МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЗАПОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІНЖЕНЕРНИЙ НАВЧАЛЬНО-НАУКОВИЙ ІНСТИТУТ
ім. Ю.М. ПОТЕБНІ

Кафедра міського будівництва і архітектури

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
ДО КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ (ВИПУСКНОЇ) РОБОТИ
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ БАКАЛАВРА

на тему: «Готель в м. Запоріжжя
Hotel in Zaporizhzhia»

Виконав(ла): здобувач(ка) 4 курсу, групи 6.191
спеціальності 191 Архітектура та містобудування
освітньо-професійної програми «Архітектура та містобудування»
Шевченко Г.С.
(ініціали та прізвище)
Керівник канд. арх., доц. кафедри міського будівництва і архітектури
(посада, вчене звання, науковий ступінь)
Сазонова О. Ю.
(ініціали та прізвище)
Рецензент _____
(посада, вчене звання, науковий ступінь)
_____
(ініціали та прізвище)

Запоріжжя, 2026

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЗАПОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
Інженерний навчально-науковий інститут ім. Ю.М. Потебні

Факультет Інженерний навчально-науковий інститут ім. Ю.М. Потебні
Кафедра міського будівництва і архітектури
Рівень вищої освіти бакалавр
Спеціальність 191 Архітектура та містобудування
Освітньо-професійна програма «Архітектура та містобудування»

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
А.В. Банах
«01» 03 2026 року

ЗАВДАННЯ
НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ ЗДОБУВАЧЕВІ

Шевченко Ганна Сергіївна
(прізвище, ім'я та по-батькові)

1. Тема роботи Готель в м. Запоріжжя
Hotel in Zaporizhzhia
керівник роботи канд. арх., доц. кафедри міського будівництва і архітектури
Сазонова О. Ю.
(прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)
затверджений наказом ЗНУ від «23» грудня 2025 року № 1832-с

2. Строк подання здобувачем роботи 01.06.2026
3. Вихідні дані до роботи: Земельна ділянка в с. Матвіївка Запорізької області. Проєктування чотиризіркового готелю на 172 номери з рестораном та казино. Проєкт розроблено відповідно до чинних ДБН України.
4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити) Вступ. Аналіз та передпроєктні дослідження. Сучасні тенденції проєктування готельних комплексів. Аналіз аналогів. Характеристика району проєктування. Нормативна база проєктування. Архітектурно-планувальні рішення. Архітектурна концепція. Функціональна організація будівлі. Об'ємно-просторова композиція. Конструктивна схема будівлі. Інженерні системи. Генеральний план. Техніко-економічні показники. Висновки. Список використаних джерел.

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень)
Ситуаційний план. Генеральний план ділянки. План першого поверху. Плани готельних поверхів. Фасади будівлі. Поздовжній та поперечний розрізи. Візуалізації екстер'єру будівлі. Техніко-економічні показники проєкту

6. Консультанти розділів роботи

Розділ	Прізвище, ініціали консультанта	Дата, підпис	
		Завдання видав	Завдання видав
1	Сазонова О.Ю.		
2	Сазонова О.Ю.		
3	Сазонова О.Ю.		

7. Дата видачі завдання: 01.03.2026

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№	Назва етапів кваліфікаційної роботи	Строк виконання	Примітка
1	Отримання та аналіз завдання на проєктування	лютий 2026	
2	Збір вихідних даних та вивчення нормативної бази	лютий 2026	
3	Аналіз аналогів	березень 2026	
4	Містобудівний аналіз території проєктування	березень 2026	
5	Розробка генерального плану	березень 2026	
6	Розробка архітектурно-планувальних рішень	травень 2026	
7	Виконання графічної частини проєкту	травень 2026	
8	Оформлення пояснювальної записки	червень 2026	
9	Підготовка до захисту та подання роботи	10.06.2026	
10	Захист кваліфікаційної роботи	17.06.2026	

Здобувач _____ Шевченко Г.С.
(підпис) (прізвище та ініціали)

Керівник роботи _____ Сазонова О. Ю.
(підпис) (прізвище та ініціали)

Нормоконтроль пройдено

Нормоконтролер _____ Грабенюк І.В.
(підпис) (прізвище та ініціали)

ЗМІСТ

ВСТУП……..…5
РОЗДІЛ І АНАЛІЗ ТА ПЕРЕДПРОЄКТНІ ДОСЛІДЖЕННЯ……7
1.1 Сучасні тенденції проєктування готельних комплексів……..…7
1.2 Аналіз аналогів……...…9
1.2.1 Maxx Royal Belek Golf Resort……9
1.2.2 The Venetian Resort……10
1.2.3 Висновки за результатами аналізу аналогів……...11
1.3 Характеристика району проєктування……...12
1.4 Нормативна база проєктування……..13
1.5 Висновки до розділу І ……14
РОЗДІЛ ІІ АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНІ РІШЕННЯ……...16
2.1 Архітектурна концепція……..16
2.2 Функціональна організація будівлі……17
2.3 Об’ємно-просторова композиція……18
2.4 Конструктивна схема будівлі……..19
2.5 Інженерні системи……...20
2.6 Генеральний план……21
2.7 Техніко-економічні показники……23
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ……25

ВСТУП

Сучасна готельна інфраструктура є важливою складовою розвитку туристичної та соціально-економічної системи міст, оскільки забезпечує формування комфортного середовища для тимчасового проживання, відпочинку та обслуговування відвідувачів. Умови зростання мобільності населення та розвиток внутрішнього туризму зумовлюють потребу у створенні сучасних готельних комплексів із розширеним функціональним складом.

Актуальність теми полягає у необхідності розвитку готельної інфраструктури міста Запоріжжя та формування сучасних об’єктів гостинності в межах рекреаційних територій регіону. Проєктований готель у селі Матвіївка розглядається як об’єкт, що сприяє розвитку передміської рекреаційної зони, підвищенню туристичної привабливості території та активізації сфери обслуговування. Реалізація подібних проєктів має практичне значення для місцевої економіки через створення робочих місць, збільшення туристичних надходжень та розвиток супутньої інфраструктури.

Окрему увагу в проєкті приділено забезпеченню інклюзивності та безбар’єрності архітектурного середовища, що передбачає доступність будівлі для маломобільних груп населення.

Метою кваліфікаційної роботи є розробка архітектурного проєкту чотиризіркового готелю в місті Запоріжжя з урахуванням сучасних вимог до функціональної організації, безпеки, комфорту, інклюзивності та архітектурної виразності.

Для досягнення поставленої мети визначено такі завдання:

– проаналізувати сучасні вітчизняні та закордонні аналоги готельних комплексів;

– виконати містобудівний аналіз території проєктування;

– сформувати функціонально-планувальну структуру будівлі;

– розробити об’ємно-просторове та архітектурне рішення об’єкта;

– забезпечити раціональну організацію номерного фонду та громадських зон;

– передбачити рішення для забезпечення інклюзивності середовища;

– розробити конструктивну схему будівлі;

– врахувати вимоги пожежної безпеки та евакуації;

– забезпечити ефективне функціонування готелю як єдиної архітектурної системи.

Об’єктом дослідження є готель як багатофункціональний об’єкт у структурі міського та рекреаційного середовища. Предметом дослідження є

архітектурно-планувальні та функціонально-конструктивні рішення чотиризіркового готелю.

У результаті проєктування розроблено архітектурне рішення чотиризіркового готелю висотою 50 м та поверховістю 16 поверхів, розташованого в місті Запоріжжя. Будівля включає громадські приміщення, ресторанний комплекс, розважальні зони, адміністративні та технічні приміщення, а також номерний фонд різних категорій, що забезпечує комплексне обслуговування відвідувачів та підвищує функціональну та туристичну привабливість об’єкта.

РОЗДІЛ І
АНАЛІЗ ТА ПЕРЕДПРОЄКТНІ ДОСЛІДЖЕННЯ

1.1 Сучасні тенденції проєктування готельних комплексів

Готельні комплекси є важливою складовою туристичної, рекреаційної та економічної інфраструктури сучасних міст і регіонів. Розвиток туристичної галузі безпосередньо впливає на потребу у створенні нових об'єктів розміщення, які здатні забезпечити високий рівень комфорту, безпеки та якості обслуговування відвідувачів. У сучасних умовах готель розглядається не лише як місце тимчасового проживання, а як багатофункціональний простір, що поєднує житлові, громадські, рекреаційні та комерційні функції.

Розвиток внутрішнього та міжнародного туризму, а також підвищення вимог користувачів до рівня сервісу сприяють формуванню нових підходів до проєктування готельних комплексів. Сучасні об'єкти повинні відповідати не лише функціональним вимогам, але й забезпечувати комфортне середовище перебування, архітектурну виразність, економічну ефективність та відповідність принципам сталого розвитку.

Особливого значення набуває проєктування готелів категорії 4 зірки, які займають проміжне положення між масовими засобами розміщення та преміальними готельними комплексами. Для таких об'єктів характерним є підвищений рівень комфорту, розширений перелік послуг та наявність додаткових функціональних зон. До складу сучасних чотиризіркових готелів, окрім номерного фонду, як правило, входять ресторани, конференц-зали, рекреаційні простори, спортивні приміщення, зони відпочинку та розважальні об'єкти.

Однією з основних тенденцій сучасного готельного проєктування є багатофункціональність. Великі готельні комплекси дедалі частіше формуються як автономні архітектурні структури, які можуть забезпечувати більшість потреб відвідувачів без необхідності залишати територію комплексу. Такий підхід сприяє підвищенню конкурентоспроможності об'єкта та збільшує його економічну ефективність. У межах одного комплексу можуть поєднуватися функції проживання, харчування, рекреації, спорту, дозвілля та проведення ділових заходів.

Важливим напрямком розвитку сучасної архітектури є інтеграція рекреаційних функцій у структуру готельних комплексів. Зростання попиту на відпочинок та оздоровлення сприяє появі об'єктів, які поєднують житлову функцію з великими озелененими територіями, водоймами, спортивними

майданчиками та прогулянковими зонами. Особливу популярність отримують комплекси resort-типу, які формуються як самодостатні рекреаційні середовища та забезпечують різноманітні сценарії відпочинку для відвідувачів.

Суттєвий вплив на сучасне проєктування мають принципи універсального дизайну та інклюзивності. Відповідно до сучасних нормативних вимог, громадські будівлі повинні бути доступними для всіх категорій населення, включаючи осіб з інвалідністю та маломобільні групи населення. Під час проєктування передбачається створення безбар'єрного середовища, що включає пандуси, ліфти, доступні санітарно-гігієнічні приміщення, безпечні шляхи пересування та спеціально обладнані номери.

Одним із пріоритетних напрямків сучасного будівництва є підвищення енергоефективності будівель. Значні площі готельних комплексів та цілодобовий режим їх функціонування потребують раціонального використання енергетичних ресурсів. Для цього застосовуються сучасні фасадні системи з підвищеними теплоізоляційними характеристиками, енергоефективні світлопрозорі конструкції, системи автоматизованого керування інженерним обладнанням та сучасні системи вентиляції й кондиціювання повітря.

Не менш важливим фактором є забезпечення безпеки будівель. При проєктуванні багатоповерхових готельних комплексів особлива увага приділяється питанням пожежної безпеки, організації евакуації та доступу аварійно-рятувальних служб. Планувальні рішення повинні забезпечувати безпечне та швидке переміщення людей у випадку надзвичайних ситуацій, а також відповідати вимогам чинних державних будівельних норм.

Сучасні тенденції також передбачають активне використання ландшафтної архітектури як складової архітектурного образу об'єкта. Озеленення території, створення штучних водойм, прогулянкових маршрутів та зон тихого відпочинку сприяють формуванню комфортного рекреаційного середовища та підвищують привабливість комплексу для відвідувачів.

Таким чином, сучасний готельний комплекс являє собою складну багатофункціональну систему, в якій архітектурні, інженерні, економічні та соціальні аспекти розглядаються комплексно. Саме ці принципи були враховані під час розробки проєкту чотиризіркового готелю в місті Запоріжжя, який поєднує функції проживання, харчування, рекреації та дозвілля в межах єдиної архітектурно-просторової структури.

1.2 Аналіз аналогів

1.2.1 Maxx Royal Belek Golf Resort (рис.1.1)

Архітектори: Baraka Mimarlık (Baraka Architects)
Площа: 1 040 500 м²
Рік: 2011

Maxx Royal Belek Golf Resort є прикладом висококласного рекреаційного комплексу, який функціонує як автономна система на великій території. Комплекс включає готельні корпуси, ресторани, спортивні зони та значні рекреаційні простори

Основним принципом є чітке функціональне зонування території. Житлова, громадська та сервісна функції розділені просторово, що забезпечує ефективну експлуатацію комплексу. Особливу роль відіграє ландшафтна організація простору, яка формує мікроклімат та візуальну структуру середовища.

Генеральний план забудови (рис. 1.1, в) відображає комплексний підхід до організації ділянки. Значна площа території відведена під озеленення, пішохідні маршрути та відкриті рекреаційні простори. Функціональні зони комплексу логічно пов'язані між собою системою доріг та алей, що забезпечує комфортне пересування відвідувачів і персоналу. Важливим елементом композиції є інтеграція спортивно-рекреаційних об'єктів у загальну структуру території, що формує цілісний архітектурно-ландшафтний ансамбль.

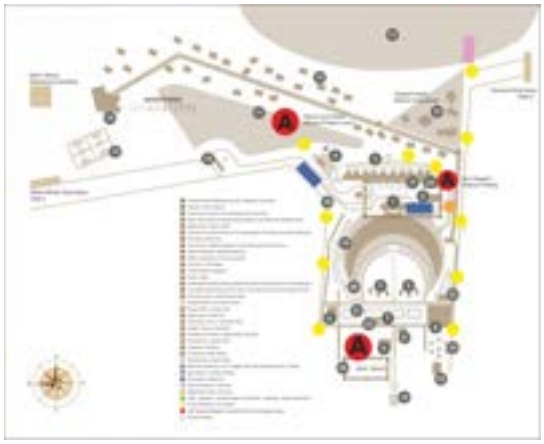
а



б



в



а — головний фасад; б — вигляд зверху; в — ген. план забудови.
Рисунок 1.1 — Maxx Royal Belek Golf Resort

1.2.2 The Venetian Resort (рис. 1.2)

Архітектори: Stubbins Associates та Wimberly Allison Tong & Goo (WATG)
Площа: 145 000 м²
Рік: 1999

The Venetian Resort у Лас-Вегасі є одним із найбільших прикладів інтеграції готельної та розважальної функції. Комплекс поєднує готель, казино, торгові простори та ресторани в єдину просторову систему.

Головною особливістю є безперервна система громадських просторів, у якій казино інтегроване у загальний сценарій руху відвідувачів. Це дозволяє підвищити інтенсивність використання внутрішніх зон та створити контрольовану навігацію користувачів.

Архітектурне середовище характеризується великою кількістю атріумів, декоративних просторів та водних композицій, що формує високий рівень візуальної виразності.

Генеральний план забудови (рис. 1.2, б) демонструє принцип інтеграції різноманітних функціональних зон у межах єдиного комплексу. На території поєднані готельні корпуси, казино, ресторани, торгові площі та рекреаційні простори, які взаємодіють між собою через систему внутрішніх комунікацій.

а



б



а — головний фасад; б — ген. план забудови.
Рисунок 1.2 — Maxx Royal Belek Golf Resort

1.2.3 Висновки за результатами аналізу аналогів

Проведений аналіз сучасних готельно-рекреаційних комплексів на прикладі Maxx Royal Belek Golf Resort та The Venetian Resort дозволив визначити основні принципи формування багатофункціональних туристичних об’єктів високого класу.

Встановлено, що сучасні готельні комплекси розглядаються як автономні архітектурно-просторові системи, які поєднують у своїй структурі функції проживання, харчування, дозвілля та рекреації. Їх характерною особливістю є високий рівень функціональної насиченості та складна організація внутрішніх і зовнішніх потоків відвідувачів, персоналу та сервісного обслуговування.

Аналіз показав, що одним із ключових принципів формування подібних об’єктів є чітке функціональне зонування території та будівлі. Житлові, громадські та сервісні функції, як правило, просторово розділяються, що дозволяє забезпечити комфортне середовище перебування, підвищити рівень приватності житлових зон та оптимізувати експлуатацію комплексу.

Важливу роль у структурі сучасних готельних комплексів відіграє інтеграція рекреаційних та ландшафтних просторів. Озеленення, водні елементи та відкриті громадські простори формують комфортне середовище

перебування, впливають на мікроклімат території та підвищують загальну архітектурну виразність об’єкта.

Окремо встановлено значення інтеграції розважальних функцій, зокрема казино та торгово-дозвіллєвих просторів, які формують інтенсивні громадські ядра та забезпечують безперервні сценарії перебування відвідувачів у межах комплексу. Такий підхід підвищує економічну ефективність об’єктів та сприяє їх туристичній привабливості.

На основі проведеного аналізу визначено доцільність застосування у власному проєкті принципів багатофункціональності, чіткого функціонального зонування, розділення потоків користувачів та інтеграції громадських і рекреаційних просторів у єдину архітектурно-просторову систему.

Отримані результати стали базою для формування концепції проєктованого 4-зіркового готельно-рекреаційного комплексу в місті Запоріжжя.

1.3 Характеристика району проєктування

Ділянка проєктування розташована в селі Матвіївка Запорізької області, що входить до передміської рекреаційної зони міста Запоріжжя. Територія має сприятливе положення для розміщення об’єктів туристичної та готельної інфраструктури завдяки поєднанню транспортної доступності та природного оточення.

Площа земельної ділянки становить 74 442 м², що дозволяє розмістити багатофункціональний готельно-рекреаційний комплекс із розвиненою системою житлових, громадських та рекреаційних зон, а також супутньої інфраструктури.

Важливим фактором містобудівного положення є наближеність до автомобільної траси міжнародного значення Харків–Сімферополь, яка забезпечує зручні транспортні зв’язки з містом Запоріжжя та іншими регіонами. Додатково в межах регіональної транспортної інфраструктури відносно близько розташований міжнародний аеропорт «Запоріжжя», що підсилює потенціал території для прийому туристичних потоків, у тому числі міжнародного рівня, та підвищує інвестиційну привабливість об’єкта.

Характер території визначається як передміський рекреаційний ландшафт із переважанням відкритих просторів, полів та природних зелених масивів. Така структура середовища створює передумови для формування комплексу з вираженим рекреаційним характером, орієнтованого на поєднання готельної функції з відпочинковою та розважальною складовими.

Кліматичні умови Запорізької області характеризуються помірно континентальним кліматом із спекотним літом та відносно холодною зимою. Це враховується при формуванні архітектурних рішень будівлі, зокрема у виборі фасадних систем, рівня теплоізоляції та організації інженерних систем для забезпечення комфортного мікроклімату протягом усього року.

Проєктом передбачається активне формування штучного ландшафту, що включає систему озеленення, прогулянкові зони та штучну водойму. Озеленення виконує як естетичну, так і функціональну роль, сприяючи формуванню комфортного середовища перебування, покращенню мікроклімату та візуальному розмежуванню функціональних зон комплексу.

Штучна водойма розглядається як елемент рекреаційної інфраструктури та композиційний центр території, що підсилює архітектурно-ландшафтну виразність об’єкта та формує додаткові сценарії відпочинку для відвідувачів.

У висновку містобудівні та природні умови ділянки створюють сприятливу основу для розміщення багатофункціонального готельно-рекреаційного комплексу, що поєднує готельну, ресторанну, розважальну та рекреаційну функції в межах єдиної архітектурної системи.

1.4 Нормативна база проєктування

Проєктування готельно-рекреаційного комплексу в місті Запоріжжя виконано з урахуванням чинних державних будівельних норм України, що регламентують вимоги до громадських будівель, готельних комплексів, інклюзивного середовища, пожежної безпеки та містобудівної організації територій.

Основними нормативними документами, використаними при розробці проєкту, є:

ДБН В.2.2-20:2008 «Будинки і споруди. Готелі»;

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

ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об’єктів будівництва»;

ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»;

ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будівлі та споруди».

При формуванні функціонально-планувальної структури будівлі враховано вимоги щодо розділення функціональних потоків, організації громадських та житлових зон, а також забезпечення комфортних умов експлуатації готелю категорії 4 зірки. Житлові поверхи відокремлені від громадських і сервісних зон, що відповідає принципам функціонального зонування громадських будівель.

Особлива увага приділена вимогам пожежної безпеки відповідно до ДБН В.1.1-7:2016. У проєкті передбачено розвинену систему евакуації, що включає розосереджені сходові клітки та виходи безпосередньо на зовнішню територію. Основні евакуаційні сходові клітки (4 одиниці) забезпечують евакуацію з житлових поверхів, тоді як додаткові сервісні сходові клітки (5 одиниць) обслуговують персонал і функціонують у межах нижніх та громадських рівнів будівлі (до 3-го поверху), забезпечуючи розділення потоків відвідувачів і обслуговуючого персоналу.

Для громадського першого поверху, що включає ресторанні та ігрові (казино) зони з підвищеною одночасною місткістю, передбачено додаткові евакуаційні виходи по периметру будівлі, які забезпечують безпосередній вихід назовні та зменшують навантаження на вертикальні комунікації.

Передбачено можливість під'їзду пожежно-рятувальної техніки до будівлі з усіх сторін, що відповідає вимогам пункту 15.3.1 "Відстань від краю проїзду до зовнішньої стіни будинку слід приймати 9-11 м для будинків з умовною висотою понад 26,5 м"; щодо доступності фасадів для аварійно-рятувальних служб. Відстань від фасаду до проїздів прийнята нормативно-орієнтовною для будівель підвищеної поверховості.

Відповідно до ДБН В.2.2-40:2018 у проєкті забезпечено безбар'єрний доступ до основних функціональних зон будівлі, включаючи головні входи, громадські приміщення, вертикальні комунікації та частину номерного фонду, адаптованого для маломобільних груп населення.

Інженерні системи будівлі передбачають централізовану вентиляцію з вертикальними шахтами, розміщеними в ядрах жорсткості та технічних зонах. Система каналізації організована через вертикальні стояки, інтегровані у планувальну структуру будівлі, що забезпечує ефективне обслуговування всіх функціональних груп приміщень.

При проєктуванні генерального плану враховано вимоги щодо організації транспортних потоків, розділення сервісних і гостьових під'їздів, а також формування системи озеленення та рекреаційних просторів відповідно до чинних містобудівних норм.

Нормативна база проєктування забезпечує відповідність готельно-рекреаційного комплексу сучасним вимогам безпеки, функціональності, інклюзивності та містобудівної ефективності, формуючи основу для реалізації архітектурного рішення високого рівня складності.

1.5 Висновки до розділу I

У результаті виконання першого розділу було проаналізовано сучасні тенденції розвитку готельно-рекреаційних комплексів, а також визначено основні підходи до їх архітектурно-планувальної організації. Встановлено, що сучасні готелі високого класу формуються як багатофункціональні автономні системи, які поєднують житлові, громадські, рекреаційні та сервісні функції в межах єдиного архітектурно-просторового середовища.

Аналіз вітчизняного та зарубіжного досвіду проєктування на прикладі Maxx Royal Belek Golf Resort та The Venetian Resort показав, що ключовими принципами формування подібних об’єктів є чітке функціональне зонування, розділення потоків відвідувачів і персоналу, інтеграція рекреаційних та ландшафтних компонентів, а також створення виразного архітектурного образу, орієнтованого на туристичну привабливість та економічну ефективність.

Визначено, що сучасні готельні комплекси розглядаються як елементи міської та регіональної інфраструктури, які безпосередньо впливають на розвиток туризму, формування інвестиційної привабливості територій та створення нових робочих місць. Особливу роль у таких об’єктах відіграє інтеграція інклюзивних рішень, що забезпечують доступність середовища для всіх груп населення.

У процесі аналізу району проєктування встановлено, що ділянка в селі Матвіївка має сприятливі містобудівні та природні умови для розміщення готельно-рекреаційного комплексу, зокрема завдяки транспортній доступності, наявності рекреаційного потенціалу та можливості формування штучного ландшафту з водоймами та озелененням.

Розглянута нормативна база проєктування визначає основні вимоги до безпеки, функціональної організації, інклюзивності та містобудівного розміщення об’єкта. Врахування чинних державних будівельних норм забезпечує відповідність проєктного рішення сучасним стандартам експлуатації громадських будівель підвищеної складності.

Результати виконаного аналізу стали основою для формування концептуальних та планувальних рішень проєктованого готельно-рекреаційного комплексу в місті Запоріжжя, який поєднує функції готелю, ресторану, казино та рекреаційної інфраструктури в єдиній архітектурній системі.

РОЗДІЛ ІІ
АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНІ РІШЕННЯ

2.1 Архітектурна концепція

Архітектурна концепція проєктованого готельно-рекреаційного комплексу в місті Запоріжжя формується як рішення багатофункціональної автономної будівлі підвищеного класу, що поєднує функції 4-зіркового готелю, ресторанного комплексу та ігрово-розважальної зони (казино) в єдиній структурі.

Основною ідеєю об’єкта є створення інтегрованого рекреаційного середовища, орієнтованого на довготривале перебування відвідувачів, у якому поєднуються проживання, харчування, дозвілля та обслуговування. Будівля розглядається як елемент сучасної туристичної інфраструктури регіону, що формує новий тип багатофункціонального готельного комплексу resort-типу в умовах передміської території.

Просторова організація об’єкта базується на принципі вертикального функціонального зонування. Такий підхід дозволяє розділити різні функціональні групи в межах єдиного об’єму будівлі та забезпечити їх автономну роботу. Нижні рівні (громадська зона) включають фойє, ресторанні простори та казино, які формують найбільш активну та відвідувану частину комплексу. Середні та верхні поверхи відведені під номерний фонд різних категорій, що забезпечує поступовий перехід від публічних до приватних функцій. Верхні технічні рівні завершують функціональну структуру будівлі.

Об’ємно-просторове рішення сформоване на основі принципу вертикальної домінанти, що підкреслює статусність об’єкта та його роль як акценту в рекреаційному середовищі. Масивна структура будівлі підсилюється використанням монолітного каркасного конструктиву та великоформатного скління, що створює контраст між візуальною легкістю фасадів і конструктивною виразністю об’єму.

Функціональна логіка об’єкта передбачає чітке розділення потоків відвідувачів, персоналу та сервісного обслуговування. Це досягається за рахунок організації окремих входів, вертикальних комунікаційних вузлів та сервісних сходових кліток, що забезпечує автономність різних функціональних зон та підвищує ефективність експлуатації комплексу.

Додатковим концептуальним принципом є інтеграція будівлі в рекреаційний ландшафт ділянки. Комплекс розглядається не як ізольований об’єкт, а як центральний елемент великої території з озелененням, штучною

водоймою та додатковими функціями (гольф-клуб, яхт-клуб, рекреаційні зони), що формує єдину туристично-рекреаційну систему.

Таким чином, архітектурна концепція базується на поєднанні принципів функціональної автономності, вертикальної організації простору та інтеграції в рекреаційне середовище, що забезпечує формування сучасного багатофункціонального готельного комплексу міжнародного рівня.

2.2 Функціональна організація будівлі

Функціональна організація проєктованого готельно-рекреаційного комплексу в місті Запоріжжя побудована за принципом чіткого вертикального зонування та розділення функціональних потоків. Архітектурна структура будівлі формує послідовний перехід від публічних до приватних функцій із поступовим зниженням рівня доступності простору.

Перший поверх виконує роль основного громадського ядра будівлі та включає найбільш інтенсивні функціональні зони — вхідну групу готелю (фойє), ресторанний комплекс та ігрово-розважальну зону (казино). Така структура забезпечує концентрацію громадської активності на нижньому рівні та дозволяє організувати ефективну взаємодію відвідувачів із сервісною інфраструктурою. Казино та ресторан розміщені як автономні функціональні блоки в межах єдиного поверху, що дозволяє забезпечити їх незалежну експлуатацію при збереженні загальної логіки комплексу.

Другий поверх відведений під технічні та інженерні приміщення, що забезпечують функціонування будівлі. Це дозволяє відокремити інженерну інфраструктуру від житлових та громадських зон і підвищує ефективність обслуговування систем будівлі.

Третій поверх виконує адміністративну функцію та містить приміщення управління готелем, службові офіси, зони відпочинку персоналу та допоміжні приміщення, що забезпечують координацію роботи всього комплексу.

Житлова частина розташована у середніх та верхніх рівнях будівлі та організована за принципом функціональної градації номерного фонду. З 4 по 7 поверх розміщено номери стандартної категорії, що формують базовий рівень проживання. З 8 по 11 поверх розташовані покращені номери з підвищеним рівнем комфорту та кращими видовими характеристиками. З 12 по 15 поверх розміщено номери класу «люкс», які представляють найбільш приватний та престижний рівень проживання в структурі комплексу.

Шістнадцятий поверх виконує технічну функцію та містить інженерні приміщення, що забезпечують стабільну роботу будівлі, включаючи вентиляційне обладнання та інші інженерні системи.

Функціональна структура будівлі доповнюється чітким розділенням потоків відвідувачів, персоналу та сервісного обслуговування. Потік гостей готелю організовано через головну вхідну групу з подальшим доступом до житлових поверхів через основні ліфтові та сходові вузли. Потоки відвідувачів ресторану та казино мають часткову автономію та можуть функціонувати незалежно від готельної частини.

Для персоналу передбачено окремі службові входи, вертикальні комунікації та сервісні сходові клітки, які забезпечують автономний рух обслуговчого персоналу без перетину з гостьовими потоками. Це дозволяє підвищити рівень безпеки, оптимізувати експлуатаційні процеси та забезпечити ефективне функціонування комплексу.

Тож функціональна організація будівлі базується на принципах вертикального зонування, розділення потоків та автономності ключових функціональних блоків, що забезпечує ефективну експлуатацію багатофункціонального готельно-рекреаційного комплексу.

2.3 Об’ємно-просторова композиція

Об’ємно-просторова композиція проєктованого готельно-рекреаційного комплексу сформована як вертикально орієнтована домінанта, що підкреслює функціональну значущість об’єкта в структурі рекреаційної території та формує виразний архітектурний акцент у середовищі передміської забудови.

Вибір висотності будівлі (16 поверхів, висота 50 м) зумовлений функціональною програмою комплексу та необхідністю розміщення великого номерного фонду в межах обмеженої території. Вертикальний розвиток дозволяє оптимізувати використання земельної ділянки та забезпечити чітке функціональне зонування будівлі, де нижні рівні відведені під громадські функції, а верхні — під житлові та більш приватні зони.

Конструктивною основою будівлі обрано монолітний залізобетонний каркас, що забезпечує необхідну просторову жорсткість, надійність та довговічність споруди при значних вертикальних і горизонтальних навантаженнях, характерних для будівель підвищеної поверховості. Монолітна система також забезпечує гнучкість планувальних рішень, що є важливим для багатофункціональних громадських будівель із змінною структурою приміщень.

Прийнята конструктивна сітка колон 6,0 × 7,2 м визначена як оптимальна для організації готельних номерів, коридорної системи та громадських просторів. Такий крок сітки забезпечує раціональне планування номерного фонду без надмірних втрат площі та дозволяє формувати ефективну структурну основу для перекриттів та інженерних комунікацій.

Архітектурно-художній образ будівлі базується на поєднанні масивних глухих поверхонь із великими площинами скління. Такий контраст матеріалів підкреслює баланс між монолітністю об’єму та легкістю фасадних рішень. Використання бетону як основного матеріалу фасадної пластики формує відчуття стабільності та статусності об’єкта, тоді як скляні поверхні забезпечують відкритість громадських зон та візуальний зв’язок із навколишнім середовищем.

Пластика фасадів вирішена через вертикальне членування, що підкреслює висотність будівлі та її домінуючу роль у композиції комплексу. Вертикальні ритми фасаду також підсилюють сприйняття динаміки об’єкта та формують чітку архітектурну структуру, характерну для сучасних готельних комплексів високого класу.

Додатково в об’ємно-просторовому та конструктивному рішенні передбачено використання деформаційного шва, що поділяє будівлю на окремі просторові блоки. Це рішення зумовлене значною протяжністю будівлі в плані та різницею умов роботи конструкцій у межах одного об’єму.

Застосування деформаційного шва дозволяє компенсувати можливі нерівномірні осідання фундаментів, температурні деформації та інші просторові переміщення конструкцій, що виникають під впливом експлуатаційних і природних факторів. Таким чином забезпечується незалежна робота окремих конструктивних частин будівлі та підвищується її загальна надійність і довговічність.

Таким чином, об’ємно-просторова композиція базується на принципах вертикальної домінанти, конструктивної логіки монолітного каркасу та виразної матеріальної контрастності, що забезпечує формування сучасного архітектурного образу багатофункціонального готельно-рекреаційного комплексу.

2.4 Конструктивна схема будівлі

Конструктивна схема проєктованого готельно-рекреаційного комплексу прийнята у вигляді монолітного залізобетонного каркасу, що забезпечує необхідну несучу здатність, просторову жорсткість та надійність будівлі при значній поверховості (16 поверхів) та складній функціональній структурі.

Основною несучою системою є каркасна схема з вертикальними несучими елементами у вигляді монолітних залізобетонних колон, які працюють спільно з горизонтальними дисками перекриттів. Колони розташовані за регулярною сіткою 6,0 × 7,2 м, що забезпечує раціональну організацію внутрішнього простору, можливість уніфікації планувальних

рішень номерного фонду та ефективну передачу навантажень на фундаментну частину будівлі.

Горизонтальні несучі елементи представлені монолітними залізобетонними перекриттями товщиною 265 мм, які виконують функцію жорстких дисків. Вони забезпечують просторову роботу каркасу, рівномірний розподіл навантажень між вертикальними елементами та підвищують загальну стійкість будівлі до горизонтальних впливів, включаючи вітрові навантаження.

Просторова жорсткість будівлі забезпечується наявністю ядра жорсткості, яке об’єднує сходові клітки та частково ліфтові шахти. Ядро виконує функцію основного стабілізуючого елемента, що сприймає горизонтальні навантаження та забезпечує стійкість будівлі у поздовжньому та поперечному напрямках. Така схема є типовою для висотних будівель готельного призначення та дозволяє забезпечити нормативний рівень безпеки та експлуатаційної надійності.

Вертикальні комунікації організовані диференційовано: основні евакуаційні сходові клітки інтегровані у структуру ядра жорсткості та забезпечують евакуацію з житлових поверхів, тоді як частина ліфтових груп розміщена поза ядром для оптимізації потоків та функціонального розділення зон. Окремо передбачено сервісні сходові клітки, що обслуговують персонал і нижні функціональні рівні, забезпечуючи автономність експлуатаційних процесів.

Конструктивна схема доповнюється системою деформаційних швів, що поділяють будівлю на окремі блоки. Це рішення зумовлене значною протяжністю будівлі та необхідністю компенсації можливих температурних деформацій і нерівномірних осідань фундаменту. Завдяки цьому кожен блок працює як відносно самостійна конструктивна одиниця, що підвищує загальну надійність та довговічність споруди.

У висновку прийнята конструктивна схема монолітного каркасу з ядром жорсткості та системою деформаційних швів забезпечує просторову стабільність, ефективну роботу будівлі під навантаженнями та відповідність вимогам до висотних багатофункціональних готельних комплексів.

2.5 Інженерні системи

Інженерне забезпечення проєктованого готельно-рекреаційного комплексу в місті Запоріжжя сформоване як комплекс взаємопов’язаних систем, що забезпечують безперебійну експлуатацію будівлі, комфорт перебування відвідувачів та відповідність вимогам безпеки для громадських будівель підвищеної складності.

Система вентиляції передбачається як централізована з вертикальною розводкою через інженерні шахти, розміщені в ядрах жорсткості та технічних зонах будівлі. Така схема забезпечує рівномірну подачу та видалення повітря в межах різних функціональних груп приміщень, включаючи громадські зони першого поверху, адміністративні приміщення та житлові поверхи. Для приміщень з підвищеним навантаженням (ресторан, казино) передбачено посилений повітрообмін відповідно до функціонального призначення.

Система водопостачання та водовідведення організована за вертикальною схемою з розміщенням стояків у межах інженерних шахт та санітарних вузлів. Така організація дозволяє мінімізувати довжину горизонтальних мереж, спростити обслуговування систем та забезпечити ефективне функціонування всіх санітарно-технічних приладів у будівлі. Каналізаційні стояки інтегровані у планувальну структуру будівлі та узгоджені з розташуванням санітарних приміщень у номерах та громадських зонах.

Система електропостачання передбачає централізоване підключення будівлі до зовнішніх мереж із подальшим розподілом електроенергії через внутрішні електрощитові та поверхові розподільчі вузли. Особлива увага приділена резервуванню живлення для критично важливих систем, таких як евакуаційне освітлення, системи безпеки та протипожежне обладнання.

Протипожежні інженерні системи включають автоматичну систему пожежної сигналізації, систему оповіщення про пожежу та керування евакуацією, а також систему димовидалення. Димовидалення передбачене через спеціальні вентиляційні шахти та канали, інтегровані у конструктивну схему будівлі, що забезпечує ефективне видалення продуктів горіння з евакуаційних шляхів і громадських зон.

Окремо передбачено систему протипожежного водопостачання з внутрішніми пожежними кранами, розміщеними на всіх функціональних рівнях будівлі. Це забезпечує оперативне реагування у разі виникнення пожежі та відповідає вимогам безпеки для об’єктів подібного типу.

Інженерні системи комплексу інтегровані в єдину функціональну структуру будівлі та забезпечують її надійну, безпечну та ефективну експлуатацію відповідно до сучасних вимог до готельно-рекреаційних об’єктів.

2.6 Генеральний план

Генеральний план проєктованого готельно-рекреаційного комплексу розроблено з урахуванням функціонального зонування території, вимог транспортної та пожежної безпеки, а також формування комфортного рекреаційного середовища для відвідувачів і персоналу.

Транспортна організація ділянки передбачає систему з чотирьох в'їздів, розподілених за функціональним призначенням. Гостьовий в'їзд забезпечує основний доступ відвідувачів до центральної вхідної групи готелю. Два сервісні в'їзди використовуються для господарського та технічного транспорту, включаючи постачання ресторану та казино, вивіз відходів, обслуговування інженерних систем та логістику персоналу. Додатковий в'їзд виконує резервну функцію та може використовуватись для розвантаження транспортних потоків у пікові періоди експлуатації комплексу.

Пожежна безпека генерального плану забезпечується організацією кільцевого проїзду для пожежно-рятувальної техніки, який дозволяє об'їзд будівлі по периметру та доступ до всіх фасадів. Така схема забезпечує можливість оперативного під'їзду пожежних машин до будь-якої функціональної зони будівлі та відповідає вимогам для об'єктів підвищеної поверховості.

Ландшафтна організація території передбачає систему озеленення, яка виконує як декоративну, так і функціонально-буферну роль. Зелені насадження формують просторові межі між різними функціональними зонами комплексу, забезпечують візуальну ізоляцію технічних і сервісних ділянок, а також покращують мікроклімат території.

У структурі генерального плану передбачено штучну водойму, яка виконує рекреаційну та композиційну функції. Водний елемент формує центральний ландшафтний акцент території, підсилює естетичну виразність комплексу та сприяє створенню курортного характеру середовища.

Пішохідні маршрути організовані як система зв'язків між головним входом, громадськими зонами будівлі та рекреаційними об'єктами на території. Вони відокремлені від транспортних потоків, що підвищує рівень безпеки та комфорт пересування відвідувачів. Основні пішохідні осі формують логіку руху до ключових функціональних об'єктів комплексу.

Паркувальна інфраструктура включає підземний паркінг, інтегрований у структуру будівлі, що дозволяє зменшити навантаження на наземну територію та забезпечити раціональне використання ділянки. Окремо на території передбачено бомбосховище, яке функціонує як автономний захищений об'єкт і забезпечує укриття для персоналу та відвідувачів у разі надзвичайних ситуацій.

Генеральний план сформовано на основі принципів функціонального зонування, чіткого розділення транспортних і пішохідних потоків, інтеграції ландшафтних елементів та забезпечення нормативної пожежної безпеки, що дозволяє створити ефективну та безпечну структуру готельно-рекреаційного комплексу.

2.7 Техніко-економічні показники

Техніко-економічні показники є узагальненими характеристиками проєктованого об’єкта та дозволяють оцінити ефективність використання території, функціональну місткість комплексу та основні параметри будівлі. Розрахунок показників виконано на основі прийнятих архітектурно-планувальних рішень, параметрів земельної ділянки та функціональної структури готельно-рекреаційного комплексу.

Проєктом передбачено будівництво чотиризіркового готелю з рестораном та казино на території площею 74442 м². Будівля має 16 поверхів та загальну висоту 50 м. До складу комплексу входять громадські, житлові, адміністративні та технічні приміщення, що забезпечують повний цикл обслуговування відвідувачів.

Перші три поверхи мають збільшену площу та містять громадські функції комплексу. На першому поверсі розташовані вхідна група готелю, ресторан та казино. Другий поверх відведено під технічні приміщення, а третій поверх виконує адміністративні функції. З четвертого по п’ятнадцятий поверхи розміщено номерний фонд різних категорій, а шістнадцятий поверх використовується для розміщення інженерного обладнання та технічних служб будівлі.

Номерний фонд комплексу становить 172 готельні номери різних категорій, включаючи стандартні номери, покращені номери та номери класу «люкс». Така структура дозволяє забезпечити проживання відвідувачів різного рівня платоспроможності та сформувати широкий спектр готельних послуг.

За умови середньої заселеності дві особи на номер розрахункова місткість готелю становить близько 344 осіб одночасного проживання. З урахуванням персоналу, відвідувачів ресторану, казино та інших громадських зон загальна кількість людей, які можуть одночасно перебувати на території комплексу, може перевищувати 500 осіб. Це свідчить про значний рекреаційний та економічний потенціал об’єкта.

Площа забудови будівлі становить 2915,73 м². Загальна площа перших трьох поверхів складає 8747,19 м², а площа житлової та технічної частини з четвертого по шістнадцятий поверхи — 22371,83 м². Загальна площа надземної частини будівлі становить 31119,02 м².

Співвідношення площі забудови до площі земельної ділянки становить близько 3,92 %, що свідчить про невисоку щільність забудови та дозволяє передбачити значні площі озеленення, рекреаційних просторів, транспортної інфраструктури та об’єктів благоустрою. Значна частина території використовується для організації відкритих громадських просторів,

прогулянкових маршрутів, декоративної водойми, рекреаційних зон, а також перспективного розвитку гольф-клубу та яхт-клубу.

Таблиця 2.7 — Техніко-економічні показники

Найменування показника	**Значення**	**Одиниця виміру**
Площа земельної ділянки	74442	м²
Площа земельної ділянки	7,44	га
Площа забудови	2915,73	м²
Загальна площа 1–3 поверхів	8747,19	м²
Загальна площа 4–16 поверхів	22371,83	м²
Загальна площа надземної частини будівлі	31119,02	м²
Поверховість	16	поверхів
Висота будівлі	50	м
Кількість номерів	172	од.
Орієнтовна місткість готелю	344	осіб
Орієнтовна максимальна кількість користувачів комплексу	понад 500	осіб
Конструктивна схема	монолітний залізобетонний каркас	—
Сітка колон	6,0 × 7,2	м
Тип перекриттів	монолітні залізобетонні	—
Товщина перекриття	0,265	м
Наявність підземного паркінгу	передбачено	—
Наявність захисної споруди	передбачено	—

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. ДБН Б.2.2-12:2019. Планування і забудова територій. – Київ : Мінрегіон України, 2019.
2. ДБН В.1.1-7:2016. Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги. – Київ : Мінрегіон України, 2016.
3. ДБН В.2.2-20:2008. Готелі. – Київ : Мінрегіонбуд України, 2009.
4. ДБН В.2.2-40:2018. Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення. – Київ : Мінрегіон України, 2018.
5. ДБН В.2.2-9:2018. Громадські будинки та споруди. Основні положення. – Київ : Мінрегіон України, 2018.
6. ДБН В.2.3-5:2018. Вулиці та дороги населених пунктів. – Київ : Мінрегіон України, 2018.
7. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності».
8. Закон України «Про будівельні норми».
9. Maxx Royal Belek Golf Resort. Official Website.
10. The Venetian Resort Las Vegas. Official Website.
11. Матеріали топографічної основи та супутникових картографічних сервісів Google Maps для аналізу території проєктування.
12. Матеріали публічної кадастрової карти України.
13. Архітектурні та містобудівні нормативні документи України у чинній редакції.
14. Наукові публікації та методичні рекомендації кафедри міського будівництва і архітектури Запорізького національного університету.