



«УКРЕКСПЕРТБУДПРОЕКТ»

Тел.: +38 (044) 466 60 33, +38 (097) 984 15 13
E-mail: ukrekspert2018@gmail.com

м. Київ
№ 28/20

Затверджую
Директор
ТОВ «УКРЕКСПЕРТБУДПРОЕКТ»
Роберт Аветисян
«04» грудня 2020 р.



ЕКСПЕРТНИЙ ЗВІТ (позитивний)

щодо розгляду проектної документації на будівництво
за проектом

«Реконструкція майнового комплексу під багатоквартирну забудову з вбудованими приміщеннями громадського призначення на вул. Електриків, 23-Б у Подільському районі м. Києва» (3 черга будівництва) (коригування)

(назва об'єкта будівництва)

Класи наслідків (відповідальності) об'єктів – СС2, СС3
Сукупний показник – СС3

Замовники: ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «КИЇВСЬКИЙ РІЧКОВИЙ
ПОРТ»;
ТОВ «РІВЕРСАЙД ДЕВЕЛОПМЕНТ ЛТД» (згідно з договором №1 інв
про інвестування та делегування функцій Замовника від
04.12.2015 р.)

(назва організації)

Генеральний проєктувальник – ТОВ «ПРОЕКТНІ ІННОВАЦІЇ»

(назва організації)

За результатами розгляду проектної документації на будівництво встановлено, що зазначену документацію розроблено згідно з вихідними даними на проєктування з дотриманням вимог щодо міцності, надійності та довговічності будинків і споруд, їх експлуатаційної безпеки та інженерного забезпечення, у тому числі щодо додержання нормативів з питань створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення, санітарного і епідеміологічного благополуччя населення, охорони праці, екології, пожежної, техногенної безпеки, енергозбереження і може бути затверджено в установленому порядку з такими техніко-економічними показниками:

№ п/п	Найменування показника	Одиниця виміру	Кількість, у т.ч. за пусковими комплексами:			
			Житловий будинок №3			
			1 п.к.	2 п.к.	3 п.к.	Разом
		Секції № 1, 4	Дворівневий паркінг	Секції № 2, 3		
1	2	3	4	5	6	7
1.	Вид будівництва	-	Реконструкція			
2.	Ступінь вогнестійкості	-	I	I	I	-
3.	Клас наслідків (відповідальності)	-	СС3	СС2	СС3	СС3
4.	Площа ділянки	га	4,5659			
5.	Площа забудови	м ²	6170,00			
6.	Поверховість	пов.	7, 10	2	7, 10	7, 10
7.	Умовна висота	м	26,5	-	26,5	26,5
8.	Площа житлового будинку	м ²	16685,86	-	15218,26	31904,12
9.	Загальна площа квартир у будинку	м ²	9700,36	-	10866,55	20566,91
10.	Площа квартир у будинку	м ²	9276,33	-	10559,77	19836,10
11.	Площа літніх приміщень	м ²	424,03	-	306,78	730,81
	Загальна кількість квартир у будинку, у т.ч.:		142	-	127	269
	- 1-кімнатних		64	-	26	90
	- 2-кімнатних		25	-	43	68
	- 3-кімнатних		49	-	52	101
	- 4-кімнатних		4	-	5	9
	- 5-кімнатних		-	-	1	1
	Загальна площа вбудованих приміщень, у тому числі:		2762,04	-	4088,93	6850,97
	- офісні приміщення		2627,04	-	3878,93	6505,97
	- площа вбудованої ТП 10/0,4 кВ		135,00	-	210,00	345,0
14.	Загальна площа дворівневого паркінгу	м ²	-	5140,00	-	5140,00
15.	Місткість паркінгу	маш./місце	-	158	-	158
16.	Кількість створених робочих місць	місце	150	5	170	325
	Будівельний об'єм, у тому числі:		68116,50	15420,00	55093,50	138630,00
	- вище відм. 0,000		60794,50	7710,00	48415,50	116920,00
	- нижче відм. 0,000		7322,00	7710,00	6678,00	21710,00
18.	Річна потреба в тепловій енергії	Гкал	2292,5	275,1	2017,4	4585,0
19.	Річна потреба у воді	тис.м ³	44,705	5,3646	39,3404	89,410
20.	Річна потреба в електроенергії	гис. кВт х год	1639,0	2,0	1637,0	3278,0
21.	Тривалість будівництва	місяців	16	8	16	40

Обов'язковий додаток до експертного звіту на 3 аркушах.

Примітка: Даний експертний звіт розглядати разом з Експертним звітом № 31/19 від 20.11.2019 р., виданим ТОВ «УКРЕКСПЕРТБУДПРОЕКТ».

Головний експерт проекту



Дмитро Стретович
Сертифікат серія АЕ № 005426

Відповідальний експерт



Михайло Хохлов
Сертифікат серія АА № 000146

АА № 000105

ДОДАТОК
до експертного звіту № 28/20
щодо розгляду проектної документації на будівництво
за проектом
«Реконструкція майнового комплексу під багатоквартирну забудову з вбудованими приміщеннями громадського призначення на вул. Електриків, 23-Б у Подільському районі м. Києва» (3 черга будівництва) (коригування)

Проект «Реконструкція майнового комплексу під багатоквартирну забудову з вбудованими приміщеннями громадського призначення на вул. Електриків, 23-Б у Подільському районі м. Києва» (3 черга будівництва) (коригування) розроблений ТОВ «ПРОЕКТНІ ІННОВАЦІЇ» (юридична адреса: 01004, м. Київ, вул. Червоноармійська, буд. 24/1).

Класи наслідків (відповідальності) об'єктів – СС2, СС3.
Сукупний показник – СС3.

Головний архітектор проекту – Супрунчук Павло Петрович (кваліфікаційний сертифікат серія АА № 000359 від 24.07.2012 р., свідоцтво про підвищення кваліфікації № 1931 від 25.05.2018 р.).

Замовники: ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «КИЇВСЬКИЙ РІЧКОВИЙ ПОРТ» (юридична адреса: 04071, м. Київ, вул. Верхній Вал, буд. 70);

ТОВ «РІВЕРСАЙД ДЕВЕЛОПМЕНТ ЛТД» (згідно з договором №1 інв про інвестування та делегування функцій Замовника від 04.12.2015 р.) (юридична адреса: 04176, м. Київ, вул. Електриків, 23-Б).

Підстави для проектування:

- містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва від 27.10.2016 № 1278/16/12-3/009-16;
- договір суборенди земельної ділянки від 09.02.2017 р., зареєстрований у реєстрі за № 340;
- витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 09.02.2017 р. № 79969809, дата державної реєстрації 09.02.2017 р; земельна ділянка, кадастровий номер: 8000000000:85:319:0085;
- технічні умови, надані відповідними службами;
- завдання на проектування (коригування), затверджене замовником.

Ескізний проект «Реконструкція майнового комплексу під багатоквартирну забудову з вбудованими приміщеннями громадського призначення на вул. Електриків, 23-Б у Подільському районі м. Києва» був розроблений у 2016 році ТОВ «ПРОЕКТНІ ІННОВАЦІЇ» та відповідно до експертного звіту ТОВ «УКРБУДЕКСПЕРТИЗА» від 28.10.2016 р № 3-142-16-ЕП/КО рекомендований до схвалення в цілому, у тому числі з виділенням трьох черг будівництва. За рішенням замовника в 2017 році та 2020 році були внесені зміни до ескізного проекту в частині будівництва водного каналу та двох наземних переходів через водний каналу з двома наземними переходами, а також збільшення поверховості житлових будинків №№ 1, 2, 3 та будівництво житлового будинку № 4 з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та паркінгом (експертні звіти ТОВ «УКРБУДЕКСПЕРТИЗА» № 3-091-17-ЕП/КО від 20.07.2017 р.; ТОВ «УКРЕКСПЕРТБУДПРОЕКТ» № 17/20 від 27.04.2020 р.).

Проект «Реконструкція майнового комплексу під багатоквартирну забудову з вбудованими приміщеннями громадського призначення на вул. Електриків, 23-Б у Подільському районі м. Києва» (3 черга будівництва) був розроблений у 2019 році

ТОВ «ПРОЕКТНІ ІННОВАЦІЇ». За результатами розгляду проектної документації експертною організацією ТОВ «УКРЕКСПЕРТБУДПРОЕКТ» проект був рекомендований до затвердження (експертний звіт № 31/19 від 20.11.2019 р.).

Проектом передбачалось будівництво шестисекційного 9-11-поверхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та дворівневим паркінгом на 198 машино-місць.

Скоригованим проектом передбачена зміна архітектурно-будівельних рішень в частині черговості будівництва (в т.ч. кількості секцій житлового будинку), зменшення поверховості з 9-11 до 7-10 поверхів, а також змін техніко-економічних показників, які відносилися до затвердженого проекту.

Скоригованим проектом передбачено здійснення будівництва з розподілом на три пускових комплекси, а саме:

1-й пусковий комплекс – будівництво секцій № 1, № 4 житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення;

2-й пусковий комплекс – будівництво дворівневого паркінгу;

3-й пусковий комплекс – будівництво секцій № 2, № 3 житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення.

В секціях № 1, № 4 житловому будинку в підвальному поверсі розташовані інженерні мережі будинку. В секціях № 2, № 3 - запроектовано цокольний поверх, з розташуванням в ньому вбудованих приміщень громадського призначення (офіси).

На рівні цокольного та першого поверхів запроектована вбудована ТП-10/0,4 кВ (на відм. 0.000 - основний поверх ТП, на відм. -2.500 розташовано кабельний поверх ТП). На другому поверсі над приміщеннями ТП розташовані технічні приміщення.

На першому та другому поверхах житлового будинку передбачені вбудовані приміщення громадського призначення (офіси).

Проектом передбачено влаштування дворівневого паркінгу. Покриття другого рівня паркінгу слугуватиме внутрішнім подвір'ям житлового будинку. Загальна місткість паркінгу складає 158 машино-місць, у тому числі 4 машино-місць для МГН.

В'їзди - виїзди в паркінг передбачені розосередженими по рампах. Усі виїзди обладнано воротами із автоматичним відкриванням. Об'єм паркінгу відокремлений від приміщень будинку протипожежними стінами першого типу. Поверхи паркінгу відокремлені один від одного та від поверхів, на яких розміщені вбудовані приміщення громадського призначення, протипожежними перекриттями. Технічні приміщення паркінгу та приміщення охорони відокремлені від приміщень зберігання автомобілів. Паркінг забезпечений евакуаційними виходами.

Вертикальні шляхи сполучення поверхів житлової частини будинку не мають сполучення з поверхами приміщень громадського та комерційного обслуговування.

Сполучення між поверхами житлового будинку здійснюється за допомогою сходових кліток та ліфтів. В кожній секції будинку передбачено влаштування одного пасажирського ліфта в вантажопідйомністю 630 кг, а також однієї сходової клітки типу СК1 з природним освітленням на кожному поверсі, з безпосереднім виходом назовні з першого поверху. Кожна квартира забезпечена другим евакуаційним виходом.

Вбудовані приміщення та вестибюль житлового будинку забезпечені окремими входами, які передбачені через тамбур.

Для зручного доступу мешканців будинку у паркінг на першому поверсі запроектовано сполучення приміщень вхідних груп житлової частини з приміщенням паркінгу через протипожежні тамбур-шлюзи.

Сполучається приміщень підвального поверху з приміщенням паркінгу здійснюється через протипожежні тамбур-шлюзи 1-го типу з підпором повітря.

Опорядження фасадів житлового будинку передбачено навісною вентиляованою системою з утепленням.

Заповнення віконних прорізів передбачено металопластиковими вікнами з двокамерними та трикамерними склопакетами. Огородження балконів – металеве декоративне та ґартоване скло. Двері вхідних груп - металеві засклені однокамерними склопакетами.

Покрівля будинку плоска, суміщена з внутрішнім водостоком.

Внутрішнє опорядження приміщень виконується у відповідності з функціональним призначенням кожного приміщення згідно санітарних, технологічних та естетичних вимог.

Зміна планувальних рішень не впливає на конструктивні рішення об'єкту. Внесення змін до рішень по розділу Генеральний план та конструктивних рішень не передбачено.

Проектом передбачено коригування річних витрат ресурсів без суттєвих змін проектних рішень щодо інженерних мереж.

Тривалість будівництва становить 40 міс., в т.ч. підготовчий період – 3 місяці.

Згідно із затвердженим завданням на проектування (коригування) проекту решта принципів проектних рішень, прийнятих у проекті «Реконструкція майнового комплексу під багатоквартирну забудову з вбудованими приміщеннями громадського призначення по вул. Електриків, 23-Б у Подільському районі м. Києва» (3 черга будівництва), залишаються без змін та відповідають експертному звіту ТОВ «УКРЕКСПЕРТБУДПРОЕКТ» від 20.11.2019 р. № 31/19.

У процесі проведення експертизи проекту були зроблені зауваги та пропозиції по окремих розділах проекту, які були доведені письмово до замовника і авторів проекту. Після опрацювання зауваг внесені необхідні зміни та доповнення до проекту.

Відповідальність за внесення змін в усі примірники проекту покладається на проектувальника та замовника.

Головний експерт проекту



Дмитро Стретович

Сертифікат серія АЕ № 005426

Відповідальний експерт



Михайло Хохлов

Сертифікат серія АА № 000146

Прошито, пронумеровано та скріплено
печаткою _____ аркушів

03

Директор

ТОВ «УКРЕКСИЕРТБУДПРОЕКТ»

Р.Р. Аветісян

