

**ЗАКЛАД ВИЩОЇ ОСВІТИ  
«УНІВЕРСИТЕТ КОРОЛЯ ДАНИЛА»**

**Факультет суспільних і прикладних наук  
Кафедра архітектури та будівництва**

На правах рукопису

**Василенко Василь Миколайович**

УДК: 727.05

**АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНІ РІШЕННЯ БІЗНЕС-ЦЕНТРУ В  
УМОВАХ ТРАНСФОРМАЦІЇ СУЧАСНОГО МІСЬКОГО  
СЕРЕДОВИЩА**

Спеціальність: 191 «Архітектура та містобудування»

Кваліфікаційна робота на здобуття освітнього ступеня магістра



Науковий керівник:  
д.т.н., проф. Габрель М.М.

Івано-Франківськ – 2026

ЗВО «Університет Короля Данила»  
Факультет суспільних і прикладних наук

Кафедра архітектури та будівництва


Освітній рівень «магістр»

Спеціальність: 191 «Архітектура та містобудування»

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

архітектури та будівництва

 - Р.М. ЖИРАК  
"13" квітня 2026 року

### ЗАВДАННЯ

#### НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ СТУДЕНТА

Василенка Василя Миколайовича

1. Тема роботи: «АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНІ РІШЕННЯ БІЗНЕС-ЦЕНТРУ В УМОВАХ ТРАНСФОРМАЦІЇ СУЧАСНОГО МІСЬКОГО СЕРЕДОВИЩА»

Керівник роботи: доктор технічних наук, професор Габрель Микола Михайлович

Затверджені наказом вищого навчального закладу від "27" 08 2025 року № 77/с.

2. Термін подання студентом роботи: 10.02.2026 року

3. Вихідні дані до роботи: генплан, ситуаційна схема, мапи-схеми, фото аналіз існуючої ситуації, наукова література за темою дослідження.

4. Зміст роботи (перелік питань, які потрібно розробити):

ВСТУП: актуальність, мета роботи, завдання, предмет і об'єкт дослідження, наукова новизна, практичне значення отриманих результатів.

Розділ I. АНАЛІТИЧНИЙ ОГЛЯД: історія формування та інноваційний розвиток бізнес-центрів; сучасні тенденції розвитку бізнес-центрів у трансформованому міському середовищі; сучасні світові тенденції проєктування бізнес-центрів; український досвід проєктування бізнес-центрів.

Розділ II. ПЕРЕДПРОЄКТНА ЧАСТИНА: нормативно-правове забезпечення; методика дослідження; визначення принципів інтеграції об'єкта в міське середовище.



Розділ III. ПРОЄКТНА ЧАСТИНА: містобудівне обґрунтування розміщення об'єкта, загальна характеристика генплану; об'ємно-просторове та планувальне рішення будівлі бізнес-центру; функціонально-планувальна організація будівлі бізнес-центру; архітектурно-художні та фасадні рішення; конструктивні рішення будівлі; інженерно-технічні рішення; благоустрій та організація прилеглої території.

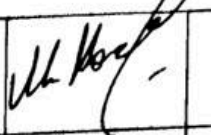

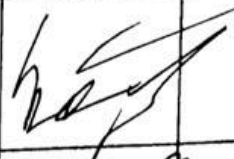

Розділ V. ОХОРОНА ПРАЦІ ТА ЦИВІЛЬНИЙ ЗАХИСТ: загальні вимоги з охорони праці при проєктуванні бізнес-центру; протипожежні заходи та шляхи евакуації; інклюзивність та доступність; цивільний захист і безпека в надзвичайних ситуаціях.

#### ВИСНОВКИ

5. Перелік графічного матеріалу: генеральний план; ситуаційна схема; існуючий досвід, фотофіксація, візуалізація.

6. Консультанти розділів роботи:


Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		Завдання видав	Завдання прийняв
Вступ	Жирак Р.М. доктор філософії, доцент кафедри архітектури та будівництва		
Розділ I. Аналітичний огляд	Жирак Р.М. доктор філософії, доцент кафедри архітектури та будівництва		

Розділ II. Передпроектна частина	Косьмій М.М. доктор архітектури, професор		
Розділ III. Проектна частина	Гончарик Р.П. доктор філософії, доцент кафедри архітектури та будівництва		
Розділ V. Охорона праці та цивільний захист	Касіянчук В.Д К.т.н., професор кафедри архітектури та будівництва		
Висновки. Нормоконтроль	Жирак Р.М. доктор філософії, доцент кафедри архітектури та будівництва		

7. Дата видачі завдання: 03 вересня 2025 р.

### КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів кваліфікаційної роботи	Термін виконання етапів роботи	Примітка
11.	Вступ	03.09.2025 р. – 15.09.2025 р.	
12.	Розділ I. Аналітичний огляд	16.09.2025 р. – 09.10.2025 р.	
13.	Розділ II. Передпроектна частина	10.10.2025 р. – 05.11.2025 р.	
14.	Розділ III. Проектна частина	06.11.2025 р. – 19.01.2026 р.	
15.	Розділ IV. Охорона праці. Висновки	20.01.2026 р. – 21.01.2026 р.	
16.	Оформлення роботи та підготовка до захисту	22.01.2026 р. – 10.01.2026 р.	

Студент  Василенко В.М.  
(підпис) (прізвище та ініціали)

Керівник роботи  Габрель М.М.  
(підпис) (прізвище та ініціали)

## АНОТАЦІЯ

Метою дослідження магістерської роботи є формування обґрунтованих архітектурно-планувальних рішень бізнес-центру, які відповідають сучасним тенденціям розвитку міського середовища та новим соціальним, функціональним, технологічним і безпековим викликам. Дослідження спрямоване на виявлення ключових принципів проєктування таких об'єктів з урахуванням гнучкості використання простору, екологічної ефективності, інтеграції в урбаністичний контекст і забезпечення комфортних умов для користувачів в умовах післякризової трансформації міст.

В першому розділі розглянуто про історія формування та інноваційний розвиток бізнес-центрів. Формування офісу як окремої функціонально-просторової одиниці є тривалим історичним процесом, тісно пов'язаним із розвитком економіки, адміністративних систем, торгівлі та міського способу життя. На відміну від житлової або культурної архітектури, офісні простори виникли не як самостійний архітектурний тип, а як похідна форма від управлінських і комерційних потреб суспільства.

В другому розділі розглянуто нормативно-правове забезпечення. Архітектурно-планувальні рішення бізнес-центрів як складова сучасної міської забудови регулюються системою нормативно-правових актів, що визначають вимоги до містобудування, функціонального зонування, безпеки, інклюзивності, екологічності, а також адаптивності об'єктів до сучасних соціально-економічних умов.

Третій розділ представляє загальні дані, містобудівне обґрунтування розміщення об'єкта Загальна характеристика генплану. Містобудівне рішення бізнес-центру визначене його функцією як елемента ділової інфраструктури в структурі міста та необхідністю забезпечення високої транспортної й пішохідної доступності, репрезентативності середовища та

раціонального використання території. Об'єкт запроєктовано в умовах сформованого міського середовища (мікрорайон Пасічна, м. Івано-Франківськ), у безпосередньому оточенні житлової забудови, що зумовлює підвищені вимоги до масштабності об'ємно-просторового рішення, фасадної пластики, коректності транспортних рішень та якості благоустрою.

В четвертому розділі розглянуто загальні вимоги з охорони праці при проектуванні бізнес-центру. Проектування бізнес-центру як громадського об'єкта, призначеного для постійного перебування значної кількості людей, зумовлює необхідність неухильного дотримання законодавства у сфері охорони праці.

**КЛЮЧОВІ СЛОВА:** АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНЕ РІШЕННЯ, МІСЬКЕ СЕРЕДОВИЩЕ, ТРАНСФОРМАЦІЯ МІСТ, РОЗВИТОК БІЗНЕС-ЦЕНТРІВ, СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ УМОВИ, ХАРАКТЕРИСТИКА ГЕНПЛАНУ, ОХОРОНА ПРАЦІ.

## **ЗМІСТ**

<b>ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ І СКОРОЧЕНЬ</b>	6
<b>ВСТУП</b>	7
<b>РОЗДІЛ I. АНАЛІТИЧНИЙ ОГЛЯД</b>	12
1.1. Історія формування та інноваційний розвиток бізнес-центрів	12
1.2. Сучасні тенденції розвитку бізнес-центрів у трансформованому міському середовищі	17
1.3. Сучасні світові тенденції проектування бізнес-центрів	21
1.4. Український досвід проектування бізнес-центрів	29
<b>РОЗДІЛ II. ПЕРЕДПРОЕКТНА ЧАСТИНА</b>	36
2.1. Нормативно-правове забезпечення	36
2.2. Методика дослідження	38
2.3. Визначення принципів інтеграції об'єкта в міське середовище	41
<b>РОЗДІЛ III. ПРОЄКТНА ЧАСТИНА</b>	44
3.1. Містобудівне обґрунтування розміщення об'єкта. Загальна характеристика генплану	44
3.2. Об'ємно-просторове та планувальне рішення будівлі бізнес-центру	50
3.3. Функціонально-планувальна організація будівлі бізнес-центру	54
3.4. Архітектурно-художні та фасадні рішення	57
3.5. Конструктивні рішення будівлі	59
3.6. Інженерно-технічні рішення	62
3.7. Благоустрій та організація прилеглої території	64
<b>РОЗДІЛ IV. ОХОРОНА ПРАЦІ ТА ЦИВІЛЬНИЙ ЗАХИСТ</b>	66
4.1. Загальні вимоги з охорони праці при проектуванні бізнес-центру	66
4.2. Протипожежні заходи та шляхи евакуації	67
4.3. Інклюзивність та доступність	70
4.4. Цивільний захист і безпека в надзвичайних ситуаціях	71
<b>ВИСНОВКИ</b>	74
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ</b>	76

## **ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ І СКОРОЧЕНЬ**

АПС – автоматична пожежна сигналізація;

БНіП – будівельні норми і правила;

ДБН – державні будівельні норми;

ДСТУ – державний стандарт України;

ЖБ – житловий будинок;

ЖК – житловий комплекс;

ЗУ – закон України;

НАПБ – нормативні акти пожежної безпеки;

НС – навколишнє середовище;

ПБР – плану безпечного виконання робіт

ПРУ – протирадіаційні укриття

ПТБ – правила техніки безпеки;

## ВСТУП

Сучасне місто – це динамічний організм, який перебуває у постійному стані змін під впливом соціальних, економічних, технологічних і політичних чинників. Особливо гостро ці трансформації відчутні в українських містах, які в умовах війни, економічної нестабільності та необхідності відновлення інфраструктури шукають нові орієнтири розвитку. Однією з ключових складових міського середовища є бізнес-центри – об'єкти, що не лише концентрують ділову активність, а й відіграють значну роль у формуванні функціонального і просторового каркасу міста. Змінюється не лише архітектурна мова бізнес-просторів, а й самі вимоги до їх планувальної організації, інфраструктурної інтеграції, екологічної ефективності, гнучкості та безпеки. Усе частіше бізнес-центр сприймається як багатофункціональний простір, що виконує не лише утилітарну, а й соціальну та культурну функцію. Актуальність проблематики посилюється новими викликами: цифровізацією, переходом до гібридної роботи, зміною підходів до мобільності, зростанням значення сталого розвитку.

**Актуальність дослідження.** У сучасних умовах трансформації міського середовища, спричиненої як глобальними урбаністичними процесами, так і локальними викликами, зокрема наслідками війни в Україні, питання архітектурно-планувальної організації бізнес-центрів набуває особливої ваги. Бізнес-центр більше не є лише місцем для розміщення офісів – це багатофункціональний об'єкт, який відіграє роль соціального, економічного та просторового вузла в структурі міста. Зміна підходів до праці, розвиток цифрових технологій, децентралізація, зростання ролі гібридної та віддаленої зайнятості зумовлюють потребу в нових типологічних і функціональних рішеннях, орієнтованих на гнучкість, адаптивність та комфорт користувача.

Одночасно з цим, дедалі більшого значення набувають принципи сталого розвитку, енергоефективності, інклюзивності, безпеки та екологічної відповідальності архітектурних об'єктів. У цьому контексті архітектор постає не лише як проєктант функціонального середовища, а як активний учасник формування життєздатного, стійкого й гармонійного міського простору. Особливої актуальності ці питання набувають для України, яка перебуває у фазі фізичної та економічної відбудови. Бізнес-центр, спроектований відповідно до новітніх світових і локальних тенденцій, може стати каталізатором розвитку окремих районів міста, забезпечуючи нову якість простору та покращення ділової інфраструктури. Таким чином, дослідження архітектурно-планувальних рішень бізнес-центрів в умовах трансформації міського середовища є надзвичайно актуальним як з точки зору сучасної архітектурної теорії та практики, так і в контексті пошуку ефективних рішень для відновлення та розвитку міських територій в Україні.

Дослідженням даної тематики в Україні займалися: Ковальський В. П. [32] досліджував архітектурні та містобудівні особливості бізнес-центрів, їх класифікацію та принципи формування просторових рішень у сучасних умовах; Дмитренко А. Ю. [24] вивчав питання розвитку офісних центрів в Україні; Бородай Д.А. [8] аналізував процеси виникнення та розвитку будівель бізнес-центрів як типу будівель у великому місті

**Метою дослідження** є формування обґрунтованих архітектурно-планувальних рішень бізнес-центру, які відповідають сучасним тенденціям розвитку міського середовища та новим соціальним, функціональним, технологічним і безпековим викликам. Дослідження спрямоване на виявлення ключових принципів проєктування таких об'єктів з урахуванням гнучкості використання простору, екологічної ефективності, інтеграції в урбаністичний контекст і забезпечення

комфортних умов для користувачів в умовах післякризової трансформації міст.

**Завдання дослідження:**

- проаналізувати сучасні тенденції розвитку бізнес-центрів у світі та в Україні, зокрема в контексті трансформації міського середовища.;
- дослідити архітектурно-планувальні особливості існуючих бізнес-центрів, виявити їхні переваги, недоліки та потенціал до адаптації під нові умови
- визначити функціональні, соціальні, екологічні та безпекові вимоги до проєктування бізнес-центрів у сучасному урбаністичному контексті;
- розробити передпроектні пропозиції щодо розміщення, планувальної структури та просторової організації бізнес-центру на обраній території;
- сформулювати архітектурно-планувальну концепцію бізнес-центру, що відповідає критеріям сталого розвитку, гнучкості, інклюзивності та інтеграції в міське середовище.

**Об'єкт дослідження** – бізнес-центр як тип громадської будівлі в структурі сучасного міського середовища.

**Предмет дослідження** – архітектурно-планувальні рішення бізнес-центру в умовах трансформації сучасного міського середовища.

**Наукова новизна роботи** полягає у комплексному архітектурно-проектному опрацюванні бізнес-центру в умовах сформованого житлового середовища з урахуванням сучасних вимог містобудування, архітектури та цивільного захисту населення.

У межах дослідження:

- обґрунтовано інтеграцію підземного паркінгу в структуру бізнес-центру як споруди подвійного призначення, що поєднує функції повсякденного використання та укриття, із врахуванням вимог чинних

нормативних документів у сфері цивільного захисту, без порушення архітектурної логіки будівлі;

- розроблено цілісну модель функціонально-планувальної та об'ємно-просторової організації бізнес-центру, у якій архітектурні, конструктивні та інженерні рішення взаємоузгоджені та підпорядковані як експлуатаційним, так і безпековим сценаріям використання будівлі;

- удосконалено підхід до формування прифасадного громадського простору бізнес-центру в умовах житлового оточення шляхом поєднання архітектурно-художніх рішень, раціональної транспортно-пішохідної організації та системного озеленення;

- запропоновано архітектурно-ландшафтну концепцію благоустрою, що базується на використанні реальних, адаптованих до кліматичних умов регіону видів деревних і чагарникових рослин, які одночасно виконують екологічну, просторово-організаційну та композиційну функції;

- обґрунтовано роль конструктивної та інженерної складових як активних елементів архітектурного проєкту, а не лише технічного забезпечення, зокрема в частині просторової жорсткості будівлі, безпечної евакуації та автономності підземного рівня.

**Практичне значення роботи** полягає в можливості використання отриманих проєктних та аналітичних результатів у реальній проєктній, містобудівній і навчальній практиці. Зокрема, результати роботи можуть бути використані: у практиці архітектурного проєктування бізнес-центрів і громадсько-офісних будівель у межах сформованої міської забудови, особливо в умовах щільного житлового оточення; як типове або адаптивне рішення інтеграції підземних паркінгів зі статусом споруд подвійного призначення у структуру громадських і ділових об'єктів, що є актуальним в умовах сучасних безпекових викликів; при розробленні містобудівної документації та проєктів благоустрою, де необхідне поєднання

транспортних, пішохідних і рекреаційних функцій на обмеженій території; у навчальному процесі закладів вищої освіти архітектурного та містобудівного профілю як приклад комплексного магістерського архітектурного проєкту з повним циклом опрацювання — від містобудівного аналізу до конструктивних і інженерних рішень; як методична основа для подальших досліджень у галузі архітектури громадських будівель, зокрема щодо поєднання функціональної ефективності, архітектурної виразності та вимог цивільного захисту населення.

Отримані в роботі результати мають прикладний характер і можуть бути безпосередньо використані або адаптовані під час розроблення проєктної документації для об'єктів ділової інфраструктури в містах України.

**Структура роботи:** кваліфікаційний проєкт складається з графічної частини – 4 м<sup>2</sup>, пояснювальної записки об'ємом 79 аркушів, яка включає зміст, вступ, чотири розділи, висновки, список використаних джерел – 39 найменувань та додатки.

# РОЗДІЛ I. АНАЛІТИЧНИЙ ОГЛЯД

## 1.1. Історія формування та інноваційний розвиток бізнес-центрів

Формування офісу як окремої функціонально-просторової одиниці є тривалим історичним процесом, тісно пов'язаним із розвитком економіки, адміністративних систем, торгівлі та міського способу життя. На відміну від житлової або культової архітектури, офісні простори виникли не як самостійний архітектурний тип, а як похідна форма від управлінських і комерційних потреб суспільства.

Перші аналоги офісів з'являються ще в античності та середньовіччі, однак вони не мали чітко окресленої типології. Адміністративні функції виконувалися у: палацах правителів, монастирях, торгових домах, будівлях гільдій та купецьких об'єднань. У цих просторах робоча діяльність не була відокремлена від житлової або сакральної, а архітектура не спеціалізувалася під потреби управління. Наприклад, купець жив і працював в одному будинку, а документація зберігалася в приватних приміщеннях. Таким чином, до початку індустріальної епохи офіс як окрема просторово-функціональна одиниця фактично не існував.

Справжній перелом у формуванні офісу як окремої функціонально-просторової одиниці відбувається у ХІХ столітті внаслідок індустріальної революції, яка докорінно змінила соціально-економічну структуру суспільства. Стрімке зростання промислового виробництва спричинило інтенсивну урбанізацію, у результаті чого міста почали швидко розширюватися як територіально, так і функціонально. Паралельно ускладнювалися економічні зв'язки між підприємствами, регіонами та країнами, що вимагало нових форм організації управлінської діяльності. У цей період з'являються великі корпорації, банківські та страхові установи, діяльність яких неможливо було забезпечити без

централізованого ведення фінансового обліку, документообігу, кадрового управління та логістики [32].

Саме за цих умов формується офіс як спеціалізоване місце нематеріальної праці, пов'язаної передусім із роботою з інформацією, документами та управлінськими процесами. Офіс поступово відокремлюється від житлового середовища та набуває власних просторових і організаційних характеристик. Основною функцією такого простору стає забезпечення ефективної адміністративної роботи, що безпосередньо впливає на архітектурне вирішення будівель і внутрішнє планування.

Ранні офіси цього періоду характеризувалися значною кількістю письмових столів, за якими працювали клерки та службовці, а вся інформація оброблялася вручну. Документи велися у паперовій формі, що потребувало великих площ для зберігання архівів і створювало специфічну організацію внутрішнього простору. Важливою рисою офісного середовища була чітко вибудована ієрархія працівників, яка безпосередньо відображалася у плануванні: керівники займали окремі кабінети, тоді як рядові службовці працювали у спільних залах або менших приміщеннях. Контроль, дисципліна та підпорядкування стали основними принципами організації офісного простору, що відповідало загальним ідеям раціоналізації праці та підвищення продуктивності, характерним для індустріальної епохи [32].

У другій половині XIX століття, на тлі індустріалізації та швидкого зростання урбанізованих центрів Європи та Північної Америки, починає формуватися новий архітектурний тип – офісна будівля, спроектована спеціально для розміщення адміністративних функцій. Сформувався якісно новий етап в еволюції робочого простору, коли офіс почав розглядатися не як випадкове чи пристосоване приміщення, а як цілеспрямовано організоване середовище для виконання інтелектуальної

праці. Передумови цієї трансформації були як економічні, так і технологічні. Насамперед, різко зросла вартість міської землі, особливо в центральних частинах великих міст, що стимулювало пошук ефективніших способів розміщення великої кількості робочих місць на обмеженій площі. Одночасно з цим набувають поширення новітні інженерні рішення: винахід ліфта (1853 рік, Еліша Отіс), поява сталевих і чавунних конструкцій, розвиток централізованого опалення, водопостачання, вентиляції. Завдяки цим технологіям стало можливим проєктувати висотні адміністративні споруди, що стали прообразами сучасних хмарочосів. У 1870 році в Нью-Йорку будівля «Equitable Building» (див. рис. 1) увійшла в історію як перша офісна споруда, обладнана ліфтом, і фактично стала прообразом сучасного хмарочоса [9].



рис. 1 Будівля «Equitable Building» 1870р. Нью-Йорк

Ще одним важливим чинником розвитку офісних будівель була поява нових соціальних ролей і професій, без яких не могла існувати

індустріальна економіка: клерки, бухгалтери, діловоди, менеджери середньої ланки, юристи, інженери. Професіонали потребували окремих робочих місць, організованих відповідно до характеру їхньої праці сидячої, рутинної, зосередженої на документації, що спричинило потребу в чіткому структурованому плануванні та логіці розподілу внутрішнього простору. Офісна будівля цього періоду вирізнялася раціональною організацією простору, яка втілювалася у коридорній системі планування: довгий центральний або боковий коридор, вздовж якого розміщувалися невеликі кабінети, зазвичай індивідуальні або для двох-трьох осіб. Така схема забезпечувала функціональну простоту, легкість орієнтації, можливість чітко розділити службові зони за ієрархією та напрямками діяльності.

У конструктивному й естетичному плані офісні будівлі відзначалися стриманістю форм, симетричністю фасадів, регулярністю віконних прорізів, що забезпечувало максимальне використання природного освітлення, важливу умову в епоху до широкого застосування електрики. Часто будівля мала класичний чи неоготичний вигляд, що надавав їй солідності та офіційності. Водночас інтер'єри були суворо утилітарними, з простими оздобленнями та мінімальним комфортом. Такі офісні простори від самого початку проектувалися як простори підпорядкування, нагляду та контролю. Ієрархія в межах компанії чітко відображалася в просторі: рядові працівники працювали в щільно заставлених кабінетах або залах, тоді як керівники мали окремі приміщення з кращим освітленням і розміщенням. Така архітектура була візуальним вираженням організаційної структури підприємства, де простір підсилював дисципліну, послідовність і продуктивність.

У 1904 році було зведено будівлю «Flatiron Building» (рис. 2), яка стала однією з перших висотних споруд, зведених на сталевому каркасі. Через надзвичайно малу площу земельної ділянки архітектору Деніелу

Бернему довелося відмовитися від використання масивних кам'яних або бетонних стін, оскільки їхня товщина значно зменшила б корисний простір на нижніх поверхах [32].



Рис. 2 Будівлю «Flatiron Building» Нью-Йорк

Важливо підкреслити, що саме в цей період офісна архітектура набуває самостійного типологічного статусу. Вона більше не є другорядною або допоміжною, як у попередні епохи, а стає окремим архітектурним завданням, що потребує професійного проектування, інженерної точності та функціональної логіки. Формуються передумови для подальшої трансформації офісної будівлі в повноцінний бізнес-центр, багатофункціональний та інтегрований у міське середовище. Таким чином, друга половина XIX століття стала етапом становлення класичної офісної архітектури, заснованої на принципах раціоналізму, ефективності та ієрархії. Саме ці принципи лягли в основу подальших пошуків в

архітектурі XX століття, коли офісна будівля вийде за межі функціональності та перетвориться на символ ділової сили, інновацій і урбаністичної домінанти.

Отже, офіс як функціональна одиниця сформувався внаслідок глибинних соціально-економічних змін, а не як результат суто архітектурного пошуку. Витоки офісної архітектури пов'язані з потребами контролю, управління та ефективності, що зумовило її раціональний, стандартизований характер. Саме з цієї базової моделі офісу як простору адміністративної праці у подальшому розвинулися сучасні бізнес-центри, які сьогодні трансформуються у гнучкі, людиноорієнтовані та мультифункціональні середовища.

## **1.2. Сучасні тенденції розвитку бізнес-центрів у трансформованому міському середовищі**

У XXI столітті міське середовище, під впливом глобалізації, цифровізації, екологічних викликів, соціальних змін, а останнім часом і повномасштабної війни в Україні, зазнає безперервної трансформації. Дані процеси докорінно змінюють потреби користувачів офісних приміщень, формат бізнесу та роль архітектури в організації робочого простору. У цьому контексті бізнес-центри як об'єкти, що акумулюють ділову активність, є одним з головних елементів нової урбаністичної парадигми.

Історично бізнес-центр сприймався як монофункціональна офісна будівля, де компанії орендували простір для постійної присутності персоналу. Такі будівлі мали чітке зонування, обмежену кількість спільних зон, а архітектура була підпорядкована жорстким функціональним рамкам. Проте зі змінами в організації праці, діджиталізацією бізнес-процесів і зміною ролі міста як соціального організму, функціональна парадигма бізнес-центрів радикально трансформується.

Сучасний бізнес-центр не є набором однакових офісних кабінетів. Простір у ньому має бути динамічним, здатним швидко адаптуватися до нових потреб. Для збільшення простору використовуються мобільні або скляні перегородки, модульні меблі, а також гнучке планування, що дає змогу змінювати конфігурацію приміщень без капітального ремонту. У багатьох бізнес-центрах відкриті простори (open-space) чергуються з невеликими переговорними кімнатами, дзен-зонами для концентрації, просторами для командної роботи. Поширюються так звані «активні робочі середовища» (Activity-Based Working), де працівники обирають простір відповідно до завдань: тиха кімната – для фокусування, кімната для брейнштормінгу – для творчих завдань.

Поява та активний розвиток коворкінгів стала важливою відповіддю на зміну потреб користувачів простору. Вони орієнтовані на фрилансерів, стартапи, ІТ-компанії, а також проєктні команди, які не потребують постійного офісу, але прагнуть працювати в комфортному, надихаючому та технологічно оснащеному середовищі. Гнучкість оренди, погодинна, денна, місячна робить ці простори доступними для малого бізнесу й індивідуальних спеціалістів. Коворкінги сприяють мережевій взаємодії між людьми з різних галузей, створюючи ефект «точки тяжіння» для інновацій, обміну ідеями та виникнення нових колаборацій. Часто простори такого типу організують події лекції, нетворкінги, презентації, які додатково посилюють їхню соціальну та професійну функцію. Архітектурно це означає максимальну відкритість, прозорість простору, відсутність жорстких перегородок, доступність спільних зон, зручні місця для комунікації не лише у форматі «робочого столу», а й на м'яких диванах, біля кавомашини, у лаунж-зоні чи на відкритій терасі. Важливими елементами стають місця для концентрації (так звані «focus rooms»), кімнати для онлайн-дзвінків, креативні студії та навіть простори для

медитації або відпочинку, що сприяє підтримці психологічного балансу в умовах гнучкої праці [35].

З архітектурної точки зору коворкінг – це простір, який постійно адаптується до змін: тут легко переміщати меблі, змінювати конфігурацію приміщень, використовувати тимчасові або мобільні перегородки. Освітлення, акустика, кольори, текстури – усе підбирається з урахуванням ергономіки, емоційного фону та комфортності тривалого перебування. У багатьох сучасних бізнес-центрах коворкінги не лише інтегруються як частина інтер'єру, а й стають центральним елементом, ядром комунікаційного та творчого життя об'єкта. Усе частіше з'являються гібридні моделі, де під одним дахом поєднуються приватні офіси, відкриті простори для фрилансерів, конференц-зали, шоуруми, кафе, культурні простори [37].

Таким чином, коворкінг у сучасному бізнес-центрі – це не просто місце для роботи, а гнучка, багатофункціональна екосистема, що відображає трансформацію сучасного стилю життя, роботи та комунікації.

У другій половині ХХІ століття відбувається переосмислення архітектурної та соціальної ролі бізнес-центрів у структурі міського середовища. Зі зміною підходів до праці, стилю життя та балансу між особистим і професійним зростає потреба у просторах, які виходять за межі традиційного уявлення про офісну будівлю. Сучасний бізнес-центр трансформується у багатофункціональний хаб, покликаний забезпечити не лише ефективну роботу, а й комфорт, соціальну взаємодію, відпочинок та самоідентифікацію працівника в урбаністичному контексті. Така модель, що в міжнародній практиці позначається терміном *work-life integration*, ґрунтується на ідеї гармонійного поєднання професійного й особистого в межах одного архітектурного середовища.

Центральним завданням мультифункціонального бізнес-простору є створення умов, за яких працівник проводить у будівлі не лише робочі

години, але й частину свого особистого часу без почуття ізоляції чи перевантаження. Завдяки цьому зростає задоволеність середовищем, зменшується емоційне вигорання, підвищується лояльність до компанії, що орендує приміщення, а також загальна продуктивність. Архітектурно це вимагає інтеграції низки додаткових функцій, які перетворюють бізнес-центр на справжню екосистему. Серед найважливіших компонентів такої екосистеми це заклади громадського харчування: кафе, ресторани, кав'ярні, фудкорти. Вони виконують не лише сервісну, а й соціальну функцію, слугуючи місцем неформальних зустрічей, бізнес-ланчів, коротких перерв і навіть імпровізованих презентацій. Їхня наявність робить простір більш відкритим, стимулює комунікацію між представниками різних компаній або команд. Іншою важливою складовою є оздоровчі зони: фітнес-зали, йога-простори, душові кімнати, кабінети для масажу. Наявність таких зон підкреслює зміну парадигми: сучасний працівник – це не лише виконавець завдань, а особистість із потребами у фізичному та ментальному балансі. Зростаюча кількість компаній заохочує своїх працівників до активного способу життя, тому інтеграція спортивної інфраструктури в бізнес-центр є дедалі частішою практикою, особливо у великих комплексах класу А [16].

У країнах із високим рівнем урбанізації та стресових навантажень (а сьогодні й у поствоєнному українському контексті) набувають значення сімейно-соціальні функції. До прикладу, облаштування дитячих кімнат або мінісадків на території бізнес-центру дає змогу працівникам поєднувати професійні обов'язки з турботою про дитину. Такий підхід особливо важливий для жінок, які прагнуть повернутися до активної роботи після декрету, і є індикатором гендерно-чутливої та інклюзивної архітектури.

Окремий вектор розвитку – інтеграція культурних і творчих функцій. Виставкові простори, мінігалереї, зали для лекцій і подій формують у бізнес-центрі атмосферу інтелектуальної активності та відкритості до

нових ідей. Вони можуть стати майданчиком для презентацій, воркшопів, виступів запрошених лекторів або мистецьких ініціатив, що не лише підвищує престиж об'єкта, а й сприяє формуванню спільноти навколо нього – лояльної, активної, професійно зорієнтованої. Також, важливими стають неформальні зони відпочинку - лаунж-простори, тераси, зелені дворики, зони релаксу. Вони виконують функцію «третього місця» (third place) – простору між домом і роботою, де людина відчувається вільною, але включеною у соціальне середовище. Архітектура таких просторів спрямована на створення затишку, емоційного розвантаження, а також підтримку випадкових комунікацій, які можуть дати поштовх до нових проєктів чи співпраці.

Не менш значущими є практичні сервіси повсякденного користування, такі як банки, хімчистки, поштові відділення, салони краси, мінімаркети, котрі забезпечують «інфраструктуру зручності» і дозволяють вирішувати побутові питання без необхідності залишати територію об'єкта. Вони значно підвищують ефективність часу, який людина проводить у межах бізнес-центру, і є показником комплексності підходу до проєктування. Мультифункціональний бізнес-центр уже давно перестав бути лише «офісною коробкою» для орендарів. Він стає мікросвітом, у якому зосереджені ключові аспекти сучасного міського життя: робота, спілкування, догляд за собою, творчість, відпочинок і навіть сімейне середовище. Архітектурна відповідь на ці виклики вимагає від проєктувальника не тільки глибоких професійних знань, але й тонкого розуміння соціальних потреб, психології користувачів, гнучкості планувальних рішень і стратегічного мислення у формуванні простору [11].

У нових реаліях після COVID-19 і в умовах війни, все більшого значення набуває гібридна модель роботи, яка передбачає часткову присутність працівників в офісі. У зв'язку з цим:

- бізнес-центри переорієнтовуються на гнучкі договори оренди, погодинне бронювання кімнат, тимчасові офіси.
- простір оптимізується під онлайн-конференції, підкаст-студії, зони для запису відео, що раніше не входило в стандартний набір функцій.
- дизайн середовища враховує принцип «офіс як магніт»: офіс має бути привабливішим, ніж дім, щоб мотивувати працівника прийти.

Таким чином, сучасний бізнес-центр – це не просто місце роботи, а складна, багатофункціональна система, що має адаптуватися до нових соціальних, технологічних і економічних викликів. Він перетворюється на гнучке середовище, здатне забезпечити комфорт, ефективність, натхнення та безпеку, така еволюція простору вимагає від архітектора нового рівня чутливості, аналітики та міждисциплінарного підходу.

### **1.3. Сучасні світові тенденції проєктування бізнес-центрів**

У глобалізованому світі архітектура бізнес-центрів постійно адаптується до динамічних змін у суспільстві, технологіях, економіці та способі життя. Сучасне проєктування офісних і ділових просторів перестало зосереджуватися виключно на ефективності використання площі чи репрезентативності фасадів. На перший план виходять такі поняття, як гнучкість, інклюзивність, екологічність, інтелектуальні технології та стійкий розвиток. Успішний бізнес-центр сьогодні – це не лише місце для роботи, а комплексний урбаністичний об'єкт, що гармонійно поєднує комфорт, функціональність і соціальну значущість. У цьому контексті вивчення світових тенденцій є важливим для формування якісних архітектурних рішень в Україні, особливо в умовах трансформації міського середовища, викликаной як глобальними трендами, так і національними реаліями.

Однією з головних світові тенденції проєктування бізнес-центрів є екологічно відповідальне проєктування. Сучасні об'єкти створюються з

урахуванням принципів «зеленого будівництва», що охоплюють раціональне використання ресурсів, мінімізацію енергоспоживання, застосування вторинних матеріалів, впровадження альтернативних джерел енергії (сонячні панелі, теплові насоси) та управління водними ресурсами. Серед провідних стандартів сертифікації, що визначають екологічний рівень будівлі є LEED (США), BREEAM (Велика Британія) та DGNB (Німеччина). Їх дотримання не лише сприяє зменшенню впливу на довкілля, але й підвищує престиж і привабливість об'єкта для орендарів та інвесторів [34].

Швидка зміна моделей праці, перехід до гібридної або віддаленої роботи, змусила архітекторів переосмислити стандартні планування. Бізнес-центри тепер проєктуються як гнучкі середовища, які можна легко трансформувати відповідно до змін у структурі компанії або функціональному запиті:

- простори зонуються нежорстко: мобільні перегородки, модульні меблі, змінне освітлення;
- акцент робиться на простори спільної взаємодії: коворкінги, переговорні зони, відкриті лаунж-простори;
- передбачається можливість швидкої перепланування без дорогих ремонтів.

Бізнес-центри нового покоління стають прикладами «розумної архітектури», що тісно пов'язана з цифровими інноваціями: системи автоматизації BMS керують кліматом, освітленням, доступом, енергоспоживанням. Впроваджується аналітика даних у реальному часі для моніторингу завантаженості приміщень, якості повітря, споживання ресурсів. Розробляються мобільні застосунки для орендарів: резервування переговорних кімнат, виклик технічного обслуговування, персоналізовані налаштування робочого місця. Такий підхід, це не лише зручність, а й шлях до підвищення продуктивності та енергоефективності об'єкта.

Сучасний бізнес-центр – це не лише функціональне приміщення, а й середовище для добробуту людини. У фокусі уваги фізичний, психологічний і емоційний комфорт працівника. Дану концепцію просуває міжнародний стандарт WELL Building Standard, який оцінює будівлі за такими критеріями, як: якість повітря та води, рівень шуму, природне освітлення, доступ до зелених зон, ергономіка робочих місць, можливість відпочинку та фізичної активності. Багато проєктів сьогодні включають зелені дахи, внутрішні сади, відкриті тераси, зони для медитації або йоги – все це сприяє створенню гармонійного балансу між працею й відпочинком [1].

У світовій практиці простежується тренд на змішане функціональне наповнення бізнес-центрів. Окрім офісних приміщень, у проєктах передбачаються: торгові галереї, готельні номери, житлові апартаменти, освітні простори, культурні та виставкові зони. Такий підхід робить бізнес-центр «містом у місті» – структурою, здатною функціонувати 24/7, приваблюючи людей не лише в робочий час, а й у вихідні. Такий підхід сприяє урбаністичному пожвавленню районів, де розміщено комплекс, активізує локальну економіку й створює нові соціальні зв'язки.

Нижче наведемо приклади сучасних світових бізнес-центрів, які демонструють ключові тенденції архітектури: гнучкість, сталий розвиток, цифровізацію, мультифункціональність та урбаністичну інтеграцію [4].

Одним з яскравих прикладів сучасного бізнес-центру є головний офіс компанії Deloitte The Edge в Амстердамі, Нідерланди (рис. 3), його площа: приблизно 40 000 м<sup>2</sup>. The Edge – це не просто офісна будівля, а архітектурна репрезентація майбутнього офісної праці, в якій поєднуються принципи сталого розвитку, цифрової трансформації та адаптивного просторового мислення. З моменту свого відкриття у 2015 році The Edge вважається одним із найрозумніших і найенергоєфективніших офісів у світі, і став ключовим кейсом у дискусіях про нову типологію

бізнес-центрів. Будівля вирізняється надзвичайно високим ступенем цифровізації. У її інфраструктуру інтегровано понад 28 000 сенсорів, що безперервно моніторять мікрокліматичні показники: температуру, вологість, рівень освітлення, якість повітря та навіть присутність людей у приміщеннях. Ці дані обробляються централізованою системою управління будівлею (BMS), що дозволяє не лише оптимізувати енерговитрати, а й персоналізувати умови праці для кожного користувача. Працівники використовують мобільний застосунок, за допомогою якого вони можуть бронювати робоче місце, налаштовувати освітлення, температуру, аудіо-режим тощо. Завдяки цьому досягається високий рівень індивідуального комфорту при мінімальному навантаженні на енергетичну систему. Ключовою концептуальною рисою The Edge є відмова від закріплених робочих місць. Принцип hot desking (гарячих робочих столів) дає змогу максимально раціонально використовувати площу, оскільки простір трансформується відповідно до поточних завдань. Працівники самі обирають, де їм працювати: у тиші, в зоні коворкінгу, у неформальній лаунж-зоні, на терасі або в переговорній, це створює гнучке середовище, що сприяє мобільності, динаміці і взаємодії між співробітниками, та водночас враховує індивідуальні потреби [4].

The Edge є також один із найяскравіших прикладів архітектури сталого розвитку. У будівлі використано сонячні панелі, що розміщені на фасадах та даху; реалізовано систему збору дощової води, яка використовується для технічних потреб; усі робочі простори мають максимальний доступ до природного освітлення завдяки ретельно спроектованим світловим шахтам, атріуму та раціональному орієнтуванню фасадів. Матеріали будівництва обиралися з урахуванням принципів екологічності, а системи вентиляції працюють з рекуперацією тепла. Такі заходи забезпечили будівлі найвищу екологічну сертифікацію за системою BREEAM, з рекордним показником у 98.36% [34].

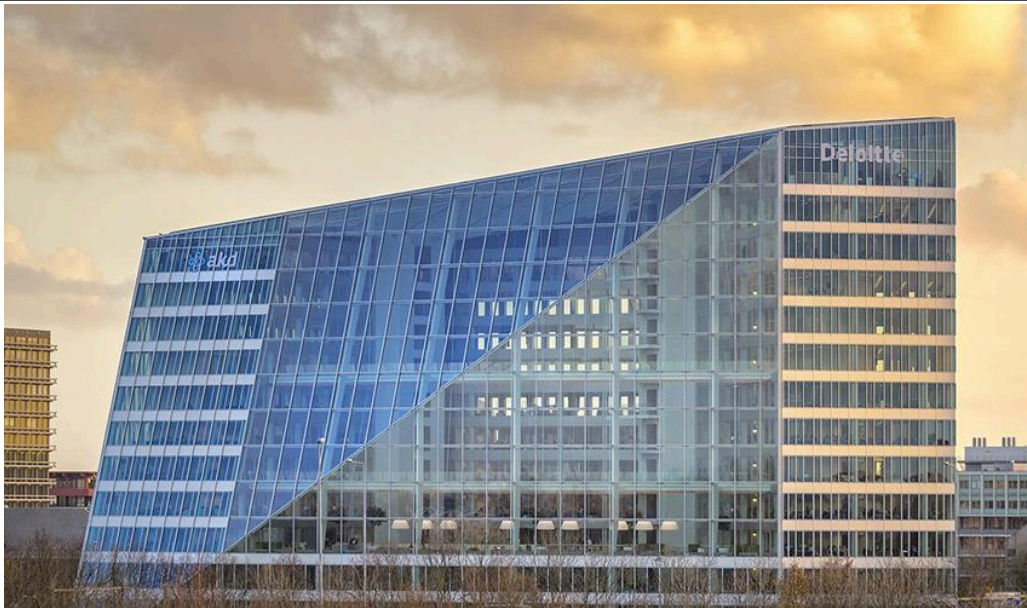


Рис. 3 Бізнес-центр Deloitte The Edge в Амстердамі, Нідерланди

У підсумку, The Edge демонструє нову парадигму офісної архітектури, де головними цінностями є гнучкість, сталий розвиток, технологічна інтегрованість і людиноцентричність, це не просто будівля, а інтелектуальна платформа, що реагує на зміни в стилі життя, організації праці та взаємодії людини з простором. The Edge є переконливим доказом того, що офіс може бути не лише функціональним, а й надихаючим, безпечним, екологічним і розумним, справжнім архітектурним втіленням ідеї офісу майбутнього [34].

Центральний офіс компанії Bloomberg у Лондоні (рис. 4) є одним із найяскравіших прикладів сучасної офісної архітектури, що поєднує високі стандарти енергоефективності, інноваційні просторові рішення та глибоку інтеграцію в історичний міський контекст. Будівля розташована в самому серці Лондона, у межах щільної історичної забудови, що зумовило особливу увагу архітекторів до масштабності, пластики та взаємодії з навколишнім середовищем.

Проект Bloomberg HQ став зразком людиноорієнтованого офісу нового покоління, у якому архітектура безпосередньо відображає

корпоративну культуру відкритості, прозорості та співпраці. Планувальна структура будівлі базується на принципі відкритого простору, проте замість традиційних open-space офісів застосовано концепцію так званих «робочих кластерів» (neighbourhoods) – невеликих функціональних груп, які формують комфортне середовище для командної роботи, водночас зберігаючи можливість концентрації та приватності. Такий підхід сприяє соціальній взаємодії, зменшенню ієрархічних бар'єрів та підвищенню ефективності комунікації [38].

Ключовим елементом архітектурної композиції є центральний атриум, який виконує не лише естетичну, а й важливу функціональну роль. Він працює як своєрідні «легені» будівлі, забезпечуючи природну вентиляцію та рівномірний розподіл денного світла в глибину офісних просторів. Завдяки цьому значно зменшується потреба у штучному освітленні та механічній вентиляції, що позитивно впливає на енергоефективність і комфорт перебування всередині будівлі. Особливу увагу в проєкті приділено фасадним рішенням. Використання бронзових панелей, які регулюють потоки світла та повітря, стало не лише інженерним, а й художнім прийомом. Такі елементи дозволяють адаптувати внутрішній мікроклімат до зовнішніх умов, водночас надаючи будівлі стриманої, але виразної пластики, що гармонійно вписується в історичне оточення Лондона. Поєднання сучасних матеріалів із традиційною кольоровою гамою міської забудови підкреслює повагу до контексту та спадкоємність архітектурної мови. Важливою складовою проєкту стала урбаністична інтеграція та збереження культурної спадщини. У межах комплексу було збережено й відкрито для публічного доступу археологічний об'єкт – римський храм Мітри, що перетворює будівлю на не лише офісний, а й культурно-просвітницький простір. Такий підхід демонструє сучасне розуміння ролі бізнес-архітектури як активного

учасника формування міської ідентичності, а не ізольованого комерційного об'єкта.

З точки зору енергоефективності Bloomberg HQ є одним із найпрогресивніших офісів у Європі. Природна вентиляція, оптимізоване денне освітлення, інтелектуальні системи управління будівлею та використання довговічних матеріалів дозволили досягти високих показників сталості. Водночас архітектура не зводиться лише до технологічної досконалості, вона вирізняється високою естетичною якістю, вишуканими інтер'єрами та продуманими деталями, що формують відчуття престижу й комфорту [38].

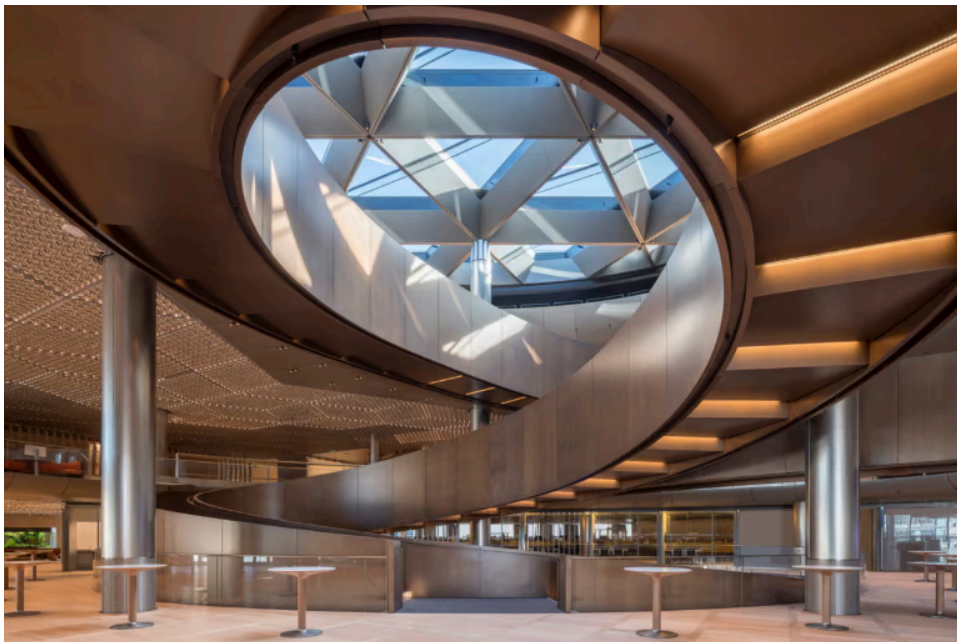


Рис.4 Штаб-квартира Bloomberg HQ у Лондоні

У підсумку, Bloomberg HQ у Лондоні є переконливим прикладом того, як сучасний бізнес-центр може поєднувати технологічність, екологічність, культурну чутливість та архітектурну виразність. Будівля демонструє, що офіс майбутнього – це не лише ефективний робочий простір, а повноцінний елемент міського середовища, здатний формувати нові стандарти взаємодії між людиною, архітектурою та містом.

Бізнес-житловий комплекс з елементами вертикального озеленення Bosco Verticale (Мілан, Італія) (рис.5), спроектований студією Voeri Studio і завершений у 2014 році, є зразком новаторського підходу до взаємодії архітектури й природи. Комплекс складається з двох хмарочосів висотою 80 і 112 метрів відповідно, фасади яких озеленені понад 900 деревами, 5 000 кущами та 11 000 багаторічних рослин. Унікальність Bosco Verticale полягає не лише в естетичній інновації – вертикальне озеленення тут виконує важливу екологічну функцію: зменшує рівень шуму й запиленості, поглинає вуглекислий газ і знижує температуру поверхні фасаду влітку, що зменшує навантаження на системи кондиціонування. Важливо, що частину поверхів у комплексі займають офісні приміщення та креативні студії, що формує принципово нову модель, змішаного використання простору, де житлова, бізнесова й культурна функції поєднуються у межах одного архітектурного об'єкта. Таким чином, Bosco Verticale виступає не лише технічно інноваційним проектом, але й символічним жестом, відповіддю на домінування «скляно-бетонного» урбанізму, де природа повертається в саме серце мегаполісу [2].



Рис.5 Бізнес-житловий комплекс Bosco Verticale (Мілан, Італія)

Ключовою спільною рисою проаналізованих проєктів є інтеграція природи в структуру будівлі, що досягається шляхом вертикального озеленення, створення садів, живих фасадів та використання природного світла й вентиляції. Такі рішення не лише покращують мікроклімат і знижують енерговитрати, а й формують нову естетику сталого міста – зеленого, насиченого, екологічно чутливого. Іншою важливою характеристикою є мультифункціональність простору. В усіх об'єктах офісна функція поєднується з житловою, комерційною, культурною або рекреаційною, що відповідає принципам «міста в місті» та задовольняє запит на комфортне, інтегроване середовище повсякденного життя. Дані об'єкти є не лише взірцями архітектурної майстерності, а й цінними орієнтирами для майбутнього проєктування бізнес-центрів у трансформованому міському середовищі. Вони доводять, що сучасна архітектура має не просто відповідати функціональним запитам ринку, а формувати нову якість взаємодії між простором, людиною та природою на всіх рівнях: естетичному, екологічному, соціальному й технологічному.

#### **1.4. Український досвід в проєктування бізнес-центрів**

Формування бізнес-центрів в Україні є багатовимірним процесом, що тісно пов'язаний із соціально-економічними трансформаціями, зміною політичного устрою, урбаністичними тенденціями та глобальними архітектурними впливами. Упродовж ХХ століття український архітектурний ландшафт у сфері ділової забудови розвивався в умовах, які не передбачали існування бізнесу в класичному ринковому розумінні. Основними об'єктами адміністративного типу в радянський період були споруди міністерств, науково-дослідних інститутів, заводських управлінь, виконкомів, які мали типовий функціональний розподіл, монументальні

фасади й сувору ідеологічну стилістику. Архітектура таких будівель мала слугувати демонстрацією сили державного апарату, а не гнучким середовищем для підприємницької діяльності. Тож, поняття бізнес-центру як окремої архітектурної категорії в цей період фактично не існувало. Після здобуття Україною незалежності починається процес становлення нових економічних структур, що породжує попит на офісні приміщення для приватних компаній, банків, міжнародних організацій. У 1990-х роках активно відбувається адаптація існуючого будівельного фонду шкіл, заводів, готелів, до офісних функцій. З'являються перші спроби створення спеціалізованих бізнес-центрів, хоча архітектурна мова цих об'єктів ще залишалася еkleктичною, часом надмірно декоративною, з недостатньою увагою до інтеграції в міське середовище чи формування якісного простору для користувачів [33].

У 2000-х роках спостерігається активізація будівництва багатопверхових бізнес-центрів класу «А» в основних ділових районах Києва та інших великих міст. В цей період архітектура бізнес-центрів орієнтується передусім на престижність, виражену в масштабності, скляних фасадах, складних геометричних формах. Прикладом такої тенденції є бізнес-центр «Парус» у Києві (рис.6), який став символом економічного зростання 2000-х і першим хмарочосом бізнес-класу в столиці. Однак багато з таких проєктів залишалися ізольованими від міського контексту, зосереджуючись передусім на статусній привабливості, а не на комфорті чи сталому розвитку.



Рис. 6 Бізнес-центр «Парус» у Києві

Бізнес-центр «Парус» залишається важливим орієнтиром в історії розвитку сучасної офісної архітектури в Україні. Завершений у 2007 році, він став на той момент найвищим офісним об'єктом країни, що символізувало нову хвилю ділового та архітектурного зростання столиці в період активної інтеграції України у глобальну економічну систему.

Будівля отримала свою назву завдяки характерній силуетній формі, фасад із південно-західного боку виконано у вигляді вигнутого скла, що нагадує вітрило (парус). Такий пластичний архітектурний жест надає споруді виразності, підкреслює її вертикальність і контрастує з більш прямолінійними об'єктами довкола. Форма будівлі не лише естетично приваблива, але й функціональна: вона покращує аеродинамічні характеристики конструкції та дозволяє ефективно організувати інсоляцію в офісах [3].

Функціонально БЦ «Парус» - це офісний центр класу А, що передбачає високий рівень інженерного оснащення, гнучке планування, безпекові системи, автономне енергозабезпечення та розвинену

інфраструктуру. Вежа включає офісні приміщення відкритого типу, конференц-зали, ресторани, комерційні площі на перших рівнях, багаторівневий підземний паркінг на понад 300 місць. Будівля оснащена інтелектуальними системами керування, включаючи BMS (Building Management System), систему доступу, пожежну сигналізацію, резервне електроживлення, високошвидкісні ліфти. Рівень комфорту, енергоефективності та організації внутрішнього середовища відповідає міжнародним стандартам офісної нерухомості. Урбаністично «Парус» займає стратегічне розташування в центрі Києва, на перетині ділової, адміністративної та історичної частин міста. Хоча будівля зведена в доекологічну епоху (до широкого впровадження «зелених» стандартів), вона вже тоді демонструвала спробу синтезу форми, технологій і функціональності в умовах постіндустріального міста. Зараз об'єкт слугує важливим прикладом першого покоління українських бізнес-центрів міжнародного типу, що вплинув на подальший розвиток комерційної архітектури в Києві.

Починаючи з 2010-х років, архітектурне проектування бізнес-центрів в Україні поступово набуває нової якості. Сучасні проекти враховують принципи сталого розвитку, ергономічного планування, технологічної інтеграції та комфортного соціального середовища. Бізнес-центр стає не лише місцем роботи, а повноцінним елементом міського середовища з доступом до транспорту, зелених зон, сервісів і простору для неформального спілкування. З'являються об'єкти, що впроваджують принципи mixed-use, поєднуючи офіси, житло, заклади харчування, подієві та освітні платформи. Гнучкість простору, відкриті планування, спільні зони, коворкінги, інтер'єри зі змінним функціональним наповненням – усе це стає архітектурною нормою [36].

Показовим прикладом є інноваційний парк UNIT.City у Києві (рис.7), що виступає не лише як комплекс бізнес-центрів, а як

багатофункціональна платформа для стартапів, ІТ-компаній, освітніх програм і подій. Просторове середовище тут формується за європейськими принципами нової урбаністики: пріоритет пішоходам, компактність, екологічність, відкритість для громади. Подібну логіку просторової організації демонструє мережа офісних просторів Platforma (у Києві, Львові, Дніпрі), де колишні індустріальні об'єкти переосмислюються як креативні багатофункціональні середовища. Ще одним прикладом нового підходу до офісного простору є мережа Creative States, яка пропонує гібридну модель поєднання естетики готельного сервісу з функціональністю сучасного коворкінгу.

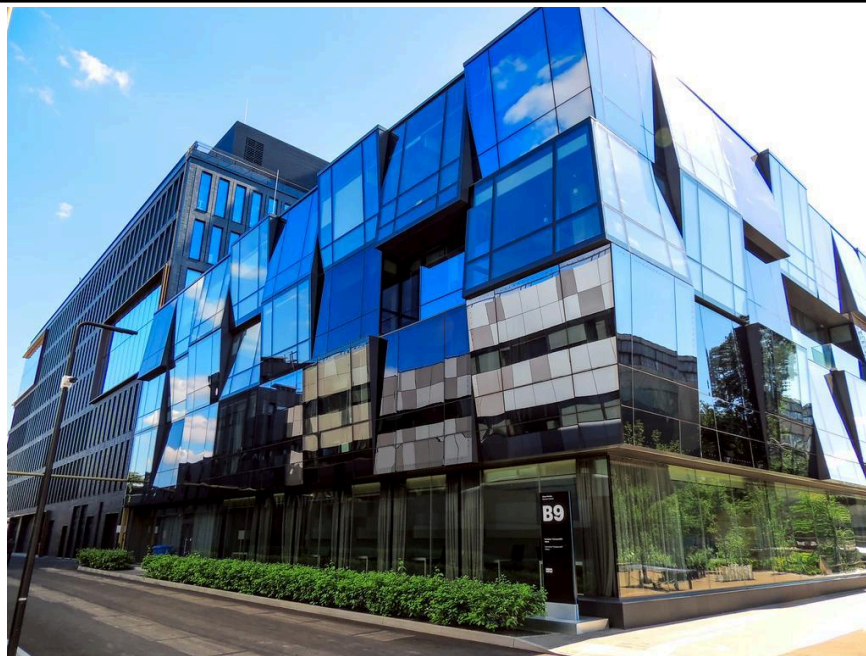


Рис.7 Бізнес-центр UNIT.City у Києві

Unit.City – перший в Україні інноваційний бізнес-парк (або «технологічне місто»), що став зразком нової моделі просторової організації офісного, освітнього, інфраструктурного та житлового середовища. Розташований на території колишнього заводу «Мотоциклетний», об'єкт є прикладом регенерації промислової зони шляхом її перетворення на повноцінний інноваційний кластер із фокусом

на технологічні компанії, стартапи, науку, освіту й креативні індустрії. Площа території: понад 25 га (планується понад 500 000 м<sup>2</sup> нерухомості [6]).

Концепція Unit.City базується на ідеї інтегрованого середовища для життя, роботи та розвитку, відповідно до сучасних урбаністичних підходів «місто у місті» (city within a city) та live-work-play. Кампус містить не лише офіси, а й простори для навчання (UNIT Factory, інкубатори), коворкінги, лабораторії, івент-зони, заклади громадського харчування, спортивну інфраструктуру, а в майбутньому – житлові квартали, готель, дитячий садок, медичний центр та парк. Архітектурна ідея полягає у створенні відкритого, пішохідно орієнтованого, екологічного середовища. У забудові поєднуються нові модерністичні об'єкти зі склом і бетоном та відреставровані промислові корпуси, що зберігають пам'ять про індустріальне минуле ділянки. Вулиці і площі оформлені як громадські простори, що спонукають до комунікації та колаборації між резидентами, працівниками компаній, студентами, підприємцями, мешканцями [6].

Бізнес-кампус спроектований із застосуванням принципів сталої архітектури: у проєктах передбачено енергоефективні фасадні системи, покрівлі з озелененням, локальні системи очищення води, системи BMS (керування будівлею), зоноване освітлення, вентиляцію з рекуперацією тепла, велоінфраструктуру. Деякі об'єкти Unit.City отримали або готуються до отримання міжнародних екологічних сертифікатів (LEED/BREEAM). Особливістю просторової організації є гнучкість функціонального використання. Офісні простори адаптуються під різні формати, від класичних open-space до трансформованих середовищ для креативних команд. Широко впроваджуються коворкінги, які об'єднують як постійні, так і тимчасові команди, стартапи, фрілансерів. Інтелектуальні системи бронювання, керування доступом і кліматом інтегруються в загальну цифрову платформу кампусу.

Unit.City виконує функцію точки тяжіння для ІТ-сектору України, об'єднуючи понад 100 резидентів – від міжнародних компаній до українських стартапів. Тут відбуваються тематичні події, конференції, акселераційні програми, завдяки чому кампус виступає екосистемним середовищем, що стимулює інновації, міждисциплінарну співпрацю та технологічне підприємництво [5].

З початком повномасштабної війни у 2022 році архітектурне проектування бізнес-центрів в Україні знову зазнало суттєвої трансформації. Зростає значення безпекових рішень, наявність укриттів, систем автономного живлення, стійких конструкцій та модульних форматів. Змінюється географія бізнес-активності, фокус частково переміщується з Києва до міст західної України, що стимулює формування нових офісних кластерів у Львові, Івано-Франківську, Тернополі. Гібридна та дистанційна робота, які стали нормою після пандемії, тепер доповнюються потребами в стійких, мобільних, адаптивних просторах, які легко масштабуються й трансформуються відповідно до обставин.

Таким чином, український досвід у проектуванні бізнес-центрів демонструє складну, динамічну еволюцію від адміністративних радянських будівель до високотехнологічних, екологічних і соціально чутливих об'єктів. Вітчизняні приклади дедалі більше відповідають світовим стандартам, водночас відображаючи локальні умови, виклики та потенціал для архітектурної інновації. У період післявоєнної відбудови бізнес-центри, без сумніву, відіграватимуть ключову роль як носії ділової активності, каталізатори урбаністичного оновлення та символи національної стійкості.

## РОЗДІЛ II. ПЕРЕДПРОЄКТНА ЧАСТИНА

### 2.1. Нормативно-правове забезпечення

Архітектурно-планувальні рішення бізнес-центрів як складова сучасної міської забудови регулюються системою нормативно-правових актів, що визначають вимоги до містобудування, функціонального зонування, безпеки, інклюзивності, екологічності, а також адаптивності об'єктів до сучасних соціально-економічних умов.

Насамперед, базовим документом, що визначає засади планування територій та забудови, є Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» (2011, зі змінами), який встановлює правові засади створення сприятливого життєвого середовища, визначає повноваження органів влади та учасників містобудівної діяльності, а також регламентує порядок отримання містобудівних умов і обмежень, розробки та погодження проєктної документації [27].

У контексті просторового розвитку та інтеграції бізнес-центрів у міське середовище важливе значення має Закон України «Про основи містобудування», який закладає принципи сталого розвитку територій та збереження цінних міських структур, що особливо актуально у процесі трансформації історичних та промислових зон під ділову забудову [26].

Ключову роль у проєктуванні бізнес-центрів відіграють Державні будівельні норми України (ДБН), які забезпечують технічну регламентацію об'ємно-планувальних, конструктивних, інженерних, екологічних та експлуатаційних характеристик об'єктів. Зокрема, для проєктування офісних будівель актуальними є:

ДБН В.2.2-9:2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди», що регламентує функціональне зонування, освітлення, вентиляцію, мінімальні площі приміщень, евакуаційні виходи та інші вимоги до громадських будівель, включаючи бізнес-центри [22].

ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», який визначає параметри щільності забудови, відстаней між будівлями, озеленення, вимоги до благоустрою та інтеграції в міське середовище [18].

ДБН В.1.1-7:2021 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», що містить нормативи протипожежного захисту, шляхи евакуації, використання вогнестійких матеріалів [19].

ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд», який визначає вимоги до безбар'єрного середовища та доступності для маломобільних груп населення [20].

ДБН В.2.5-67:2013 «Опалення, вентиляція та кондиціонування» - це один із ключових нормативних документів, який регулює вимоги до проектування інженерних систем опалення, вентиляції та кондиціонування в будівлях і спорудах. Його положення мають безпосереднє значення при формуванні архітектурно-планувальних рішень бізнес-центрів, адже ці системи визначають мікроклімат, комфорт, енергоефективність і функціональність внутрішнього простору [23].

Значну роль у регулюванні сучасних вимог до безпеки бізнес-центрів відіграють також положення Законів України «Про охорону праці» є ключовим нормативно-правовим актом, який визначає основні принципи державної політики у сфері забезпечення безпечних і здорових умов праці. У контексті проектування та експлуатації бізнес-центрів положення цього закону мають безпосередній вплив на формування архітектурно-планувальних рішень, організацію внутрішнього простору, вибір технічних систем і відповідність будівель санітарно-гігієнічним нормам [29]; «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення», а також рекомендації Міністерства охорони здоров'я щодо організації умов праці в офісах [28].

Окрему увагу заслуговує впровадження положень Національної стратегії зі сталого розвитку міст, а також оновлених містобудівних

документів: генеральних планів, зонінгу, детальних планів територій, які встановлюють вимоги до розміщення бізнес-центрів у межах міського середовища, враховуючи існуючу забудову, транспортну інфраструктуру, озеленення та суспільні потреби.

Таким чином, нормативно-правове забезпечення архітектурно-планувальних рішень бізнес-центрів в Україні базується на комплексі законодавчих і технічних документів, які забезпечують не лише безпечне та ефективне функціонування офісних будівель, але й гармонійне їх включення у структуру трансформованого міського середовища відповідно до сучасних архітектурних і урбаністичних вимог.

## **2.2. Методика дослідження**

Методика дослідження базується на комплексному міждисциплінарному підході, що поєднує архітектурно-проектну аналітику, містобудівний аналіз, соціокультурне спостереження та оцінку функціональних процесів у міському середовищі. Такий підхід дозволяє всебічно дослідити особливості формування архітектурно-планувальних рішень бізнес-центрів в умовах трансформації сучасного міста.

Одним із етапів дослідження стало вивчення теоретичних основ проектування офісних і громадських будівель, включно з аналізом актуальних джерел української та зарубіжної архітектурної науки, зокрема праць з урбаністики, сталого розвитку, функціонального зонування та трансформації простору під впливом сучасних соціально-економічних процесів. Особливу увагу приділено дослідженням, які стосуються адаптивної архітектури, гібридних типологій офісних просторів та інтеграції бізнес-центрів у міський контекст [7].

Наступний етап – проведення аналітичного огляду існуючих об'єктів бізнес-архітектури як в Україні, так і за кордоном. Метою аналітичного огляду є виявлення ефективних архітектурних моделей організації

простору бізнес-центрів, що відповідають викликам часу: урбаністичній трансформації, гібридним форматам праці, технологічним і екологічним вимогам, соціальній інклюзивності. Метод дозволяє зіставити різні типи об'єктів за просторовими, функціональними та експлуатаційними параметрами, вивчити їх взаємодію з містом, рівень комфорту для користувачів та архітектурну ідентичність.

У процесі аналітичного огляду було відібрано низку репрезентативних об'єктів, як зарубіжних, так і українських з різних часових періодів та в різних соціокультурних контекстах. Основні критерії відбору включали:

- масштаб і тип бізнес-центру (хмарочос, кампус, mixed-use-комплекс, коворкінг);
- наявність архітектурних або інженерних інновацій;
- приклади вдалої інтеграції в міське середовище;
- соціальна і просторово-функціональна гнучкість;
- відповідність принципам сталого розвитку або цифрової трансформації [10].

За допомогою методу порівняльного аналізу вивчено типові та інноваційні планувальні рішення, їх функціональні схеми, просторові моделі, а також технологічні підходи до організації внутрішнього і зовнішнього простору. Аналіз супроводжувався візуальним картографуванням, кресленням планувальних структур і оцінкою ефективності використання площ. Даний підхід дав змогу системно оцінити архітектурно-планувальні рішення вітчизняних і зарубіжних бізнес-центрів у різних просторових, соціальних та функціональних контекстах. У процесі аналізу кожен об'єкт розглядався як комплексне архітектурне явище, що поєднує просторові, містобудівні, технологічні, екологічні та соціальні характеристики. Вивчалися такі параметри, як функціонально-планувальна структура (зокрема, схема розподілу

приміщень, зонування, логіка руху користувачів у просторі, адаптивність до змін функцій), архітектурно-просторове рішення (формування будівлі, вертикальна й горизонтальна організація об'ємів, тип фасадної системи), а також урбаністичний контекст, що включав аналіз розміщення об'єкта в межах міської структури, доступності транспортом, ступеня взаємодії з громадськими просторами та впливу на навколишнє середовище.

Технічний аналіз охоплював вивчення технологічних рішень, зокрема систем вентиляції, кондиціонування, інтеграції автоматизованих систем керування (BMS), а також використання цифрових сервісів, що підвищують зручність і ефективність експлуатації простору. У сфері екологічної оцінки розглядалися способи використання відновлюваних джерел енергії, типи озеленення (у тому числі вертикального), системи енергоефективності та участь у міжнародних сертифікаційних системах, таких як BREEAM або LEED. Соціальний вимір аналізу передбачав оцінку доступності будівлі для всіх груп населення, інклюзивності архітектурного середовища, а також потенціалу для формування зон неформальної комунікації, відпочинку, взаємодії між працівниками та відвідувачами. Такий підхід дозволив сформуванню узагальненої аналітичної бази прикладів і виявити найефективніші рішення, які можуть бути адаптовані в українському контексті проектування бізнес-центрів в умовах трансформації сучасного міського середовища [7].

У межах передпроектного етапу застосовано метод функціонально-просторового моделювання, який дав змогу сформуванню концепцію майбутнього бізнес-центру з урахуванням локальних особливостей ділянки, щільності забудови, транспортної доступності та навколишнього середовища. Проведено містобудівний аналіз території з використанням принципів SWOT-аналізу (визначення сильних, слабких

сторін, можливостей і загроз) для обґрунтування вибору ділянки та містобудівних параметрів проєктування.

Для оцінки соціальної складової та адаптивності простору використано методи спостереження та візуального аудиту (visual survey), що передбачають фіксацію способів використання простору в існуючих бізнес-центрах, характеру взаємодії користувачів із середовищем, рівня інклюзивності, доступності й зручності.

На проєктному етапі дослідження застосовано метод архітектурного проєктування як дослідницьку практику, що дозволяє на основі здобутих теоретичних і аналітичних даних розробити власне архітектурне рішення з урахуванням містобудівних, функціональних, естетичних, технологічних та екологічних параметрів. Використано графічні та макетні методи візуалізації, а також інструменти цифрового моделювання (CAD/BIM), які забезпечують точність планувальних рішень і дозволяють моделювати поведінкові сценарії в просторі.

Здійснене дослідження ґрунтується на поєднанні теоретичних, аналітичних та проєктно-прикладних методів, що дало змогу комплексно охопити предмет вивчення та забезпечити системний підхід до формування архітектурно-планувальних рішень бізнес-центру в умовах динамічного міського середовища. Запропонована методика забезпечила обґрунтованість подальших архітектурно-проєктних рішень, дозволила врахувати широкий спектр чинників, від нормативно-правової бази до соціальних запитів і екологічних вимог, та стала інструментом для досягнення головної мети дослідження: розробки сучасного, функціонально гнучкого та інтегрованого в міське середовище бізнес-центру.

### **2.3. Визначення принципів інтеграції об'єкта в міське середовище**

Міське середовище – це сукупність просторових, соціальних, інженерних та екологічних елементів, що формуються в межах міста та визначають умови життя, діяльності, пересування й взаємодії людей. Воно включає не лише забудову (житлову, громадську, промислову), а й вулично-дорожню мережу, інфраструктуру, громадські простори, ландшафт, інженерні комунікації, а також соціальні практики, які відбуваються у цьому фізичному просторі.

Основні складові міського середовища:

- архітектурно-просторові елементи: будівлі, площі, парки, вулиці, забудова, об'ємно-просторова композиція;
- інфраструктура – транспортна система, інженерні мережі, сервіси;
- соціальний контекст – населення, типи взаємодії, економічна активність, мобільність;
- екологічні фактори – зелений фонд, мікроклімат, рівень шуму, забруднення;
- культурно-історичне середовище, історична забудова, пам'ятки, локальна ідентичність [12].

Інтеграція бізнес-центру в міське середовище є одним із ключових чинників, що визначають ефективність функціонування об'єкта, його взаємодію з навколишньою забудовою, соціальною інфраструктурою, транспортною системою та міським простором загалом. У сучасній архітектурно-урбаністичній практиці інтеграція розглядається не лише як формальна прив'язка до локації, а як складна система взаємозв'язків між об'єктом, містобудівним контекстом і потребами спільноти.

У процесі дослідження інтеграція розглядалася як багаторівневий підхід, що охоплює просторово-композиційну, функціональну, соціальну, екологічну та візуальну взаємодію об'єкта з оточенням. Просторовий аспект інтеграції передбачає врахування морфології навколишньої

забудови, масштабів, висотності, щільності та напрямків розвитку району. Особливого значення набуває забезпечення пішохідної та транспортної доступності, логістичної зв'язаності з ключовими вузлами міста, а також можливість формування публічних просторів, які об'єднують бізнес-центр із міською тканиною (англ. urban fabric) [15].

Функціональна інтеграція полягає в гармонійному включенні об'єкта у вже сформовану або прогнозовану структуру територіального зонування, забезпеченні зв'язку з об'єктами громадської, комерційної, житлової та рекреаційної інфраструктури. У цьому контексті важливим є врахування сценаріїв використання простору впродовж доби та тижня, а також потенціалу бізнес-центру як мультифункціонального ядра району.

Соціальна складова інтеграції передбачає відкритість і доступність об'єкта для різних груп населення, включно з маломобільними особами, створення умов для неформальної взаємодії, спільного використання простору, проведення подій і формування середовища, орієнтованого на людину. Візуальна інтеграція включає стилістичну узгодженість із навколишньою архітектурою, використання матеріалів і прийомів, що відповідають характеру місця, а також створення ідентичного, виразного, але не дисонансного образу будівлі [13].

Крім того, екологічна інтеграція об'єкта в міське середовище вимагає урахування ландшафтних особливостей, наявності зелених зон, кліматичних умов, орієнтації фасадів, використання природного освітлення й вентиляції, впровадження систем енергоефективності та зелених технологій. Сучасна практика також враховує принципи сталого розвитку, зокрема зниження транспортного навантаження, повторне використання ресурсів, утворення рекреаційних буферів між інтенсивною забудовою й просторами відпочинку.

Таким чином, визначення принципів інтеграції бізнес-центру в міське середовище є багатовекторним завданням, що поєднує технічні,

естетичні, соціальні та екологічні вимоги. Від якості вирішення цього питання значною мірою залежить не лише ефективність функціонування об'єкта, а й його роль як активного елемента трансформованої міської структури, здатного підтримати розвиток району, покращити середовище для мешканців і сформувати нову точку привабливості в місті.

## РОЗДІЛ III. ПРОЕКТНА ЧАСТИНА

### 3.1. Містобудівне обґрунтування розміщення об'єкта Загальна характеристика генплану

Містобудівне рішення бізнес-центру визначене його функцією як елемента ділової інфраструктури в структурі міста та необхідністю забезпечення високої транспортної й пішохідної доступності, репрезентативності середовища та раціонального використання території. Об'єкт запроєктовано в умовах сформованого міського середовища (мікрорайон Пасічна, м. Івано-Франківськ), у безпосередньому оточенні житлової забудови, що зумовлює підвищені вимоги до масштабності об'ємно-просторового рішення, фасадної пластики, коректності транспортних рішень та якості благоустрою.

За схемою генерального плану та експлікацією елементів території встановлено, що у зоні впливу об'єкта наявна багатоквартирна житлова забудова (позиція 5), а також організовані елементи транспортного обслуговування та стоянки (позиції 3 і 4), що визначає змішаний характер міського середовища та потребу у коректному «узгодженні» ділової функції запроєктованого об'єкта з житловим контекстом. У таких умовах проектні рішення мають одночасно забезпечувати:

- ефективність функціонування бізнес-центру як місця праці та сервісних взаємодій;
- мінімізацію зовнішніх впливів на житлове оточення (шум, трафік, візуальні домінанти, конфліктність потоків);
- формування якісного публічного простору прифасадної зони.

У містобудівному аспекті бізнес-центр розглядається як активний громадський об'єкт, який структурує вуличний простір і формує впізнаваний фронт забудови; генерує притік користувачів (працівників і відвідувачів) і потребує розведення потоків пішоходів і автотранспорту;

має мінімізувати негативний вплив на житлове оточення шляхом винесення основного паркування у підземний рівень, організації контрольованих зон руху на ділянці та логічної конфігурації під'їздів/виїздів.

Прийнята прямокутна конфігурація об'єкта та регулярна осьова структура забезпечують чіткість композиційного рішення будівлі в міському середовищі та формують передумови для зрозумілої навігації як у межах будівлі, так і на підходах. Габаритні розміри надземної частини в осях 30 000 × 48 000 задають компактний та водночас достатньо масштабний об'єм, типовий для офісно-ділових будівель квартального характеру, з можливістю формування репрезентативної вхідної зони та логічного розподілу приміщень за фасадом.

Розміщення будівлі на ділянці вирішено так, щоб вона підтримувала структурованість прилеглого простору без композиційних «розривів»; забезпечувала зручні підходи до головного входу та зв'язок із пішохідною мережею; формувала організований зовнішній громадський простір (передфасадну зону) як середовище короткочасного перебування, орієнтації й перерозподілу потоків. Для сучасних бізнес-центрів така прифасадна зона є не лише «буфером» між вулицею та інтер'єром, але й елементом іміджевої репрезентації та просторової ідентифікації об'єкта.

Відповідно до експлікації генплану, проєктом передбачено в'їзд у підземний паркінг (позиція 2), а також наземні зони стоянки (позиції 3 і 4). Таке рішення відповідає містобудівному принципу зменшення «автомобільної присутності» на поверхні: основне паркування — у підземному рівні, а наземні стоянки — як допоміжний ресурс (короткочасні зупинки, сервіс/технологічні потреби, частина відвідувачів).

Містобудівна доцільність підземного паркінгу полягає в тому, що він:

- (а) зменшує площу транспортного освоєння ділянки на поверхні;

(б) підвищує потенціал благоустрою та озеленення;

(в) знижує конфліктність руху транспорту і пішоходів у прифасадній зоні за умови раціонального розміщення рампи/в'їзду.

У межах ділянки прийнято розмежування пішохідних маршрутів (підходи до входу, проходи вздовж фасадів, зв'язки з тротуарною мережею) та транспортних маршрутів (під'їзд/маневрування, в'їзд у підземний рівень, організація стоянки), що формує прогнозовано безпечне середовище – критично важливе з огляду на сусідство з житловою забудовою.

Принципово важливою характеристикою проєкту є те, що підземний паркінг у складі бізнес-центру запроєктовано як споруду подвійного призначення (СПП) із функцією укриття. Таке рішення прийнято у відповідності до чинного ДБН В.2.2-5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту», який встановлює вимоги до проєктування не лише сховищ та протирадіаційних укриттів, але й споруд подвійного призначення із захисними властивостями сховищ або протирадіаційних укриттів [21].

У містобудівній інтерпретації СПП у складі громадської/ділової будівлі розглядається як інфраструктурний елемент підвищення стійкості території: вона інтегрує захисну функцію в повсякденну експлуатаційну структуру об'єкта, скорочує “час доступу” користувачів до укриття та зменшує навантаження на окремо розташовані захисні споруди. В умовах щільної житлово-громадської забудови та інтенсивних денних потоків користувачів така інтеграція є виправданою з точки зору містобудування, оскільки дозволяє поєднати функціональну ефективність (паркування) і безпекову доцільність (укриття) без додаткового вилучення територій під окремі захисні об'єкти.

На рівні архітектурно-містобудівної логіки це означає, що організація підземного рівня та доступів до нього повинна бути підпорядкована двом режимам експлуатації:

- штатному (паркінг як елемент транспортного обслуговування бізнес-центру);
- спеціальному (СПП як укриття).

Саме згадані режими визначають підвищені вимоги до просторової організації доступів, відсутності бар'єрів на маршрутах руху, можливості швидкого заповнення укриття, а також забезпечення експлуатаційної керованості режимів (переведення з «паркінг» у «укриття»). Методичні матеріали ДСНС щодо огляду та встановлення можливості використання споруд як СПП/найпростіших укриттів підкреслюють необхідність системного підходу до оцінки доступності, стану приміщень та організаційних параметрів функціонування таких просторів.

Містобудівна ефективність прийнятого рішення підтверджується техніко-економічними показниками ділянки та елементів благоустрою. У складі генплану зафіксовано: площу покриттів (асфальтобетонне покриття / тротуарна плитка) 3 600,0 м<sup>2</sup>; показники озеленення як окремого елемента планувальної структури (1 300,0 та 800,0, а також відсоткові частки 36,0 і 22,0); площу забудови 42,0 (у відсотковому вираженні); поверховість 4; загальну площу споруди 4 862,0; будівельний об'єм 18 400,0.

У містобудівному сенсі наведені показники демонструють прагнення збалансувати інтенсивність забудови (репрезентативний офісно-діловий об'єм), якість зовнішнього середовища (наявність озеленення та благоустрою) і керованість транспортного навантаження (структуровані покриття, стоянки, організований в'їзд у паркінг). Додатково, наявність підземного рівня, запроєктованого як СПП, підсилює функціональну "цінність" забудови з позицій комплексної безпеки території, що в сучасних умовах є одним із критеріїв стійкого міського розвитку.

Рішення генерального плану.

Генеральний план бізнес-центру сформовано як комплексне архітектурно-містобудівне рішення, що поєднує раціональне розміщення будівлі, організацію під'їздів і стоянок, систему пішохідних зв'язків, благоустрій та озеленення.

На генплані об'єкт позначено як основну будівлю (позиція 1), навколо якої організовано: в'їзд у підземний паркінг (позиція 2); відкриті стоянки (позиції 3 і 4); житлове оточення як ключовий контекст (позиція 5). Таке розміщення формує логічну ієрархію території: ядро – будівля бізнес-центру; транспортний каркас – в'їзд у паркінг і стоянки; пішохідно-громадський пояс – підходи та прифасадний простір; ландшафтне обрамлення – озеленені фрагменти, що підсилюють комфорт і репрезентативність.

Принципова ідея генплану полягає в тому, що поверхневий рівень території працює як «міський інтерфейс» бізнес-центру (пішохідні підходи, громадський простір, благоустрій), тоді як транспортна функція максимально концентрується у підземному рівні, знижуючи конфліктність середовища та покращуючи його сприйняття.

Ключовим елементом транспортної організації є в'їзд у паркінг (позиція 2). Його виділення в експлікації підкреслює, що це повноцінний вузол, який визначає схему руху на ділянці. Наявність двох позицій стоянки автомобілів (позиції 3 і 4) дозволяє трактувати наземне паркування як розподілене (для різних сценаріїв користування), що підвищує функціональну гнучкість генплану та зменшує концентрацію транспортних маневрів в одній точці.

Водночас, у цьому проєкті транспортна логіка генплану має додатковий нормативний вимір, оскільки підземний паркінг виконує функцію споруди подвійного призначення (укриття) за ДБН В.2.2-5:2023 [21]. Це означає, що генплан має забезпечити не лише зручність в'їзду/виїзду автотранспорту, але й просторово коректні умови доступу

населення до укриття в особливому режимі використання. На рівні генерального плану це проявляється через такі принципові рішення:

а) пріоритет доступності: маршрути руху людей до входів/спусків у підземний рівень мають бути прямими, інтуїтивно зрозумілими та мінімізувати перетин із транспортними траєкторіями;

б) контроль конфліктних вузлів: зона в'їзної рампи як потенційно конфліктна для пішоходів повинна бути просторово «прочитаною» і організаційно керованою;

в) можливість переведення режиму: рішеннями генплану має бути забезпечена можливість оперативної зміни сценарію використання підземного рівня (від «паркінг» до «укриття») без руйнування логіки руху на території.

Методичні документи ДСНС щодо огляду та визначення придатності споруд до використання як СПП/укриттів, як правило, акцентують увагу на питаннях доступності, організації входів і загальної керованості простору в особливому режимі [21].

Генплан бізнес-центру передбачає формування пішохідних підходів, які організовують комфортний рух від межі ділянки до входу в будівлю, а також забезпечують зв'язок між зонами паркування та вхідною групою. У архітектурному проєкті ці зв'язки трактуються як частина просторової композиції: прифасадна пішохідна зона працює як відкритий «вестибюль», який підсилює репрезентативність бізнес-центру.

Однак з урахуванням того, що підземний рівень виконує функцію СПП, пішохідні зв'язки на генплані мають також безпекову функцію – забезпечення швидкого переміщення людей до укриття. Це підсилює вимоги до:

(а) безбар'єрності маршрутів;

(б) чіткості просторового орієнтування;

(в) логічного розміщення вузлів спуску/входів у підземний рівень відносно основних пішохідних траєкторій.

Застосування твердих покриттів (тротуарна плитка) у складі значної площі благоустрою 3 600,0 м<sup>2</sup> підтверджує орієнтацію на інтенсивне пішохідне використання території та створення маршрутів, придатних для руху різних груп користувачів (у т.ч. МГН), що є принциповим і для штатного, і для особливого режимів експлуатації простору.

Благоустрій у межах генплану включає формування покриттів різного типу (асфальтобетон, тротуарна плитка) та композиційне опрацювання відкритих просторів, насамперед у прифасадній частині. Благоустрій розглядається як засіб одночасно експлуатаційної й композиційної організації території: він формує впізнаваність підходів, акцентує входи, задає сценарії руху і перебування, а також дисциплінує межі між пішохідними і транспортними зонами.

Важливо відмітити, що при наявності СПП у підземному рівні благоустрій має сприяти керованості простору (відсутність бар'єрів, «вузьких місць», випадкових перешкод), оскільки у режимі «укриття» територія працює як транзитний простір підвищеної інтенсивності.

У ТЕП генплану відображено структуру території через площі та відсоткові частки (зокрема показники озеленення 36,0 і 22,0), що дозволяє трактувати благоустрій як збалансований між твердими покриттями, озелененням та іншими функціональними елементами.

Озеленення розглядається як обов'язковий компонент середовища бізнес-центру, який виконує не лише декоративну, а й функціональну роль. У матеріалах генплану фіксуються елементи озеленення та їхні площі/частки, що дає підстави інтерпретувати зелені насадження як:

- засіб мікрокліматичної корекції (зменшення перегріву покриттів, пилу, локальне затінення);

- інструмент просторового зонування (візуальне та частково фізичне відокремлення пішохідних зон від транспортних);
- компонент репрезентативності (ландшафтне «підсилення» сприйняття об'єкта ділової архітектури).

Окремо в легенді генплану наявні типові позначення газону та шару рослинного ґрунту товщиною 0,15 м, що свідчить про передбачення повноцінного озелененого покриття як проєктного елемента благоустрою.

### **3.2. Об'ємно-просторове та планувальне рішення будівлі**

Об'ємно-просторове рішення бізнес-центру сформовано на основі поєднання функціональної доцільності, містобудівних обмежень та принципів сучасної ділової архітектури. Будівля розглядається як цілісний архітектурний об'єкт, об'єм якого безпосередньо впливає з планувальної структури, характеру внутрішніх функцій та особливостей взаємодії з міським середовищем.

Архітектурна композиція бізнес-центру підпорядкована завданню формування впізнаваного, але стриманого образу ділової будівлі, який не вступає у візуальний конфлікт із навколишньою житловою забудовою, водночас чітко ідентифікуючи об'єкт як громадсько-офісний центр. В об'ємно-просторовому вирішенні свідомо уникнуто надмірної пластичної складності на користь логічної, функціонально обґрунтованої форми.

Будівля бізнес-центру має компактну прямокутну конфігурацію в плані з габаритами в осях 30 000 × 48 000, що відповідає квартальному типу забудови та забезпечує раціональне використання земельної ділянки. Така геометрія дозволяє сформувати чіткий, легко зчитуваний архітектурний об'єм і водночас створює передумови для ефективної організації внутрішнього простору з мінімальними втратами площ на комунікації.

Прямокутна форма будівлі є архітектурно доцільною для об'єктів ділового призначення, оскільки забезпечує рівномірний розподіл корисних приміщень уздовж фасадів, сприятливі умови природного освітлення офісних і комерційних зон, а також спрощує орієнтацію користувачів у межах будівлі. Об'єм вирішено як єдину композиційну масу без фрагментації на окремі корпуси, що підкреслює цілісність об'єкта та його функціональну зосередженість.

Об'ємно-просторова структура будівлі сформована у вигляді чітко організованої вертикальної ієрархії, що включає підземний рівень і три надземні поверхи. Така поверховість є оптимальною для даного містобудівного контексту та дозволяє досягти балансу між необхідною функціональною місткістю бізнес-центру та допустимим масштабом забудови в оточенні житлових будинків.

Підземний рівень формує просторову основу будівлі та виконує важливу інфраструктурну роль. Його розміщення дозволяє винести транспортні й технічні функції за межі наземного простору, що позитивно впливає на архітектурне сприйняття об'єкта та якість прифасадного середовища. Надземні поверхи формують основний архітектурний об'єм і чітко диференціюються за функціональним характером, що знаходить відображення в композиції фасадів.

Перший поверх має виражений громадський характер і просторово взаємодіє з міським середовищем, що підкреслюється у композиційному вирішенні будівлі. Другий і третій поверхи формують більш спокійний, регулярний офісний об'єм, що візуально стабілізує архітектурну форму та зменшує її домінування в міському силуеті. Верхній рівень частково доповнений відкритими просторами (терасами), які вносять елемент просторової динаміки та «полегшують» сприйняття об'єму.

Цокольна та підземна частини бізнес-центру відіграють ключову роль у формуванні архітектурного образу будівлі та її взаємодії з ділянкою.

Архітектурне рішення підземного рівня спрямоване на максимальне зниження візуального та функціонального навантаження на наземний простір, що дозволяє сформувати якісний громадський простір у прифасадній зоні.

З архітектурно-планувальної точки зору підземний рівень інтегрований у структуру будівлі як повноцінний функціональний ярус, а не як допоміжний елемент. Особливістю проєкту є те, що підземний паркінг одночасно запроєктований як споруда подвійного призначення з функцією укриття відповідно до ДБН В.2.2-5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту» [23]. Це зумовлює підвищені вимоги до просторової чіткості організації підземного об'єму, розміщення вертикальних комунікацій та логіки зв'язків із надземними рівнями.

У контексті об'ємно-просторового рішення це означає, що підземний рівень розглядається не лише як «прихована» частина будівлі, а як елемент, який визначає архітектурну логіку вертикальної структури в цілому. Саме з підземного рівня вибудовується система сходових кліток і ліфтових вузлів, що забезпечують швидкий і зрозумілий зв'язок між усіма поверхами будівлі.

Архітектурна композиція бізнес-центру базується на принципі підпорядкованого членування об'єму відповідно до внутрішньої функціональної структури. Основний об'єм будівлі членується за поверховістю, що чітко зчитується у фасадних площинах і підкреслює вертикальну організацію будівлі.

Композиційний акцент зосереджено на зоні головного входу, яка відіграє роль просторового та функціонального центру об'єкта. Вхідна частина архітектурно виокремлена в загальній масі будівлі та формує точку взаємодії між внутрішнім простором бізнес-центру та зовнішнім міським середовищем. Такий підхід відповідає сучасним принципам

проектування ділових будівель, де вхідна зона виконує не лише утилітарну, а й репрезентативну функцію.

Верхні поверхи мають більш стримане композиційне вирішення, що дозволяє зменшити візуальний тиск будівлі на оточення та забезпечити її гармонійну інтеграцію в житлово-громадський контекст.

Масштабність об'ємно-просторового рішення бізнес-центру сформована з урахуванням людського масштабу та характеру прилеглої простору. Архітектурна форма будівлі не домінує над навколишньою забудовою, а працює як елемент впорядкування міського середовища, формуючи чітку просторову структуру та зрозумілі межі громадського простору.

Перший поверх, орієнтований на пішохідну активність, безпосередньо пов'язаний із прифасадною зоною благоустрою, що забезпечує плавний перехід між вулицею та внутрішнім простором будівлі. Надземні поверхи сприймаються як більш нейтральний фон, що підсилює функціональну ієрархію та забезпечує комфортне візуальне середовище для житлового оточення.

Таким чином, об'ємно-просторове та архітектурно-композиційне рішення бізнес-центру є результатом комплексного архітектурного підходу, в якому форма будівлі безпосередньо впливає з її функціонального призначення, містобудівного контексту та вимог безпеки. Чітка геометрія, впорядкована вертикальна структура та інтеграція підземного рівня як споруди подвійного призначення формують цілісний архітектурний образ, що відповідає сучасним вимогам до об'єктів ділової інфраструктури.

### **3.3. Функціонально-планувальна організація будівлі**

Функціонально-планувальна організація бізнес-центру сформована на основі принципів чіткого вертикального зонування, логічного розподілу функцій між поверхами та забезпечення зрозумілих горизонтальних і

вертикальних комунікацій. Планувальні рішення безпосередньо узгоджені з об'ємно-просторовою концепцією будівлі та спрямовані на забезпечення ефективної експлуатації, гнучкості використання внутрішніх просторів і комфортного перебування користувачів.

Будівля має підземний рівень і три надземні поверхи, що відповідає прийнятій поверховості та функціональному призначенню об'єкта як бізнес-центру. Кожен рівень характеризується чітко визначеним функціональним наповненням, що дозволяє уникнути перетину несумісних потоків і забезпечує прогнозовану логіку використання будівлі.

Підземний рівень запроєктовано як підземний паркінг загальною площею 1146,5 м<sup>2</sup>, розрахований на 35 машиномісць, із розміщенням технічних приміщень площею 51,8 м<sup>2</sup> та 19,6 м<sup>2</sup>. Планувальна структура паркінгу сформована з урахуванням нормативних вимог до габаритів проїздів, радіусів маневрування та організації місць зберігання автотранспорту, що забезпечує безпечну та зручну експлуатацію у штатному режимі.

Водночас підземний рівень виконує функцію споруди подвійного призначення (укриття) відповідно до ДБН В.2.2-5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту», що суттєво вплинуло на архітектурно-планувальні рішення. Простір підземного рівня організовано таким чином, щоб забезпечити можливість його використання у двох режимах: повсякденному (паркінг) та особливому (укриття). Це зумовлює підвищені вимоги до чіткості планувальної структури, доступності входів і зв'язку з вертикальними комунікаціями будівлі.

Розміщення сходових кліток і ліфтових вузлів забезпечує безпосередній зв'язок підземного рівня з усіма надземними поверхами, що є принципово важливим з точки зору швидкого доступу до укриття та організованого переміщення людей. Планувальні рішення підземного рівня дозволяють прогнозовано керувати потоками користувачів і

забезпечують можливість трансформації режиму експлуатації простору без порушення загальної логіки будівлі.

Перший поверх бізнес-центру виконує переважно громадсько-комерційну функцію та є основною зоною взаємодії будівлі з міським середовищем. Планувальна структура поверху підпорядкована завданню формування зрозумілого та відкритого простору для відвідувачів із чітким розподілом потоків і зручним доступом до комерційних приміщень.

Вхідна група організована через два тамбури площею 13,3 м<sup>2</sup> та 13,2 м<sup>2</sup>, які виконують роль кліматичного бар'єра та первинної зони орієнтації. Центральним просторовим елементом поверху є хол площею 360,2 м<sup>2</sup>, який формує ядро громадського простору та забезпечує розподіл пішохідних потоків між основними функціональними зонами будівлі.

Горизонтальні комунікації представлені коридором площею 272,3 м<sup>2</sup>, що забезпечує послідовний доступ до комерційних приміщень, санітарних вузлів та вертикальних зв'язків. На першому поверсі розміщено вісім комерційних приміщень, площі яких варіюються від 38,6 м<sup>2</sup> до 110,8 м<sup>2</sup>, що створює умови для розміщення різних за масштабом і характером видів діяльності.

Санітарно-побутове обслуговування поверху забезпечується двома санвузлами площею 6,2 м<sup>2</sup> та 6,1 м<sup>2</sup>, а вертикальні комунікації реалізовані через дві сходові клітки площею по 15,7 м<sup>2</sup>, що відповідає вимогам евакуації та безпеки.

Другий поверх сформовано як комерційно-офісний рівень, який поєднує приміщення для ділової діяльності з розвиненою системою комунікацій. Основу планувальної структури становить коридор площею 405,5 м<sup>2</sup>, що забезпечує рівномірний розподіл потоків користувачів і доступ до всіх функціональних приміщень поверху.

На другому поверсі розміщено одинадцять комерційних приміщень (№ 9–19) площею від 33,8 м<sup>2</sup> до 75,1 м<sup>2</sup>, що дозволяє гнучко адаптувати простір до потреб різних орендарів. Додатково передбачено допоміжне приміщення площею 12,1 м<sup>2</sup>, яке використовується для забезпечення експлуатаційних потреб поверху.

Вертикальні зв'язки організовані за допомогою двох сходових кліток площею по 15,7 м<sup>2</sup>, а санітарне обслуговування забезпечується двома санвузлами площею 6,2 м<sup>2</sup> та 6,1 м<sup>2</sup>. Планувальна структура поверху доповнена літньою терасою площею 54,75 м<sup>2</sup>, яка розширює функціональні можливості поверху та створює додатковий рекреаційний простір для користувачів.

Третій поверх має переважно офісне призначення та характеризується більш камерною, зосередженою планувальною структурою. Центральним елементом поверху є ліфтовий хол площею 84,7 м<sup>2</sup>, який виконує роль вузла вертикальних і горизонтальних комунікацій та забезпечує зручну орієнтацію користувачів.

На поверсі розміщено шість офісних приміщень площею від 56,9 м<sup>2</sup> до 144,8 м<sup>2</sup>, що дозволяє організувати робочі простори різного масштабу. Горизонтальні комунікації представлені двома коридорами площею 27,0 м<sup>2</sup> та 25,8 м<sup>2</sup>, які забезпечують доступ до всіх приміщень поверху.

Вертикальні зв'язки реалізовані через дві сходові клітки площею по 15,7 м<sup>2</sup>, а санітарне обслуговування – через два санвузли площею по 5,6 м<sup>2</sup>. Планувальна структура третього поверху доповнена двома літніми терасами площею 62,4 м<sup>2</sup> та 95,5 м<sup>2</sup>, що формують відкриті простори для відпочинку, неформального спілкування та тимчасового перебування користувачів.

Узагальнюючи функціонально-планувальні рішення, слід зазначити, що загальна площа приміщень будівлі становить 4505,25 м<sup>2</sup>, корисна площа – 1730,6 м<sup>2</sup>, площа літніх приміщень – 212,65 м<sup>2</sup>. Така структура

площ підтверджує раціональність прийнятих планувальних рішень і відповідність будівлі вимогам сучасного бізнес-центру з чітким розмежуванням громадських, комерційних і офісних функцій.

### **3.4. Архітектурно-художні та фасадні рішення**

Архітектурний образ бізнес-центру ґрунтується на принципах раціональності, регулярності та логічної відповідності зовнішньої форми внутрішній функціонально-планувальній структурі. У фасадному вирішенні свідомо уникнуто надмірної декоративності, що відповідає сучасним тенденціям офісної архітектури та дозволяє зосередити увагу на пропорціях, ритмі та матеріальній виразності будівлі.

Композиція фасадів бізнес-центру побудована на основі регулярного членування, що відображає поверховість будівлі та її внутрішню структурну організацію. Горизонтальні пояси фасадів підкреслюють ярусність об'єму та формують чітку візуальну ієрархію, у межах якої перший поверх має більш активне архітектурне трактування, а верхні поверхи вирішені стриманіше.

Вертикальне членування фасадів забезпечується ритмічним розташуванням віконних прорізів і світлопрозорих площин, що формує впорядкований фасадний ритм та забезпечує візуальну цілісність будівлі. Такий підхід дозволяє уникнути монотонності великого об'єму та водночас не порушує спокійний характер архітектурної композиції.

Акцент у фасадному рішенні зосереджений на зоні головного входу, яка композиційно виділяється у загальній масі будівлі та формує чітку точку орієнтації для користувачів. Архітектурне підкреслення вхідної групи забезпечує її зчитуваність у міському просторі та підсилює репрезентативність бізнес-центру.

Архітектурна мова будівлі базується на поєднанні стриманих геометричних форм і сучасних фасадних рішень, характерних для ділової

забудови. Об'єм бізнес-центру сприймається як цілісний і візуально врівноважений, без домінування окремих елементів над загальною композицією.

Образ будівлі формує асоціацію зі стабільністю, функціональністю та відкритістю, що є важливими характеристиками сучасних бізнес-центрів. Водночас архітектурне рішення не є нейтральним або безликим: пропорційність фасадів, ритм прорізів і акцентування окремих зон створюють впізнаваний, але ненав'язливий архітектурний характер.

Значну роль у формуванні фасадного образу відіграють світлопрозорі елементи, які забезпечують візуальний зв'язок внутрішніх просторів з зовнішнім середовищем. Розміщення віконних прорізів уздовж фасадів безпосередньо узгоджене з планувальною структурою офісних і комерційних приміщень, що забезпечує достатній рівень природного освітлення та комфортні умови перебування користувачів.

Світлопрозорі площини першого поверху сприяють візуальній відкритості будівлі та формують активний контакт із прифасадним громадським простором. На верхніх поверхах віконні прорізи працюють як елемент ритмічного фасадного членування та підкреслюють регулярність об'ємно-просторової структури.

Матеріальне рішення фасадів бізнес-центру орієнтоване на використання сучасних довговічних матеріалів, що відповідають вимогам експлуатаційної надійності та архітектурної виразності. Поєднання різних типів облицювання дозволяє підкреслити структурні елементи фасаду, акцентувати окремі функціональні зони та забезпечити композиційну різноманітність без надмірної декоративності.

Кольорова гамма фасадів вирішена у стриманих, нейтральних тонах, характерних для ділової архітектури, що сприяє гармонійному поєднанню будівлі з навколишнім середовищем. Такий підхід дозволяє уникнути

візуальної агресивності та забезпечує довготривалу актуальність архітектурного образу.

У міському просторі бізнес-центр виконує роль композиційно впорядковуючого елемента, що формує чіткий фронт забудови та організовує прилеглий простір. Архітектурно-художні рішення будівлі сприяють формуванню впізнаваного фрагмента міського середовища без порушення масштабу та характеру житлового оточення.

Завдяки стриманій архітектурній мові, чіткому фасадному ритму та акцентуванню ключових елементів, будівля бізнес-центру сприймається як сучасний, функціонально обґрунтований об'єкт, що відповідає вимогам ділової інфраструктури та водночас підтримує просторову цілісність міського середовища.

### **3.5. Конструктивні рішення будівлі**

Конструктивні рішення бізнес-центру розроблені з урахуванням функціонального призначення будівлі, її об'ємно-просторової структури, наявності підземного рівня та підвищених вимог до надійності, жорсткості й безпеки експлуатації. Прийнята конструктивна схема забезпечує просторову стійкість будівлі, раціональне сприйняття навантажень і можливість гнучкої організації внутрішніх приміщень без порушення несучої системи.

Будівля бізнес-центру запроєктована за просторовою каркасною схемою зі збірно-монолітного залізобетону, що є конструктивно доцільним рішенням для багатоповерхових громадсько-офісних будівель. Основними несучими елементами є залізобетонні колони, ригелі та монолітні плити перекриттів, які спільно формують єдину просторово-жорстку систему.

Каркасна схема обрана з огляду на такі фактори:

- необхідність забезпечення вільного або трансформованого планування офісних і комерційних приміщень;

- регулярну геометрію будівлі в плані;
- потребу у чіткому розподілі навантажень від надземної частини на підземний рівень;
- можливість ефективної інтеграції інженерних мереж у товщі перекриттів.

Просторова жорсткість будівлі забезпечується сумісною роботою вертикальних несучих елементів каркаса та горизонтальних жорстких дисків перекриттів, що є принципово важливим для стабільності багатоповерхової будівлі в умовах міської забудови.

Основними вертикальними несучими елементами будівлі є залізобетонні колони, розташовані у відповідності до прийнятої модульної сітки. Такий підхід забезпечує рівномірну передачу навантажень і дозволяє оптимізувати перерізи конструктивних елементів.

Окрему роль у конструктивній системі відіграють сходові клітки та ліфтові вузли, які запроєктовані як жорсткі вертикальні ядра. Вони сприймають значну частину горизонтальних навантажень і підвищують загальну просторову стабільність будівлі. Розміщення цих елементів узгоджене з планувальною структурою та забезпечує конструктивну рівновагу будівлі як у надземній, так і в підземній частинах.

Міжповерхові перекриття виконані у вигляді монолітних залізобетонних плит, які працюють як жорсткі горизонтальні діафрагми. Вони забезпечують:

- передачу вертикальних навантажень на колони;
- просторову жорсткість будівлі;
- стабільну геометрію каркаса під час експлуатації.

Конструкція перекриттів дозволяє безперешкодно прокладати інженерні мережі (електропостачання, вентиляцію, водопостачання) без зменшення корисної висоти приміщень, що є важливим для офісних і комерційних просторів.

Підземний рівень бізнес-центру запроєктований як підземний паркінг зі статусом споруди подвійного призначення, що істотно вплинуло на прийняті конструктивні рішення. Несучі та огорожувальні конструкції підземної частини виконані у вигляді монолітних залізобетонних стін і перекриттів підвищеної міцності, що забезпечують необхідні захисні властивості відповідно до вимог ДБН В.2.2-5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту» [23].

Конструктивна схема підземного рівня сформована як замкнута просторово-жорстка система, здатна сприймати:

- навантаження від надземної частини будівлі;
- тиск ґрунту;
- динамічні та наднормативні впливи, характерні для режиму укриття.

Планувально-конструктивна організація підземного рівня забезпечує можливість безпечного перебування людей, організований доступ до евакуаційних шляхів і стійкість будівлі в цілому.

Фундаменти бізнес-центру запроєктовані з урахуванням загальних навантажень від будівлі та специфіки підземного рівня. Конструктивне рішення фундаментів забезпечує рівномірну передачу навантажень на основу та мінімізацію нерівномірних осідань.

Система фундаментів працює у тісному взаємозв'язку з конструкціями підземного рівня, формуючи єдиний жорсткий підземний блок, що є особливо важливим з огляду на функцію споруди подвійного призначення.

Зовнішні огорожувальні конструкції виконують несучу та огорожувальну функції, забезпечуючи необхідні показники тепло- і звукоізоляції, а також довговічність фасадних рішень. Їх конструктивне рішення узгоджене з архітектурно-художньою концепцією будівлі та не порушує її композиційної цілісності.

Внутрішні перегородки запроєктовані як ненесучі, що забезпечує гнучкість функціонально-планувальної структури та можливість перепланування приміщень у процесі експлуатації без втручання в несучу систему.

### **3.6. Інженерно-технічні рішення**

Інженерне забезпечення бізнес-центру сформовано як комплекс взаємопов'язаних систем, спрямованих на створення безпечних, комфортних та енергоефективних умов експлуатації будівлі. Проектні рішення інженерних систем узгоджені з функціонально-планувальною структурою, конструктивною схемою та режимами використання будівлі у штатних і особливих умовах, зокрема з урахуванням функції підземного рівня як споруди подвійного призначення.

Електропостачання бізнес-центру запроєктоване з урахуванням потреб офісних, комерційних і допоміжних приміщень, а також інженерних систем будівлі. Передбачено розділення електричних мереж за функціональним призначенням (робоче освітлення, аварійне освітлення, силові мережі, інженерне обладнання), що підвищує надійність експлуатації та спрощує управління системами.

Особливу увагу приділено системам аварійного та евакуаційного освітлення, які забезпечують безпечне переміщення людей у разі відключення основного електропостачання. У підземному рівні, з огляду на його функцію укриття, передбачено можливість живлення критичних споживачів від резервних джерел, що забезпечує автономність функціонування в особливих умовах.

Система водопостачання бізнес-центру забезпечує потреби санітарно-побутового обслуговування, експлуатації інженерного обладнання та прибирання приміщень. Проектом передбачено поділ мереж

на господарсько-питне та технічне водопостачання, що відповідає вимогам раціонального використання ресурсів.

Система водовідведення запроєктована з урахуванням поверховості будівлі та розташування санітарних вузлів на кожному рівні. У підземному рівні передбачені заходи щодо захисту від підтоплення та організованого відведення води, що є важливим з огляду на безпечну експлуатацію паркінгу та укриття.

Системи опалення, вентиляції та кондиціонування повітря забезпечують нормативні параметри мікроклімату у всіх приміщеннях бізнес-центру відповідно до їх функціонального призначення. Проектні рішення передбачають диференційований підхід до різних груп приміщень, з урахуванням інтенсивності перебування людей та режимів експлуатації.

Вентиляційні системи запроєктовані як припливно-витяжні з механічним спонуканням, що забезпечує ефективний повітрообмін у офісних, комерційних та підземних приміщеннях. У підземному паркінгу передбачено окрему систему вентиляції, здатну працювати як у штатному режимі, так і в режимі укриття, що є принципово важливим для забезпечення безпечних умов перебування людей.

Протипожежний захист бізнес-центру реалізовано шляхом поєднання конструктивних, інженерних і організаційних заходів. Інженерні рішення включають системи пожежної сигналізації, оповіщення та управління евакуацією, а також автоматизовані системи димовидалення.

Особливу роль відіграють системи димовидалення у підземному рівні, де вони забезпечують видалення продуктів горіння та підтримання безпечних умов для евакуації або перебування людей в режимі укриття. Розміщення та принцип роботи цих систем узгоджені з планувальною та конструктивною організацією будівлі.

Проектом передбачено впровадження комплексу слаботочних систем, що забезпечують сучасний рівень функціонування бізнес-центру. До них належать системи зв'язку, передачі даних, відеоспостереження, контролю доступу та охоронної сигналізації.

Слаботочні системи інтегровані в загальну інженерну інфраструктуру будівлі та забезпечують як повсякденні потреби користувачів, так і підвищений рівень безпеки. У підземному рівні передбачено можливість автономної роботи окремих систем, що є важливим у контексті функції споруди подвійного призначення.

Інженерні системи підземного рівня спроектовані з урахуванням можливості його використання як укриття відповідно до чинних нормативних вимог. Це передбачає підвищену надійність систем життєзабезпечення, можливість резервного живлення, ефективну вентиляцію та організовану систему управління інженерними мережами.

### **3.7. Благоустрій та організація прилеглої території**

Проектні рішення з благоустрою узгоджені з генеральним планом, транспортно-пішохідною організацією ділянки та архітектурно-художньою концепцією будівлі, при цьому озеленення розглядається не як декоративний додаток, а як функціональний елемент просторової структури.

Територія навколо бізнес-центру структурована з виділенням кількох основних зон благоустрою:

- прифасадна громадська зона перед головним входом;
- пішохідні маршрути та проходи вздовж фасадів;
- зони озеленення вздовж меж ділянки та в місцях розмежування пішохідних і транспортних потоків;
- ділянки озеленення, пов'язані з наземними стоянками автомобілів.

Тверді покриття (тротуарна плитка, асфальтобетон) застосовуються диференційовано залежно від інтенсивності використання території, при цьому озеленені ділянки формують «м'який каркас» благоустрою та забезпечують візуальний і екологічний баланс.

Деревні насадження використовуються як основний елемент вертикального озеленення, що виконує кілька функцій: формування тіні, зниження рівня пилу та шуму, візуальне екранування та просторове зонування.

Для озеленення території доцільно застосувати листяні породи, стійкі до міських умов Західної України, зокрема: липа дрібнолиста, клен гостролистий, граб звичайний, горобина звичайна, береза повисла.

Розміщення деревних насаджень передбачає дотримання нормативних відстаней до будівель, інженерних мереж і проїздів, що забезпечує безпечну експлуатацію території.

Чагарникові насадження застосовуються для формування нижнього ярусу озеленення, просторового зонування та візуального відокремлення функціональних зон. Для цього використовуються невибагливі та стійкі до міських умов види, зокрема: бирючина звичайна, спірея японська, кизильник блискучий, барбарис Тунберга, дерен білий. Чагарники формують чіткі зелені межі між пішохідними та транспортними зонами, не створюючи візуальних бар'єрів і не порушуючи оглядовості.

Газонні покриття є базовим елементом благоустрою та застосовуються в зонах рекреаційного характеру і як фон для деревних і чагарникових насаджень. Для газонів доцільно використовувати універсальні міські газонні суміші на основі костриці червоної, тонконогу лучного та райграсу пасовищного.

Квітникові композиції формуються локально, з перевагою багаторічних декоративних рослин, що не потребують інтенсивного

догляду. Такі рослини забезпечують сезонну декоративність і добре поєднуються з сучасною архітектурою бізнес-центру.

У межах наземних стоянок автомобілів передбачено озеленення шляхом посадки дерев із широкою кроною, що забезпечують затінення та зменшують перегрів твердих покриттів. Використання зелених «кишень» між парковочними місцями сприяє зменшенню теплового навантаження та покращенню візуального сприйняття території. Озеленення стоянок поєднується з водонепроникними покриттями та локальним відведенням дощових вод, що підвищує екологічну ефективність благоустрою.

## РОЗДІЛ IV. ОХОРОНА ПРАЦІ

### 4.1. Загальні вимоги з охорони праці при проектуванні бізнес-центру

Проектування бізнес-центру як громадського об'єкта, призначеного для постійного перебування значної кількості людей, зумовлює необхідність неухильного дотримання законодавства у сфері охорони праці. Основною метою впровадження принципів охорони праці на етапі архітектурного проектування є створення безпечного, комфортного та здорового середовища для працівників, відвідувачів і обслуговуючого персоналу протягом усього життєвого циклу будівлі – від будівництва до експлуатації.

Нормативною основою при розробці архітектурних рішень є положення Закону України «Про охорону праці» [29], Державні будівельні норми (ДБН), санітарно-гігієнічні регламенти, а також профільні інструкції та стандарти безпеки праці, що регламентують умови праці в офісних приміщеннях та громадських будівлях. Проектування має забезпечувати відповідність таким ключовим вимогам: безпечна організація робочих місць, наявність достатньої природної та штучної вентиляції, відповідний рівень освітлення, шумозахист, температурний режим, ергономіка, доступ до санітарно-побутових приміщень і засобів індивідуального захисту.

До обов'язкових архітектурно-планувальних заходів належать: забезпечення евакуаційних шляхів і виходів відповідно до вимог ДБН В.1.1-7:2021 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» [19], правильне розміщення сходових кліток і ліфтів, організація зон безпечного перебування, у тому числі для осіб з інвалідністю. Приміщення мають проектуватись з урахуванням інклюзивного дизайну, відповідно до ДБН

В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд», що забезпечує безпечний доступ і переміщення маломобільних груп населення [20].

На етапі експлуатації особливої уваги потребує якість повітряного середовища та мікроклімату. Важливо передбачити достатню кількість санітарно-побутових приміщень, у тому числі кімнат для прийому їжі, відпочинку, зберігання особистих речей, а також душових і гардеробних для технічного персоналу. Усі ці елементи мають бути зручно розміщені, безпечні в користуванні та відповідати кількості потенційних користувачів.

Під час проєктування інженерних систем слід враховувати вимоги з електробезпеки, вентиляції, захисту від шкідливих випромінювань, шуму і вібрацій, а також забезпечення безпечного доступу до обладнання для його обслуговування. Обов'язковим є впровадження протипожежного захисту, в тому числі систем пожежної сигналізації, оповіщення, автоматичного пожежогасіння та евакуаційного освітлення.

Крім того, архітектурні рішення мають враховувати психофізіологічний комфорт працівників, що проявляється у створенні сприятливого візуального, акустичного й психологічного середовища, можливостей для перерв, неформального спілкування, відпочинку та тимчасового перемикання уваги. Окрему увагу варто приділяти організації зелених зон, терас, внутрішніх дворів, які позитивно впливають на загальний стан здоров'я користувачів простору.

Таким чином, дотримання загальних вимог з охорони праці під час проєктування бізнес-центру є необхідною передумовою не лише безпеки й відповідності будівель нормативам, а й формування якісного архітектурного середовища, орієнтованого на людину. У сучасних умовах ці вимоги дедалі тісніше поєднуються з принципами сталого розвитку, інклюзивності, ергономіки та цифровізації, що загалом визначає новий рівень відповідальності архітектора за соціальну ефективність спроектованого об'єкта.

## 4.2. Протипожежні заходи та шляхи евакуації

У процесі проєктування громадських будівель, зокрема бізнес-центрів, одним із пріоритетних завдань є забезпечення належного рівня протипожежної безпеки. Особливої уваги набуває організація ефективної системи евакуації людей у разі виникнення пожежі або іншої надзвичайної ситуації. Висока інтенсивність перебування працівників і відвідувачів, багатоповерхова організація простору, а також наявність значної кількості технічного обладнання та інженерних мереж зумовлюють підвищений рівень потенційних ризиків у таких будівлях.

Сучасні системи виявлення та гасіння пожежі забезпечують високий рівень безпеки завдяки впровадженню автоматизованих сигналізаційних комплексів, інтегрованих у систему «розумної» будівлі, а також використанню ефективних технологій пожежогасіння, що функціонують на основі водяних, газових або аерозольних засобів. Зменшення ризиків короткого замикання та перегріву електромереж досягається шляхом застосування вогнестійких кабельних систем і впровадження інтелектуальних пристроїв моніторингу та контролю за станом електропостачання. Одним із ключових елементів архітектурної безпеки виступає протипожежне зонування, яке передбачає проєктування спеціальних відсіків, вогнестійких перегородок та окремих технічних приміщень, що обмежують поширення вогню та диму в межах будівлі [39].

Забезпечення ефективної протипожежної безпеки в бізнес-центрах неможливе без належно спроектованих та інтегрованих технічних систем виявлення, попередження й гасіння пожежі. У сучасному архітектурному проєктуванні протипожежне обладнання розглядається як обов'язкова складова інженерної інфраструктури будівлі, що має діяти автономно, швидко реагувати на надзвичайну ситуацію та бути зручною у використанні для персоналу та служб порятунку. Однією з ключових

систем є автоматична пожежна сигналізація, яка складається з теплових, димових або комбінованих датчиків, що фіксують ознаки загоряння на ранній стадії та подають сигнал до центрального пульта. Система сигналізації має бути інтегрована з системою оповіщення про пожежу та керування евакуацією, яка активує звукові та світлові повідомлення, спрямовуючи людей до найближчих евакуаційних виходів. У залежності від класу будівлі та її функціонального призначення, проєктом передбачаються автоматичні системи пожежогасіння: водяні (спринклерні), газові (на основі інертних газів або CO<sub>2</sub>), аерозольні чи пінні. У великих бізнес-центрах із серверними, архівами або лабораторіями обов'язковим є застосування газових або комбінованих систем, які не пошкоджують технічне обладнання під час гасіння. Важливу роль у структурі безпеки відіграє система димовидалення, яка у разі пожежі забезпечує витяжку диму з коридорів, атриумів і сходових кліток, зберігаючи шляхи евакуації придатними для проходу. Система димовидалення працює у взаємодії з вентиляцією та підпором повітря, запобігаючи поширенню диму в приміщення, де перебувають люди. До обов'язкових елементів протипожежного обладнання також належать вогнегасники різних типів (вуглекислотні, порошкові, водопінні), які розміщуються у доступних місцях згідно з нормативами, а також пожежні крани зі шлангами, які підключені до системи внутрішнього водопостачання. У проєкті необхідно передбачити спеціалізовані шафи з комплектом пожежного інвентарю та пожежні гідранти на території. Важливим напрямом розвитку протипожежних технологій є впровадження інтелектуальних систем моніторингу, що дозволяють контролювати стан обладнання, виконувати тестування, виявляти несправності та передавати дані до відповідальних служб у режимі реального часу [36].

Протипожежні заходи та планувальні рішення щодо евакуації мають бути реалізовані в комплексі й враховувати не лише вимоги

нормативно-правових документів, таких як ДБН В.1.1-7:2021 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» [19], але й сучасні принципи проектування: адаптивність, інклюзивність. Важливо забезпечити чітку логіку евакуаційних шляхів, що дозволяє безпечно й оперативно залишити будівлю у разі загрози. Схеми евакуації повинні бути інтуїтивно зрозумілими, з мінімальною кількістю поворотів і перешкод, а всі виходи позначені світловими та графічними індикаторами, що залишаються видимими за будь-яких умов, зокрема при задимленні чи відключенні електроенергії. Не менш значущим є передбачення доступності евакуаційних засобів для всіх категорій населення, включно з особами з інвалідністю, що вимагає обладнання горизонтальних шляхів, безбар'єрних виходів, спеціалізованих ліфтів і зон тимчасового перебування. Комплексний підхід до реалізації протипожежних рішень повинен бути інтегрованим у загальну архітектурну концепцію бізнес-центру, забезпечуючи як нормативну відповідність, так і фізичну та психологічну безпеку користувачів [25].

Організація евакуації людей у складі системи протипожежної безпеки є обов'язковим і відповідальним етапом проектування бізнес-центру, який має забезпечити максимальний захист життя та здоров'я користувачів будівлі в умовах надзвичайної ситуації. Ефективна евакуація можлива лише за умов комплексного підходу, що об'єднує чіткі архітектурно-планувальні рішення, впровадження сучасних технічних систем оповіщення й автоматичного реагування, а також належну організацію навчального та інформаційного забезпечення.

### **4.3. Інклюзивність та доступність**

Забезпечення інклюзивності та фізичної доступності є одним із ключових принципів сучасного архітектурного проектування, який має на меті створення середовища, зручного й безпечного для всіх користувачів

незалежно від їхніх фізичних, сенсорних чи когнітивних особливостей. У контексті проєктування бізнес-центру це означає організацію простору, що дозволяє кожній людині вільно орієнтуватися, пересуватися, працювати та брати участь у соціальній взаємодії без додаткових бар'єрів.

Нормативною основою для реалізації принципів інклюзивності в Україні є ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд», який регламентує обов'язкові параметри елементів безбар'єрного середовища, таких як пандуси, ліфти, тактильні індикатори, понижені бордюри, зручні дверні прорізи, санітарно-гігієнічні приміщення, що враховують потреби осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення. Важливо, щоб ці елементи не виступали як додаткові чи ізольовані, а були органічно інтегровані в архітектурну концепцію будівлі [20].

У структурі бізнес-центру мають бути передбачені зони рівного доступу до всіх основних функціональних приміщень^ офісів, конференц-залів, холів, їдалень, санвузлів, лаунж-просторів. Приміщення для загального користування повинні бути забезпечені доступом через ліфти, підйомники або пандуси, з відповідними кнопками виклику, поручнями, візуальними та звуковими індикаторами. Рекомендується застосовувати контрастне маркування, тактильні доріжки, антиковзкі покриття, зрозумілу навігацію з піктограмами та шрифтом Брайля.

Крім фізичної доступності, інклюзивність передбачає психологічну та соціальну відкритість простору, тобто створення середовища, яке враховує різноманіття потреб, знижує рівень стресу та сприяє рівноправній участі у робочих і соціальних процесах. Бізнес-центр нового покоління має включати зони відпочинку, неформального спілкування, гнучкі робочі місця, які підходять для людей з різними фізичними можливостями або нейроособливостями.

Таким чином, принципи інклюзивності та доступності в архітектурному проєктуванні бізнес-центру не лише відповідають

законодавчим вимогам, а й формують простір, орієнтований на людину, що є показником високої соціальної відповідальності проєкту. Інклюзивне середовище сприяє підвищенню якості життя, професійної реалізації та загального комфорту усіх користувачів будівлі.

#### **4.4. Цивільний захист і безпека в надзвичайних ситуаціях**

Сучасні архітектурні рішення в громадському будівництві, зокрема при проєктуванні бізнес-центрів, мають передбачати не лише комфорт і функціональність, а й комплексну систему цивільного захисту, здатну забезпечити безпеку людей у разі виникнення надзвичайних ситуацій природного, техногенного або воєнного характеру. Актуальність цього питання особливо зросла в умовах збройної агресії проти України, що вимагає обов'язкового врахування укриттів як елементу інженерного захисту населення.

Цивільний захист – це система заходів, спрямованих на запобігання, мінімізацію та ліквідацію наслідків надзвичайних подій, а також забезпечення організованої евакуації та захисту людей. Відповідно до вимог Кодексу цивільного захисту України, а також ДБН А.3.1-5:2016 Організація будівельного виробництва, проєктування бізнес-центру має враховувати створення приміщень подвійного призначення або захисних споруд цивільного захисту, які можуть бути використані як укриття населення в умовах небезпеки [17].

Найпоширенішим рішенням у таких об'єктах є обладнання найпростіших укриттів у підвальних або цокольних поверхах. Вони повинні мати посилені будівельні конструкції, подвійну систему вентиляції (робочу та аварійну), герметизацію вікон і дверей, запаси води, аптечки, засоби гігієни та автономне освітлення. Такі приміщення мають мати окремий вхід або захищений доступ з основних евакуаційних маршрутів.

У сучасних проєктах бізнес-центрів дедалі частіше застосовується принцип багатofункціональності укриттів, які у мирний час можуть виконувати функції паркінгів, технічних приміщень або конференц-залів, трансформуючись у захисні споруди за короткий проміжок часу. Такі рішення дозволяють зберегти цінні площі та забезпечити безперервність бізнес-процесів у кризових умовах.

Укриття – це найпростіші або інженерно обладнані приміщення, призначені для тимчасового перебування людей під час загрози або безпосередньої дії небезпечних факторів. Залежно від типу загроз та конструктивних рішень, укриття можуть бути найпростішими, протирадіаційними або сховищами. У контексті бізнес-центрів найчастіше використовуються укриття, розміщені на підземних або цокольних рівнях, які можуть виконувати подвійну функцію наприклад, як паркінг або технічне приміщення у мирний час і захисне укриття в період загрози.

Архітектурно-планувальні рішення мають враховувати основні вимоги до укриттів: достатню площу (не менше 0,6 м<sup>2</sup> на одну особу), мінімальну висоту стелі 2 м, дві ізольовані евакуаційні траєкторії, герметизацію прорізів, наявність вентиляції (природної та аварійної), незалежного освітлення, місць для сидіння або лежання, господарського та санітарного блоку. Окрему увагу слід приділити захисту від вибухової хвилі, уламків, шкідливих речовин, а також можливості перебування в укритті протягом щонайменше 48 годин.

Захисні споруди повинні бути легкодоступними з основних функціональних зон бізнес-центру. Їх входи мають бути позначені спеціальними вказівниками, що дублюються в евакуаційних схемах та інформаційних стендах. Інтер'єр укриттів слід проєктувати з урахуванням інклюзивності: безбар'єрного доступу, достатнього освітлення, тактильних елементів та інформування для осіб з порушеннями зору, слуху чи руху.

Важливо, щоб укриття були не лише фізично облаштованими, а й інтегрованими у систему реагування: мали зв'язок із центральним пунктом безпеки, були оснащені радіозв'язком або інтернетом, забезпечували можливість контролю температурного режиму, подачі повітря, зарядки пристроїв тощо. Враховуючи розвиток цифрових технологій, доцільним є впровадження цифрової навігації, мобільних додатків і QR-кодів з інструкціями.

Таким чином, укриття та захисні споруди в структурі бізнес-центру – це не лише відповідь на нормативні вимоги, а й вияв проактивної архітектурної позиції, орієнтованої на збереження життя, відповідальне містобудування та довіру з боку суспільства. Їхнє проектування має розглядатися як інтегрований елемент безпеки, комфорту та сталого функціонування громадських об'єктів у складних умовах.

## ВИСНОВКИ

У кваліфікаційній роботі «Архітектурно-планувальні рішення бізнес-центру в умовах трансформації міського середовища» розглянуто сучасний підхід до формування торгово-офісного об'єкта як елемента міської структури з чіткою функціональною, просторовою та містобудівною організацією. На основі аналізу проєктних рішень і техніко-економічних показників можна зробити такі узагальнені висновки.

Запроєктований бізнес-центр розміщений у межах сформованої міської забудови в мікрорайоні «Пасічна» м. Івано-Франківська, на ділянці площею 3600 м<sup>2</sup>, що характеризується наявністю інженерної та транспортної інфраструктури, сформованих пішохідних і транспортних зв'язків, а також сусідством із громадськими та діловими об'єктами. Таке розташування зумовлює доцільність формування середньоповерхової торгово-офісної забудови, орієнтованої на активну взаємодію з міським середовищем.

Будівля має 4 поверхи (3 надземні та підземний паркінг) із загальною площею 4862 м<sup>2</sup> та будівельним об'ємом 18400 м<sup>3</sup>, що відповідає масштабам середньоповерхової ділової забудови. Такі параметри дозволяють інтегрувати об'єкт у сформовану міську тканину без створення надмірного навантаження на навколишнє середовище та інженерно-транспортну інфраструктуру.

Функціонально-планувальна структура будівлі вирішена з чітким вертикальним зонуванням. Перший поверх орієнтований переважно на громадсько-комерційні функції, що підтверджується наявністю 8 комерційних приміщень площею від 38,6 до 110,8 м<sup>2</sup>, просторого холу площею 360,2 м<sup>2</sup> та розвиненої системи коридорів. Це створює умови для активної взаємодії будівлі з міським простором та пішохідними потоками.

Другий поверх формує основний блок торгово-офісних приміщень із 11 комерційними просторами площею від 33,8 до 75,1 м<sup>2</sup>, що дозволяє

гнучко адаптувати будівлю до потреб малого та середнього бізнесу. Наявність літньої тераси площею 54,75 м<sup>2</sup> розширює функціональні сценарії використання поверху та підвищує комфорт середовища для користувачів.

Третій поверх сформований як офісний рівень із приміщеннями площею від 56,9 до 144,8 м<sup>2</sup>, ліфтовим холлом та двома літніми терасами загальною площею понад 150 м<sup>2</sup>. Таке планувальне рішення відповідає сучасним тенденціям організації робочого простору, орієнтованого на комфорт, рекреацію та неформальну комунікацію.

Значну роль у формуванні архітектурно-планувальної структури відіграє підземний паркінг загальною площею 1146,5 м<sup>2</sup> на 35 машино-місць, що дозволяє зменшити навантаження на вулично-дорожню мережу та звільнити прилеглу територію для благоустрою й озеленення. Таке рішення відповідає принципам сталого розвитку міського середовища.

Благоустрій території вирішено з урахуванням потреб міського простору: площа асфальтобетонного та плиткового покриття становить 1300 м<sup>2</sup>, площа озеленення – 800 м<sup>2</sup>. Це забезпечує належний рівень екологічного комфорту, формує привабливе середовище для користувачів бізнес-центру та мешканців прилеглих кварталів.

Загальна площа приміщень будівлі становить 4505,25 м<sup>2</sup>, корисна площа – 730,6 м<sup>2</sup>, а площа літніх приміщень – 212,65 м<sup>2</sup>, що свідчить про ефективне використання простору та доцільність прийнятих архітектурно-планувальних рішень в умовах трансформації міського середовища.

Узагальнюючи, можна стверджувати, що запропоновані архітектурно-планувальні рішення бізнес-центру є функціонально обґрунтованими, містобудівно доцільними та відповідають сучасним вимогам формування ділових об'єктів у структурі міста. Отримані

результати можуть бути використані в практиці проєктування аналогічних об'єктів та при подальших дослідженнях проблем трансформації міського середовища.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Gurstein P. Wired to the World, Chained to the Home. – Vancouver, Canada: University of British Columbia Press, 2001. – 132 p.
2. Бізнес-житловий комплекс Bosco Verticale (Мілан, Італія). – URL: <https://www.quimmo.it/agenzie-immobiliari/quimmo-prestige>.
3. Бізнес-центр «Парус» у Києві. – URL: <https://officefinder.com.ua/uk/catalog/bc/bts-parus>.
4. Бізнес-центр Deloitte The Edge в Амстердамі, Нідерланди. – URL: [https://ureclub.com/ua/news/nayzelenishi\\_ofisni\\_budivli\\_svitu](https://ureclub.com/ua/news/nayzelenishi_ofisni_budivli_svitu).
5. Бізнес-центр UNIT.City у Києві. – URL: [<https://unit.city/>]
6. Бізнес-центр UNIT.City у Києві. = URL: [https://home.unit.city/central\\_tower](https://home.unit.city/central_tower).
7. Бірта Г. О., Бургу Ю. Г. Методологія і організація наукових досліджень : навч. посібник. = Київ : Центр учбової літератури, 2014. = 142 с.
8. Бородай Д. А. Сучасні архітектурно-планувальні прийоми проєктування бізнес-центрів в умовах великого міста // Scientific Journal (Sumy National Agrarian University). = URL: <https://science.lpnu.ua/sites/default/files/journal-paper/2024/may/34642/6.pdf>
9. Будівля Equitable Life, Нью-Йорк. = URL: <https://culturenow.org/site/equitable-building>.
10. Важинський С. Е., Щербак Т. І. Методика та організація наукових досліджень : навч. посібник. = Суми : СумДПУ ім. А. С. Макаренка, 2016. = 260 с.
11. Вознюк І. М., Бондар М. Д., Гурман Я. В., Ковальський В. П. Класифікація бізнес-центрів [Електронний ресурс] // Матеріали Всеукр. наук.-практ. інтернет-конф. «Молодь в науці: дослідження, проблеми, перспективи (МН-2022)», Вінниця, 16–17 черв. 2022 р.

12. Габрель М. М. Просторова організація містобудівних систем. – Київ : Дім А.С.С., 2004. – 400 с
13. Габрель М. М. Просторовий підхід до обґрунтування архітектурних рішень : навч. посібник. – Львів : Сполом, 2016. – 284 с.
14. Охорона праці та безпека життєдіяльності. Цифрові технології. Інклюзія : глосарій термінів [Електронне видання] / уклад. А. Геревенко та ін. – Біла Церква : БІНПО ДЗВО «УМО» НАПН України, 2024. – 60 с.
15. Главацький О. З. Поняття та структура міського середовища // Містобудування та територіальне планування. – 2015. – № 55. – С. 60-72. – URL: [http://irbisnbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis\\_nbuv/cgiirbis\\_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE\\_FILE\\_DOWNLOAD=1&Image\\_file\\_name=PDF/MTP\\_2015\\_55\\_13.pdf](http://irbisnbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/MTP_2015_55_13.pdf).
16. Гурман Я. В., Ковальський В. П. Особливості планувальної структури офісних центрів [Електронний ресурс] // Матеріали XLIX наук.-техн. конф. підрозділів ВНТУ, Вінниця, 27–28 квіт. 2020 р. – URL: <https://conferences.vntu.edu.ua/index.php/allfbtegp/all-fbtegp-2020/paper/view/9438>.
17. ДБН А.3.1-5:2016 Організація будівельного виробництва. – URL: [[https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id\\_doc=64312](https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=64312)]
18. ДБН Б.2.2-12:2019 Планування і забудова територій. – URL: [https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id\\_doc=83211](https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=83211).
19. ДБН В.1.1-7:2021 Пожежна безпека об'єктів будівництва. – URL: [https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id\\_doc=68456](https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=68456).
20. ДБН В.2.2-40:2018 Інклюзивність будівель і споруд. – URL: [https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page?id\\_doc=79740](https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page?id_doc=79740).
21. ДБН В.2.2-5:2023. Захисні споруди цивільного захисту [Електронний ресурс]. — Київ : Міністерство розвитку громад, територій

та інфраструктури України, 2023. — Режим доступу:

[https://e-construction.gov.ua/laws\\_detail/3225773063500990463](https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3225773063500990463)

22. ДБН В.2.2-9:2018 Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. — URL:

[https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id\\_doc=82012](https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=82012).

23. ДБН В.2.5-67:2013 Опалення, вентиляція та кондиціонування. — URL:

[https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id\\_doc=50154](https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=50154).

24. Дмитренко А. Ю. Проблеми розвитку офісних центрів в Україні // Сучасні проблеми архітектури та містобудування. — 2025. — Вип. 71. — С. 477–493. — DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2025.71.477-493>.

25. Заіченко В. І. Безпека праці в будівництві : конспект лекцій. — Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2014. — 98 с.

26. Закон України «Про основи містобудування». — URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12/ed20230331/comp20030611>

27. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» (2011, зі змінами). — URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>.

28. Законів України «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення». — URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4004-12#Text>.

29. Законів України «Про охорону праці». — URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2694-12#Text>

30. Зубченко С. О. Створення безбар'єрного середовища та соціальна інклюзія: світовий досвід для України : аналіт. доп. / Ю. Б. Каплан, Ю. А. Тищенко. — Київ : НІСД, 2020. — 24 с.

31. Касіянчук В. Д., Жирак Р. М. Безпека життєдіяльності : навч. посібник. — Івано-Франківськ : Ред.-вид. відділ Ун-ту Короля Данила ; Видавець Кушнір Г. М., 2024. — 336 с.

32. Ковальський В. П. Історія формування та інноваційний розвиток бізнес-центрів [Електронний ресурс]. – URL: [https://ir.lib.vntu.edu.ua/bitstream/handle/123456789/43086/ІСТОРИЯ%20ФОРМУВАННЯ%20ТА%20ІНОВАЦІЙНИЙ%20РОЗВИТКОК%20БІЗНЕС-ЦЕНТРІВ\\_Оленюк%201.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://ir.lib.vntu.edu.ua/bitstream/handle/123456789/43086/ІСТОРИЯ%20ФОРМУВАННЯ%20ТА%20ІНОВАЦІЙНИЙ%20РОЗВИТКОК%20БІЗНЕС-ЦЕНТРІВ_Оленюк%201.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

33. Куцевич Б. Досвід проєктування та будівництва енергоефективних офісних будівель в Україні // Українська академія мистецтва. – 2020. – Вип. 33. – С. 70–78.

34. BREEAM : система оцінки сталого розвитку забудованого середовища. – URL: <https://breeam.com/about>

35. Смочко Н. М., Лужанська Т. Ю., Лепкий М. І. Коворкінг-центр як інновація в умовах нових викликів суспільства // Освіта і наука. – 2022. – Вип. 2 (33). – URL: <https://msu.edu.ua/educationandscience/wp-content/uploads/2023/02/Міжнародний-науковий-журнал-Освіта-і-наука-223-2023-307-319.pdf>

36. Чижмак Д. А. Принципи архітектурно-планувальної організації екологічних висотних адміністративних будинків : дис. ... канд. архітектури : 18.00.02. – Київ, 2012.

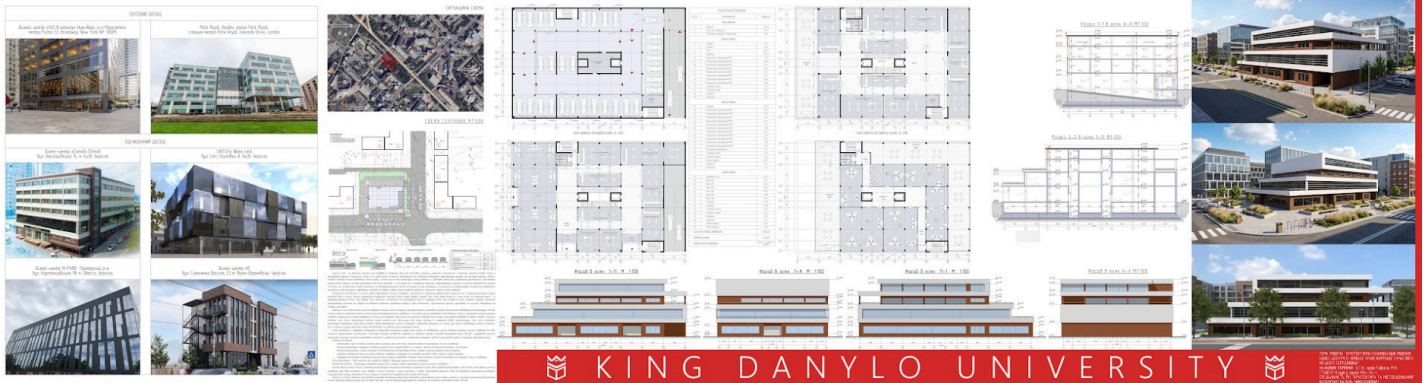
37. Швед В. В. Коворкінг: можливості та перепони // Глобальні та національні проблеми економіки. – 2015. – № 4. – С. 1095–1099

38. Штаб-квартира Bloomberg HQ у Лондоні. – URL: <https://www.bloomberg.com/company/press/new-european-hq-unveiled/>

39. Шурин І. А., Комарницький Я. О. Забезпечення пожежної безпеки на об'єктах різноманітного призначення : метод. рек. – Львів, 2020. – 57 с.

# ДОДАТКИ

## АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНІ РІШЕННЯ БІЗНЕС-ЦЕНТРУ В УМОВАХ ТРАНСФОРМАЦІЇ СУЧАСНОГО МІСЬКОГО СЕРЕДОВИЩА



# ПЛАГІАТ



## Звіт подібності

### Метадані

#### ДОКУМЕНТ

Заголовок

#### Кваліфікаційна робота

Автор

Василенко В.М.

Науковий керівник / Експерт

---

ІД документа

333294483

#### ОРГАНІЗАЦІЯ

Назва організації

King Danylo University

підрозділ

King Danylo University

#### ЗВІТ

Дата звіту

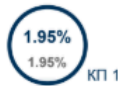
2/17/2026

Дата редагування

---

### Обсяг знайдених подібностей

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



25

Довжина фрази для коефіцієнта подібності 2



15042

Кількість слів

121804

Кількість символів