачити просту навігацію, контрастне позначення важливих зон, добре освітлення та візуально зрозумілі напрямки руху.

Санітарно-побутові приміщення також враховуються в системі безбар'єрного середовища. У громадській будівлі важливо передбачити санітарний вузол, придатний для користування маломобільними групами населення. Його розміщення має бути пов'язане з основними маршрутами руху, щоб відвідувачі могли знайти його без складної навігації або проходу через службові приміщення.

Окреме значення має безпека руху на прилеглий території. Пішохідні підходи, місця перетину з транспортними проїздами, зона паркування та простір перед входом організовані так, щоб мінімізувати конфлікт між пішоходами й автомобілями. Озеленення, освітлення та малі архітектурні форми розміщуються без блокування основних маршрутів і входів до будівлі.

Таким чином, організація безбар'єрного середовища в проєкті охоплює як прилеглу територію, так і внутрішній простір офісного центру. Передбачені рішення забезпечують зручний підхід до будівлі, доступність входу, користування вертикальними комунікаціями, зрозумілу навігацію та комфортне перебування різних груп користувачів. Це дозволяє розглядати офісний центр як

сучасну громадську будівлю, пристосовану до щоденного використання без зайвих фізичних і просторових бар'єрів.

7.2. Вплив об'єкта на навколишнє середовище

Проектований офісний центр належить до громадських будівель, тому його вплив на навколишнє середовище має локальний характер і пов'язаний переважно з використанням земельної ділянки, організацією транспортного доступу, інженерним забезпеченням, благоустроєм та щоденною експлуатацією будівлі. Об'єкт не передбачає шкідливого виробництва, значних викидів у повітря або технологічних процесів, які могли б створювати суттєве навантаження на довкілля.

Основний вплив на територію виникає під час розміщення будівлі, улаштування проїздів, пішохідних покриттів, майданчика для автомобілів та господарських елементів. Для зменшення цього впливу в проєкті передбачено раціональне використання ділянки без надмірного ущільнення забудови. Значна частина території залишається відкритою та озеленою, що дозволяє зберегти комфортний характер середовища й пом'якшити сприйняття офісної будівлі.

Площа земельної ділянки становить 0,7068 га, а площа забудови — 1417,76 м². За попереднім балансом території забудова займає близько 20,1 % ділянки, тому решта простору використовується для проїздів, пішохідних підходів, озеленення та благоустрою. Таке співвідношення є важливим, оскільки територія не перетворюється на суцільно заощений простір, а зберігає достатню частку зелених ділянок.

Озеленення виконує природоохоронну й середовищну функцію. Зелені ділянки зменшують перегрів твердих покриттів у теплий період, покращують

мікроклімат, частково затримують пил і створюють більш комфортні умови для працівників та відвідувачів. У межах благоустрою передбачено газонні ділянки, декоративні насадження та озеленення вздовж пішохідних напрямків і меж території. Таке рішення дозволяє поєднати ділову функцію офісного центру з більш м'яким і природним характером прилеглого простору.

Вплив на повітряне середовище під час експлуатації об'єкта є обмеженим. Будівля має офісне призначення, тому в її роботі не передбачено процесів, пов'язаних із виробничими викидами або забрудненням атмосферного повітря. Основними джерелами локального впливу можуть бути рух автомобілів на під'їздах і робота інженерного обладнання. Для зменшення такого впливу транспортна частина території організовується компактно, а озеленення використовується як природний буфер між твердими покриттями, будівлею та відкритими ділянками.

Водопостачання об'єкта приймається від локального джерела, а водовідведення вирішується через локальні очисні споруди з подальшим скидом у септик. Таке інженерне рішення дає змогу забезпечити автономне обслуговування будівлі та контролювати відведення побутових стоків у межах прийнятої системи. У процесі експлуатації важливо підтримувати справний стан очисних споруд, щоб не допустити забруднення ґрунту та підземних вод.

Поверхневі води з території та покрівлі будівлі відводяться організовано. Це дозволяє уникнути хаотичного стікання дощової води, розмивання покриттів і підтоплення окремих ділянок. Для офісного центру таке рішення важливе не лише з погляду експлуатації, а й для збереження впорядкованого стану території протягом року.

Побутові відходи, що утворюються під час експлуатації офісного центру, збираються на спеціально відведеному майданчику для контейнерів сміття. Його розміщення передбачене окремо від головної входної зони та основних пішохідних маршрутів. Така організація дозволяє забезпечити зручне

обслуговування території, не погіршуючи санітарний стан і візуальне сприйняття громадської частини ділянки.

Шумовий вплив об'єкта є помірним і пов'язаний переважно з транспортним рухом, роботою інженерного обладнання та щоденним користуванням будівлею. Офісний центр не передбачає шумних виробничих процесів, тому основні заходи зводяться до раціонального розміщення технічних приміщень, котельні, господарської зони та озеленення території. Таке планування зменшує дискомфорт для користувачів будівлі й прилеглого середовища.

У період будівництва можливий тимчасовий вплив на довкілля, пов'язаний із роботою будівельної техніки, пилом, шумом, транспортуванням матеріалів і тимчасовим складуванням будівельних ресурсів. Цей вплив має короткочасний характер і обмежується межами будівельного майданчика. Для його зменшення передбачається впорядкована організація будівельних робіт, своєчасне вивезення відходів, недопущення захаращення території та дотримання правил безпечного виконання робіт.

Вплив офісного центру на навколишнє середовище є локальним і контрольованим. Проєкт не передбачає шкідливого виробництва, а основні природоохоронні рішення пов'язані з раціональним використанням ділянки, озелененням, організованим водовідведенням, належним поводженням із побутовими відходами та впорядкуванням території. Прийняті рішення дозволяють сформувати офісний об'єкт, який не створює значного екологічного навантаження та відповідає характеру навколишнього середовища.

7.3. Заходи з енергоефективності та раціонального використання ресурсів

Заходи з енергоефективності офісного центру спрямовані на зменшення тепловтрат, раціональне використання енергетичних ресурсів і створення комфортних умов для працівників та відвідувачів. Оскільки будівля має громадське призначення і використовується протягом робочого дня, важливими є не лише архітектурні рішення, а й якість огорожувальних конструкцій, природне освітлення, інженерне забезпечення та правильна організація експлуатації.

Одним із головних енергоефективних рішень є багатошарова конструкція зовнішніх стін. У проєкті передбачено огорожувальні стіни із газоблоку, утеплювача з базальтової вати та зовнішнього опорядження. Така конструкція дозволяє зменшити втрати тепла через зовнішні стіни, підвищити теплотехнічні характеристики будівлі та забезпечити більш стабільний температурний режим у приміщеннях.

Фасадне рішення також працює на підвищення енергоефективності. Вентильована фасадна система захищає зовнішні стіни від атмосферних впливів, сприяє відведенню вологи з конструкції та підвищує довговічність огорожувальних елементів. Графітове облицювання, металеві фасадні елементи та світлопрозорі конструкції формують сучасний архітектурний образ, але водночас виконують і практичну роль у захисті будівлі.

Світлопрозорі конструкції забезпечують доступ природного світла до робочих приміщень. Це зменшує потребу в штучному освітленні протягом світлового дня та позитивно впливає на якість робочого середовища. Великі площини скління поєднуються з чітким фасадним ритмом, тому будівля отримує достатнє освітлення без втрати архітектурної цілісності.

Раціональне використання енергії підтримується також компактною формою будівлі. Прямокутний об'єм без зайвих виступів і складної пластики дає змогу зменшити площу тепловтратних поверхонь і спростити роботу інженерних систем. Така форма є зручною не тільки для планування, а й для експлуатації, оскільки будівля має зрозумілу структуру та не потребує надмірно складних технічних рішень.

Теплопостачання офісного центру передбачається від автономної котельні. Таке рішення дозволяє забезпечити будівлю необхідною кількістю тепла та контролювати роботу системи відповідно до фактичних потреб об'єкта. Інженерне обладнання має працювати з урахуванням режиму використання будівлі, щоб уникати зайвих витрат енергії в неробочий час.

Для внутрішнього освітлення доцільно застосовувати енергоощадні світильники, зокрема LED-освітлення. У робочих приміщеннях воно забезпечує рівномірний рівень освітленості, а в коридорах, холах і технічних зонах дозволяє зменшити експлуатаційні витрати. Зовнішнє освітлення території також має бути енергоефективним і розміщуватися лише в необхідних зонах: біля входів, уздовж основних пішохідних напрямків, у зоні паркування та біля господарських елементів.

Раціональне використання водних ресурсів забезпечується організованою системою водопостачання та водовідведення. Для будівлі передбачено водопостачання від локального джерела, а відведення побутових стоків вирішується через локальні очисні споруди з подальшим скидом у септик. Така система потребує регулярного технічного обслуговування, що дозволяє підтримувати її безпечну та стабільну роботу.

Поверхневі води з покрівлі та твердих покриттів відводяться організовано. Це зменшує ризик підтоплення окремих ділянок, розмивання покриттів і накопичення води біля входів або проїздів. Правильне водовідведення є

важливою частиною не тільки експлуатації будівлі, а й збереження благоустрою території.

Озеленення території також належить до заходів раціонального використання ресурсів. Зелені ділянки зменшують перегрів твердих покриттів, покращують мікроклімат і частково компенсують вплив забудови на територію. Завдяки помірній площі забудови та достатній частці озеленення ділянка не сприймається як суцільно заощений простір, що є важливим для комфортного середовища офісного центру.

Енергоефективність офісного центру забезпечується комплексом архітектурних, конструктивних та інженерних рішень. До них належать утеплені огорожувальні конструкції, вентильована фасадна система, природне освітлення робочих приміщень, компактна форма будівлі, автономне теплопостачання, енергоощадне освітлення, організоване водовідведення та озеленення території. Усі ці заходи спрямовані на зменшення експлуатаційних витрат, підвищення комфорту користувачів і раціональне використання ресурсів.

ВИСНОВОК

У роботі розроблено архітектурне рішення офісного центру, призначеного для організації сучасного робочого середовища. Об'єкт запроєктовано як громадську будівлю ділового призначення, у якій поєднуються офісні, адміністративні, допоміжні та технічні приміщення. Основна увага приділена зручності щоденного користування, раціональній планувальній структурі, безпечній експлуатації та цілісному архітектурному образу.

Передпроектний аналіз дав змогу визначити основні умови розміщення об'єкта. Територія проектування розташована в Київській області, у межах сформованого середовища населеного пункту, з доступом до наявної вулично-дорожньої мережі та зручним транспортним сполученням. Така локація є доцільною для офісного центру, оскільки поєднує переваги приміського середовища, близькість до столичного регіону та можливість організації повноцінної прилеглої території.

Рішення генерального плану передбачає впорядковане розміщення будівлі, під'їздів, пішохідних підходів, паркування, господарських елементів та озелених ділянок. Функціональне зонування території дозволяє розділити основні потоки користувачів, транспортне обслуговування та технічні процеси. Завдяки цьому територія офісного центру сприймається не як залишковий простір навколо будівлі, а як частина загальної архітектурно-планувальної структури.

Архітектурно-планувальне рішення будівлі сформовано на основі чіткої функціональної логіки. Основні робочі поверхи забезпечують розміщення офісних приміщень, open space-зон, адміністративних кабінетів, переговорних, допоміжних і санітарно-побутових приміщень. П'ятий рівень має технічне призначення та використовується для інженерного обслуговування будівлі. Такий розподіл функцій дозволяє організувати зручне користування об'єктом і не перевантажувати робочі поверхи технічними процесами.

Художньо-образна концепція офісного центру ґрунтується на стриманому сучасному вирішенні. Простий прямокутний об'єм, вертикальний ритм фасадних елементів, значні площини скління та графітове облицювання формують діловий, виразний і водночас не перевантажений архітектурний образ. Зовнішнє та внутрішнє опорядження підібране з урахуванням функціонального призначення будівлі, довговічності матеріалів і комфортного сприйняття простору.

Конструктивне рішення офісного центру базується на раціональній каркасній схемі із залізобетонними несучими елементами. Прийняті несучі та огорожувальні конструкції забезпечують просторову стійкість будівлі, необхідну вогнестійкість, теплоізоляційні властивості та можливість гнучкої організації внутрішнього простору. Фасадна система та світлопрозорі конструкції поєднують архітектурну виразність із практичними вимогами до енергоефективності й експлуатації.

У роботі враховано протипожежні заходи, спрямовані на обмеження поширення пожежі, безпечну евакуацію людей та застосування конструктивних і інженерних рішень протипожежного захисту. Передбачено захищені шляхи евакуації, сходові клітки, евакуаційні виходи, систему оповіщення, пожежну сигналізацію, евакуаційне освітлення та протипожежне відокремлення технічних приміщень. Це забезпечує належний рівень безпеки для працівників і відвідувачів будівлі.

Окрему увагу приділено питанням безбар'єрності, охорони навколишнього середовища та раціонального використання ресурсів. Передбачено зручний підхід до будівлі, доступність вхідної групи, ліфтовий зв'язок, зрозумілі маршрути руху та організацію громадських просторів з урахуванням потреб різних категорій користувачів. Вплив об'єкта на навколишнє середовище має локальний характер і зменшується завдяки озелененню території, організованому водовідведенню, належному поводженню з відходами та енергоефективним рішенням.

Отже, проєкт офісного центру є комплексним архітектурним рішенням, у якому поєднано функціональність, сучасний зовнішній образ, конструктивну доцільність, безпеку, доступність і комфорт користувачів. Запроєктowana будівля відповідає вимогам до сучасного офісного середовища та може стати якісним громадським об'єктом у структурі обраної території.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. ДБН В.2.2-9:2018. Громадські будинки та споруди. Основні положення. Київ: Мінрегіон України, 2018.
2. ДБН Б.2.2-12:2019. Планування і забудова територій. Київ: Мінрегіон України, 2019.
3. ДБН В.1.1-7:2016. Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги. Київ: Мінрегіон України, 2016.
4. ДБН В.1.2-7:2021. Основні вимоги до будівель і споруд. Пожежна безпека. Київ: Мінрегіон України, 2021.
5. ДБН В.2.5-56:2014. Системи протипожежного захисту. Київ: Мінрегіон України, 2014.
6. ДБН В.2.2-40:2018. Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення. Київ: Мінрегіон України, 2018.
7. ДБН В.2.5-28:2018. Природне і штучне освітлення. Київ: Мінрегіон України, 2018.
8. ДБН В.2.6-31:2021. Теплова ізоляція та енергоефективність будівель. Київ: Міністерство розвитку громад та територій України, 2022.
9. ДБН В.2.5-67:2013. Опалення, вентиляція та кондиціонування. Київ: Мінрегіон України, 2013.
10. ДБН В.2.5-64:2012. Внутрішній водопровід та каналізація. Частина І. Проектування. Частина ІІ. Будівництво. Київ: Мінрегіон України, 2012.
11. ДБН А.3.2-2-2009. Охорона праці і промислова безпека у будівництві. Київ: Мінрегіонбуд України, 2009.
12. ДСТУ Б А.2.4-4:2009. Система проектної документації для будівництва. Основні вимоги до проектної та робочої документації. Київ: Мінрегіонбуд України, 2009.
13. ДСТУ Б А.2.4-7:2009. Система проектної документації для будівництва. Правила виконання архітектурно-будівельних робочих креслень. Київ: Мінрегіонбуд України, 2009.
14. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності».

15. Закон України «Про архітектурну діяльність».
16. Закон України «Про енергетичну ефективність будівель».
17. Гатненська територіальна громада. Офіційний сайт громади.
18. Гатненська територіальна громада. Склад громади. Портал «Децентралізація».
19. Стратегія розвитку Гатненської сільської територіальної громади на період до 2030 року. Гатненська сільська рада.
20. Матеріали архітектурного проєкту офісного центру: загальні дані, плани поверхів, фасади, розрізи та техніко-економічні показники. Проєктні матеріали.
21. Матеріали погодження фасадного рішення офісного центру: схема генерального плану, фасади, візуалізації та матеріали зовнішнього опорядження. Проєктні матеріали.
22. Планувальні матеріали офісного центру: варіанти планування поверхів та 3D-схеми приміщень. Проєктні матеріали.
23. Фотофіксація та картографічні матеріали території проєктування. Матеріали передпроєктного аналізу.
24. Neufert, E., Neufert, P. Architects' Data. Oxford: Blackwell Science, 2000.
25. Adler, D. Metric Handbook: Planning and Design Data. Oxford: Architectural Press, 1999.
26. Buxton, P. Metric Handbook: Planning and Design Data. 7th ed. London: Routledge, 2022.
27. De Chiara, J., Crosbie, M. J. Time-Saver Standards for Building Types. 4th ed. New York: McGraw-Hill, 2001.
28. Ching, F. D. K. Architecture: Form, Space, and Order. 4th ed. Hoboken: John Wiley & Sons, 2014.
29. Ching, F. D. K. Building Construction Illustrated. Hoboken: John Wiley & Sons.
30. Goldsmith, S. Universal Design: A Manual of Practical Guidance for Architects. Oxford: Architectural Press, 2000.

- 31.Becker, F., Steele, F. Workplace by Design: Mapping the High-Performance Workscape. San Francisco: Jossey-Bass Publishers, 1995.
- 32.Hascher, R., Jeska, S., Klauck, B. Office Buildings: A Design Manual. Basel: Birkhäuser, 2002.
- 33.Кооператив. Офіційний сайт сучасного офісного та коворкінгового простору в Києві.
- 34.UNIT.City. Офіційний сайт інноваційного парку в Києві.
- 35.PLP Architecture. The Edge, Amsterdam. Опис архітектурного рішення офісної будівлі.
- 36.Foster + Partners. Bloomberg European Headquarters, London. Опис архітектурного рішення офісного комплексу.