

**ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ВЕТЕРИНАРНОЇ МЕДИЦИНИ ТА
БІОТЕХНОЛОГІЙ
ім. С.З.ГЖИЦЬКОГО
ФАКУЛЬТЕТ БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ
КАФЕДРА АРХІТЕКТУРИ**

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до кваліфікаційної роботи
рівня вищої освіти «Магістр»

на тему: Сучасна архітектура висотних житлово-комерційних комплексів в зоні торгівельно-виробничих територій великих міст України.

Виконав:

студент VI курсу, групи Арх - 61
спеціальності
191 «Архітектура та містобудування»

Керівник

Швець Р.Ф.
(прізвище та ініціали)
Степанюк А.В.
(прізвище та ініціали)

Консультанти з розділів:

Науково-дослідний

_____ Степанюк А.В.
(підпис) (прізвище та ініціали)

**Охорона навколишнього
середовища**

_____ Панас Н.Є.
(підпис) (прізвище та ініціали)

Дубляни - 2025 рік

**ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ВЕТЕРИНАРНОЇ МЕДИЦИНИ ТА
БІОТЕХНОЛОГІЙ
ім. С.З.ГЖИЦЬКОГО**

Факультет будівництва та архітектури

Кафедра архітектури

Рівень вищої освіти «Магістр»

Спеціальність 191 «Архітектура та містобудування»

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри _____
17. 03. 2025 р.

З А В Д А Н Н Я
на магістерську роботу

студенту

Швецю Роману Федоровичу
(прізвище, ім'я, по-батькові)

1. Тема роботи:

**Сучасна архітектура висотних житлово-комерційних
комплексів в зоні торгівельно-виробничих територій великих міст
України.**

керівник роботи

Степанюк Андрій Володимирович к.арх., доцент
(прізвище, ім'я, по-батькові, науковий ступінь, вчене звання)

затверджені наказом університету від 14 березня 2025 року № 189 – 4

2. Строк подання студентом роботи 20.12.2025р.

3. Вихідні дані до роботи:

містобудівні схеми м. Києва, ілюстративні матеріали наукової літератури та інтернет-ресурсів, авторські фото досліджуваних архітектурних об'єктів, замальовки, обмірні креслення

4. Зміст пояснювальної записки:

Реферат

Зміст

Вступ (актуальність, мета, завдання, об'єкт, предмет, методика дослідження).

Розділ 1. Стан проблеми, огляд літератури.

Розділ 2. Комплексне дослідження сучасної архітектури висотних житлово-комерційних комплексів в зоні торгівельно-виробничих територій великих міст.

2.1. Дослідження зарубіжного досвіду сучасної архітектури висотних житлово-комерційних комплексів в зоні торгівельно-виробничих територій великих міст.

2.2. Дослідження вітчизняного досвіду сучасної архітектури висотних житлово-комерційних комплексів в зоні торгівельно-виробничих територій великих міст.

Розділ 3. Проектні пропозиції будівництва висотного житлово-комерційного комплексу в зоні торгівельно-виробничої території.

Розділ 4. Охорона навколишнього середовища.

Висновки та пропозиції

5. Перелік графічного матеріалу:

Архітектурно-ілюстративні матеріали з дослідження задекларованої проблеми вітчизняного та зарубіжного досвіду, проектні пропозиції висотного житлово-комерційного комплексу в зоні торгівельно-виробничої території.

6. Консультанти розділів проекту

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв
1	Степанюк А.В., доцент		
2	Степанюк А.В., доцент		
3	Степанюк А.В., доцент		
4	Панас Н.Є., доцент		

7. Дата видачі завдання 18.03.2025р.

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів дипломного проекту	Строк виконання етапів проекту	Примітка
1	Збір та опрацювання матеріалів для виконання кваліфікаційної магістерської роботи	24.03-20.10.25р.	
2	Написання пояснювальної записки кваліфікаційної магістерської роботи	20.10-22.11.25р.	
3	Виконання ілюстративних та архітектурно-планувальних креслень	22.11-20.12.25р.	
4	Представлення кваліфікаційної роботи на перевірку на плагіат та підпис	20.12.25р.	

Студент

(підпис)

(прізвище та ініціали)

Керівник роботи

(підпис)

(прізвище та ініціали)

■ ЗМІСТ

■ ВСТУП. КОРОТКО ПРО ГОЛОВНЕ.....	6
■ РОЗДІЛ 1. СТАН ПРОБЛЕМИ, ОГЛЯД КНИЖКОВОЇ ЛІТЕРАТУРИ, ДЖЕРЕЛ У МЕРЕЖІ ІНТЕРНЕТ.	9
■ 1.1. УРБАНІСТИЧНІ ПЕРЕДУМОВИ ВИНИКНЕННЯ БАГАТОФУНКЦІО-НАЛЬНИХ КОМПЛЕКСІВ У СТРУКТУРІ ПОСТІНДУСТРІ-АЛЬНОГО МІСТА.....	9
■ 1.2. ЕВОЛЮЦІЯ ТИПОЛОГІЇ ВИСОТНИХ БУДІВЕЛЬ: ВІД МОНОФУНКЦІО-НАЛЬНОСТІ ДО «ВЕРТИКАЛЬНОГО МІСТА».	10
■ 1.3. СПЕЦИФІКА АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ MIXED-USE КОМПЛЕКСІВ У ВИРОБНИЧИХ ЗОНАХ.....	10
■ 1.4. ОГЛЯД СУЧАСНИХ ТЕХНОЛОГІЧНИХ РІШЕНЬ ТА НОРМАТИВНОЇ БАЗИ	11
■ РОЗДІЛ 2. КОМПЛЕКСНЕ ДОСЛІДЖЕННЯ СУЧАСНОЇ АРХІТЕКТУРИ ВИСОТНИХ ЖИТЛОВО- КОМЕРЦІЙНИХ КОМПЛЕКСІВ.....	12
■ 2.1. ДОСЛІДЖЕННЯ ЗАРУБІЖНОГО ДОСВІДУ СУЧАСНОЇ АРХІТЕКТУРИ ВИСОТНИХ ЖИТЛОВО-КОМЕРЦІЙНИХ КОМПЛЕКСІВ	12
■ 2.2. ДОСЛІДЖЕННЯ ВІТЧИЗНЯНОГО ДОСВІДУ СУЧАСНОЇ АРХІТЕКТУРИ ВИСОТНИХ ЖИТЛОВО-КОМЕРЦІЙНИХ КОМПЛЕКСІВ	17
■ РОЗДІЛ 3. ПРОЕКТНІ ПРОПОЗИЦІЇ БУДІВНИЦТВА ВИСОТНОГО ЖИТЛОВО-КОМЕРЦІЙНОГО КОМПЛЕКСУ В ЗОНІ ТОРГІВЕЛЬНО-ВИРОБНИЧОЇ ТЕРИТОРІЇ	23
■ 3.1. ІСТОРИЧНІ ДАНІ.	23
■ 3.2. ЦІЛЬ КОНЦЕПЦІЇ ТА КЛЮЧОВІ ПАРАМЕТРИ	25
■ 3.3. ПОЯСНЕННЯ ПРИНЦИПУ ФОРМУВАННЯ ГЕНПЛАНУ ТА СХЕМ.....	25
■ 3.4. ПОЯСНЕННЯ ПРИНЦИПУ АРХІТЕКТУРНОГО ОБ'ЄМУ, ФОРМУВАННЯ ПРОСТОРУ.	26
■ 3.5. ПОЯСНЕННЯ ПРИНЦИПУ ФОРМУВАННЯ ПЛАНУВАЛЬНИХ РІШЕНЬ	27
■ 3.6. ПОЯСНЕННЯ ПРИНЦИПУ ФОРМУВАННЯ ВІЗУАЛЬНОГО ОБРАЗУ.....	29
■ РОЗДІЛ 4. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА	30
■ 4.1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ЕКОЛОГІЧНОЇ БЕЗПЕКИ В АРХІТЕКТУР-НОМУ ПРОЕКТУВАННІ.....	30
■ 4.2. ЕКОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ ПІДГОТОВЧОГО ЕТАПУ ТА БУДІВНИЦТВА.....	31
■ 4.3. МІКРОКЛІМАТИЧНИЙ КОМФОРТ ТА АЕРОДИНАМІКА ВИСОТНОЇ ЗАБУДОВИ	32
■ 4.4. ЕНЕРГОЕФЕКТИВНІСТЬ ТА РЕСУРСОЗБЕРЕЖЕННЯ В ПЕРІОД ЕКСПЛУАТАЦІЇ.	33
■ 4.5. «ЗЕЛЕНІ» ТЕХНОЛОГІЇ ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ	33
■ 4.6. СОЦІАЛЬНО-ЕКОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ ТА БЕЗПЕКА ЖИТТЄДІЯЛЬНОСТІ.....	34
■ 4.7. ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 4.	35
■ РОЗДІЛ 5. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ.....	36
■ 5.1. 3D МОДЕЛЮВАННЯ	36

■ 5.2. ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ	38
■ 5.3. МІСТОБУДІВНЕ ФОРМОТВОРЕННЯ	39
■ 5.4. ФАСАДИ, РОЗРІЗИ, СХЕМИ	44
■ 5.5. ПЛАНУВАЛЬНІ РІШЕННЯ	48
■ 5.6. ВІЗУАЛІЗАЦІЇ.	53
■ ВИСНОВКИ	59
■ СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	61
■ ТЕРМІНОЛОГІЧНИЙ СЛОВНИК	62

■ ВСТУП. КОРОТКО ПРО ГОЛОВНЕ.

Пояснювальна записка присвячена актуальній темі комплексного дослідження сучасної архітектури висотних житлово-комерційних комплексів (*mixed-use development*) у структурі торгівельно-виробничих територій великих міст. У роботі розглядається проблематика ревіталізації та ущільнення міської забудови шляхом інтеграції багатофункціональних об'єктів у промислові та торгівельні зони.

Проведено ґрунтовний аналіз провідного зарубіжного досвіду (проекти UNStudio, Zaha Hadid Architects, Studio Gang) та вітчизняної практики будівництва сучасних ЖК (Taryan Towers, RiverStone, RYBALSKY). Визначено ключові архітектурно-планувальні та композиційні принципи формування таких об'єктів.

Практичним результатом роботи є проектна пропозиція висотного житлово-комерційного комплексу, розроблена на основі проведених досліджень. Проект демонструє сучасний підхід до організації простору, що поєднує житлові, офісні, торгівельні та рекреаційні функції, спрямований на створення комфортного середовища та ефективне використання території в умовах сучасного міста.

Актуальність теми дослідження. Сучасний етап розвитку великих міст характеризується гострим дефіцитом вільних територій для забудови та необхідністю переосмислення підходів до організації міського середовища. Традиційна модель функціонального зонування, де житлові масиви («спальні райони») відокремлені від місць прикладання праці та торгівельно-розважальних центрів, вичерпала себе, оскільки призводить до маятникової міграції, перевантаження транспортних магістралей та зниження якості життя. У цьому контексті особливої актуальності набуває концепція змішаного використання (*Mixed-Use Development*), яка передбачає інтеграцію житлових, офісних, торгівельних та рекреаційних функцій в межах однієї будівлі або комплексу.

Найбільш перспективним ресурсом для реалізації таких проектів у великих містах є території колишніх промислових та торгівельно-виробничих зон (так звані «*brownfields*»). Ці території, часто розташовані у серединній зоні міста та мають розвинену інженерну інфраструктуру, проте використовуються неефективно або перебувають у занедбаному стані. Ревіталізація таких зон шляхом будівництва висотних житлово-комерційних комплексів дозволяє вирішити одразу кілька містобудівних завдань: ущільнити

забудову без розширення меж міста, створити нові архітектурні домінанти, покращити екологічний стан середовища та сформувати поліфункціональні громадські простори.

Висотне будівництво у таких зонах виступає не лише як інструмент підвищення щільності, але і як засіб формування нового візуального образу району, перетворюючи депресивні промзони на престижні ділові та житлові кластери. Однак, проектування висотних багатофункціональних об'єктів у специфічних умовах виробничих територій вимагає вирішення складних питань інсоляції, аерації, транспортної доступності, розмежування пішохідних потоків та створення комфортного мікроклімату. Це зумовлює необхідність комплексного дослідження принципів формування архітектури таких комплексів.

Окремим аспектом дослідження є проблема інтеграції об'єктів радянського модернізму в структуру сучасних багатофункціональних комплексів. На прикладі ринку «Залізничний» у м. Києві (так звана «Шайба») розглядається можливість симбіозу збереження архітектурної спадщини 1970-х років із новим висотним будівництвом, що дозволяє зберегти ідентичність місця («genius loci») при суттєвому підвищенні ефективності використання території."

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Магістерська робота виконується згідно з тематичним планом науково-дослідних робіт кафедри Архітектури та містобудування, спрямованих на вирішення актуальних проблем реновації міського середовища та вдосконалення типології житлових і громадських будівель в умовах ущільненої забудови.

Мета дослідження полягає у розробці теоретично обґрунтованої проектної пропозиції висотного житлово-комерційного комплексу в зоні торгівельно-виробничої території великого міста на основі аналізу сучасного вітчизняного та зарубіжного досвіду.

Для досягнення поставленої мети необхідно вирішити такі завдання:

1. Провести аналіз літературних джерел, нормативної бази та сучасних теоретичних концепцій щодо проектування багатофункціональних висотних комплексів.
2. Дослідити світовий та вітчизняний досвід архітектурно-планувальної організації об'єктів mixed-use development на постіндустріальних територіях.

3. Визначити основні містобудівні, функціональні та об'ємно-просторові чинники, що впливають на формування архітектури висотних комплексів у виробничих зонах.
4. Сформулювати принципи функціонального зонування та архітектурно-художнього вирішення для проектного об'єкта.
5. Розробити архітектурний проект висотного житлово-комерційного комплексу, що включає генеральний план, плани поверхів, фасади та візуалізацію.

Об'єкт дослідження – сучасна архітектура висотних житлово-комерційних комплексів (*mixed-use development*).

Предмет дослідження – принципи та методи архітектурно-планувальної та об'ємно-просторової організації висотних багатофункціональних комплексів в умовах реконструкції торгівельно-виробничих територій великих міст.

Методика дослідження ґрунтується на системному підході і включає:

- бібліографічний метод – для вивчення літературних джерел та нормативної бази;
- порівняльний аналіз – для вивчення архітектурно-планувальних рішень існуючих зарубіжних та вітчизняних аналогів;
- метод фотофіксації та натурного обстеження – для аналізу ділянки проектування;
- графоаналітичний метод – для виявлення закономірностей формування генплану та об'єму;
- метод експериментального проектування (моделювання) – для перевірки теоретичних положень у розробці проектної пропозиції.

Наукова новизна отриманих результатів полягає у виявленні та систематизації особливостей інтеграції висотних житлових функцій у структуру існуючих виробничих територій, а також у формуванні авторського підходу до створення «вертикального міста» з розвиненою громадською інфраструктурою.

Практичне значення роботи полягає у розробці реальної проектної пропозиції, яка може бути використана як основа для

подальшого детального проектування та реалізації інвестиційних проектів з ревіталізації промзон.

■ РОЗДІЛ 1. СТАН ПРОБЛЕМИ, ОГЛЯД
КНИЖКОВОЇ ЛІТЕРАТУРИ, ДЖЕРЕЛ У
МЕРЕЖІ ІНТЕРНЕТ.

■ 1.1. УРБАНІСТИЧНІ ПЕРЕДУМОВИ
ВИНИКНЕННЯ БАГАТОФУНКЦІО-
НАЛЬНИХ КОМПЛЕКСІВ У СТРУКТУРІ
ПОСТІНДУСТРІАЛЬНОГО МІСТА

Сучасний етап розвитку світової урбаністики характеризується зміною парадигми містобудування: від екстенсивного розширення міських меж («urban sprawl») до концепції «компактного міста» («Compact City»). Традиційна модель функціонального зонування, закріплена Афіньською хартією (1933 р.), яка передбачала чітке розмежування територій на житлові, промислові, ділові та рекреаційні зони, у ХХІ столітті продемонструвала свою неспроможність. Наслідком такої сегрегації стала маятникова міграція, перевантаження транспортних артерій, "вимирання" ділових центрів у вечірній час та формування депресивних "спальних" районів.

У відповідь на ці виклики виникла та набула поширення концепція змішаного використання (Mixed-Use Development — MUD). Вона передбачає інтеграцію трьох і більше функціонально значущих компонентів (житло, офіси, торгівля, готелі, рекреація) в єдиний архітектурний об'єм або комплекс, що має пішохідну доступність та спільну інфраструктуру.

Особливої гостроти набуває питання ефективного використання територій у великих містах України (Київ, Харків, Львів, Дніпро). Значний територіальний ресурс у цих містах займають так звані «сірі пояси» — території колишніх промислових підприємств, складських баз та комунально-складських зон. Ці території, часто розташовані в серединній зоні міста та забезпечені інженерними мережами, втратили своє первісне виробниче значення. Ревіталізація таких територій шляхом будівництва висотних багатофункціональних комплексів є не лише економічно доцільною, але й екологічно необхідною, дозволяючи повернути занедбані ділянки до активного міського життя без необхідності забудови зелених зон чи сільськогосподарських земель.

■ 1.2. ЕВОЛЮЦІЯ ТИПОЛОГІЇ ВИСОТНИХ БУДІВЕЛЬ: ВІД МОНОФУНКЦІОНАЛЬНОСТІ ДО «ВЕРТИКАЛЬНОГО МІСТА».

Аналіз літературних джерел та історичного досвіду показує, що висотне будівництво пройшло складний шлях еволюції. Якщо хмарочоси початку XX століття (Чиказька школа, ранні будівлі Нью-Йорка) були переважно офісними структурами, що символізували корпоративну міць, то сучасні висотні будівлі все частіше проектуються як поліфункціональні об'єкти.

Дослідження Ради з висотних будівель та міського середовища (Council on Tall Buildings and Urban Habitat — CTBUH) свідчать про стійку тенденцію до зростання частки *mixed-use* об'єктів. За даними CTBUH, якщо у 1980-х роках частка висотних будівель зі змішаною функцією становила менше 5%, то у 2020-х роках цей показник перевищив 20-25% від загальної кількості нових хмарочосів. Це пояснюється прагненням девелоперів диверсифікувати ризики (поєднання житла та офісів робить проект стійкішим до економічних коливань) та запитом споживачів на концепцію «Live-Work-Play» (жити, працювати та відпочивати в одному місці).

Теоретики архітектури (К. Доксіадіс, Р. Колхас) розглядають сучасний висотний комплекс не як окрему будівлю, а як складну містобудівну систему — «вертикальне місто». У таких об'єктах вертикальні комунікації (ліфти, ескалатори) виконують роль вулиць, а поверхи-рекреації, атріуми та скай-парки — роль міських площ. Важливим аспектом є інтеграція будівлі в транспортну систему міста, часто з прямим виходом до станцій метрополітену чи транспортних хабів, що є характерним для об'єктів *Transit-Oriented Development* (TOD).

■ 1.3. СПЕЦИФІКА АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ MIXED-USE КОМПЛЕКСІВ У ВИРОБНИЧИХ ЗОНАХ.

Огляд фахової літератури дозволяє виділити ключові проблеми та принципи проектування MUD на територіях колишніх промзон:

1. Функціональне зонування. На відміну від точкової забудови в житлових кварталах, комплекси в промзонах вимагають створення самодостатньої інфраструктури. Нижній ярус (стилобат) зазвичай відводиться під активний громадський

фронт (рітейл, послуги), що «оживляє» вулицю. Середня зона може містити офісні приміщення або готель, а верхні поверхи — житлові апартamenti, що забезпечує найкращі видові характеристики та ізоляцію від вуличного шуму.

2. Екологічні аспекти та аерація. Висотна забудова суттєво змінює аеродинамічний режим території. У роботах сучасних дослідників (зокрема, в методичних рекомендаціях з вітрового комфорту) наголошується на необхідності моделювання вітрових потоків для уникнення ефекту «аеродинамічної труби» між висотками.
3. Соціальна інтеграція. Критики джентрифікації (процесу підвищення статусу району) вказують на ризик створення закритих елітних анклавів («gated communities»), відірваних від контексту району. Сучасні європейські підходи (наприклад, у проектах UNStudio чи BIG) передбачають максимальну проникність території, створення публічних просторів, доступних не лише для мешканців комплексу, а й для всіх містян.

■ 1.4. ОГЛЯД СУЧАСНИХ ТЕХНОЛОГІЧНИХ РІШЕНЬ ТА НОРМАТИВНОЇ БАЗИ.

У мережі Інтернет широко представлені матеріали щодо інноваційних конструктивних та інженерних рішень для висотних MUD. Ключовими трендами є:

- Конструктивні схеми: Використання каркасно-стовбурових систем з ядрами жорсткості, аутригерних поверхів та композитних матеріалів дозволяє досягати значної висоти при збереженні вільного планування.
- Фасадні рішення: Подвійні фасади («double skin»), медіа-фасади та інтегроване озеленення. «Зелені» фасади (приклад Bosco Verticale у Мілані) стають не лише декоративним елементом, а й засобом покращення мікроклімату та пилозахисту, що є критично важливим для об'єктів у колишніх промзонах.
- Енергоефективність: Сертифікація за стандартами LEED або BREEAM стає нормою для сучасних комплексів. Використання рекуперації тепла, збору дощової води та альтернативних джерел енергії детально описується в

технічних звітах провідних архітектурних бюро (Skidmore, Owings & Merrill, Foster + Partners).

В Україні проектування таких об'єктів регламентується низкою нормативних документів, зокрема ДБН В.2.2-24:2009 «Висотні будинки і комплекси» та ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Однак, аналіз професійних дискусій на архітектурних форумах та порталах (ArchDaily, Dezeen, українські ресурси Pragmatika, Хмарочос) свідчить про те, що вітчизняні норми часто не встигають за розвитком технологій, особливо в частині пожежної безпеки, механізованих паркінгів та експлуатованих покрівель, що змушує архітекторів шукати компромісні рішення та спиратися на зарубіжний досвід.

Висновки до розділу 1 Проведений аналіз літератури та джерел свідчить, що будівництво висотних житлово-комерційних комплексів у зонах торгівельно-виробничих територій є закономірним етапом розвитку сучасного міста. Це дозволяє вирішувати проблеми дефіциту землі та неефективного використання територій. Головним викликом є не стільки інженерна реалізація висотних об'єктів, скільки створення гуманного, соціально активного середовища, інтегрованого в міську тканину. Досліджений досвід вказує на необхідність застосування принципів вертикального зонування, екологічної стійкості та пріоритету громадських просторів.

■ РОЗДІЛ 2. КОМПЛЕКСНЕ ДОСЛІДЖЕННЯ СУЧАСНОЇ АРХІТЕКТУРИ ВИСОТНИХ ЖИТЛОВО-КОМЕРЦІЙНИХ КОМПЛЕКСІВ.

■ 2.1. ДОСЛІДЖЕННЯ ЗАРУБІЖНОГО ДОСВІДУ СУЧАСНОЇ АРХІТЕКТУРИ ВИСОТНИХ ЖИТЛОВО-КОМЕРЦІЙНИХ КОМПЛЕКСІВ.

У даному підрозділі проаналізовано сучасні зразки проектування mixed-use комплексів провідними архітектурними бюро світу. Вибірка об'єктів здійснена за критеріями подібності до дипломного проекту: висотність, поліфункціональність та розташування в ущільненому міському середовищі.

1. UNStudio New Heart mixed-use development (Дюссельдорф, Німеччина) Проект від UNStudio пропонує трансформацію

колишньої промислово-офісної зони на активний міський хаб. Комплекс складається з двох висотних веж, об'єднаних низькоповерховим стилобатом, який формує внутрішній громадський простір.

Архітектурні особливості: Головна ідея — «міський балкон». Фасади веж мають динамічну форму з відкритими терасами, що забезпечує візуальний зв'язок мешканців з містом.

Функціональне наповнення: Комплекс поєднує житло, офіси, дитячий садок та заклади громадського харчування. Особлива увага приділена мобільності: створено хаб для електрокарів та велосипедів, що інтегрує об'єкт у транспортну мережу Дюссельдорфа.



2. Alta Tower (Zaha Hadid Architects) (Белград, Сербія) Проект є частиною ревіталізації району біля колишньої залізничної станції. Це приклад того, як сучасна архітектура стає каталізатором розвитку депресивної території.

Архітектурні особливості: Будівля вирізняється характерною для ЗНА плинною геометрією ("fluidity"). Фасад складається з чергування скління та білих панелей, що створює ефект руху.

Функціональне наповнення: Вежа інтегрує готель преміум-класу та брендovanі апартаменти. Важливим є зв'язок з набережною та парком, що продовжує пішохідну зону міста всередину комплексу.



3. Houhai Hybrid Campus (Büro Ole Scheeren) (Шеньчжень, Китай)

Цей об'єкт демонструє інноваційний підхід до офісно-житлового простору. Замість закритої вежі архітектори запропонували структуру «вертикального кампусу».

Архітектурні особливості: Об'єм будівлі "розбитий" на окремі блоки, що зміщені один відносно одного. Це дозволяє створити відкриті тераси («sky gardens») на різних рівнях.

Функціональне наповнення: Проект стирає межу між роботою та життям. Окрім офісів та житла, тут розташовані виставкові зали, бібліотеки та спортивні зони, доступні для всіх користувачів, що сприяє соціальній взаємодії.



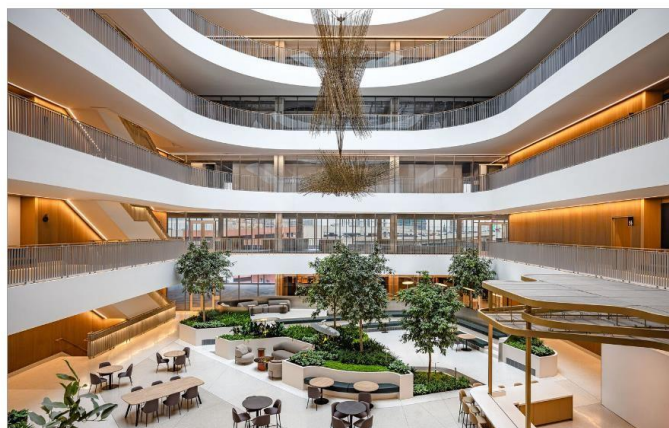
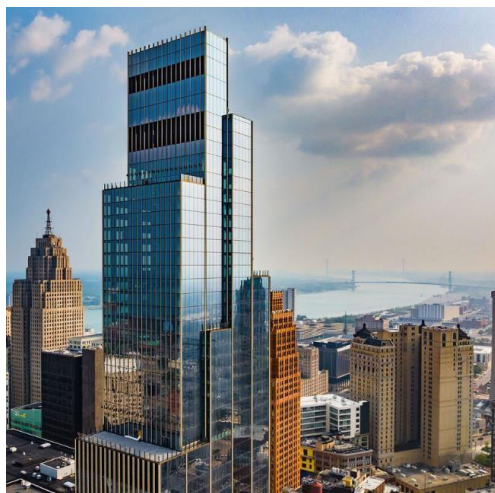
4. Hudson's Detroit Mixed-Use Development (Детройт, США)

Знаковий проект для Детройта, що будується на місці легендарного універмагу Hudson's. Це приклад символічного повернення життя в центр міста.

Архітектурні особливості: Комплекс складається з подіуму, який займає весь квартал, та висотної вежі. Архітектура подіуму

резонує з історичною забудовою, тоді як вежа має сучасний, технологічний вигляд.

Функціональне наповнення: Подіум містить ринок, івент-холи та офіси (за аналогією з нашим проектом, тут потужна громадська складова внизу). Вежа вміщує готель та житлові резиденції з панорамними видами.

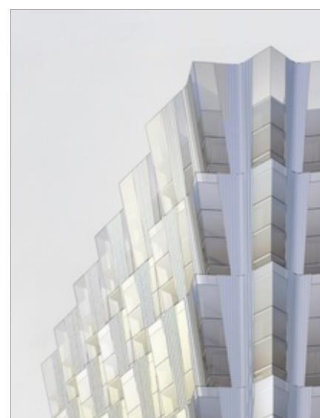
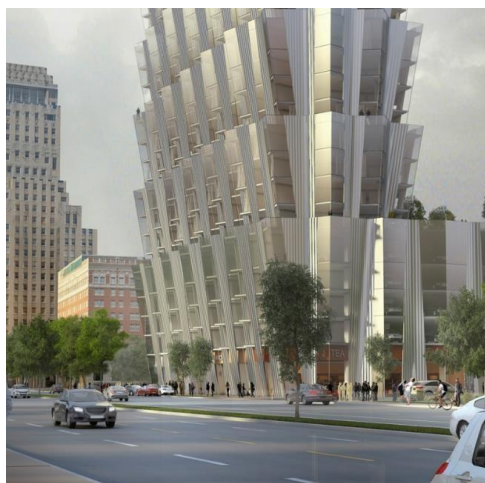


5. One Hundred Mixed-Use Tower (Studio Gang) (Сент-Луїс, США)

Вежа розташована біля парку Форест-Парк і демонструє майстерну роботу з інсоляцією та видовими точками.

Архітектурні особливості: Фасад будівлі сформований з кутових скляних еркерів, які розташовані під нахилом. Така форма («листок») дозволяє оптимізувати природне освітлення та забезпечити кращі види на парк для кожної квартири.

Функціональне наповнення: Житлові поверхи доповнені розвиненою інфраструктурою на даху стилобату (басейн, лаунж-зони), що компенсує високу щільність забудови.



6. Mount Tirana Tower (CEBRA) (Тірана, Албанія) Проект-переможець конкурсу, натхненний гірськими ландшафтами Албанії.

Архітектурні особливості: Будівля нагадує скелю з озелененими терасами. Вона не є суцільним монолітом, а має "тріщини" та заглиблення, де розміщуються дерева. Використання місцевого каменю в оздобленні підкреслює національну ідентичність.

Функціональне наповнення: Комплекс включає житло, офіси, готель та комерцію. Унікальною є наявність громадських сходів, що ведуть на оглядовий майданчик, роблячи приватну будівлю частиною публічного простору міста.



7. Piazza dei Navigatori (Mario Cucinella Architects) (Рим, Італія)
Приклад інтеграції сучасної архітектури в історичне середовище Риму з акцентом на екологію.

Функціональне наповнення: Форма будівлі розроблена з урахуванням руху сонця та вітрів (біокліматичний дизайн). Використовується природна вентиляція та збір дощової води.

Функціональне наповнення: Це "міський ліс" — концепція поєднує житло з великою кількістю зелених насаджень на фасадах та в інтер'єрах, створюючи комфортний мікроклімат у щільній забудові.



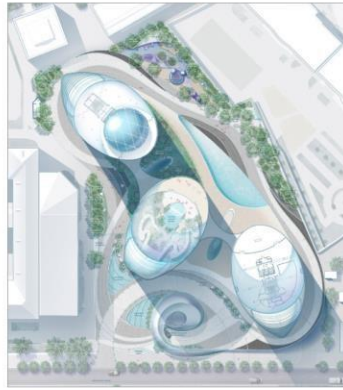
■ 2.2. ДОСЛІДЖЕННЯ ВІТЧИЗНЯНОГО ДОСВІДУ СУЧАСНОЇ АРХІТЕКТУРИ ВИСОТНИХ ЖИТЛОВО-КОМЕРЦІЙНИХ КОМПЛЕКСІВ.

Аналіз вітчизняної практики свідчить про активний розвиток сегменту багатофункціональних комплексів, особливо у Києві. Сучасні українські девелопери все частіше відмовляються від монофункціональних "спальних" висоток на користь mixed-use форматів, інтегруючи житло з офісами, торговельними галереями та експлуатованими покрівлями.

1. ЖК Taryan Towers (Київ) Один із найамбітніших проєктів столиці, що позиціонується як «вежі майбутнього».

Архітектурні особливості: Три 31-поверхові вежі мають футуристичний вигляд з округленими формами та суцільним склінням. Головною особливістю є експлуатовані дахи, з'єднані скляними мостами на висоті.

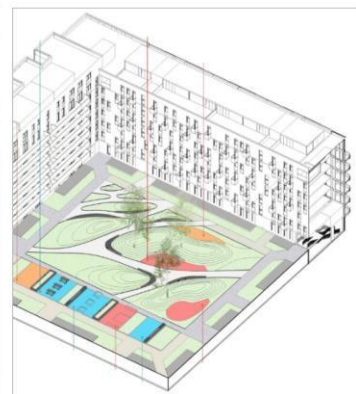
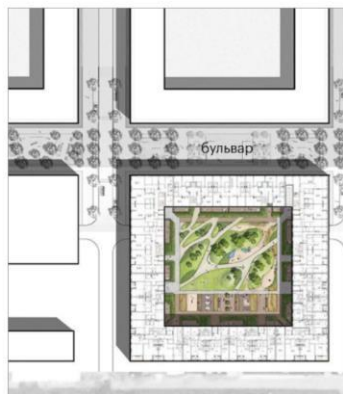
Функціональне наповнення: Концепція передбачає повну автономність мешканців. На дахах розміщено парк, панорамний ресторан та музей майбутнього. Стилосатна частина вміщує преміальний лайфстайл-клуб Tsarsky, бутики та супермаркет. Це приклад максимальної концентрації елітних функцій в одному об'ємі.



2. ЖК RYBALSKY (Київ) Приклад реновації промислової території Рибальського півострова, реалізований за квартальним принципом.

Архітектурні особливості: На відміну від точкових висоток, тут використано середню поверховість (9-10 поверхів) з висотними акцентами. Архітектура стримана, з використанням клінкерної цегли, що відсилає до індустріального минулого району (стиль "лофт").

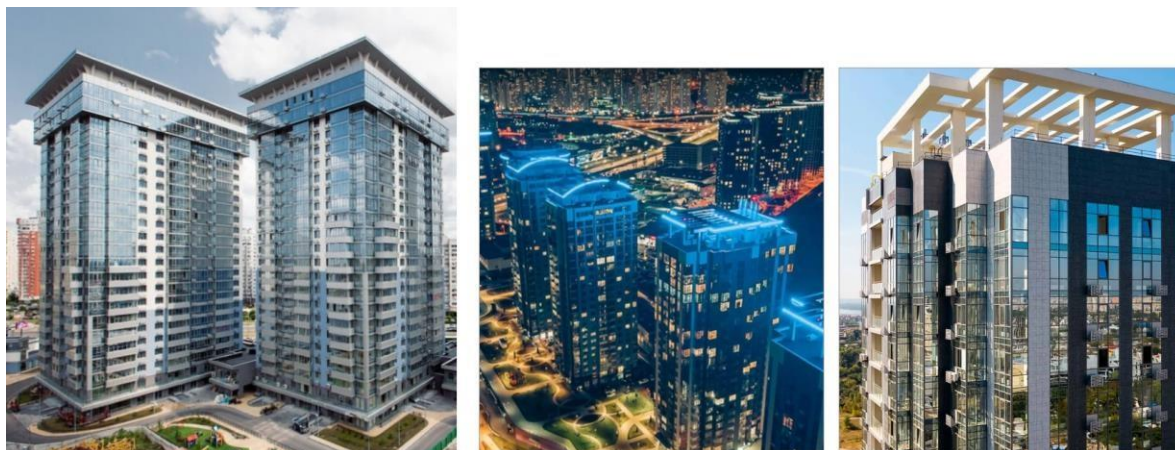
Функціональне наповнення: Головна ідея — водний канал з набережною, доступною для всіх містян. Перші поверхи повністю віддані під комерцію (ресторани, шоуруми, творчі студії), що створює активний вуличний фронт ("active ground floor").



3. ЖК RiverStone (Київ) Комплекс на лівому березі Дніпра, що формує новий силует узбережжя.

Архітектурні особливості: Висотні вежі (до 23 поверхів) розташовані півколом, розкриваючись у бік води. Фасади виконані в сучасному стилі з використанням скла та каменю.

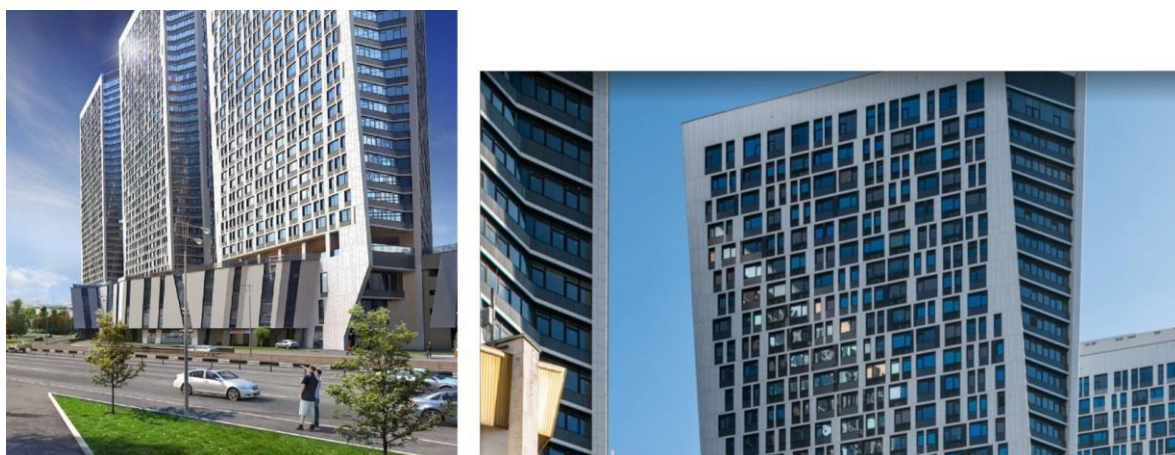
Функціональне наповнення: Проект включає власну набережну, парк, дитячий садок та фітнес-центр. Важливим аспектом є відокремлення приватної території двору від громадської набережної, що забезпечує баланс приватності та публічності.



4. ЖК Manhattan City (Київ) Комплекс, розташований на перетині важливих транспортних магістралей, що диктує його урбаністичний характер.

Архітектурні особливості: Три вежі об'єднані потужним 5-поверховим стилобатом. Фасади мають динамічну пластику, що імітує рух та ритм великого міста.

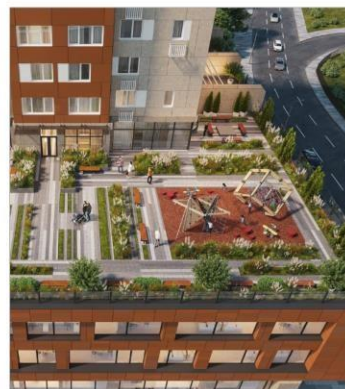
Функціональне наповнення: Стилибат виконує роль "міста в місті", вміщуючи торговельний центр, спортклуб з басейном та паркінг. На даху стилобату облаштовано закритий двір-парк для мешканців — "оазу" посеред шумного проспекту.



5. ЖК Obolon Plaza (Київ) Камерний, але показовий приклад mixed-use об'єкта біля метро.

Архітектурні особливості: Сучасний фасад з панорамним склінням та підсвіткою.

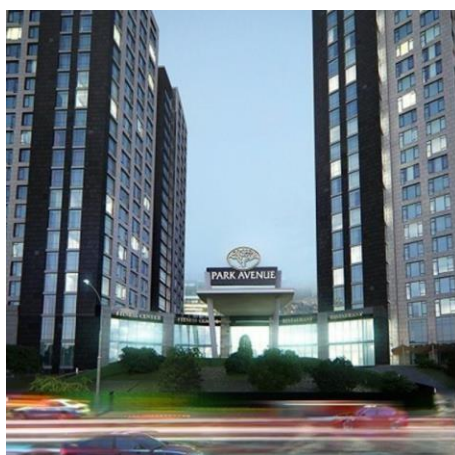
Функціональне наповнення: Поєднання житлових апартаментів на верхніх поверхах з офісними приміщеннями та активним рітейлом (кафе, магазини) на перших рівнях. Власний спортзал та дитяча кімната інтегровані в структуру будинку.



6. ЖК Park Avenue VIP (Київ) Проект, що задав нові стандарти якості житлового середовища.

Архітектурні особливості: Комплекс складається з кількох черг, об'єднаних спільною закритою територією. Використано вентильовані фасади та панорамні вікна.

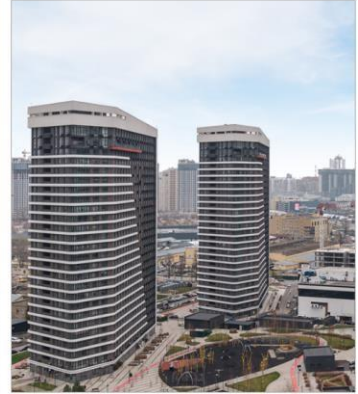
Функціональне наповнення: Повна інфраструктура "не виходячи з дому": супермаркет, медичний центр, ресторани, спорткомплекс із басейном. Двір вільний від машин завдяки підземному паркінгу.



7. ЖК The Great (Київ) Масштабний проект на березі Дніпра, що ревіталізує промзону на Позняках.

Архітектурні особливості: Вежі розташовані таким чином, щоб забезпечити максимальну кількість видових квартир. Фасади лаконічні, з ритмічним членуванням.

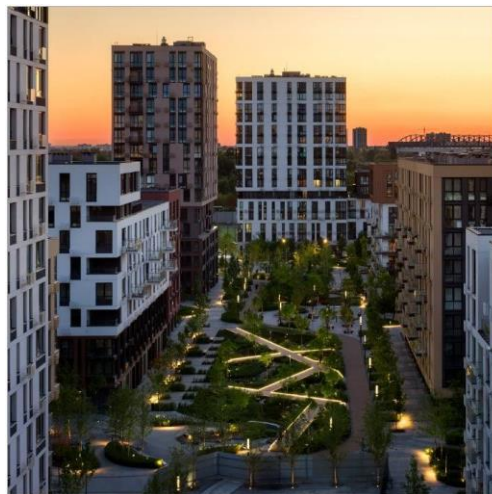
Функціональне наповнення: Концепція "місто в місті" з власним ландшафтним парком, офісним центром, школою та дитсадком.



8. ЖК Файна Таун (Київ) Масштабний проект ревіталізації території колишнього тепличного господарства та виставкового центру.

Архітектурні особливості: Це один із перших в Україні прикладів "відкритого кварталу" (smart-квартал) з пішохідними променадами. Архітектура різноповерхова, що створює гуманний масштаб.

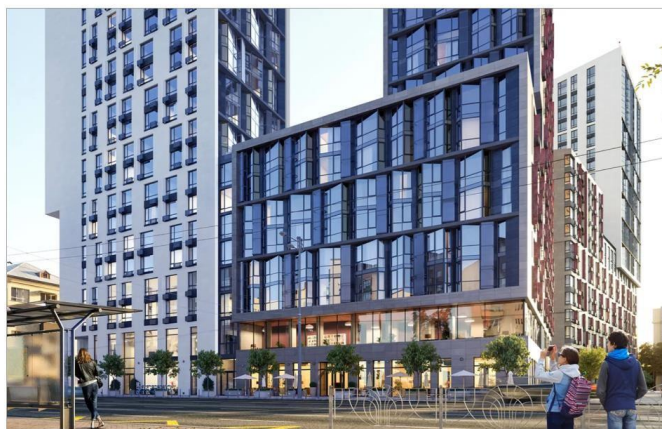
Функціональне наповнення: Унікальною рисою є наявність великої пішохідної алеї з фонтанами, зони барбекю та навіть власного відкритого басейну, що раніше було характерно лише для заміських готелів.



9. ЖК Time (Київ) Комплекс у Солом'янському районі, орієнтований на ділових людей.

Архітектурні особливості: Лаконічні фасади з перемінною поверховістю (від 8 до 25 поверхів), що дозволяє уникнути ефекту "стіни" і забезпечити інсоляцію двору.

Функціональне наповнення: Акцент зроблено на зручності: дизайнерські лобі, кімнати для візочків та велосипедів, дитяча кімната, ресторан та магазини на першому поверсі. Закритий внутрішній двір без авто.



10. Інноваційний парк UNIT.City (Київ) Це перший в Україні інноваційний парк, що є еталонним прикладом комплексної ревіталізації території колишнього Київського мотозаводу. Проект реалізує концепцію «міста в місті», створюючи екосистему для розвитку бізнесу, креативних індустрій та комфортного проживання.

Архітектурні особливості: Забудова UNIT.City поєднує реконструкцію старих промислових корпусів із будівництвом нових сучасних об'єктів. Знаковим елементом є збережена та художньо освітлена заводська труба, яка стала арт-об'єктом та символом тяглості історії місця (*genius loci*). Житлова складова (UNIT.Home) та бізнес-кампуси виконані в сучасному європейському стилі з використанням динамічних фасадів, великих площ скління та експериментальних форм (наприклад, кампус B12). Важливим архітектурним рішенням є відсутність парканів всередині території та пріоритет пішохідних і вело-зв'язків.

Функціональне наповнення: Комплекс є повністю самодостатнім організмом. Окрім житлових кварталів, тут функціонують офіси провідних ІТ-компаній, акселератори, R&D-центри та унікальна школа програмування UNIT.Factory. Соціальна інфраструктура включає медичний центр, школу, фітнес-зали та різноманітний рітейл. Особливої уваги заслуговують громадські простори: центральна площа (Main Plaza) для проведення івентів, амфітеатри та сквери, які є точками тяжіння не лише для резидентів, а й для гостей парку. Це демонструє перехід від

закритої заводської території до відкритого, інклюзивного міського середовища.



■ РОЗДІЛ 3. ПРОЕКТНІ ПРОПОЗИЦІЇ БУДІВНИЦТВА ВИСОТНОГО ЖИТЛОВО- КОМЕРЦІЙНОГО КОМПЛЕКСУ В ЗОНІ ТОРГІВЕЛЬНО-ВИРОБНИЧОЇ ТЕРИТОРІЇ.

■ 3.1. ІСТОРИЧНІ ДАНІ.

Коротко.

Ринок — відомий у місцевих джерелах як «Залізничний» або «ринок-шайба» — це експериментальна крита споруда модерністського типу круглої форми, спроектована і зведена наприкінці 1960-х — початку 1970-х років; автори проєкту — архітекторки Алла (Олла) Аніщенко (Оніщенко) і Наталія Чмутіна. Споруда має характерну круглу «шайбоподібну» форму і вважалася прикладом київського модернізму в комерційній архітектурі.

Хронологічні й конструктивні факти.

Проєкт і будівництво: роботи починалися в кінці 1960-х; у публікаціях вказують 1968 як початок будівництва і 1973 як рік спорудження/введення в експлуатацію. Споруда позиціонувалася як «експериментальний критий ринок». Будівля неодноразово перепрофілювалася. Частину своєї історії використовувалася як магазин "Океан", Київська універсальна біржа, супермаркет "Велика Кишеня", критий ринок.

Архітектура й стиль: модернізм; кругла планувальна схема «оптимальна» для критого торгового залу - автори та коментатори підкреслювали архітектурну цінність будівлі.

Параметри будівлі (у згаданих оголошеннях/новинах): загальна площа ~3 807 м², підвал ~1 400 м², перший поверх ~1 400 м², другий - ~400 м² (ці цифри в оголошеннях про продаж). Ринок був розрахований на 140 торгових місць і вирізняється своєю круглою в плані формою та унікальним вантовим перекриттям з опорами на стіни. Він є частиною серії новаторських круглих ринків, спроектованих Аллою Аніщенко.

Місце в міському контексті.

Ринок на Кудряшова, 1 займає стратегічне положення у щільно забудованому транспортно-вузловому районі поруч із Південним вокзалом, коліями залізниці та ключовими магістралями Солом'янського району. Його локація формувала значний пішохідний потік — це був природний комерційний пункт між житловими кварталами, гуртожитками, вокзалом і промисловими зонами. Ринок відігравав роль локального центру торгівлі щоденного попиту, де зручно обслуговувалися як мешканці навколишніх будинків, так і транзитні пасажери. Завдяки близькості до великого транспортного хабу він став важливим елементом районної економіки та соціальної взаємодії. Його кругла форма та помітна архітектура також робили його візуальним орієнтиром у міському середовищі, що підсилювало його роль у просторі.

Сучасний статус.

У 2023 році частині міської топоніміки повернули історичні назви — вулиця Кудряшова офіційно повернула історичну назву Мокра (тому адреса часто фігурує як вул. Мокра, 1).

У 2024–2025 рр. в ЗМІ та в оголошеннях з'явилися повідомлення про виставлення ринку на продаж та плани/риск будівельних/реконструкційних робіт; місцеві видання писали про можливу зміну функції або демонтаж для майбутньої масштабної забудови. Це спричинило інтерес урбаністів і захисників модерністської спадщини.

Висновок.

Містобудівний аналіз та обґрунтування локації. Територія проектування розташована в одному з найбільш динамічних вузлів Солом'янського району міста Києва — в зоні безпосереднього тяжіння до Південного вокзалу та ключових транспортних магістралей. Історично ця ділянка була зайнята будівлею

експериментального ринку «Залізничний» (відомого як «Шайба»), зведеного у 1973 році. Незважаючи на архітектурну цінність об'єкта як зразка радянського модернізму, сучасний стан території характеризується деградацією середовища: хаотична парковка, стихійна торгівля, відсутність інклюзивності та зелених зон перетворили це місце на транзитну зону відчуження.

■ 3.2. ЦІЛЬ КОНЦЕПЦІЇ ТА КЛЮЧОВІ ПАРАМЕТРИ.

У своєму проєкті я вирішив реалізувати концепцію «місто в місті», оскільки вважаю її найбільш ефективною відповіддю на сучасні урбаністичні виклики. Моя ціль — створити повноцінне, самодостатнє середовище, де людина зможе жити, працювати, відпочивати та отримувати необхідні сервіси, не залишаючи меж комплексу. Я прагну мінімізувати залежність мешканців від зовнішньої інфраструктури та щоденних переміщень містом, забезпечуючи максимальний рівень комфорту й автономності.

У комплексі буде поєднано житлові простори, офісні площі, торговельні й сервісні заклади, заклади харчування, спорт і рекреацію. Окрему увагу я приділяю формуванню якісних публічних просторів, які стануть живим центром спільноти, місцем взаємодії та активності впродовж дня. Архітектура та планування будуть організовані так, щоб пішохідні маршрути, транспорт і технічні потоки не конфліктували, створюючи безпечне та зрозуміле середовище.

Я хочу, щоб комплекс залишався активним 24/7. Тому він базуватиметься на принципах змішаного використання (mixed-use). Це стимулюватиме розвиток локальної економіки та зменшить транспортне навантаження на місто. У проєкті будуть підземний паркінг, зелені громадські зони, внутрішні двори, можливі басейни та простори для спорту.

Моя мета — створити компактне, гнучке та комфортне середовище, яке відчуватиметься як маленьке місто, але водночас природно інтегруватиметься у більший міський контекст. Це буде простір, де людям захочеться залишатися.

■ 3.3. ПОЯСНЕННЯ ПРИНЦИПУ ФОРМУВАННЯ ГЕНПЛАНУ ТА СХЕМ.

Концепція реновації ділянки. Проектна пропозиція базується на принципі радикальної ревіталізації. Враховуючи аварійний стан конструкцій існуючого ринку та неможливість його адаптації до

сучасних енергоефективних стандартів, прийнято рішення про повний демонтаж споруди. Проте, проект не стирає історію, а переосмислює її. Новий генеральний план формується навколо ідеї «пам'яті місця» (*genius loci*). Пляма забудови нового комплексу частково успадковує геометрію знесеної «Шайби», трансформуючи її закриту структуру у відкритий, проникний для пішоходів простір.

Зонування та пішохідні зв'язки. Генеральний план вирішує проблему роз'єднаності міської тканини. Замість закритого "острова", яким був старий ринок, створюється система наскрізних пасажів.

- Громадська плаза: Перед головним входом до комплексу формується благоустроєна площа — урбаністичний форум. Вона вимощена великоформатними плитами з інтегрованим озелененням та сухими фонтанами, що створює комфортний мікроклімат у спеку. Це місце зустрічі, яке "затягує" пішохідний трафік всередину комерційної частини.
- Розмежування потоків: Принциповим рішенням є повна сегрегація пішохідних та транспортних потоків. Вся територія навколо комплексу оголошується пішохідною зоною (concept «car-free zone»).
- Транспортна логістика: В'їзди до підземного паркінгу організовані з тильного боку ділянки, щоб не перетинати шляхи пішоходів. Паркінг має дворівневу структуру: верхній рівень — для відвідувачів торговельного центру (*short-term parking*), нижній — приватний, для мешканців комплексу (*long-term parking*) з системами контролю доступу. Також передбачено окремий дебаркадер для завантаження товарів у рітейл-зону, прихований від очей перехожих.

■ 3.4. ПОЯСНЕННЯ ПРИНЦИПУ АРХІТЕКТУРНОГО ОБ'ЄМУ, ФОРМУВАННЯ ПРОСТОРУ.

Об'ємно-просторова композиція. Архітектура комплексу будується на діалозі горизонталі та вертикалі, минулого та майбутнього. Композиція складається з двох основних елементів: масивного, пластичного стилобату (подіуму) та трьох стрімких житлових веж, що виростають з нього.

- Стилобат як ремінісценція: Стилобатна частина висотою 3-4 поверхи виконує роль візуального фундаменту. Її архітектура є прямим цитуванням образу знесеного ринку «Шайба». Вона має виражену округлу форму, позбавлену гострих кутів. Плавні лінії фасаду стилобату "обіймають" простір, створюючи ефект безпеки та затишку для пішоходів. Ця "м'яка" архітектура нівелює тиск висотних об'ємів на людину.
- Вежі як акценти: Житлові вежі мають різну поверховість (каскадний принцип), що дозволяє сформувати динамічний силует забудови, який змінюється залежно від точки сприйняття. Розміщення веж на стилобаті виконано з урахуванням аеродинамічних розрахунків, щоб уникнути ефекту "вітрового коридору" між будинками. Вежі розвернуті одна відносно одної таким чином, щоб забезпечити приватність житла ("вікна у вікна" виключено) та розкрити панорамні види на центр Києва.

Взаємодія просторів. Важливим елементом є експлуатована покрівля стилобату. Це штучно створений рельєф, "п'ятий фасад" будівлі. Він слугує приватним двором для мешканців, піднятим над шумом вулиці. Тут реалізовано концепцію «безпечного саду», куди мають доступ лише резиденти та їхні гості. Візуальний зв'язок між вулицею та двором забезпечується через прозорі атріуми, але фізичний доступ чітко розмежований.

■ 3.5. ПОЯСНЕННЯ ПРИНЦИПУ ФОРМУВАННЯ ПЛАНУВАЛЬНИХ РІШЕНЬ.

Функціональна програма комплексу розроблена за сценарієм «вертикального міста», де всі необхідні сервіси доступні "в капцях" (без необхідності виходу на вулицю). Будівля розділена на автономні функціональні шари:

А) Торгівельно-розважальний рівень (Стилобат, 1-3 поверхи):
Планувальна структура рітейлу підпорядкована ідеї циклічного руху.

- Округлі мотиви: Коридори та галереї торгового центру не мають тупиків — вони закільцьовані, повторюючи радіальну структуру колишнього ринку. Вітрини магазинів мають гнуті форми скління.
- Функціональне наповнення:

- 1 поверх: Гастрономічний хаб. Тут розміщується якірний орендар (супермаркет преміум-класу) та зона фуд-холу. Фуд-хол є сучасною інтерпретацією ринкової площі: відкриті кухні, фермерські лавки, спільні посадкові зони. Це данина історії місця, де завжди вирувала торгівля їжею.
- 2-3 поверхи: Галереї бутиків, магазини одягу, побутової техніки, дитячі розважальні центри. Зв'язок між поверхами забезпечується ескалаторами, розташованими в центральному атріумі з верхнім світлом.

Б) Офісний та бізнес-рівень (4 поверх, перехідна зона): Цей рівень слугує буфером між громадським стилобатом та приватним житлом. Тут розташовані коворкінги, конференц-зали та сервісні офіси. Вхід до офісної частини відокремлений від житлового лобі, що дозволяє розвести потоки резидентів та офісних працівників.

В) Рекреаційно-оздоровчий блок (Wellness Zone): Унікальною особливістю проекту є наявність розвиненої аква-зони, що є рідкістю для центральних районів міста.

- Критий басейн: У складі фітнес-центру на 3-му поверсі запроектовано повноцінний 25-метровий спортивний басейн на 4 доріжки. Чаша басейну виконана з нержавіючої сталі за технологією «Murool», що зменшує навантаження на перекриття.
- Відкритий басейн: На експлуатованій покрівлі стилобату розміщено сезонний лаунж-басейн з підігрівом та зоною шезлонгів. Це створює атмосферу курортного відпочинку безпосередньо в житловому комплексі. Поруч розташовані літній бар, зона барбекю та майданчики для йоги.

Г) Житлова зона (Вежі, 5-й поверх і вище): Планувальні рішення житлових поверхів базуються на принципах ергономіки та гнучкості.

- Типологія квартир:
 - Smart-квартири (30-45 м²): Орієнтовані на молодих фахівців та студентів. Студійне планування з виділеною спальною нішею.
 - Сімейні апартаменти (60-120 м²): Передбачають чіткий поділ на гостьову зону (кухня-вітальня) та приватну

(спальні). Обов'язкова наявність майстер-спалень (bedroom with en-suite bathroom) та гардеробних.

- Пентхауси: Верхні поверхи займають дворівневі резиденції з виходом на власні тераси.
- Інженерія комфорту: У кожній вежі передбачено 4 швидкісні ліфти (Kone або Otis), один з яких — пожежний/вантажний з режимом перевезення габаритних меблів. Лобі житлової частини спроектовано за принципом готельного холу: зі стійкою консьєржа, лаунж-зоною для очікування та кімнатою для миття лап домашнім тваринам.

■ 3.6. ПОЯСНЕННЯ ПРИНЦИПУ ФОРМУВАННЯ ВІЗУАЛЬНОГО ОБРАЗУ.

Архітектурна мова та фасади. Образ нового комплексу — це спроба перекласти мову модернізму 1970-х на діалект сучасної архітектури XXI століття (parametric architecture). Ми відмовляємося від прямого копіювання, натомість використовуємо асоціативні ряди.

- Тема ребристості: Оригінальний ринок «Шайба» запам'ятався киянам своїм характерним вантовим дахом з ритмічними ребрами жорсткості. У новому проекті цей мотив трансформувався у систему вертикальних ламелей на фасадах.
 - На стилобаті: Ламелі виконані з натурального каменю або фібробетону. Вони масивні, тактильні, створюють гру світлотіні на рівні очей пішохода. Їх ритм підкреслює округлість об'єму.
 - На вежах: Ламелі стають легшими, алюмінієвими, пофарбованими у колір «шампань» або «сріблястий металік». Вони виконують функцію сонцезахисту (brise-soleil), запобігаючи перегріву квартир, і водночас візуально витягують будівлю вгору, роблячи її стрункішою.
- Скління: Фасади житлових поверхів мають високий відсоток скління (панорамні вікна від підлоги до стелі). Використовується архітектурне скло з легким дзеркальним ефектом, що дозволяє вежам "розчинятися" в небі у похмуру погоду та відбивати захід сонця ввечері. Скління кутових

квартир — радіальне (моліроване скло), що є прямим натяком на геометрію «Шайби» та забезпечує унікальний інтер'єрний досвід.

- Колористичне рішення: Кольорова гама стримана, монохромна, побудована на нюансах білого, світло-сірого та металевих відтінків. Це дозволяє акцентувати увагу на формі та пластиці об'єму, а не на декорі. Стилوباتна частина може мати більш теплі, земляні відтінки (теракота або піщаник), щоб візуально "заземлити" будівлю.

Світловий дизайн та нічний образ. У вечірній час комплекс стає новою світловою домінантою району.

- Контурна підсвітка: Гнучкі LED-стрічки підкреслюють округлі карнизи стилобату та завершення веж, малюючи в темряві "світлові кільця", що нагадують орбіти.
- Акцентне світло: Ламелі підсвічуються знизу вгору ковзним світлом, що виявляє їх текстуру та об'єм.
- Медіа-фасад: Частина скління стилобату (в зоні атриумів) може працювати як прозорий медіа-екран, трансляючи арт-інсталяції або інформацію про події в комплексі, але в приглушеному режимі, щоб не створювати світлового забруднення для мешканців.

Таким чином, візуальний образ комплексу є результатом синергії історії та інновацій. Він не заперечує минуле, а еволюціонує з нього, перетворюючи "Шайбу" з об'єкта ностальгії на сучасний символ архітектурного прогресу.

■ РОЗДІЛ 4. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА.

■ 4.1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ЕКОЛОГІЧНОЇ БЕЗПЕКИ В АРХІТЕКТУР- НОМУ ПРОЕКТУВАННІ.

Питання охорони навколишнього середовища є інтегральною складовою сучасного містобудування та архітектурного проектування, що регламентується законодавством України та міжнародними угодами. Проектування висотного житлово-комерційного комплексу на місці колишнього ринку «Залізничний» здійснюється з дотриманням вимог Закону України «Про охорону

навколишнього природного середовища», Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» (ОВД), а також державних будівельних норм, зокрема ДБН А.2.2-1-2003 «Склад і зміст матеріалів оцінки впливів на навколишнє середовище (ОВНС) при проектуванні і будівництві підприємств, будинків і споруд».

Метою даного розділу є обґрунтування комплексу заходів, спрямованих на мінімізацію негативного техногенного впливу планованої діяльності на природне середовище та створення безпечних і комфортних умов для проживання населення. Враховуючи специфіку об'єкта — висотне будівництво в умовах щільної міської забудови з попереднім демонтажем існуючої споруди — особлива увага приділяється питанням поводження з будівельними відходами, захисту атмосферного повітря від забруднення, шумозахисту та енергоефективності.

Проект також враховує положення «Зеленого курсу» (Green Deal) та принципи сталого розвитку (Sustainable Development Goals), які передбачають перехід до кліматично нейтральних технологій будівництва, зменшення вуглецевого сліду та раціональне використання водних і енергетичних ресурсів.

■ 4.2. ЕКОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ ПІДГОТОВЧОГО ЕТАПУ ТА БУДІВНИЦТВА.

Оскільки реалізація проекту передбачає демонтаж існуючої будівлі ринку («Шайба»), критично важливим є розробка заходів щодо мінімізації впливу на довкілля саме на цьому етапі.

- Поводження з відходами демонтажу. Демонтаж залізобетонних конструкцій та вантового покриття ринку призведе до утворення значного обсягу будівельного сміття. Проектом передбачається селективний демонтаж: сортування відходів безпосередньо на будівельному майданчику на групи (бетон, метал, скло, пластик). Бетонний бій пропонується переробляти на щебінь вторинного використання для влаштування тимчасових доріг або підсипки основи під благоустрій, що відповідає принципам циркулярної економіки. Металобрухт підлягає обов'язковій задачі на переплавку.
- Захист атмосферного повітря від пилу. При руйнуванні конструкцій та роботі вантажного транспорту неминуче утворення неорганічного пилу. Для боротьби з пилоутворенням передбачено використання систем

гідроподавлення пилу (водяні гармати) в зоні роботи екскаваторів та дробильних установок. Кузови самоскидів, що вивозять сміття, повинні бути накриті тентами, а колеса машин — омиватися на виїзді з будмайданчика, щоб уникнути забруднення міських вулиць.

- Захист від шуму та вібрації. Будівництво ведеться в зоні житлової забудови, тому рівень шуму суворо регламентується (ДБН В.1.1-31:2013). Забороняється проведення гучних робіт у нічний час (з 22:00 до 8:00). По периметру будівельного майданчика встановлюються шумозахисні екрани. Використання паливових фундаментів (буронабивні палі) замість забивних дозволяє мінімізувати вібраційний вплив на навколишні будинки та інженерні мережі.

■ 4.3. МІКРОКЛІМАТИЧНИЙ КОМФОРТ ТА АЕРОДИНАМІКА ВИСОТНОЇ ЗАБУДОВИ.

Будівництво висотних веж суттєво змінює аеродинамічний режим території. Вітрові потоки, натикаючись на висотну перешкоду, можуть створювати низхідні вихори, що призводить до дискомфорту пішоходів на рівні землі (ефект «вітрового каньйону»).

- Аераційний режим. Для запобігання утворенню зон турбулентності та застою повітря, архітектурна форма веж має обтічну конфігурацію (заокруглені кути). Розміщення веж на стилобаті дозволяє «розбити» низхідні потоки вітру, захищаючи пішохідну зону та входи до будівлі. Проведене комп'ютерне моделювання вітрових навантажень підтверджує, що швидкість вітру в зонах рекреації не перевищуватиме комфортних показників (до 5 м/с).
- Інсоляція. Орієнтація житлових корпусів та відстані між ними розраховані таким чином, щоб забезпечити нормативну тривалість інсоляції (не менше 2,5 годин на добу в весняно-осінній період) як для нових квартир, так і для існуючої сусідньої забудови. Скляні фасади з високим коефіцієнтом світлопропускання дозволяють максимально використовувати природне освітлення, зменшуючи потребу в штучному світлі («daylight harvesting»).

■ 4.4. ЕНЕРГОЕФЕКТИВНІСТЬ ТА РЕСУРСОЗБЕРЕЖЕННЯ В ПЕРІОД ЕКСПЛУАТАЦІЇ.

Сучасний висотний комплекс є значним споживачем енергії. Проектом передбачено впровадження комплексу заходів для досягнення класу енергоефективності «А» або «В».

- Термомодернізація оболонки. Огороджувальні конструкції (стіни, покрівля) мають підвищений опір теплопередачі. Використовуються вентильовані фасади з шаром мінеральної вати товщиною не менше 150 мм. Світлопрозорі конструкції виконані з двокамерних енергозберігаючих склопакетів, заповнених аргоном, з напиленням іонів срібла (Low-E glass), що відбиває теплове випромінювання всередину приміщення взимку та назовні влітку.
- Системи опалення та вентиляції. Передбачено влаштування дахової котельні на базі вискооефективних конденсаційних котлів або підключення до централізованих мереж через індивідуальний тепловий пункт (ІТП) з погодним регулюванням. Вентиляція житлових та офісних приміщень — механічна припливно-витяжна з рекуперацією тепла (ККД рекуператора не менше 75%), що дозволяє суттєво економити на підігріві припливного повітря.
- Водопостачання та водовідведення. Для економії водних ресурсів застосовуються водозберігаюча сантехніка та системи контролю протікань. Пропонується система збору дощової води з покрівлі стилобату та веж у підземні резервуари. Після механічної фільтрації ця «сіра» вода використовується для поливу зелених насаджень на території комплексу та для технічних потреб (миття паркінгу), що зменшує навантаження на міську зливову каналізацію.

■ 4.5. «ЗЕЛЕНІ» ТЕХНОЛОГІЇ ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ.

Важливим елементом екологічної стратегії проекту є компенсаційне озеленення. Оскільки будівництво ведеться на ущільненій ділянці, дефіцит вільної землі компенсується вертикальним озелененням та експлуатованими покрівлями.

- Сад на даху. Покрівля стилобату перетворюється на повноцінний ландшафтний парк площею понад 3000 м². Тут

висаджуються дерева з поверхневою кореневою системою, кущі та газони. "Зелений дах" виконує не лише рекреаційну, а й екологічну функцію: він затримує дощову воду, зменшує ефект «теплого острова» (нагрівання міських поверхонь влітку) та слугує додатковою теплоізоляцією для приміщень під ним.

- Озеленення території. На рівні землі (плаза) передбачено висадку дорослих дерев, стійких до міських умов (платани, клени, липи), які створюють тінь та поглинають пил і вуглекислий газ. Для мощення доріжок використовуються водонепроникні покриття (еко-бруківка), що сприяє природному живленню ґрунтових вод.
- Інфраструктура для еко-транспорту. Проект стимулює використання екологічно чистого транспорту. У підземному паркінгу передбачено не менше 10% місць, обладнаних зарядними станціями для електромобілів. Розвинена мережа велопарковок та душових для велосипедистів у офісній частині заохочує відмову від приватного автотранспорту на користь альтернативних засобів пересування.

■ 4.6. СОЦІАЛЬНО-ЕКОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ ТА БЕЗПЕКА ЖИТТЄДІЯЛЬНОСТІ.

Екологія людини в умовах висотного будівництва включає захист від фізичних полів та психологічний комфорт.

- Електромагнітна безпека. Трансформаторні підстанції та щитові екрануються для захисту мешканців від електромагнітного випромінювання.
- Пожежна безпека. Висотні будівлі відносяться до об'єктів підвищеної небезпеки. Проектом передбачено сучасні системи автоматичної пожежної сигналізації, спінкерного пожежогасіння, димовидалення з коридорів та сходових кліток. Для евакуації людей запроектовано незадимлювані сходові клітки типу Н1 (з проходом через повітряну зону) та Н4 (з підпором повітря). На даху однієї з веж передбачено майданчик для аварійно-рятувальних кабін вертольотів.
- Світлове забруднення. Зовнішнє освітлення фасадів та території проектується з використанням LED-світильників зі спрямованим світловим потоком (Full Cut-off), що запобігає

засвічуванню вікон житлових квартир та зменшує "світловий смог" над містом.

■ 4.7. ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 4.

Реалізація проектних рішень забезпечує дотримання діючих санітарно-гігієнічних та екологічних норм. Використання енергоефективних технологій, систем рекуперації, збору дощової води та масштабного озеленення дахів дозволяє класифікувати проєктований об'єкт як приклад «зеленого будівництва». Незважаючи на техногенне навантаження під час демонтажу та будівництва, в довгостроковій перспективі комплекс покращить екологічний стан району за рахунок ліквідації хаотичної торгівлі, впорядкування транспортних потоків та створення нових зелених зон. Таким чином, проєкт відповідає принципам сталого розвитку урбанізованих територій.

■ РОЗДІЛ 5. ГРАФІЧНІ МАТЕРІАЛИ.

■ 5.1. 3D МОДЕЛЮВАННЯ



3D
MODEL 01

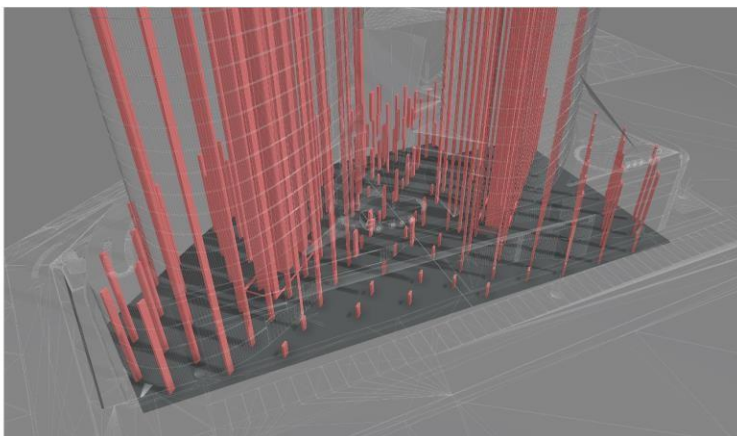
WEB link
для перегляду на будь-
якому пристрої у
браузері, комп'ютері чи
мобільному телефоні



02



КОНСТРУКТИВНА СХЕМА



02

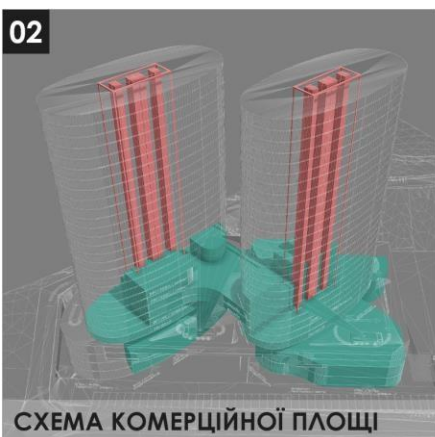
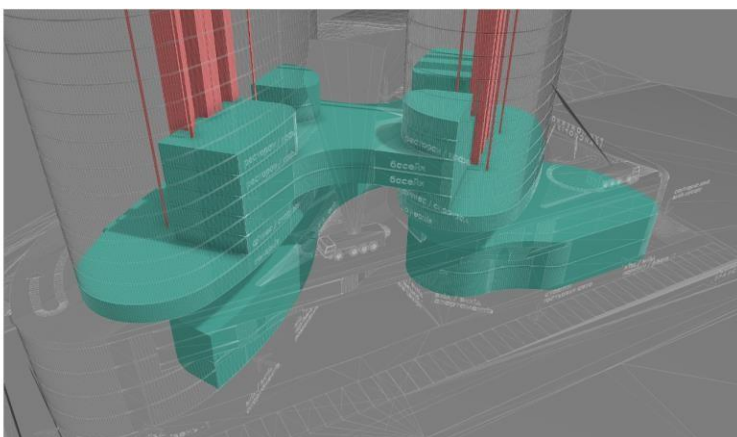


СХЕМА КОМЕРЦІЙНОЇ ПЛОЩІ



02

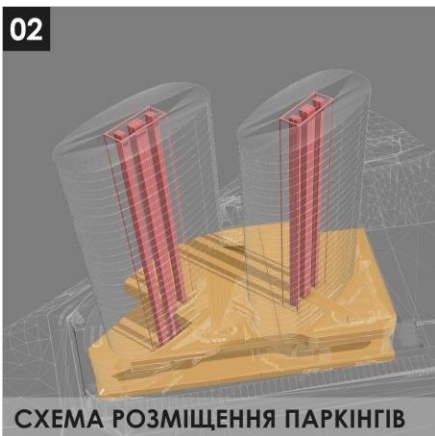
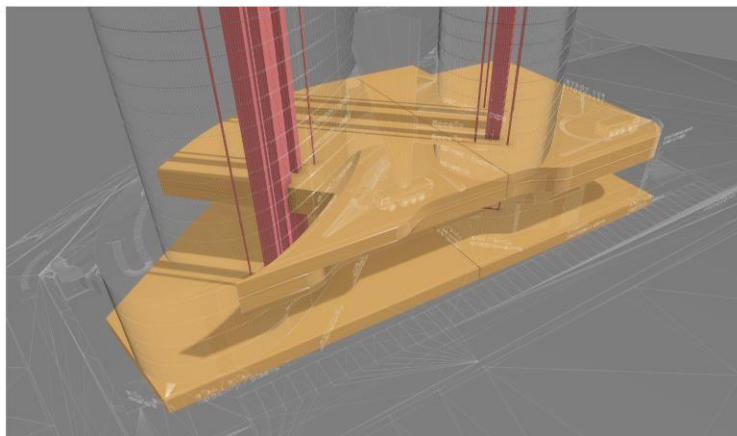


СХЕМА РОЗМІЩЕННЯ ПАРКІНГІВ



3D
MODEL 02

WEB link
для перегляду на будь-
якому пристрої у
браузері, комп'ютері чи
мобільному телефоні

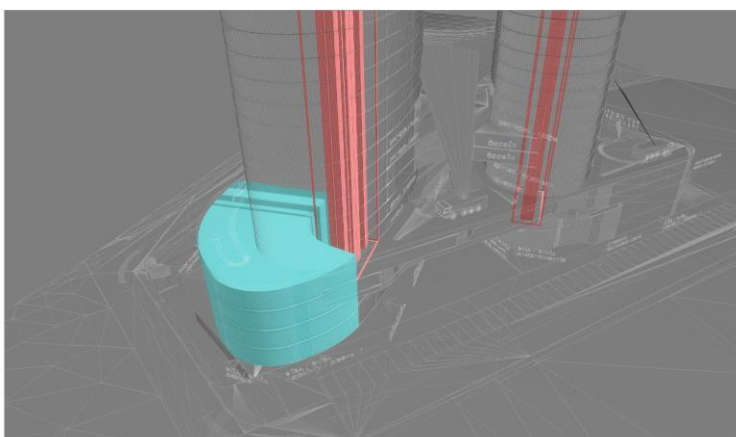


WEB LINK

02



СХЕМА РОЗМІЩЕННЯ ОФІСІВ



3D MODEL 02

WEB link
для перегляду на будь-якому пристрої у браузері, комп'ютері чи мобільному телефоні



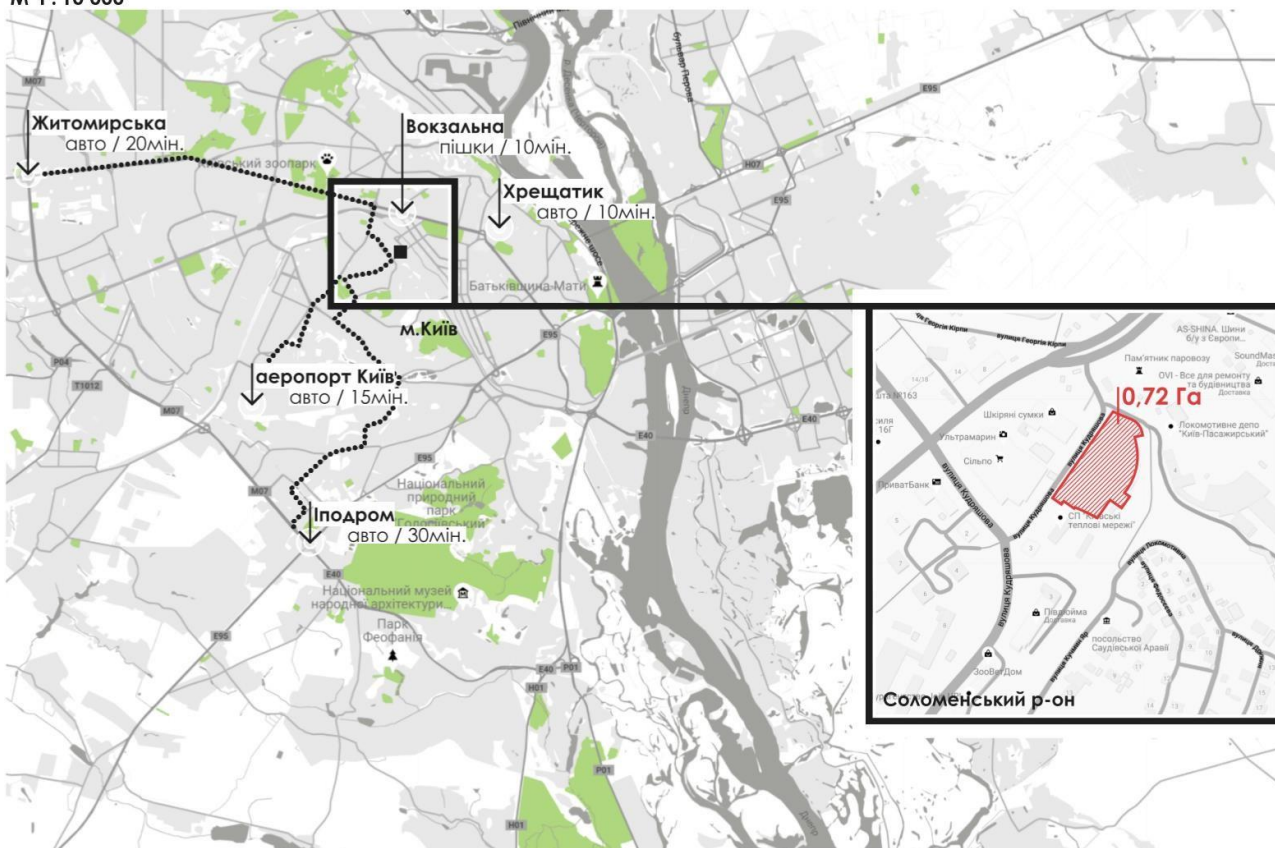
WEB LINK

■ 5.2. ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ.

ОСНОВНІ ПОКАЗНИКИ	ОД.ВИМ.	Варіант 1	Варіант 2
ПЛОЩА ДІЛЯНКИ ПІД ПРОЕКТУВАННЯ	Га	0,721	0,721
ПЛОЩА ЗАБУДОВИ	Га	0,623	0,623
НЕ ЖИТЛОВІ ПРИМІЩЕННЯ / загальна площа	м.кв.	21 075	21 075
Площа офісів	м.кв.	1 485	1 485
Площа приміщень загального користування	м.кв.	9 080	9 080
Площа торгівельних приміщень	м.кв.	10 510	9 010
ПАРКІНГ / загальна площа у контурі зовнішніх стін	м.кв.	11 065	17 190
Площі на одне машино-місце	м.кв.	33,42	35,96
Площа паркінгу	м.кв.	11 065	17 190
Кількість паркомісць	м.м.	331	478
КВАРТИРИ / кількість та загальна площа	кв. / м.кв.	520 / 35 500	424 / 37 000
1 кімнатні	кв. / м.кв.	277 / 21 300	181 / 22 200
2 кімнатні	кв. / м.кв.	195 / 10 650	195 / 11 100
3 кімнатні	кв. / м.кв.	48 / 3 550	48 / 3 700
ЗАГАЛЬНА ПЛОЩА БУДІВЛІ	м.кв.	67 690	73 815
ЗАГАЛЬНА ПЛОЩА ПРОДАЖУ	м.кв.	47 545	47 545

■ 5.3. МІСТОБУДІВНЕ ФОРМОТВОРЕННЯ.

Ситуаційна схема / в масштабі міста
М 1:10 000



Фотофіксація ділянки



Генеральный план / рівень 1 - поверх 1

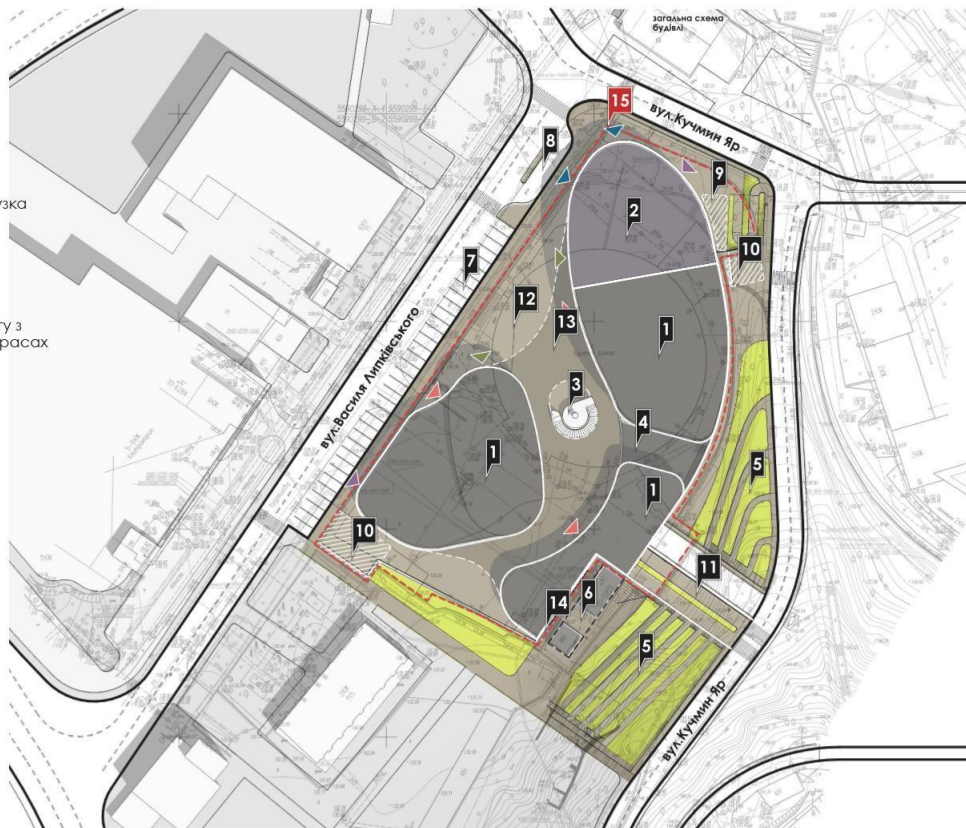
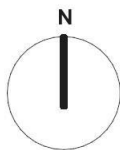
М 1:750

Експлікація

- 1 Комерційні секції
- 2 Офісні секції
- 3 Сходи з ліфтами на 2-ий поверх
- 4 Вхід на рівень 2-го поверху
- 5 Благоустрій террасного типу
- 6 ТП існуюче поруч ділянки
- 7 Гостьові стоянки авто
- 8 Карман висадки для офісів
- 9 Санітарна зона офісів
- 10 Санітарна зона ТРЦ, загрузка вилучка
- 11 Пішохідний пандус до внутрішнього двору/лов5
- 12 Рівень-го поверху/вхід зі сторони вул. Василя Липківського
- 13 Рівень-го поверху/відкриті балкони вхід зі сторони вул. Кучмин Яр
- 14 Відкритий кінотеатр на стіні паркінгу з місцями для сидіння на зелених террасах
- 15 Межі ділянки забудови

Умовні позначення

- Офіси
- Вхід / вихід
- Ліфтовесходові вузли
- Паркінгу
- В'їзд / в'їзд рівень / 3 / 4 /
- Ліфтовесходові вузли
- ТРЦ
- Вхід / вихід
- Ліфтовесходові вузли
- Апартаментів
- Вхід / вихід
- Ліфтовесходові вузли



Генеральный план / рівень 4 - поверх 5

М 1:750

Експлікація

- 1 Секція апартаментів №1
- 2 Секція апартаментів №2
- 3 Покрівля з благоустроєм
- 4 Благоустрій внутрішнього двору
- 5 Благоустрій террасного типу
- 6 ТП існуюче поруч ділянки
- 7 Гостьові стоянки авто
- 8 Карман висадки для офісів
- 9 Санітарна зона офісів
- 10 Санітарна зона ТРЦ, загрузка вилучка
- 11 Пішохідний пандус до внутрішнього двору
- 12 Потенційне місце розміщення паркінгу / варіант 2

Умовні позначення

- Офіси
- Вхід / вихід
- Ліфтово-сходові вузли
- Паркінгу
- В'їзд / в'їзд рівень -1 / 3 / 4 /
- Ліфтово-сходові вузли
- ТРЦ
- Вхід / вихід
- Ліфтово-сходові вузли
- Апартаментів
- Вхід / вихід
- Ліфтово-сходові вузли

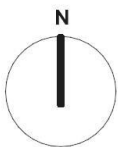


Схема руху легкового транспорту та гостьових парковок

М 1:750

Експлікація

- 1 Напрямок руху авто
- 2 Гостьові стоянки авто
- 3 Карман висадки пасажирів для офісних приміщень
- 4 В'їзд та виїзд паркінгу рівня -1
- 5 В'їзд та виїзд паркінгу рівня 3 та 4
- 6 В'їзд особистого та грузового транспорту на територію внутрішнього двору заборонено
- 7 Доступ особистого та грузового транспорту для мешканців через паркінг рівнів 3 та 4
- 8 Потенційне місце розміщення паркінгу / варіант 2

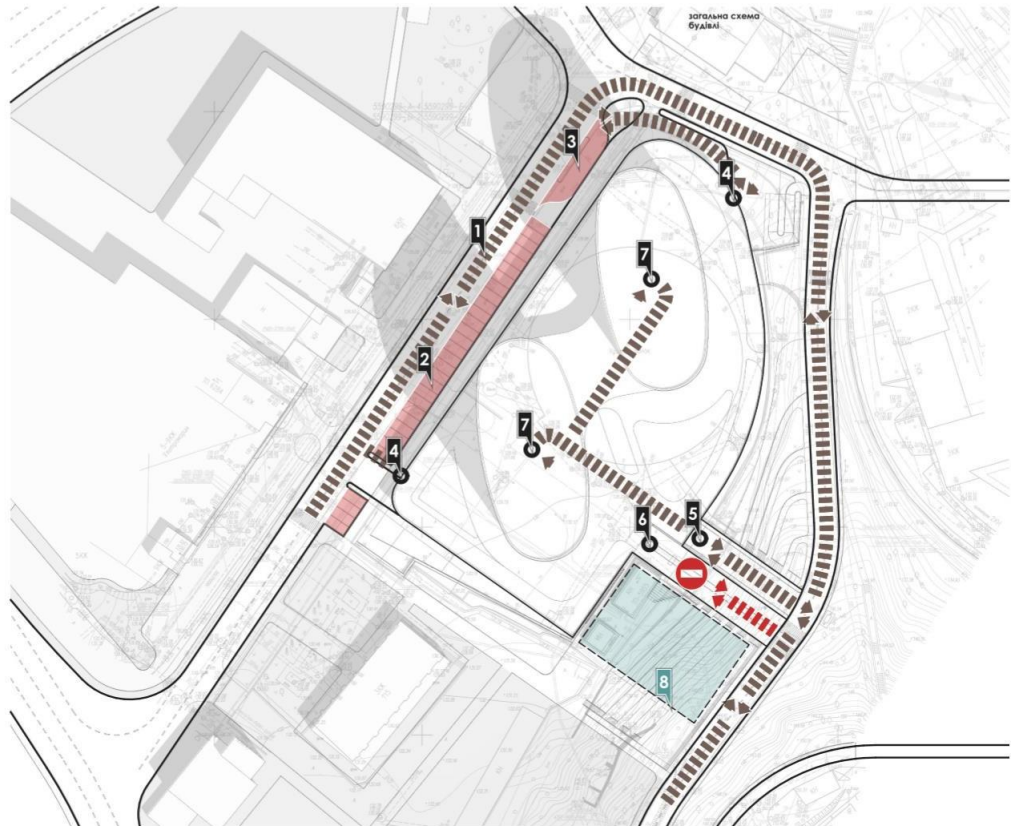


Схема аналізу обмежень території

М 1:750

Експлікація

- 1 Межі ділянки забудови
- 2 Відстань від ТП до вікон апартментів/житлових приміщень
- 3 Міські мережі
- 4 Обмеження висотності за рівнем моря

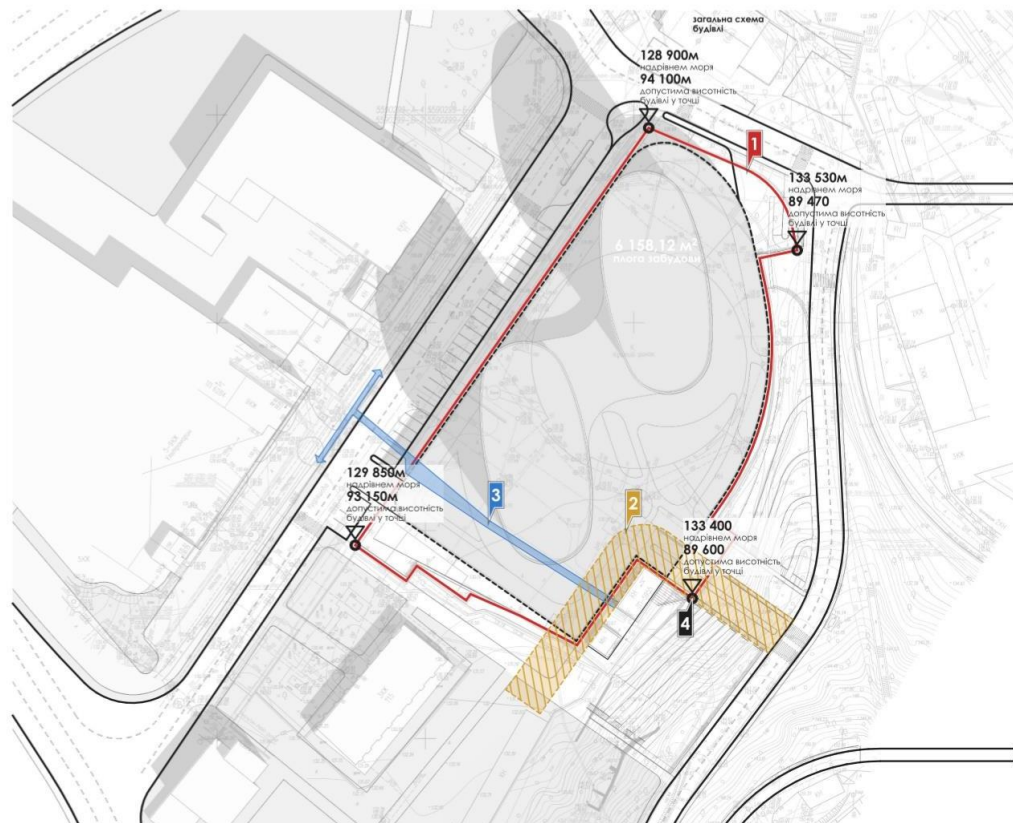


Схема руху спеціалізованого транспорту М 1:750

Експлікація

- 1 Напрямок руху спеціалізованого пожежного транспорту
- 2 Місця розвороту пожежного транспорту

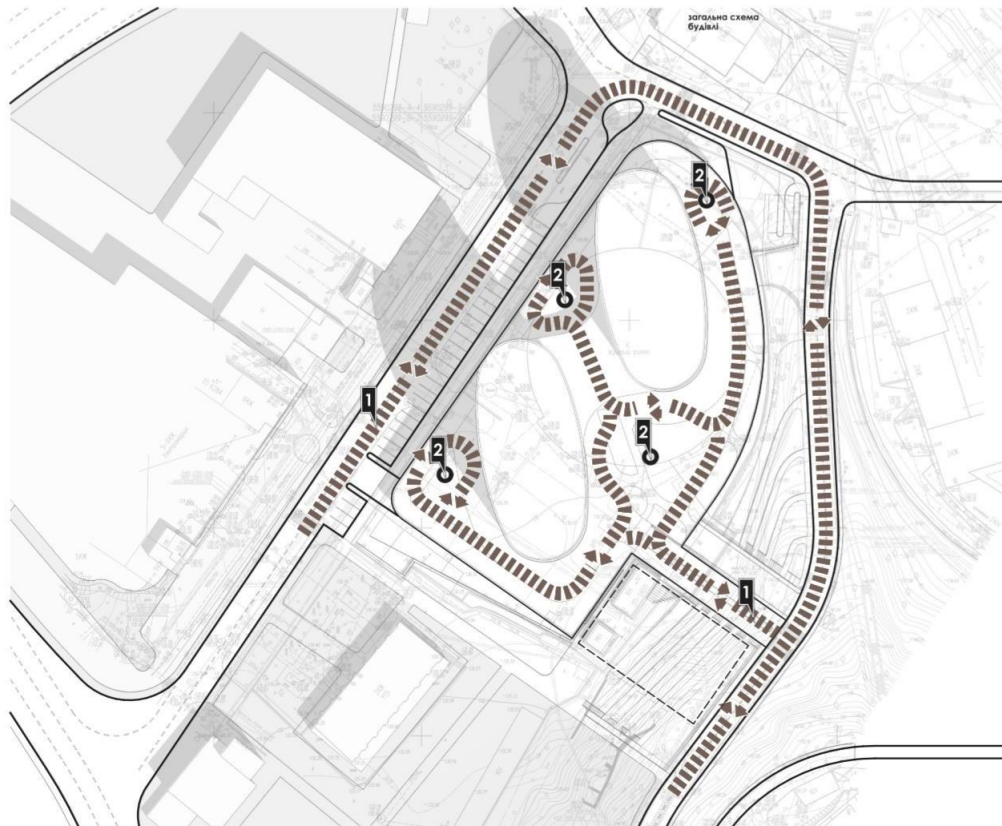


Схема руху пішоходів / рівень 1 М 1:750

Експлікація

- 1 Пішохідні переходи
- 2 Напрямок пішохідних маршрутів
- 3 Сходово-ліфтовий вузол на рівень 2
- 4 Підйом вище на рівень 2
- 5 Сходи вгору на рівень 3 до терас
- 6 Сходи вниз на рівень 2 до торговельного комплексу

Умовні позначення

- Офіси
- Вхід / вихід
- Ліфтово-сходові вузли
- Паркінгу
- В'їзд / виїзд рівень -1 / 3 / 4 /
- Ліфтово-сходові вузли
- ТРЦ
- Вхід / вихід
- Ліфтово-сходові вузли
- Апартаментів
- Вхід / вихід
- Ліфтово-сходові вузли

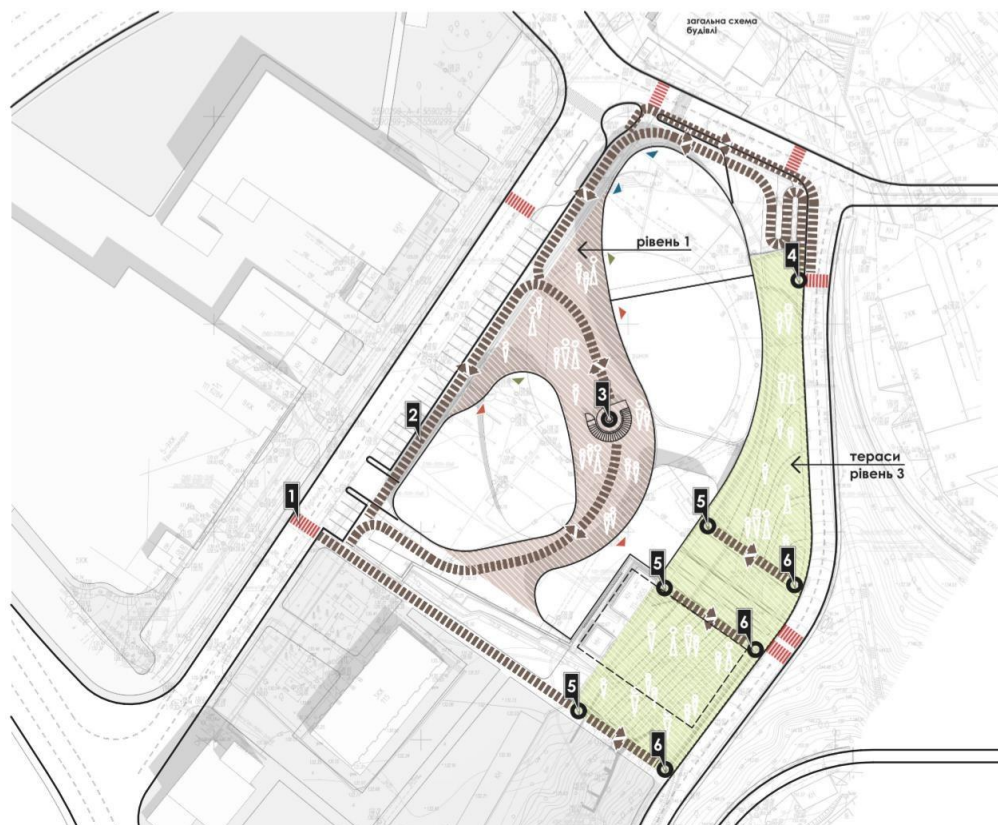


Схема руху пішоходів / рівень 2

М 1:750

Експлікація

- 1 Сходово-ліфтовий вузол на рівень 1
- 2 Спуск нижче на рівень 1
- 3 Напрямок пішохідних маршрутів
- 4 Підйом до внутрішнього двору
- 5 Сходи вгору на рівень 3 до терас
- 6 Сходи вниз на рівень 2 до торгівельного комплексу

Умовні позначення

- Офіси
- ▶ Вхід / вихід
- Ліфтово-сходові вузли
- Паркінг
- ▶ В'їзд / виїзд рівень -1 / 3 / 4 /
- Ліфтово-сходові вузли
- ТРЦ
- ▶ Вхід / вихід
- Ліфтово-сходові вузли
- Апартаменти
- ▶ Вхід / вихід
- Ліфтово-сходові вузли

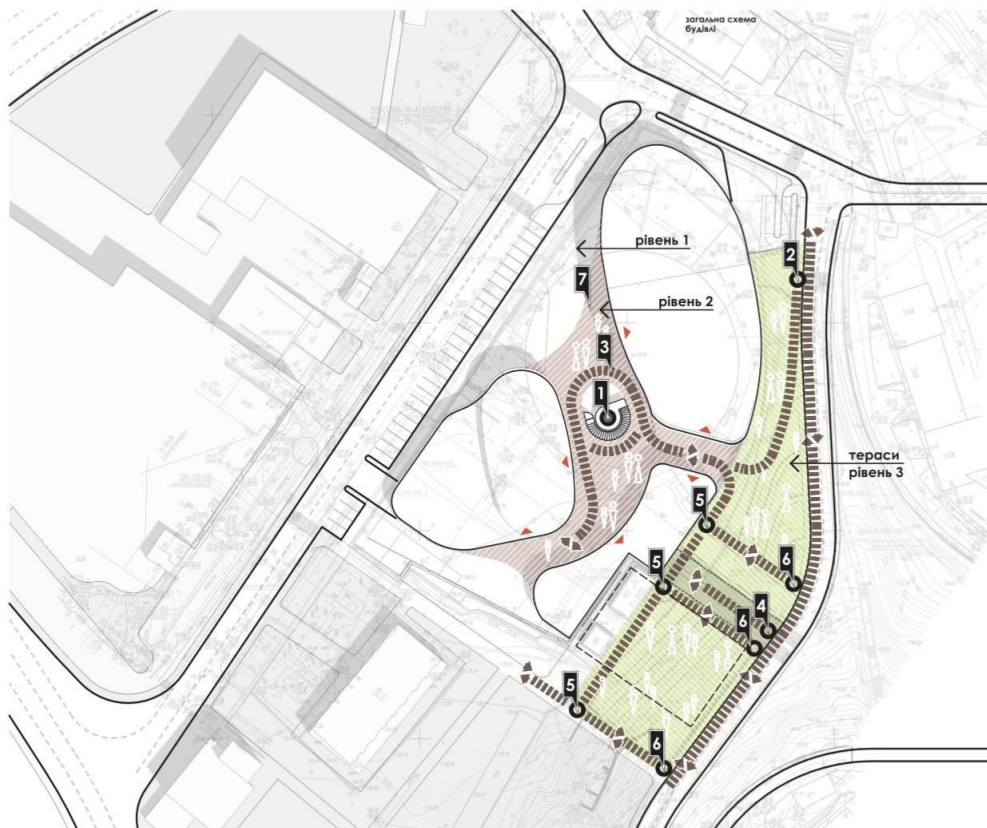


Схема руху пішоходів / рівень 3, 4

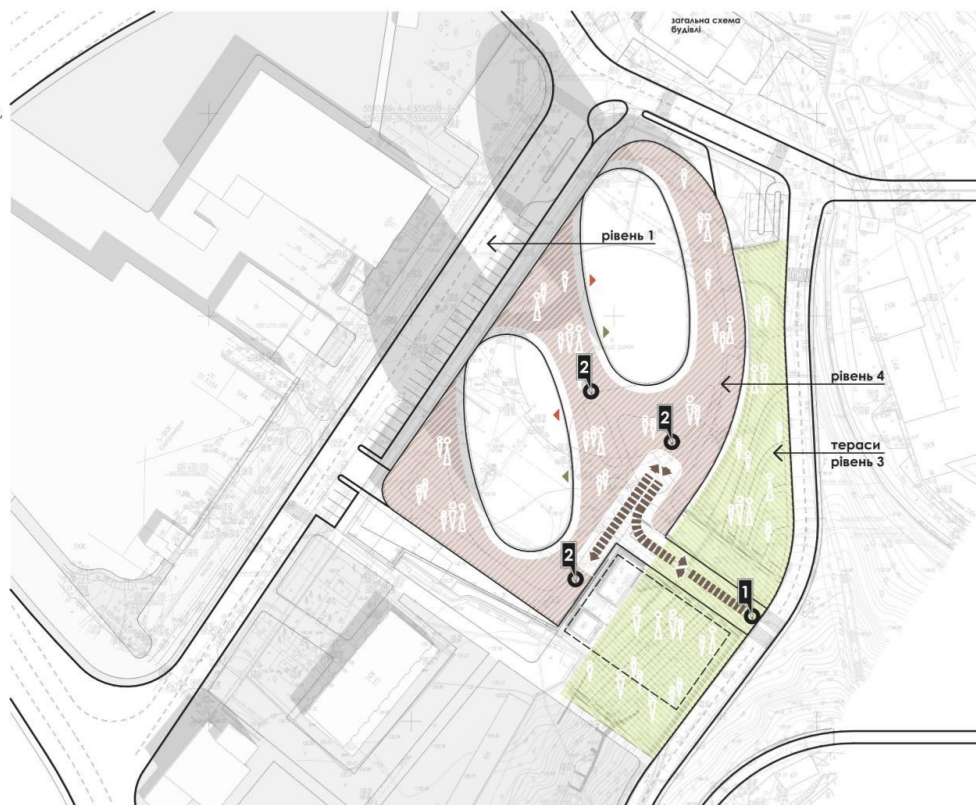
М 1:750

Експлікація

- 1 Спуск нижче на рівень 3 до терас
- 2 Внутрішній дворик, вільний від авто, виключно для пішохідного пересування

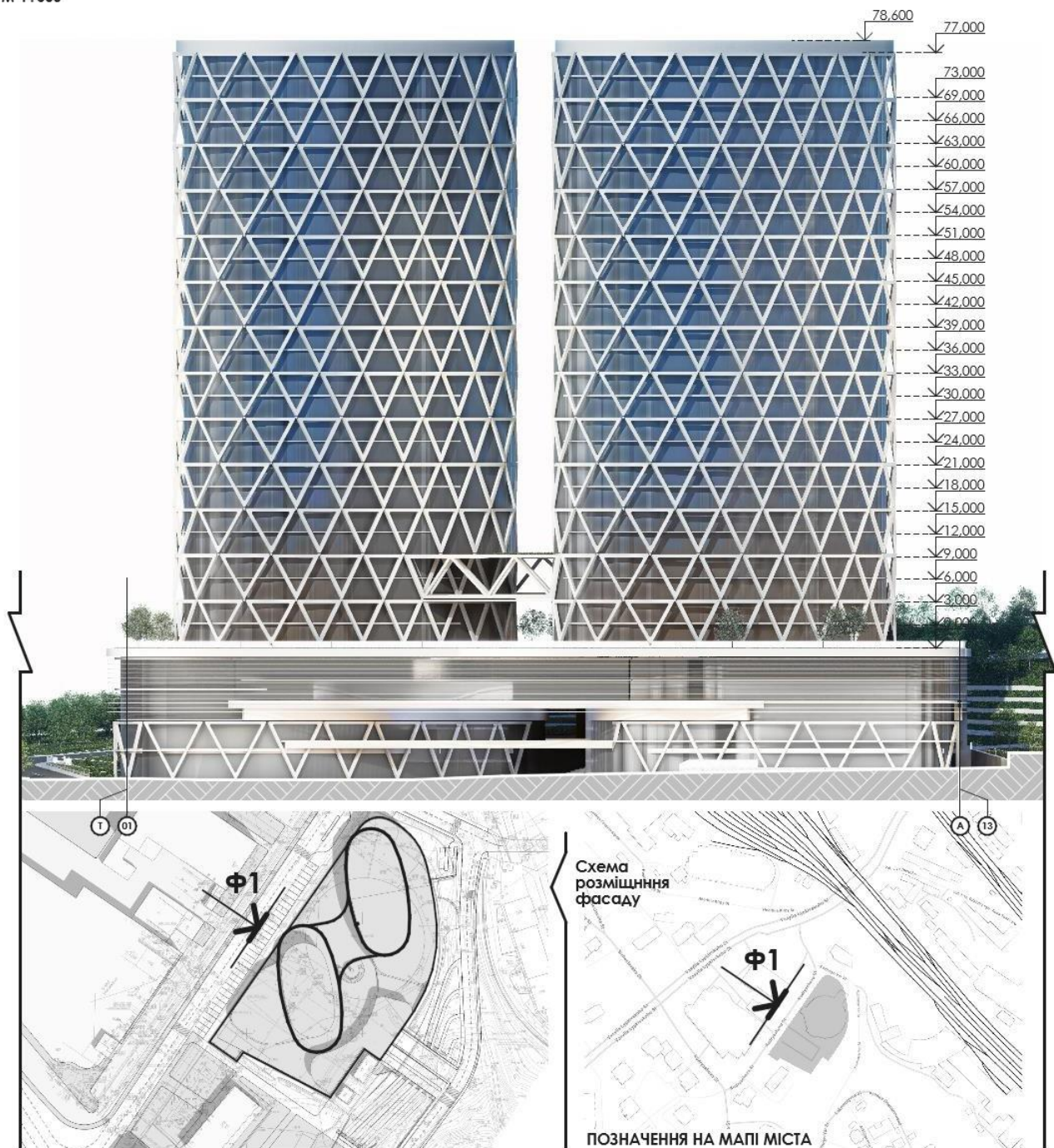
Умовні позначення

- Офіси
- ▶ Вхід / вихід
- Ліфтово-сходові вузли
- Паркінг
- ▶ В'їзд / виїзд рівень -1 / 3 / 4 /
- Ліфтово-сходові вузли
- ТРЦ
- ▶ Вхід / вихід
- Ліфтово-сходові вузли
- Апартаменти
- ▶ Вхід / вихід
- Ліфтово-сходові вузли

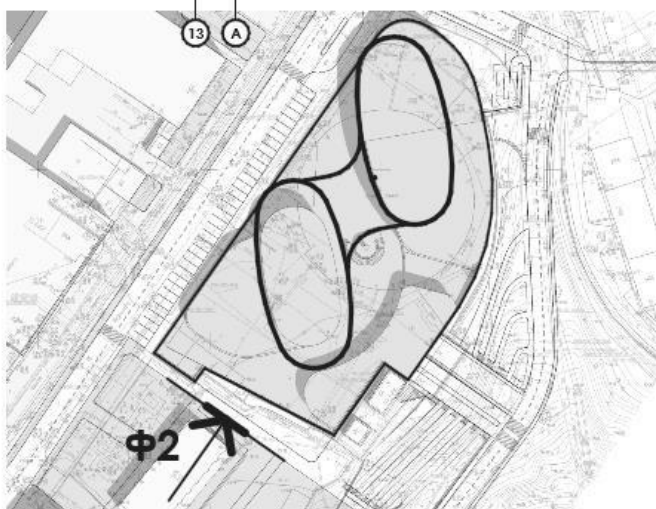
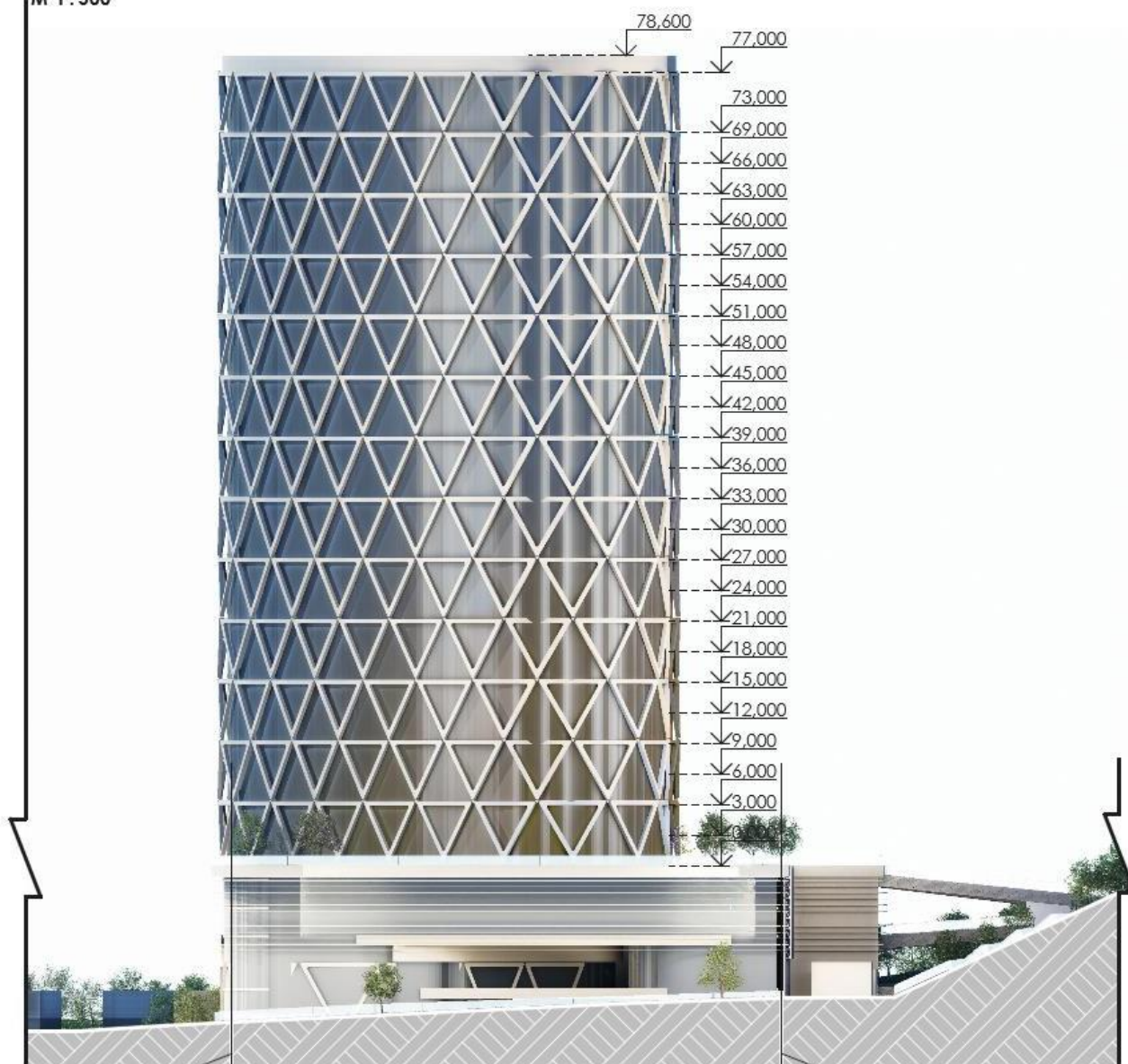


■ 5.4. ФАСАДИ, РОЗРІЗИ, СХЕМИ.

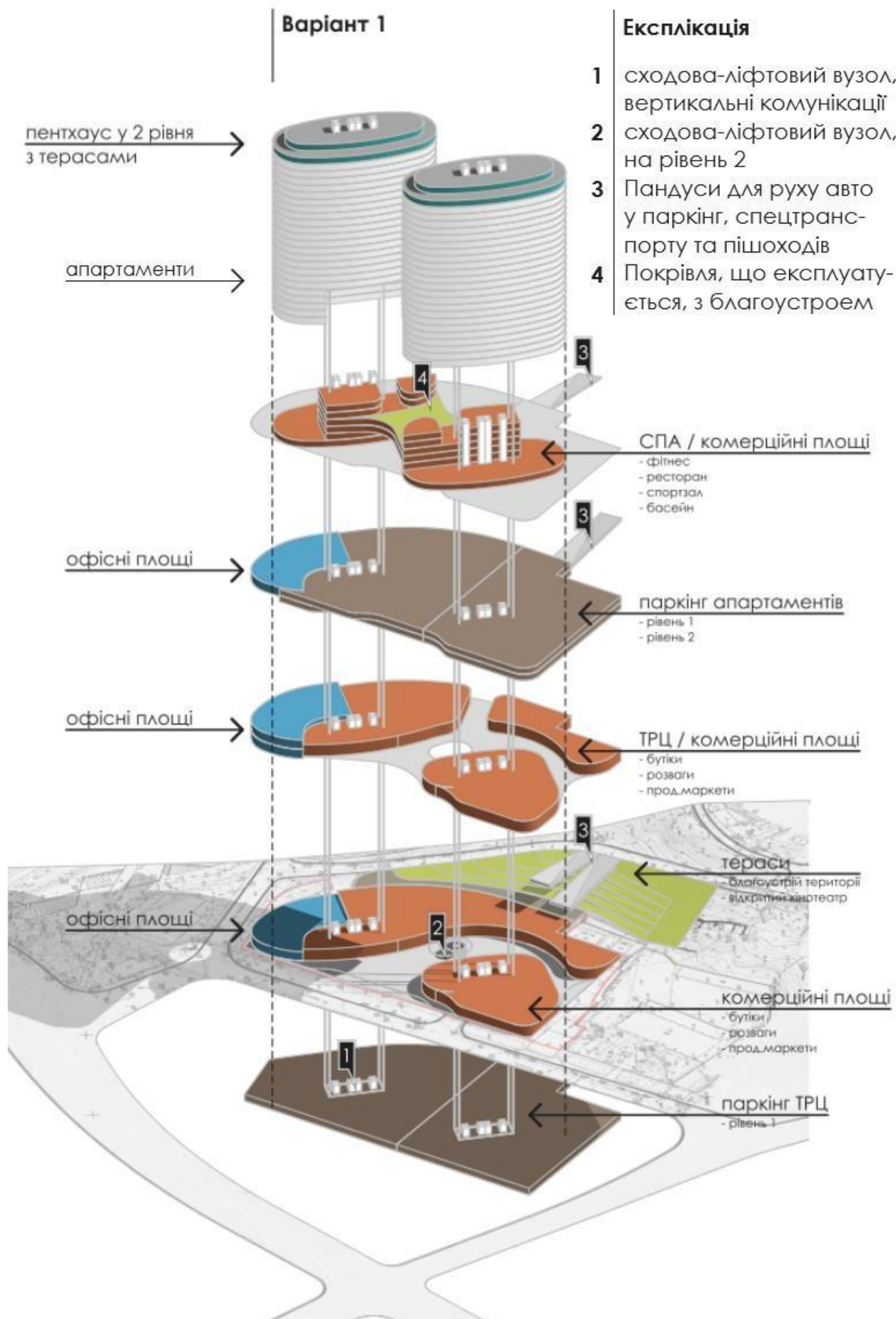
Фасад - Ф1
М 1:500



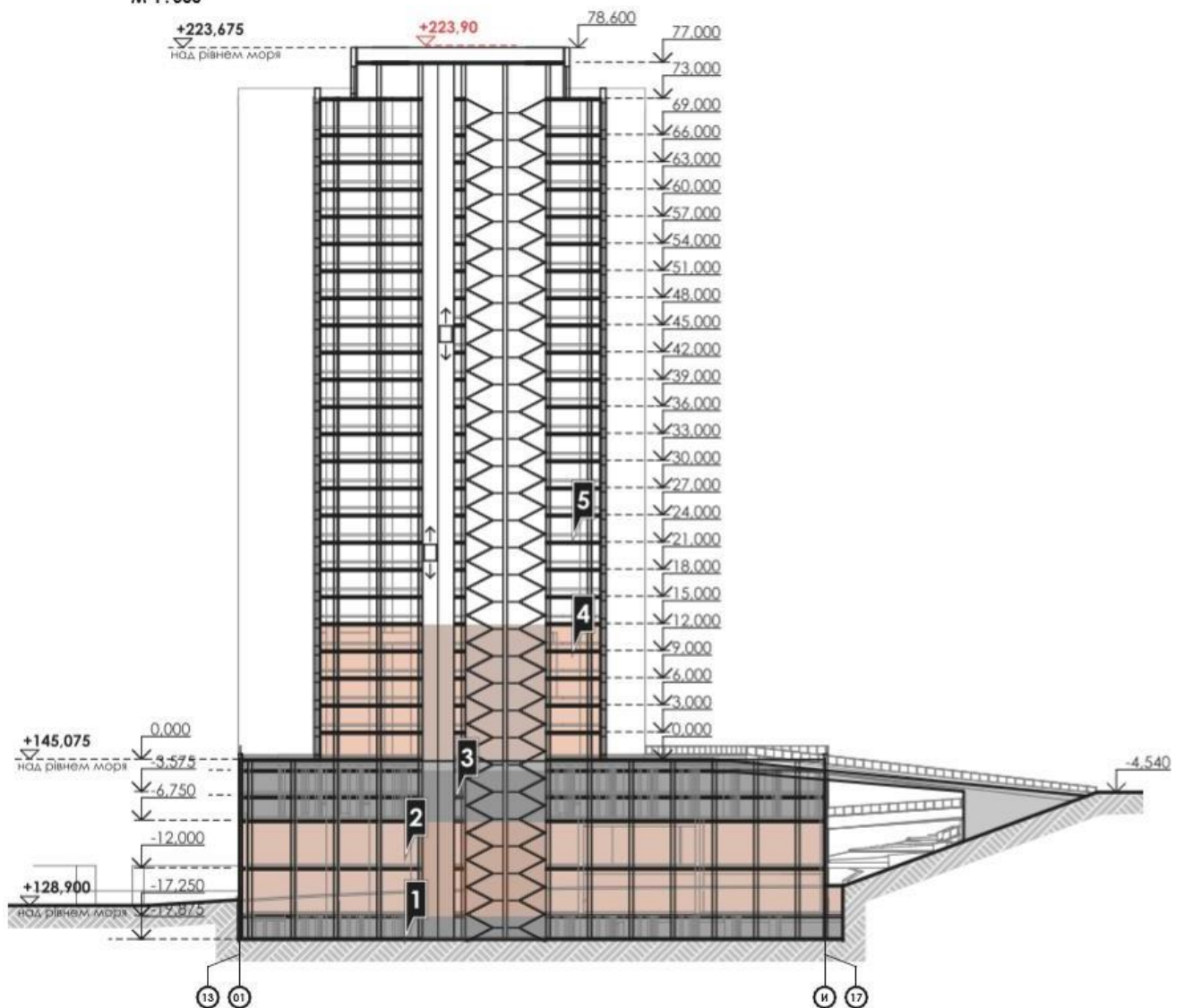
Фасад - Ф2
М 1:500



Просторова схема структури будівлі



Розріз 1 - 1
М 1:500



Експлікація

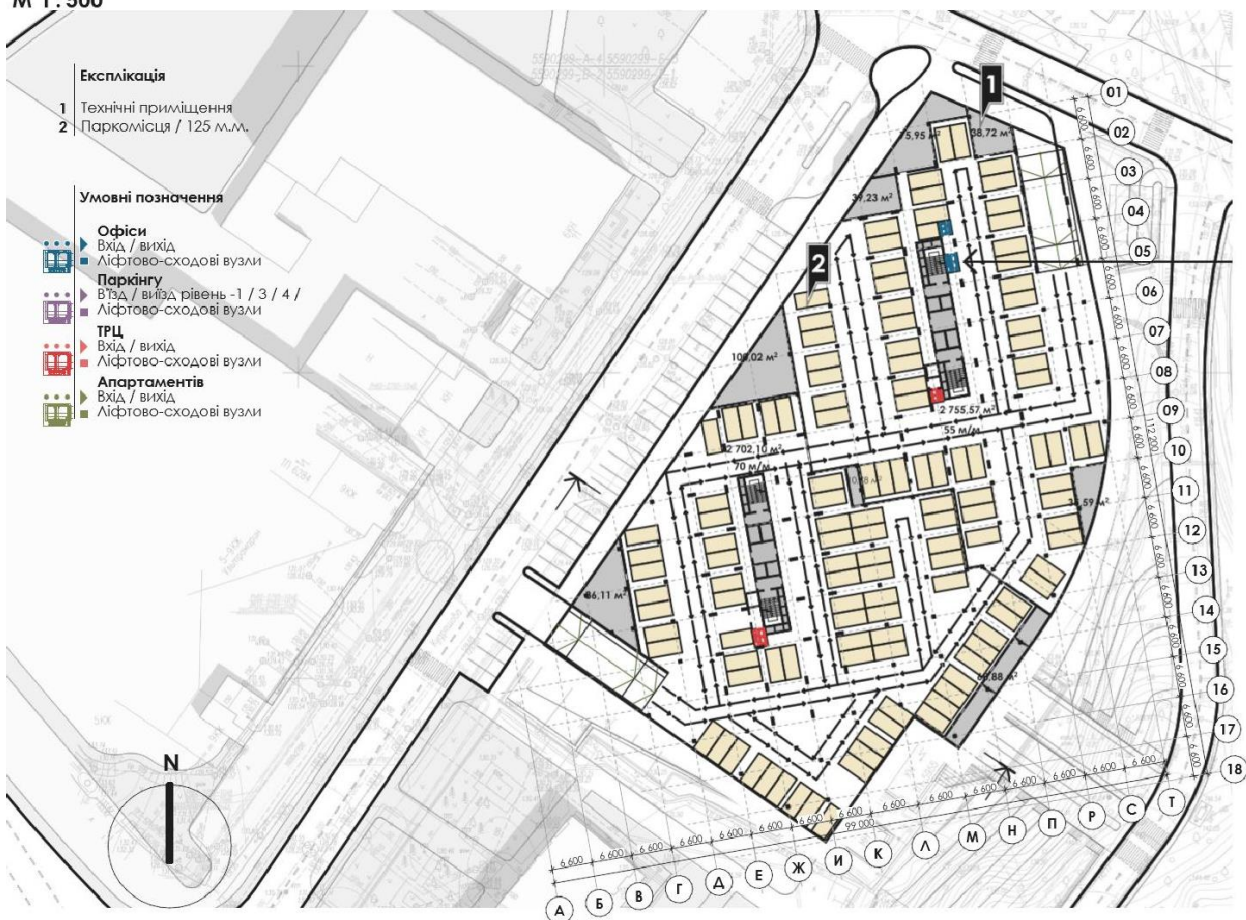
- 1 Паркінг для офісів та трогівельно-розважального комплексу
- 2 Комерційні приміщення
- 3 Паркінг для апартаментів
- 4 Фітнес, спорт та частково апартаменти
- 5 Апартаменти

Схема розміщення розрізу

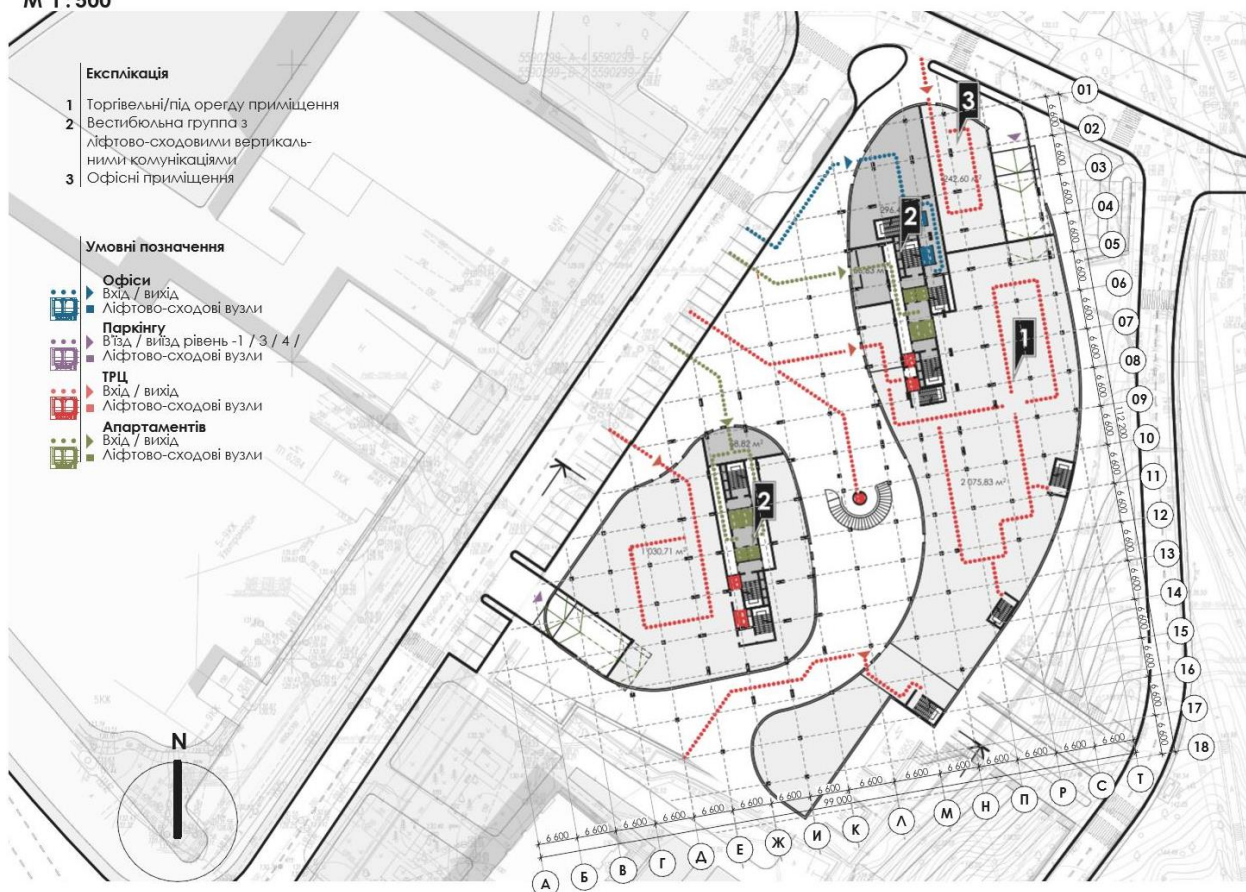


■ 5.5. ПЛАНУВАЛЬНІ РІШЕННЯ.

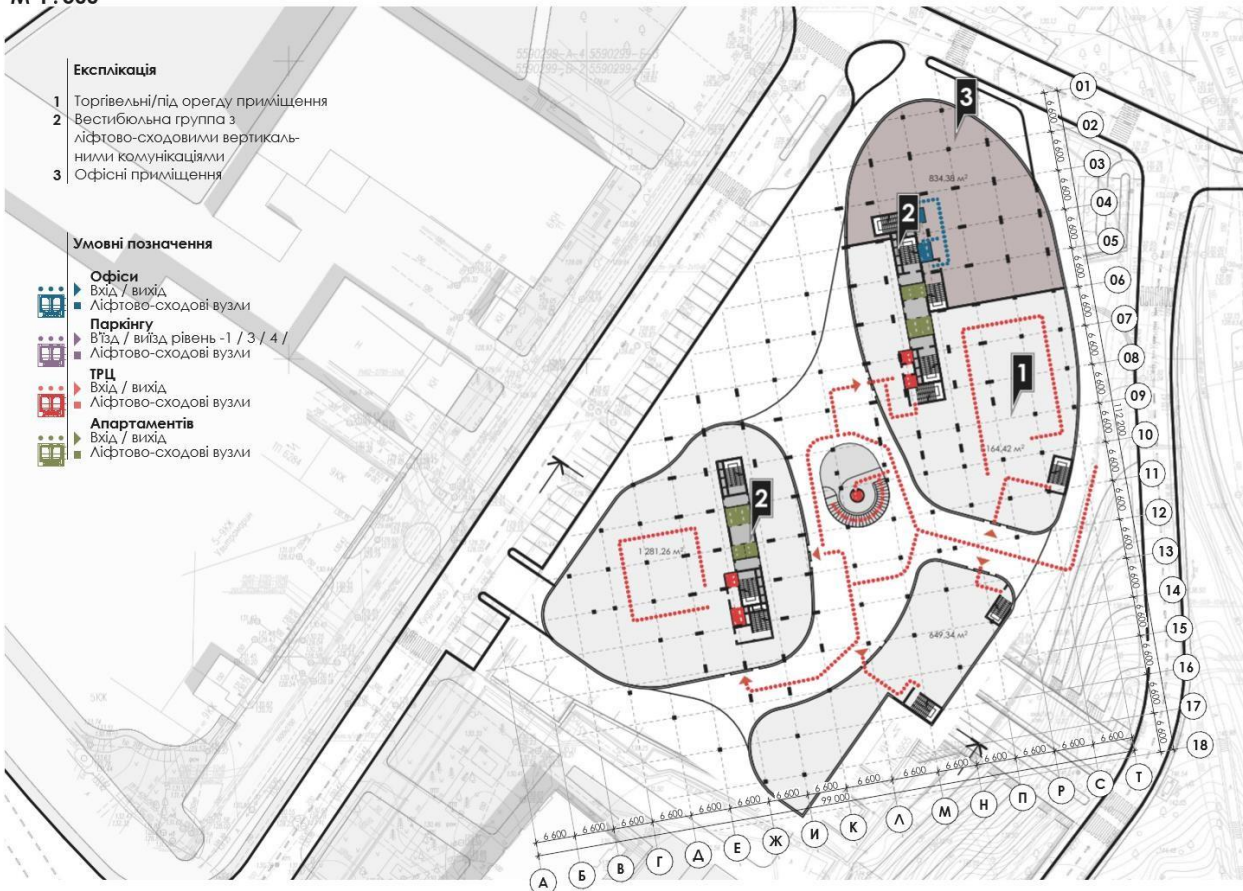
План -1-го поверху / паркінг
М 1: 500



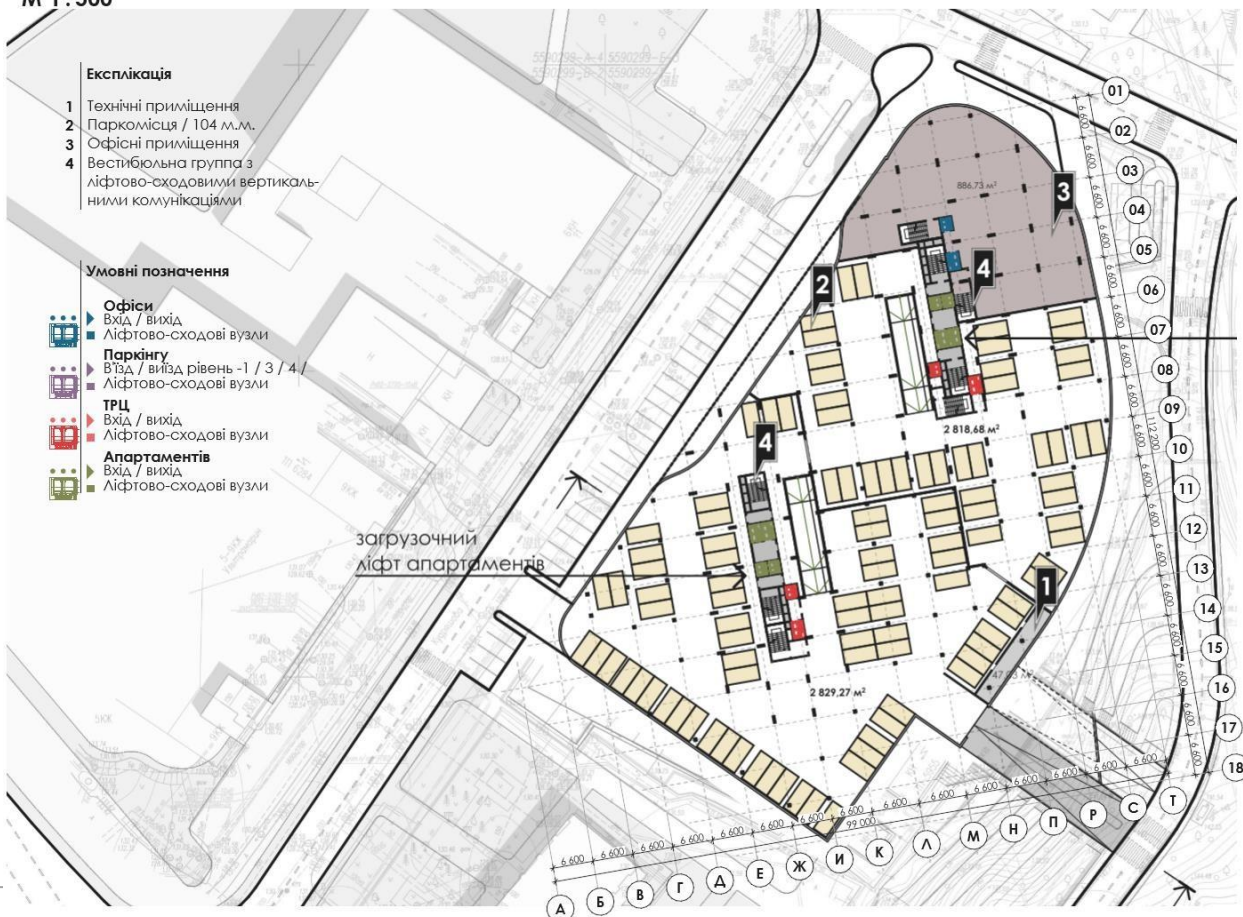
План 1-го поверху
М 1: 500



План 2-го поверху М 1:500

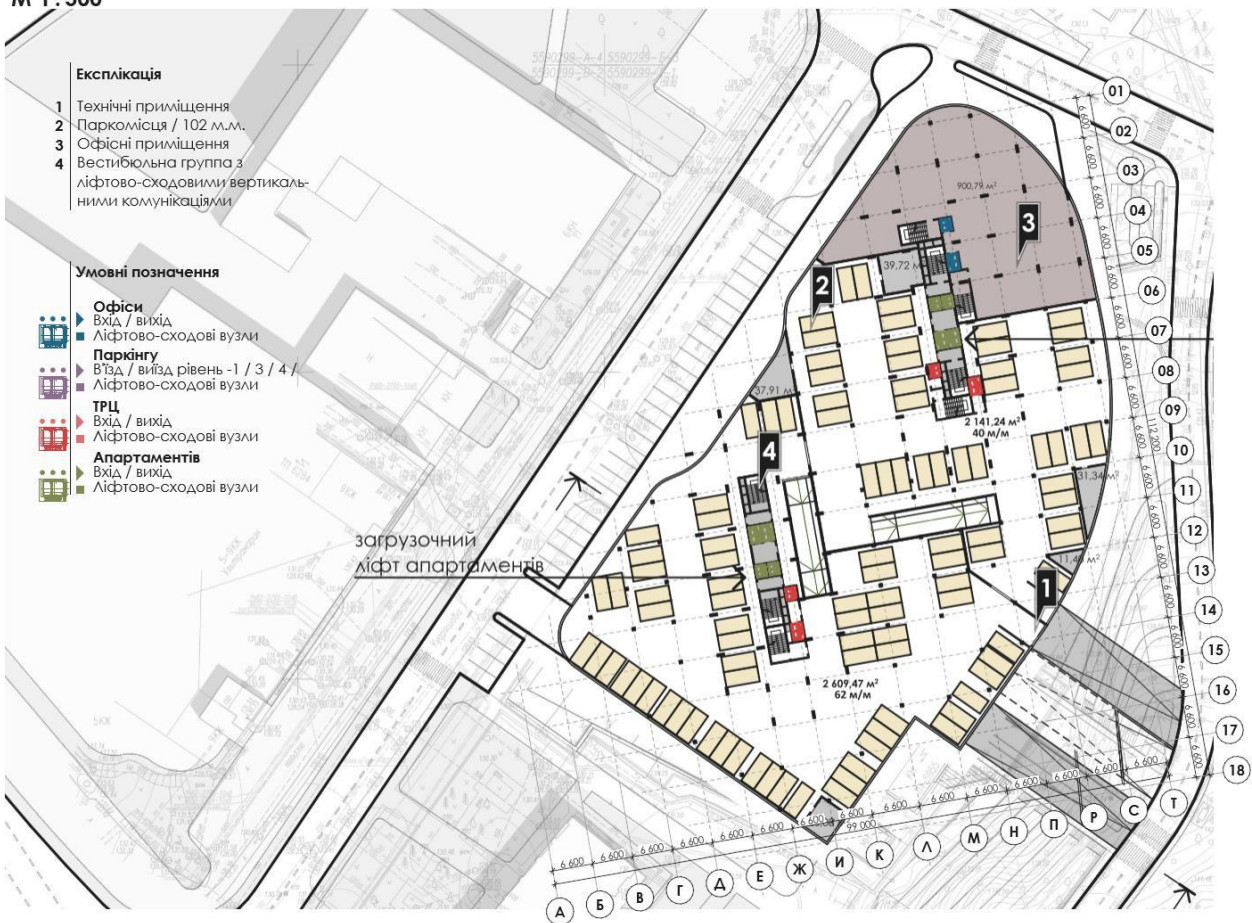


План 3-го поверху / паркінг М 1:500



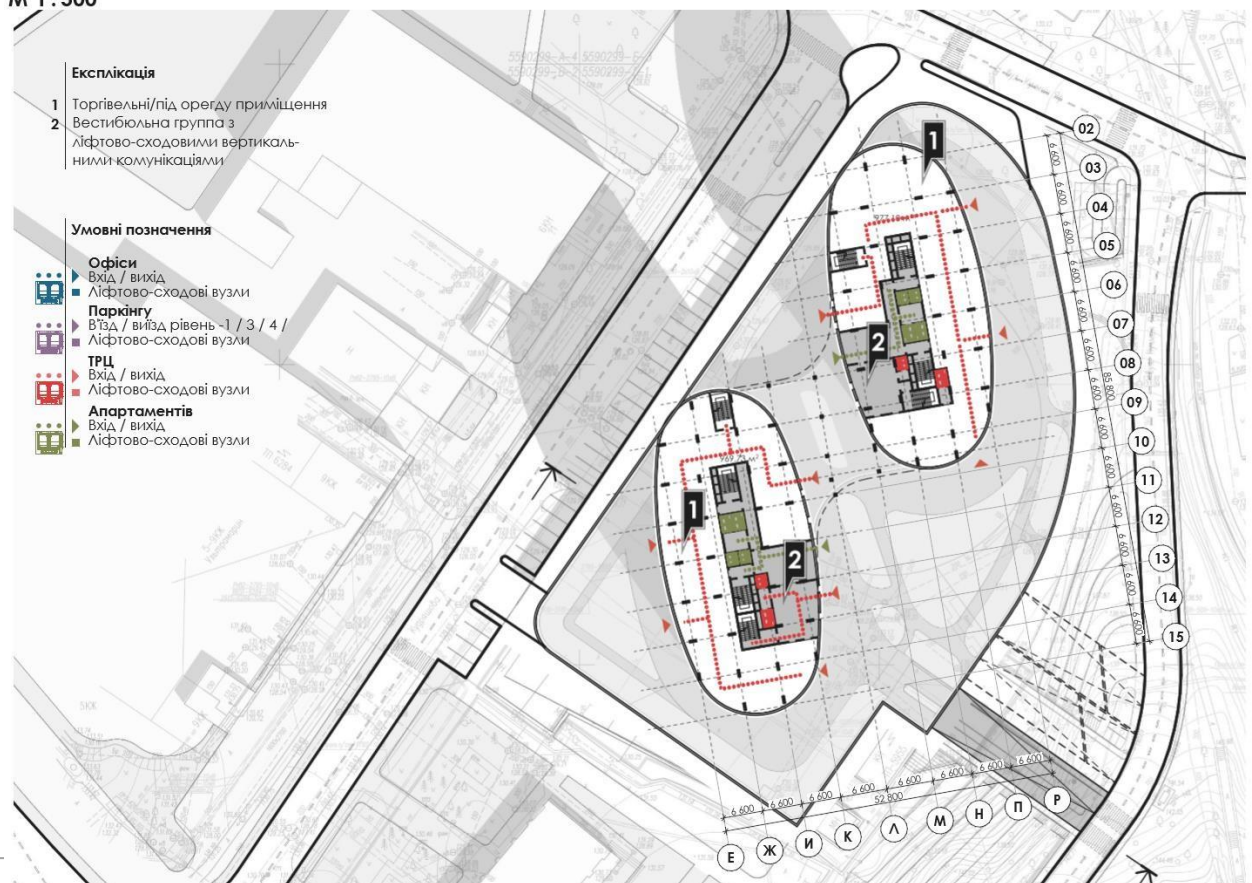
План 4-го поверху / паркінг

М 1 : 500

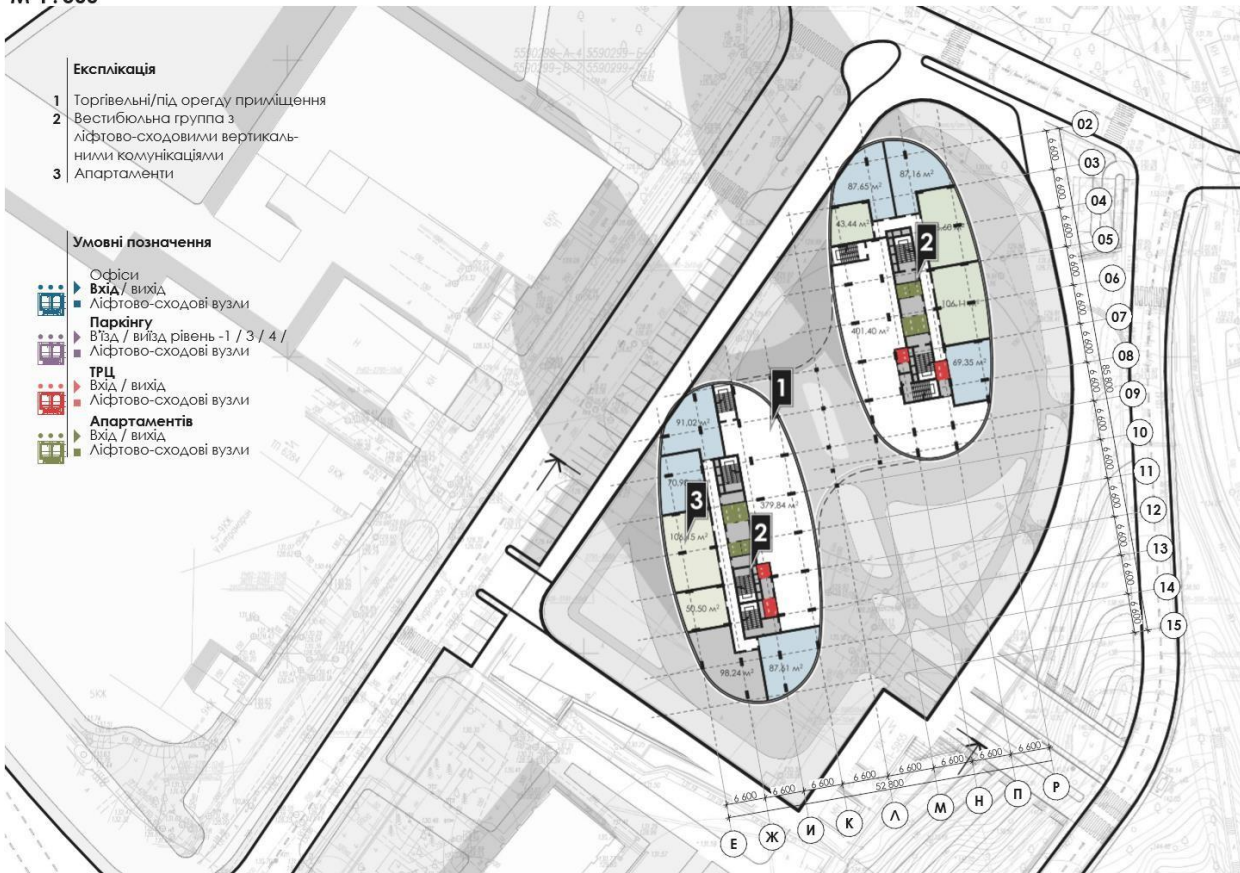


План 5-го поверху

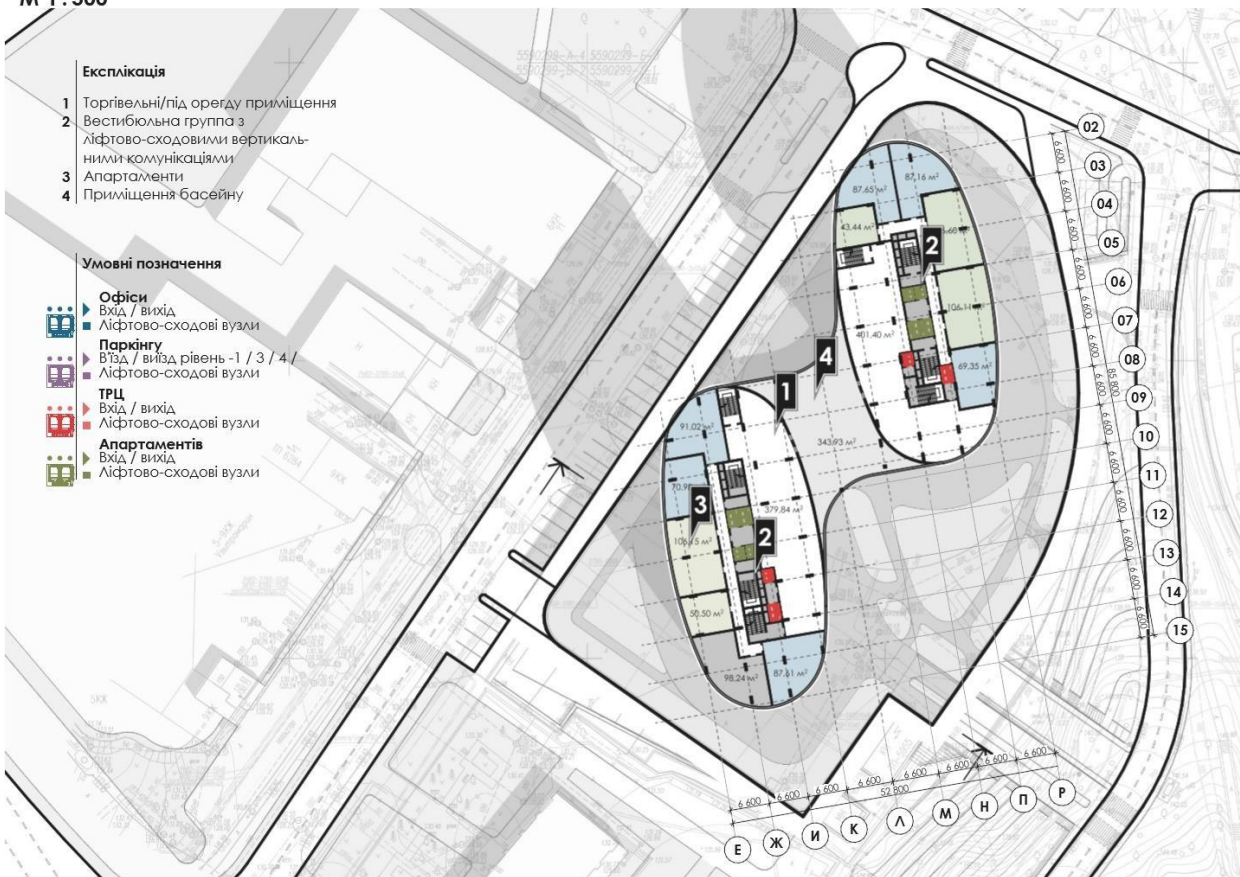
М 1 : 500



План 6-го поверху М 1:500



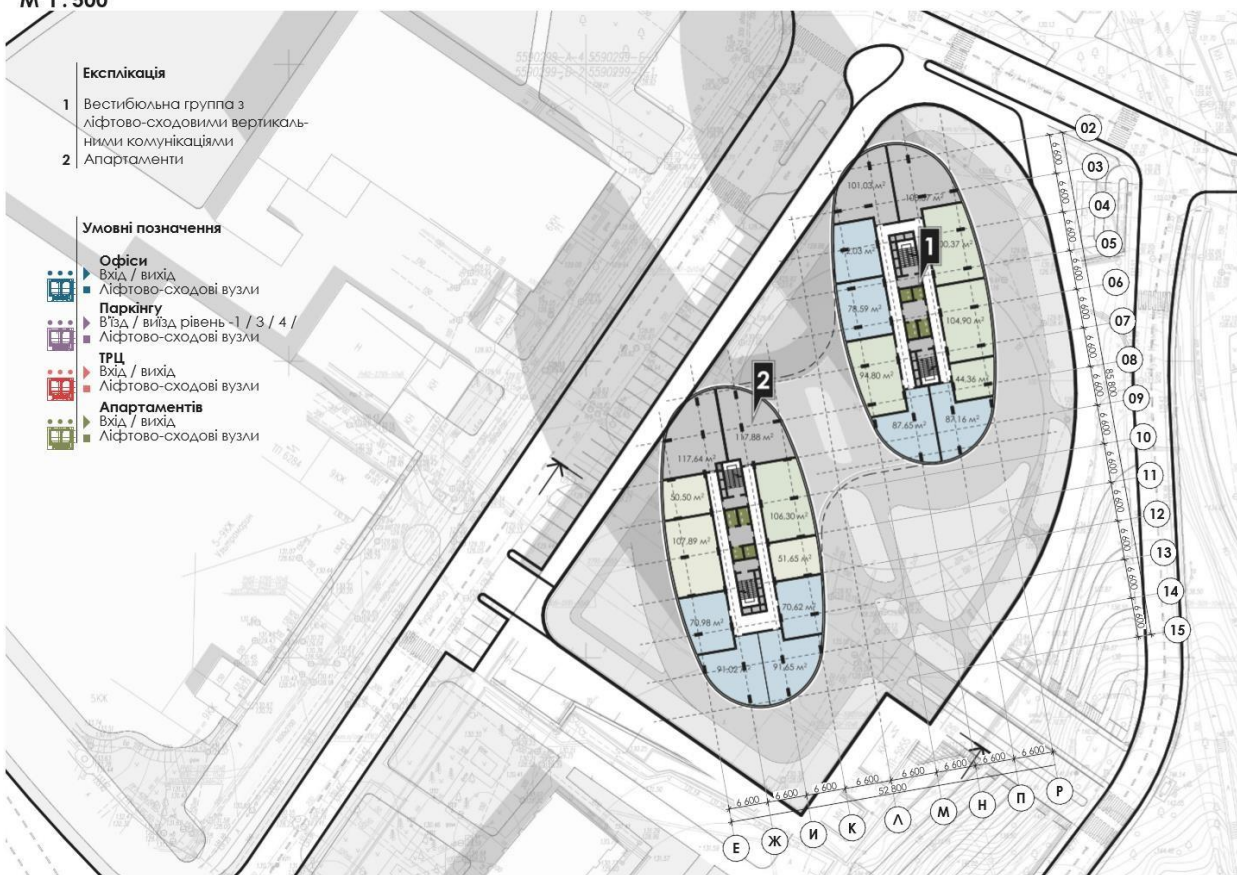
План 7, 8-го поверхів М 1:500



План 9-го поверху М 1:500

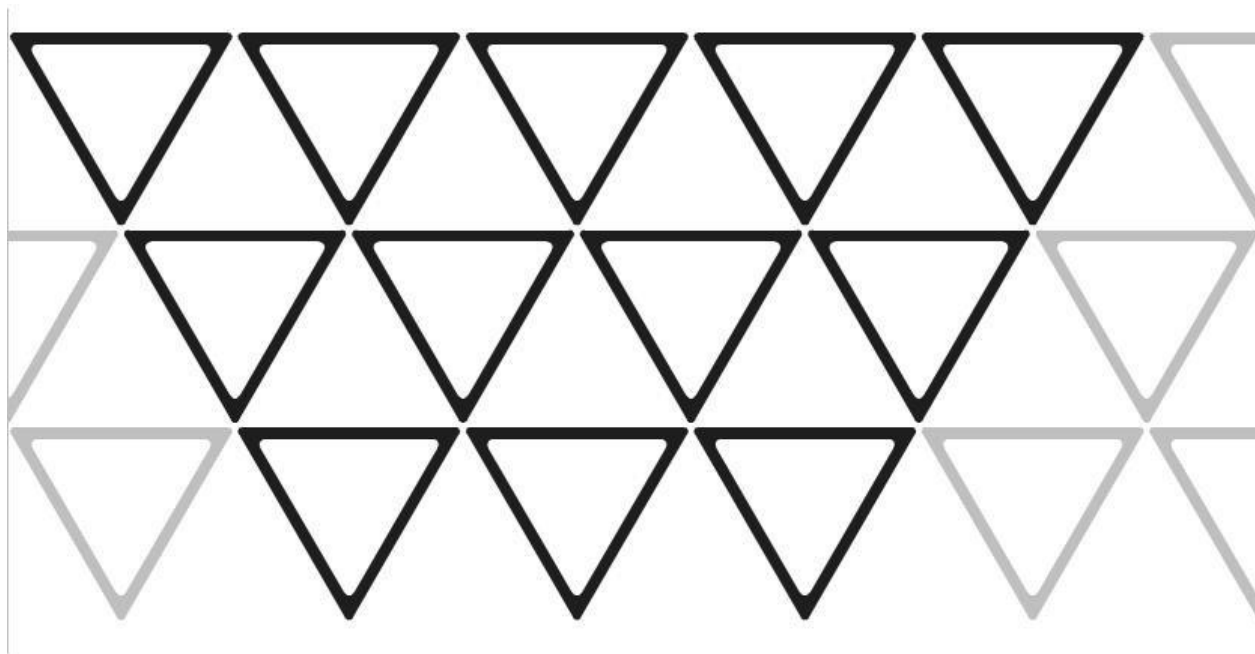


План 11-го типового поверху М 1:500

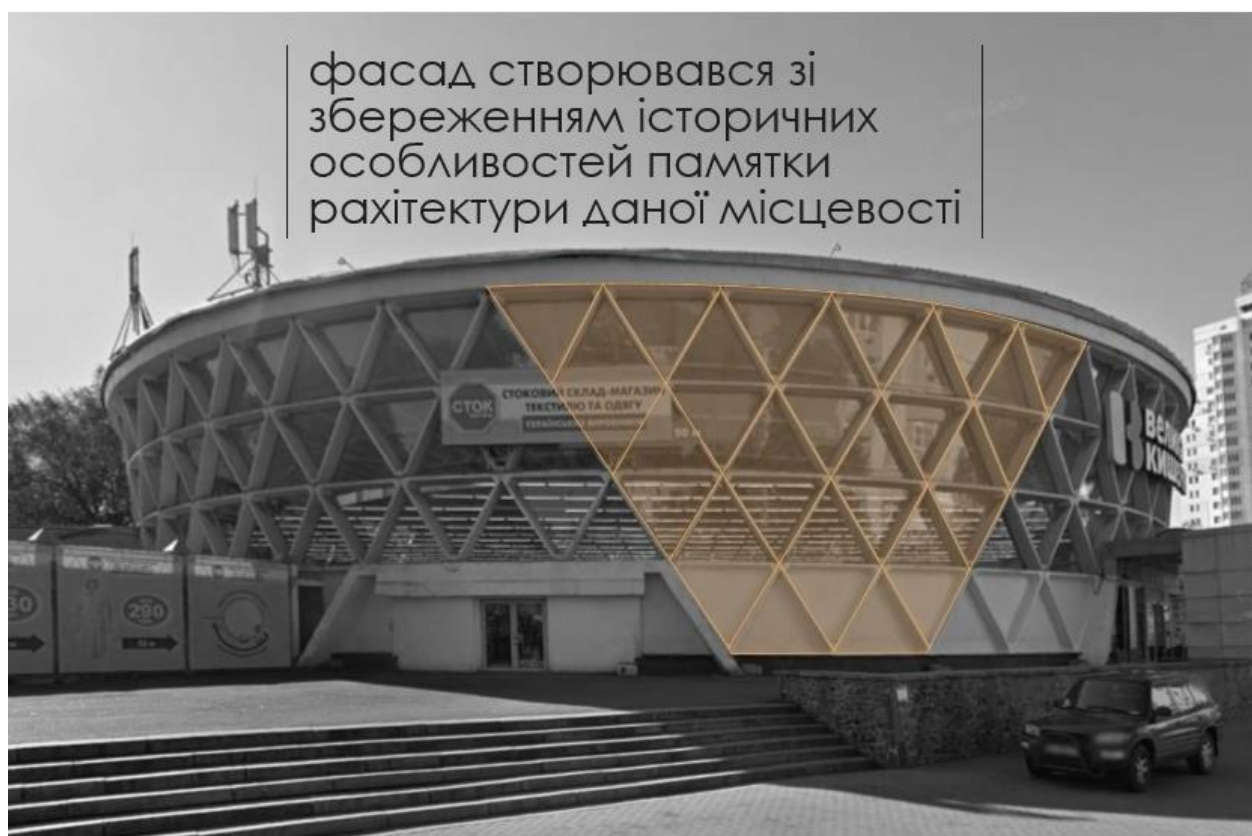


■ 5.6. ВІЗУАЛІЗАЦІЇ.

Візуальний образ комплексу є результатом синергії історії та інновацій. Він не заперечує минуле, а еволюціонує з нього, перетворюючи старий ринок з об'єкта ностальгії на сучасний символ архітектурного прогресу!

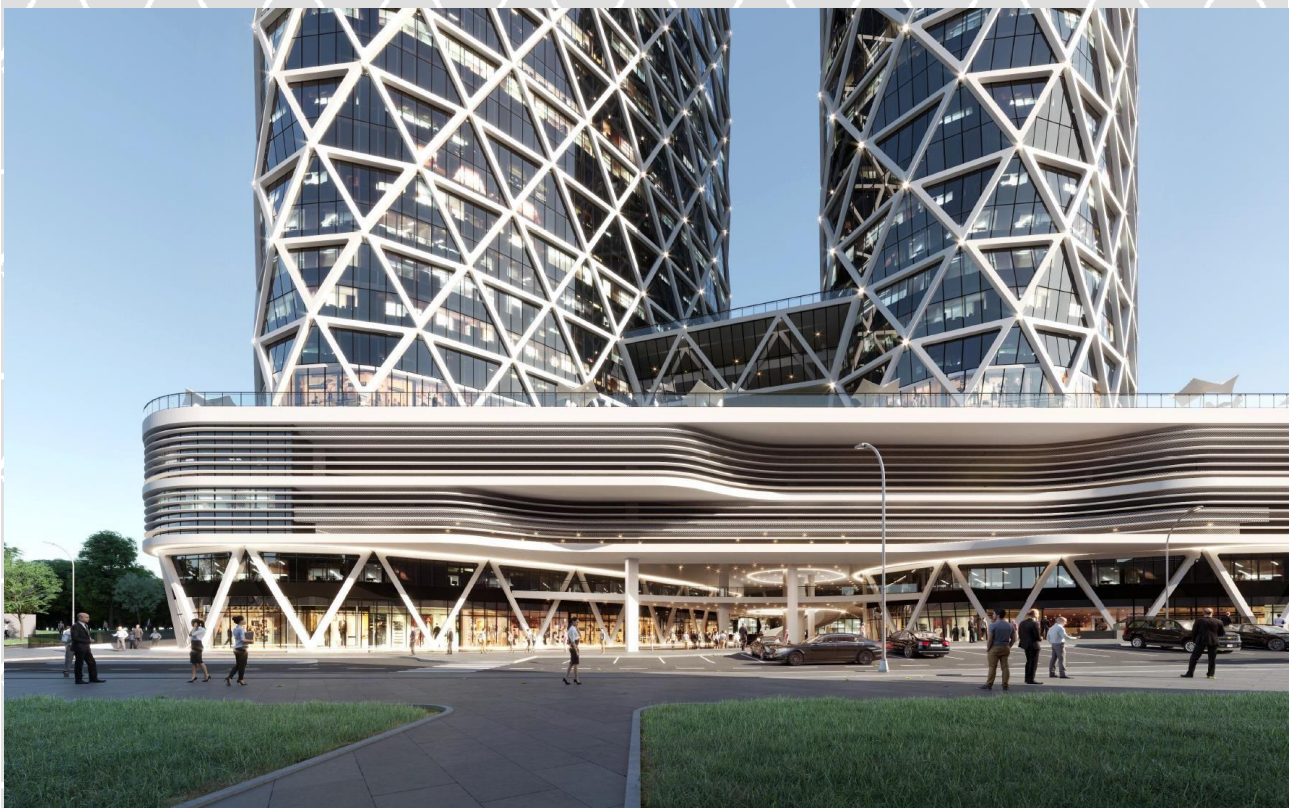


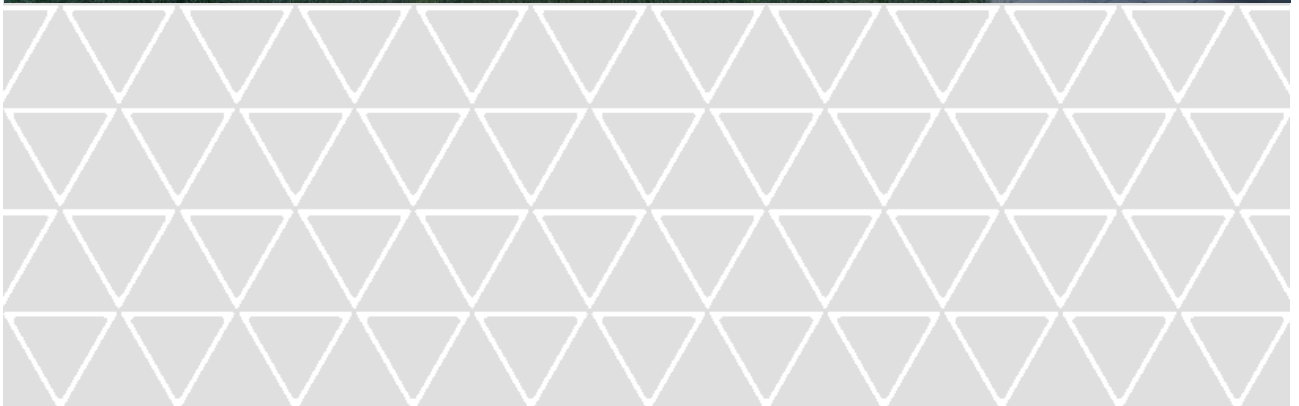
ФОРМОТВОРЕННЯ ФАСАДУ

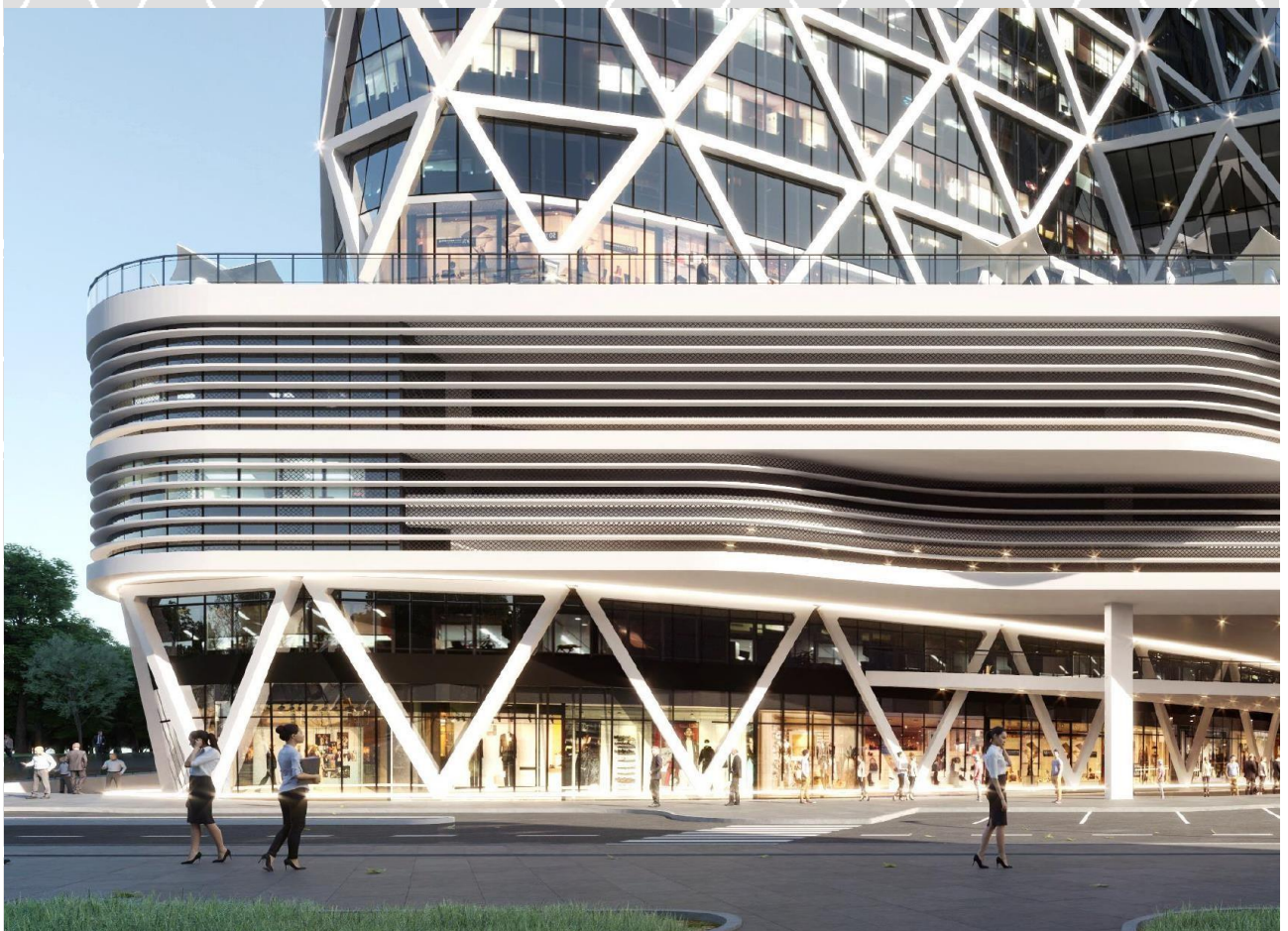












■ ВИСНОВКИ

У магістерській роботі вирішено актуальне науково-практичне завдання формування принципів архітектурно-планувальної організації висотних житлово-комерційних комплексів (*mixed-use development*) в умовах реконструкції торгівельно-виробничих територій. На основі проведених досліджень та розробленої проектної пропозиції отримано наступні висновки:

1. Теоретичне узагальнення. Встановлено, що в умовах ущільнення забудови великих міст концепція змішаного використання (*Mixed-Use*) є найбільш ефективним інструментом ревіталізації депресивних промислових та торгівельних зон. Перехід від монофункціональних спальних районів до багатофункціональних комплексів дозволяє реалізувати модель «компактного міста», зменшити маятникову міграцію та створити активне урбаністичне середовище.
2. Аналіз досвіду. Дослідження зарубіжних (*Zaha Hadid Architects, UNStudio*) та вітчизняних (*Taryan Towers, UNIT.City*) аналогів виявило стійкі тенденції у проектуванні таких об'єктів: інтеграція громадських просторів у структуру будівлі, використання експлуатованих покрівель, створення активних стилوباتів та застосування енергоефективних фасадних рішень.
3. Містобудівне рішення. В результаті містобудівного аналізу ділянки в Солом'янському районі м. Києва (колишній ринок «Залізничний») обґрунтовано доцільність заміни фізично застарілої споруди ринку на сучасний висотний комплекс. Запропонований генплан формує нову якість середовища: закрита територія ринку трансформується у відкритий громадський простір з пішохідною плазою, що інтегрує комплекс у міську тканину.
4. Архітектурно-планувальна концепція. Розроблено проект висотного житлово-комерційного комплексу, що складається з 3-поверхового стилобату та трьох житлових веж. Об'ємно-просторова композиція базується на принципі спадкоємності («пам'яті місця»): округлі форми стилобату та ритміка фасадних ламелей візуально відтворюють мотиви модерністської архітектури знесеного ринку «Шайба».

5. Функціональне наповнення. Запропоновано модель «вертикального міста», що включає 5 функціональних рівнів: торгівельно-громадський (стилобат з фуд-холлом), діловий (офіси та коворкінги), житловий (апартаменти різної типології), рекреаційний (wellness-зона з басейнами) та інфраструктурний (паркінг). Таке поєднання забезпечує повну автономність мешканців та економічну стійкість проекту.
6. Екологічна складова. У проекті впроваджено принципи сталого розвитку: використання систем рекуперації тепла, збору дощової води, влаштування зарядних станцій для електротранспорту та створення масштабного «саду на даху» площею понад 3000 м². Це дозволяє мінімізувати екологічний слід будівлі та створити комфортний мікроклімат в умовах щільної забудови.

Практичне значення роботи полягає у розробці реалістичної проектної пропозиції, яка демонструє можливість гармонійного поєднання висотної забудови з історичним контекстом та громадськими інтересами, що може бути використано як модель для реновації аналогічних об'єктів («brownfields») в містах України.

■ СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. ДБН Б.2.2-12:2019. Планування та забудова територій. – Київ: Мінрегіонбуд України, 2019.
2. ДБН В.2.2-24:2009. Проектування висотних житлових і громадських будинків. – Київ: Мінрегіонбуд України, 2009. – 102 с.
3. ДБН В.2.2-15:2019. Житлові будинки. Основні положення. – Київ: Мінрегіонбуд України, 2019.
4. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI.
5. Гейл Я. Міста для людей. – К.: Основи, 2015.
6. Джекобс Д. Смерть і життя великих американських міст. – К.: Основи, 2015.
7. Панченко Т.Ф. Туристичне середовище: архітектура, природа, інфраструктура: Монографія. – К.: Логос, 2012.
8. Council on Tall Buildings and Urban Habitat (CTBUH). Tall Buildings in Numbers: The Global Tall Building Picture / CTBUH Journal, 2022. – Issue III.
9. Coupland A. Reclaiming the City: Mixed Use Development. – London: E & FN Spon, 2023.
10. Yeang K. Eco-Skyscrapers. – Images Publishing Dist Ac, 2018.
11. Офіційний сайт Zaha Hadid Architects. [Електронний ресурс]. <https://www.zaha-hadid.com/>
12. Офіційний сайт UNStudio. [Електронний ресурс]. <https://www.unstudio.com/>
13. Офіційний сайт ArchDaily. [Електронний ресурс]. <https://www.archdaily.com/>
14. Рибчинський О.В. Ресурси ревіталізації ринкових площ історичних міст України // Містобудування та територіальне планування. – К.: КНУБА, 2016. – № 59.
15. Смоленська С.О. Архітектура авангарду та модернізму в Україні: проблеми збереження та реновації. – Харків: ХНУБА, 2019.

16. Єрофалов Б.Л. Римський Київ, або *Castrum Azagarium* на Київ-Подолі. – К.: А+С, 2017. (Джерело про історичний контекст Києва).

■ ТЕРМІНОЛОГІЧНИЙ СЛОВНИК

У даній магістерській роботі використано ряд спеціалізованих термінів та понять, тлумачення яких наведено нижче для кращого розуміння контексту дослідження.

Urban Sprawl (Розповзання міст)

- Суть: Процес хаотичного, низькощільного розширення міських територій за рахунок периферії та приміських зон. Характеризується залежністю від автомобільного транспорту та нераціональним використанням земельних ресурсів.
- Контекст у роботі: Проектований комплекс протиставляється цьому явищу, демонструючи стратегію «ущільнення» (*densification*) існуючих міських територій замість розширення меж міста.

Compact City (Компактне місто)

- Суть: Містобудівна концепція, що передбачає високу щільність забудови, змішане використання територій та ефективну систему громадського транспорту.
- Контекст у роботі: Проект реалізує цю модель, створюючи насичене функціями середовище на обмеженій ділянці в центрі району.

Mixed-Use Development / MUD (Багатофункціональна забудова)

- Суть: Тип девелопменту, що поєднує три або більше функціонально значущі компоненти (житло, офіси, торгівля, рекреація) в єдиній структурі або комплексі з пішохідною доступністю.
- Як це працює: Створює синергію, де різні функції підсилюють одна одну (наприклад, мешканці користуються інфраструктурою, а офісні працівники — фуд-кортom). Є ключовим об'єктом даного дослідження.

Brownfields (Браунфілди / «Сірі пояси»)

- Суть: Території промислового або комерційного призначення в межах міста, які не використовуються, є занедбаними або забрудненими, але мають потенціал для ревіталізації.
- Контекст у роботі: Ділянка ринку «Залізничний» класифікується як brownfield, що потребує реновації та повернення в активний міський обіг.

Adaptive Reuse (Адаптивне повторне використання)

- Суть: Процес використання існуючих будівель або територій для нових функцій, відмінних від початкових (наприклад, перетворення заводу на житло).
- Застосування: У проекті використано підхід концептуальної адаптації: фізична будівля ринку демонтується через аварійність, але її архітектурний образ та функція громадського центру адаптуються в новій структурі.

Transit-Oriented Development — TOD (Транзитно-орієнтований розвиток)

- Суть: Планування забудови максимальної щільності в межах пішохідної доступності від великих транспортних вузлів.
- Контекст у роботі: Розташування об'єкта поблизу залізничного вокзалу «Південний» та зупинок швидкісного транспорту дозволяє класифікувати його як TOD-об'єкт, що зменшує залежність резидентів від приватних авто.

Gentrification (Джентрифікація)

- Суть: Процес реконструкції та оновлення занепалих міських районів, що супроводжується притоком більш заможних мешканців та підвищенням якості середовища.
- Наслідок: Реалізація висотного комплексу стане каталізатором джентрифікації даної частини Солом'янського району, покращуючи його імідж та інфраструктуру.

Live-Work-Play (Живи-Працюй-Відпочивай)

- Суть: Сценарій життєдіяльності, за якого людина може задовольнити всі базові та соціальні потреби (проживання, робота, дозвілля, спорт) в межах одного комплексу.

- Як це працює: Забезпечується зонуванням комплексу на житлові вежі, офісний блок та рекреаційний стилобат.

Council on Tall Buildings and Urban Habitat — CTBUH

- Довідка: Міжнародна організація, що є світовим авторитетом у галузі висотного будівництва та сталого розвитку міст. Розробляє стандарти вимірювання висоти будівель.
- Використання: Статистичні дані та класифікації CTBUH використано в аналітичній частині роботи для обґрунтування світових трендів.

Gated Communities (Закриті спільноти)

- Суть: Житлові території з обмеженим доступом, огорожені від зовнішнього міста.
- Контекст у роботі: Проект пропонує гібридну модель, повністю відкритий для міста громадський простір на рівні землі (плаза) та приватна закрита територія двору на рівні даху стилобату (для безпеки мешканців).

Genius Loci (латинський термін, що означає "дух місця").

- Суть: Унікальна атмосфера, дух та історична ідентичність конкретної території.
- Застосування: Збереження Genius Loci реалізується через архітектурне цитування форм модерністського ринку «Шайба» в новому об'ємі (округлість, ритм ламелей).

Double Skin (Подвійний фасад)

- Як це працює: Фасадна система, що складається з двох шарів скління з повітряним прошарком. Забезпечує природну вентиляцію, шумоізоляцію та знижує тепловтрати взимку і перегрів влітку.
- Застосування: Запропоновано для висотних житлових веж для підвищення енергоефективності.

Green Deal (Зелений курс)

- Суть: Стратегія ЄС щодо досягнення кліматичної нейтральності, яка включає перехід на чисту енергію та екологічне будівництво.

- Контекст у роботі: Проектні рішення (озеленення дахів, енергоефективність) відповідають принципам Європейського зеленого курсу.

Sustainable Development Goals (Цілі сталого розвитку)

- Суть: Перелік глобальних цілей, затверджених ООН.
- Контекст у роботі: Проект спрямований на досягнення Цілі №11 «Сталий розвиток міст і громад».

Full Cut-off (Повне екранування світла)

- Як це працює: Конструкція вуличних світильників, що спрямовує світловий потік виключно вниз, запобігаючи світловому забрудненню неба.
- Застосування: Використовується в благоустрої території для комфорту мешканців та захисту біорізноманіття.

Daylight Harvesting (Збір денного світла)

- Як це працює: Автоматизована система керування освітленням, яка зменшує інтенсивність штучного світла залежно від рівня природної інсоляції приміщення.
- Застосування: Передбачено в офісних та громадських зонах комплексу для економії електроенергії.

ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ
УНІВЕРСИТЕТ ВЕТЕРИНАРНОЇ МЕДИЦИНИ
ТА БІОТЕХНОЛОГІЙ ім. С.З.ГЖИЦЬКОГО

THANKS

FOR WATCHING & LISTENING

Дубляни - 2025 рік