



ДЕПУТАТ

КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ VIII СКЛИКАННЯ

“28” *лютого* 201 *8* р.

№ *08/279/08/129-558*

Голові Державної архітектурно-будівельної
інспекції України
Кудрявцеву О.В.

01133, м. Київ, б-р Лесі Українки, 26

ДЕПУТАТСЬКЕ ЗВЕРНЕННЯ

*щодо скасування містобудівних умов та обмежень
ТОВ «Південбудконтракт» для забудови земельної ділянки
на перетині вул. Львівської та вул. Живописної
у Святошинському районі м. Києва*

17.12.2007 року укладено договір оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:75:212:0010) № 75-6-00373 між Київською міською радою та товариством з обмеженою відповідальністю «Південбудконтракт» (далі – ТОВ «Південбудконтракт»), який був поновлений на 5 років відповідно до Договору про поновлення оренди земельної ділянки № 288 від 11.05.2014 для будівництва, експлуатації та обслуговування громадсько-житлового комплексу з нежитловими приміщеннями та об'єктами соціального призначення та підземними паркінгами на перетині вулиць Львівської та Живописної, що у Святошинському районі м. Києва.

Підрядною організацією яка виконує будівництво на вищевказаній земельній ділянці є «Інвестиційно-будівельна компанія «Центробуд» (далі – «ІБК «Центробуд»).

04.08.2016 ТОВ «Південбудконтракт» отримало містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки № 667/16/012/009-16.

Відповідно до п. 8 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки - документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від

червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією.

Згідно із ч. 2 ст. 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» суб'єкти містобудування зобов'язані дотримуватися містобудівних умов та обмежень під час проектування і будівництва об'єктів, а також відповідно ч. 4 цієї ж статті право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації.

Містобудівною документацією є затверджені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій, відповідно до ч. 7 ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

В ході вивчення містобудівних умов та обмежень № 667/16/012/009-16 від 04.08.2016 та законодавство України були виявлені наступні порушення, а саме:

1. Порушення вимог містобудівної документації.

Відповідно до ст. 5 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», програми розвитку регіонів та населених пунктів, програми господарського, соціального та культурного розвитку повинні узгоджуватися з містобудівною документацією відповідного рівня. Вимоги містобудівної документації є обов'язковими для виконання всіма суб'єктами містобудування.

Згідно зі ч. 1 ст. 25 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб, встановлюється у генеральних планах населених пунктів, планах зонування та детальних планах територій.

Відповідно до ч. 1 ст. 17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», генеральний план населеного пункту є основним видом містобудівної документації на місцевому рівні, призначеної для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту. На підставі затвердженого генерального плану населеного пункту розробляється план земельно-господарського устрою, який після його затвердження стає невід'ємною частиною генерального плану.

Згідно зі ч. 1 ст. 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», детальний план у межах населеного пункту уточнює положення генерального плану населеного пункту та визначає планувальну організацію і розвиток частини території. Детальний план розробляється з метою визначення планувальної організації і функціонального призначення, просторової композиції і параметрів забудови та ландшафтної організації кварталу, мікрорайону, іншої частини території населеного пункту, призначених для комплексної забудови чи реконструкції.

Відповідно до ч. 3 ст. 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», на підставі та з урахуванням положень затвердженого детального плану території може розроблятися проект землеустрою щодо впорядкування цієї території для містобудівних потреб, який після його затвердження стає невід'ємною частиною детального плану території.

Згідно із ч. 3 ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», у разі відсутності плану зонування або детального плану території, затвердженого відповідно до вимог цього Закону, передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб забороняється, а також згідно ч. 4 цієї ж статті зміна цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування території та/або детальному плану території забороняється.

Тобто, відповідно до вищенаведених статей Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» вказується, що **забудова територій, визначених для містобудівних потреб, встановлюється у генеральних планах населених пунктів, планах зонування та детальних планах територій.** На даний момент існує тільки Генеральний план м. Києва на період до 2020 року у який Київська міська рада V скликання внесла зміни до Генерального плану м. Києва на період до 2020 року згідно свого рішення від 12.07.2007 № 1106/1767 перевівши земельну ділянку до території багатоповерхової житлової і громадської забудови без затвердження плану зонування та детального плану територій.

2. Відсутність чітких граничних параметрів (цифр).

Відповідно до п. 4 – 9 ч. 5 ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» містобудівні умови та обмеження повинні містити одні із таких вимог:

4) гранично допустиму висотність будинків, будівель та споруд у метрах;

5) максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки;

6) максимально допустиму щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону);

7) мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд;

8) планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони);

9) охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.

Тобто містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки від 04.08.2016 № 667/16/012/009-16 не містять:

- гранично допустиму висотність будинків, будівель та споруд у метрах;
- максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки;
- максимально допустиму щільність населення в межах житлової забудови;
- мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд;
- планувальні обмеження щодо культурних пам'яток, історичних ареалів і т.д.;
- охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж.

3. *Порушення вимог містобудівних умов та обмежень, щодо відношення об'єкту будівництва до дошкільних навчальних закладів.*

У абз. 5 п. 5 містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки від 04.08.2016 № 667/16/012/009-16 зазначається, що потрібно передбачити заходи для забезпечення мешканців об'єкта необхідною нормативною кількістю місць у дитячих дошкільних навчальних закладах, у загальноосвітніх школах, об'єктами соціально-культурного призначення, об'єктами охорони здоров'я, згідно з ДБН 360-92**.

У таблиці 1 додатку 6.3 ДБН 360-92** вказується, що дитячі дошкільні установи, об'єднані з початковою школою у містах з багатоповерховою забудовою обслуговують будинки лише у радіусі 300 метрів від цієї дитячої дошкільної установи. Але найближчий комунальний дитячий садок № 786 «Квіточка» знаходиться на відстані у 520 метрів (у радіусному відношенні).

ТОВ «Південбудконтракт» та «ІБК «Центробуд» будівництво дитячих дошкільних навчальних закладів, загальноосвітніх шкіл, об'єктів соціально-культурного призначення, об'єктів охорони здоров'я не передбачає, що підтверджується експертним звітом № 3-200-16-ЕИ-КО від 10.03.2017.

4. *Порушення вимог містобудівних умов та обмежень, щодо місць зберігання автотранспорту.*

Відповідно до абз. 3 п. 11 містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки від 04.08.2016 № 667/16/012/009-16 зазначається, що потрібно виконати вимоги п. 7.9 рішення Київської міської ради від 12.07.2007 № 1106/1767 передбачивши місця тимчасового зберігання автотранспорту (крім відкритих стоянок) у кількості, не меншій за одне машино-місце на кожну квартиру в цьому комплексі.

У цих же самих містобудівних умовах та обмеженнях п. 10 Загальних даних вказується, що будівництво планується на 254 квартири із 70 місцями машино-місць у підземному паркінгу.

Тобто кількість машино-місць не відповідає заявленим 254 квартирам та п. 7.9 рішення Київської міської ради від 12.07.2007 № 1106/1767.

5. Відхилення (фальшування) проекту будівництва від вихідних даних на проектування.

У п. 10 містобудівних умов та обмежень від 04.08.2016 № 667/16/012/009-16 та експертному звіті № 3-200-16-ЕИ-КО від 10.03.2017 абсолютно протилежні параметри кількості квартир, машино-місць, загальної площі комплексу, загальної площі квартир, загальної площі підземного паркінгу.

Нижче у таблиці наведені параметри містобудівних умов та обмежень від 04.08.2016 № 667/16/012/009-16 та експертного звіту № 3-200-16-ЕИ-КО від 10.03.2017 які суперечать одні одному:

Параметр	Одиниця виміру	Містобудівні умови та обмеження від 04.08.2016 № 667/16/012/009-16	Експертний звіт № 3-200-16-ЕИ-КО від 10.03.2017
Загальна площа комплексу	м ²	23 446, 95	21 129, 14
Загальна площа квартир у будинку	м ²	17 860, 92	14 114, 52
Загальна кількість квартир	квартира	254	269
в тому числі:			
1-кімнатних	квартира	129	159
2-кімнатних	квартира	94	79
3-кімнатних	квартира	31	31
Загальна площа паркінгу	м ²	2 000, 27	2 261, 69
Кількість місць у підземному паркінгу	м.-місце	70	83

Виходячи із вищенаведеного замовник будівництва ТОВ «Південбудконтракт» надав недостовірні дані для замовлення містобудівних умов та обмежень, тобто сфальшував наміри на будівництво об'єкта.

Відповідно до абз. 1 та 3 ст. 5 Закону України «Про основи містобудування» при здійсненні містобудівної діяльності повинні бути забезпечені:

- розробка містобудівної документації, проектів конкретних об'єктів згідно з вихідними даними на проектування, з дотриманням державних стандартів, норм і правил;
- раціональне використання земель та територій для містобудівних потреб, підвищення ефективності забудови та іншого використання земельних ділянок.

П. 3 ч. 1 ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» зазначає, що завдання на проектування є основними складовими вихідних даних.

Абз. 2 ч. 8 ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» вказує на те, що внесення змін до містобудівних умов та обмежень може здійснювати орган, що їх надав, за заявою замовника, на виконання приписів головних інспекторів будівельного нагляду центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду, або за рішенням суду.

А таких змін до містобудівних умов та обмежень заявник не подавав.

У абз. 1 ч. 1 ст. 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» зазначається, що проектна документація на будівництво об'єктів розробляється у порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, з урахуванням вимог містобудівної документації та вихідних даних і дотриманням вимог законодавства, будівельних норм, державних стандартів і правил та затверджується замовником.

6. Фальшування відомостей, щодо об'єктів культурної спадщини.

У п. 12 містобудівних умов та обмежень від 04.08.2016 № 667/16/012/009-16 вказується, що вимог щодо охорони культурної спадщини немає, оскільки немає об'єктів історико-культурної та архітектурної спадщини у кварталі розташування ділянки проектування.

Даний пункт не відповідає дійсності, оскільки поряд із земельною ділянкою на перетині вулиць Львівської та Живописної, за адресою вул. Львівська, 80 (кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:75:212:0024) знаходиться дачний особняк київського міського голови (1906-1916 рр.) І.М. Дьякова та він внесений до Переліку об'єктів культурної спадщини і набув правового статусу щойно виявленого об'єкта культурної спадщини відповідно до наказу управління охорони пам'яток історії, культури та історичного середовища Київської міської державної адміністрації від 02.04.1998 № 15.

Навіть у додатках до містобудівних умов зазначена ця земельна ділянка.

7. Не врахування громадської думки, не проведення громадських слухань стосовно будівництва.

Абз. 2 п. 5 вищевказаних містобудівних умов та обмежень зазначається, що ТОВ «Південбудконтракт» зобов'язаний урахувати законні інтереси та вимоги власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва, згідно із ст. 5 Закону України «Про основи містобудування».

Відповідно до ст. 5 Закону України «Про основи містобудування», при здійсненні містобудівної діяльності повинні бути забезпечені: урахування законних інтересів та вимог власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва; участь громадян, об'єднань

громадян в обговоренні містобудівної документації, проектів окремих об'єктів і внесення відповідних пропозицій до державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ і організацій; захист прав громадян та громадських організацій згідно із законодавством.

Хочу наголосити на тому, що ні орендар земельної ділянки ТОВ «Південбудконтракт», ні підрядна організація з будівництва багатоповерхового будинку «ІБК «Центробуд» не проводили громадських слухань, не враховували законних інтересів мешканців навколишніх будинків, що оточують місце майбутнього будівництва.

12 вересня 2017 року «ІБК «Центробуд», яка є підрядною організацією з будівництва багатоповерхового будинку на перетині вулиць Львівської та Живописної, що у Святошинському районі міста Києва, здійснила спробу встановлення будівельного паркану без контрольної картки на порушення благоустрою, яку повинен видати Департамент міського благоустрою та збереження природного середовища виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації). Представники «ІБК «Центробуд» наголошували на тому, що вони мають право встановлювати будівельний паркан без контрольної картки на порушення благоустрою, в той же час подали до Департаменту міського благоустрою та збереження природного середовища виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) документи на отримання цієї контрольної картки.

Місцевими мешканцями була викликана патрульна поліція, яка в свою чергу викликала слідчо-оперативну групу для фіксації правопорушення. Після 5-годинної затримки та дзвінків мого помічника Солонька Олександра до самої слідчо-оперативної групи, вона прибула та зафіксувала показання громадян в особі Сніцар Ольги Павлівни.

14 листопада 2017 року, не зважаючи на те, що під головуванням радника міського голови С. Я. Левади продовжує діяти робоча група по врегулюванню конфлікту громади та забудовника щодо ділянки на перетині вулиць Львівська та Живописна (в безпосередній близькості до будинків на вул. Львівській, 59 та 59 А), забудовник «ІБК Центробуд» здійснював встановлення будівельного паркану знову за відсутності контрольної картки про тимчасове порушення благоустрою.

Варто наголосити на тому, що в ході засідань робочої групи було встановлено, що забудовник допустив низку порушень містобудівних норм. Зокрема, визначена площа прибудинкової території по проекту не відповідає нормам, так само було встановлено відсутність контрольної картки на порушення благоустрою, яку забудовникові не надав Департамент міського благоустрою виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Під час здійснення робіт було використано близько десяти одиниць техніки (державні номери: АА 7269 ХМ, АА 7989 КК, АА 3666 ОН, АА 1433 АІ, АА 5140 ВК, АА 5727 ЕР). У відповідь на дії забудовника громада в усній формі вимагала припинити встановлення бетонного паркану.

Групою невідомих які були одягнуті у камуфляжу форму або однотонний мілітарний однострій, було застосовано фізичне насильство. Зокрема, вищевказаною групою у складі близько десяти осіб було нанесено тілесні ушкодження Рикову Олександру Володимировичу, мешканцю будинку по вул. Верховинній, 87. Довелося викликати карету швидкої допомоги для надання медичної допомоги.

Забудовник під силовим прикриттям невідомих осіб таки встановив бетонну огорожу. Близько 20:00 мешканці прилеглих будинків провели збори та спробували прибрати паркан. У відповідь невстановлені особи застосували димові шашки, газові балони, вогнегасники, петарди та інші засоби. Вони відмовилися представитися і відповіли, що «охороняють порядок». Вони застосовували насильство, кидали людей на землю та били. При цьому, не робили винятку для жінок.

В ході вивчення обставин варто звернути увагу на той факт, що в будинку на вул. Львівській, 59 (прилегла ділянка) вже зараз є тріщини. Цей факт було зафіксовано також представниками «ІБК «Центробуд». Мешканці побоюються руйнування свого будинку і фактично самотужки змушені захищати власний життєвий простір.

Тобто коли «ІБК «Центробуд» намагався встановити будівельний паркан він порушив п.п. 15.3.1 п. 15.3 розділу 15 Правил благоустрою міста Києва, які затверджені рішенням Київської міської ради №1051/1051 від 25.12.2008, в якому вказується, що на нове будівництво повинні бути наступні документи:

- документ на право землекористування;
- дозвіл Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю в м. Києві;
- будгенплан, погоджений в установленому порядку;
- генплан благоустрою;
- чинний договір про сплату пайової участі у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва, виданий Головним управлінням економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Статтями 38, 39 Земельного кодексу України зазначено, що використання земель житлової та громадської забудови, до яких належать земельні ділянки в межах населених пунктів, що використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування. Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту

та іншої містобудівної документації з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм.

Враховуючи вищевикладене, з метою недопущення майбутнього кровопролиття та зменшення соціальної напруги серед місцевих мешканців, на виконання моїх повноважень депутата Київської міської ради, керуючись ст. 13 Закону України «Про статус депутатів місцевих рад»,

ПРОШУ:

1. Відповідно до ст. 3 Закону України «Про тимчасові особливості здійснення заходів державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» отримати погодження на проведення позапланового заходу державного нагляду (контролю) за додержанням вимог містобудівного законодавства на містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки № 667/16/012/009-16 від 04.08.2016, які видані ТОВ «Південбудконтракт», на земельну ділянку, що знаходиться на перетині вулиць Львівської та Живописної, що у Святошинському районі м. Києва (кадастровий номер 80000000000:75:212:0010) у Державній регуляторній службі України.

2. В найкоротші терміни провести державний архітектурно-будівельний контроль дотримання відповідності виконання будівельних робіт вимогам законодавства у сфері містобудівної діяльності за вищезазначеною адресою.

3. Здійснити виїзну перевірку (обстеження) земельної ділянки за вищевказаною адресою щодо дотримання містобудівного, архітектурного та земельного законодавств України та надати відповідний акт з результатами перевірки.

4. Скасувати реєстрацію повідомлення про початок виконання будівельних робіт на вищевказаних земельних ділянках та надати копію наказу про таке скасування.

5. В разі виявлення порушень законодавства у сфері містобудівної діяльності – зупинити будівельні роботи за вищезазначеною адресою.

6. Скасувати містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки № 667/16/012/009-16 від 04.08.2016, які видані ТОВ «Південбудконтракт» відповідно до виявлених порушень та на праві наданому головними інспекторами будівельного нагляду в порядку здійснення державного архітектурно-будівельного нагляду у разі невідповідності містобудівних умов та обмежень містобудівному законодавству, містобудівній документації на місцевому рівні, будівельним нормам, стандартам і правилам згідно п. 2 абз. 3 п. 8 ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

7. Повідомити мене про результати розгляду даного звернення, згідно ч. 2 ст. 13 Закону України «Про статус депутатів місцевих рад» у десятиденний термін.

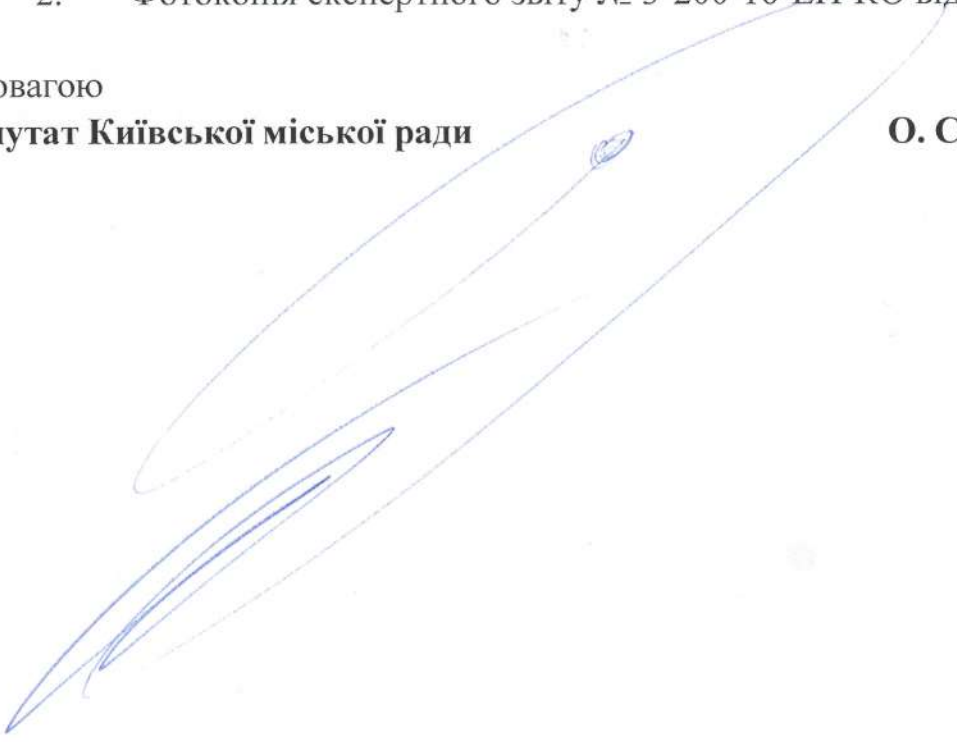
Додатки:

1. Копія містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки № 667/16/012/009-16 від 04.08.2016.
2. Фотокопія експертного звіту № 3-200-16-ЕІ-КО від 10.03.2017.

З повагою

Депутат Київської міської ради

О. С. Чернецький





КИЇВ МІСТОБУДУВАННЯ

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)
ДЕПАРТАМЕНТ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ
01001, Київ-1, вул. Хрещатик, 32 тел. (044) 278 19 85 тел./факс 279 41 67 <http://www.kga.gov.ua>

19.05.17 № 055-8651

Депутатові Київської міської ради
Чернецькому О.С.
вул. Хрещатик, 36, м. Київ, 01044

Про надання інформації

Шановний Олегу Станіславовичу!

У Департаменті містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (далі – Департамент) розглянуто Ваше депутатське звернення від 03.05.2017 № 08/279/08/109-319 щодо надання копії містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки на перетині вул. Львівської та вул. Живописної у Святошинському районі. За результатами опрацювання зазначеного питання повідомляємо.

Згідно з даними електронної бази документообігу департаменту, замовнику будівництва ТОВ «Південбудконтракт» надано містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки на перетині вул. Львівської та вул. Живописної у Святошинському районі від 04.08.2016 № 667/16/012/009-16 для будівництва громадсько-житлового комплексу з нежитловими приміщеннями та об'єктами соціального призначення та підземними паркінгами.

Додаток: копія містобудівних умов та обмежень від 04.08.2016 № 667/16/012/009-16 на 9 арк. в 1 прим.

З повагою

Заступник директора

В. Антоненко

КИЇВ МІСТОБУДУВАННЯ

ВИКОНАВЧИЙ ОРГАН КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ (КИЇВСЬКА МІСЬКА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ)
ДЕПАРТАМЕНТ МІСТОБУДУВАННЯ ТА АРХІТЕКТУРИ
01001, Київ-1, вул. Хрещатик, 32 тел. (044) 278 19 85 тел./факс 279 41 67 <http://www.kga.gov.ua>

№ _____

МІСТОБУДІВНІ УМОВИ ТА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

на перетині вул. Львівської та вул. Живописної
у Святошинському районі

Загальні дані:

1. **Назва об'єкта будівництва**
 - Будівництво громадсько-житлового комплексу з нежитловими приміщеннями та об'єктами соціального призначення та підземними паркінгами.
2. **Інформація про замовника**
 - Товариство з обмеженою відповідальністю «Південбудконтракт», код ЄДРПОУ 32733621,
 - вул. Собінова, 1, м. Дніпропетровськ, 49083.
3. **Наміри забудови**
 - будівництво громадсько-житлового комплексу з нежитловими приміщеннями та об'єктами соціального призначення та підземними паркінгами.
4. **Адреса будівництва або місце розташування об'єкта**
 - перетин вул. Львівської та вул. Живописної, Святошинський район.
5. **Документ, що підтверджує право власності або користування земельною ділянкою**
 - Договір оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:75:212:0010) укладений на 1 рік, зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 17.12.2007 № 75-6-00373;
 - Угода до Договору оренди земельної ділянки від 17.12.2007 № 75-6-00373 (кадастровий номер 8000000000:75:212:0010), укладена на 10 років, зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 26.03.2008 № 75-6-00392;
 - Договір про поновлення Договору оренди земельної ділянки від 15.05.2014 на 5 років, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Дем'яненко Т. М., реєстр. № 288;



Handwritten signature

– Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права на умовах оренди земельної ділянки (кадастровий номер 8000000000:75:212:0010) строком дії до 15.05.2019 (індексний номер витягу 21700171 від 15.05.2014, номер запису про інше речове право 5668510, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 360744480000).

6. Площа земельної ділянки

– в межах земельної ділянки площею 0,5602 га, згідно із Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права на умовах оренди земельної ділянки кадастровий номер 8000000000:75:212:0010 строком дії до 15.05.2019 (індексний номер витягу 21700171 від 15.05.2014, номер запису про інше речове право 5668510, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 360744480000).

7. Цільове призначення земельної ділянки

– для будівництва, експлуатації та обслуговування громадсько-житлового комплексу з нежитловими приміщеннями та об'єктами соціального призначення та підземними паркінгами.

8. Посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності)

– Генеральний план міста Києва та проект планування його приміської зони на період до 2020 року, затверджений рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804.

9. Функціональне призначення земельної ділянки

– пунктом 4 рішення Київської міської ради від 12.07.2007 № 1106/1767 «Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «Південбудконтакт» земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування громадсько-житлового комплексу з нежитловими приміщеннями та об'єктами соціального призначення та підземними паркінгами на перетині вул. Львівської та вул. Живописної у Святошинському районі м. Києва» внесено зміни до Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, а саме переведено територію загальною площею 0,56 га з території садибної забудови до території багатоповерхової житлової і громадської забудови.

10. Основні техніко-економічні показники об'єкта будівництва

орієнтовні техніко-економічні показники відповідно до намірів, наданих замовником:

	Найменування	
1	Площа ділянки	0,5602 га
2	Загальна площа комплексу	20,4609 кв. м



[Handwritten signature]

3	Кількість поверхів	16 пов.
4	Висота	52,8 м
5	Загальна площа квартир	17 860,92 кв. м
6	Загальна кількість квартир в т. ч.:	254 кв.
	1-кімнатних	129 кв.
	2-кімнатних	94 кв.
	3-кімнатних	31 кв.
7	Площа вбудованих приміщень	629,84 кв. м
8	Загальна площа паркінгу	2 000,27 кв. м
9	Кількість машино-місць в підземному паркінгу	70 м-м
10	Кількість машино-місць гостьової автостоянки	23 м-м

ТЕП уточнити за вимогами містобудівних умов та обмежень з врахуванням вимог рішення Київської міської ради від 12.07.2007 № 1106/1767 та забезпечення вимог п. 3.8* ДБН 360-92**.

Містобудівні умови та обмеження:

1. Граничнодопустима висота будівель

- особливі обмеження відсутні, врахувати умови дотримання інсоляційних вимог до існуючої житлової забудови, композиційне рішення;
- поверховість визначити розрахунком за п. 3.8* ДБН 360-92** примітка 1 (12,2-12,0 кв. м/люд);
- в разі перевищення 50 м узгодити проектні рішення в частині визначення максимальної відмітки висоти об'єкта з КП МА Київ (Жуляни), Украероруху та Укравіатрансу (Державним органом із регулювання діяльності цивільної авіації України).

2. Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки

- визначити відповідно до нормативно-правових актів з урахуванням суміжної забудови, нормативної місткості прибудинкових майданчиків для житлової забудови, забезпечення об'єкту необхідною кількістю машино-місць в межах ділянки проектування, тощо.

3. Максимально допустима щільність населення (для житлової забудови)

- забезпечити гранично допустиму щільність населення для житлової забудови на виконання чинних нормативно-правових актів та відповідно до розрахунків у складі детального плану території.

4. Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови

- розмістити об'єкт, в тому числі приямки, вхідні групи, сходи та інші конструктивні елементи будівлі, дренажі, оглядові колодязі і мережі, що



Handwritten signature

обслуговують будівлю, на ділянці за межами червоних ліній оточуючих вулиць та поза межами охоронних зон інженерних комунікацій, не порушуючи межі землекористування земельної ділянки.

5. Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронюваного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні та інші охоронювані зони)

– для врахування планувальних обмежень комплексної забудови в межах детального плану території реконструкції мікрорайону «Святошин-2», техніко-економічні показники об'єкту надати з розробнику детального плану зазначеної території (ТОВ «Терра Проджект»);

– урахувати законні інтереси та вимоги власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва, згідно із ст. 5 Закону України «Про основи містобудування»;

– майново-правові питання вирішити в установленому чинним законодавством порядку;

– архітектурно-просторову організацію, поверховість визначити з урахуванням санітарно-гігієнічних, протипожежних, демографічних, архітектурно-композиційних та інших вимог, рівня інженерного обладнання;

– передбачити заходи для забезпечення мешканців об'єкта необхідною нормативною кількістю місць у дитячих дошкільних навчальних закладах, у загальноосвітніх школах, об'єктами соціально-культурного призначення, об'єктами охорони здоров'я, згідно з ДБН 360-92**;

– передбачити в новозбудованих будинках приміщення для прийому громадян дільничними інспекторами міліції та штабів громадського формування (за погодженням з райвідділами МВС України в м. Києві), а у під'їздах для чергових (консьєржів);

– за необхідності виконати аеродинамічний розрахунок тяги димових та вентиляційних каналів в існуючих будинках з урахуванням вітрового підпору та при необхідності вжити відповідних заходів;

– стадійність проектування визначити згідно з ДБН А.2.2-3-2014;

– розробити заходи щодо захисту прилеглих будинків і споруд від руйнації, забезпечити їх стійкість при будівництві та виконати технічне обстеження будинків і споруд, які прилягають до об'єкта будівництва і знаходяться в зоні впливу будівельно-монтажних робіт, з доданням відповідних технічних висновків у складі проектної документації;

– виконати вимоги п. 3.8* ДБН 360-92**;

– урахування громадської думки забезпечити проведенням громадських слухань проекту ДПТ до початку виконання будівництва об'єкту.

6. Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проектується, до існуючих будинків та споруд

– визначити з врахуванням побутових та протипожежних розривів від існуючих та запроектованих будівель і споруд відповідно до ДБН 360-92** п. 3.13 та табл. 1 дод. 3.1, ДБН В.1.1-7-2002 «Пожежна безпека об'єктів



Handwritten signature

будівництва», табл. 4;

- забезпечити нормативну інсоляцію та освітленість приміщень об'єкту будівництва та приміщень будинків на суміжних ділянках;

- в'їзну рампу до паркінгів об'єкту розташувати на нормативній відстані від вікон житлових та громадських будинків, відповідно до ДБН 360-92** та ДержСанПіН.

7. Охоронювані зони інженерних комунікацій

- витримати охоронні зони згідно ДБН 360-92** дод. 8.1, 8.2 та ДСП № 173, від запроектованих інженерних комунікацій або тих, що не підлягають перенесенню;

- створити та забезпечити умови вільного доступу для прокладання нових, реконструкції та експлуатації існуючих інженерних мереж та споруд, що знаходяться в межах зазначеної території;

- у разі необхідності роботи щодо винесення інженерних мереж (електрокабелю), виконати в межах своєї ділянки за умови погодження з відповідними службами;

- виконати вибірку раніше запроектованих проектних рішень та мереж в управлінні інженерно-транспортної інфраструктури міста Департаменту містобудування та архітектури;

- отримати необхідні технічні умови на приєднання об'єкту до міських інженерних мереж;

- розробити заходи щодо збереження безперебійного інженерного забезпечення прилеглої забудови;

- врахувати вітровий підпір з урахуванням суміжної забудови;

- виконати розрахунок тяги у димових та вентиляційних каналах в існуючих будинках прилеглої забудови з урахуванням вітрового підпору та в разі необхідності виконати необхідні заходи;

- передбачити застосування енергозберігаючих технологій;

- вести геодезичний моніторинг об'єкту;

- проектні рішення та виконавчі креслення надати в управління інженерно-транспортної інфраструктури міста для реєстрації в містобудівному кадастрі, для поновлення топографо-геодезичних матеріалів та для врахування в подальшій роботі, як раніше запроектовані мережі.

8. Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами ДБН А.2-1-1-2008 "Інженерні вишукування для будівництва"

- інженерні вишукування виконувати у відповідності до ДБН А.2-1-1 (із змінами та доповненнями);

- не допускається розроблення проектно-документації без інженерних вишукувань (топографо-геодезичні та геологічні) у відповідності п. 4.1 ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектно-документації на будівництво»;



В.В.

– інформація про виконання інженерних вишукувань згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559 «Про містобудівний кадастр», розпорядження Київської міської державної адміністрації від 25.01.2014 № 102 «Про затвердження Положення про інформаційні ресурси єдиної цифрової топографічної основи території міста Києва, як складової частини системи баз даних містобудівного кадастру» заноситься в містобудівний кадастр;

– відповідно до ДБН А.2.2-1-2003 у складі проектної документації розробити матеріали оцінки впливів об'єктів і господарської діяльності на навколишнє середовище (ОВНС);

– складні інженерно-геологічні та техногенні умови передбачають проведення експертизи проекту в частині міцності, надійності та довговічності будинків і споруд, згідно ст. 31 п. 4 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

9. Вимоги щодо благоустрою (в тому числі щодо відновлення благоустрою)

– забезпечити виконання вимог Закону України «Про благоустрій населених пунктів», ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій»;

– проектування вести з максимальним збереження дерев цінних порід, наявних на земельній ділянці;

– при необхідності передбачити розміщення малих архітектурних форм (невелика споруда декоративного, допоміжного чи іншого призначення, що використовується для покращення естетичного вигляду громадських місць і міських об'єктів, організації простору);

– передбачити організацію майданчиків: місць відпочинку дорослих та дітей, господарського, спортивного та інших, відповідно до табл. 3.2 п. 3.16 ДБН 360-92** в межах землевідводу;

– виконати комплексний благоустрій та озеленення території в т. ч. прилеглої з врахуванням функціонального призначення об'єкта, фактичного стану існуючих зелених насаджень, передбачивши додаткову посадку дерев і кущів, а також влаштування квітників і газонів;

– знесення зелених насаджень здійснювати відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 01.08.2006 № 1045 «Про затвердження Порядку видалення дерев, кущів, газонів і квітників у населених пунктах України», рішення від 27.10.2011 року № 384/6600 Київської міської ради «Про затвердження Порядку видалення зелених насаджень на території міста Києва» з урахуванням вимог Закону України «Про мораторій на видалення зелених насаджень на окремих об'єктах благоустрою зеленого господарства м. Києва» № 2739-VI від 02.12.10р.;

– дотримання відстаней від будівель та споруд, а також об'єктів інженерного забезпечення, до дерев і чагарників, відповідно до п. 5.12, табл. 5.2 ДБН 360-92**;



Ван

- передбачити заходи по захисту зелених насаджень, які підлягають збереженню, від пошкодження будівельною технікою для забезпечення їх життєдіяльності.

10. Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку

- в складі проекту розробити транспортно-пішохідну схему з врахуванням існуючої транспортно-пішохідної схеми вуличної мережі;
- передбачити влаштування безпечних під'їздів для автотранспорту та тротуарів для руху пішоходів згідно з технічними умовами ДАІ та вимогами ДБН 360-92** та ДБН В.2.3-5-2001;
- передбачити вільні зони для під'їзду автомобілів швидкої медичної допомоги, пожежної, рятувальної, аварійно-відновлювальної техніки;
- передбачити проїзди пожежної техніки згідно вимог п. 3.4 ДБН В.2.2-24:2009;
- забезпечити виконання вимог земельного сервітуту з забезпеченням інженерно-транспортного обслуговування забудови кварталу, відповідно до глави 16 Земельного кодексу України.

11. Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту

- передбачити будівництво паркінгу та автостоянки в т. ч. для автомобілів інвалідів та місця відстою велосипедів зі спеціальним обладнанням за рахунок відведеної території для постійного та тимчасового зберігання автотранспорту відповідно до вимог ДБН 360-92** та ДБН В.2.3-15:2007;
- розрахункову кількість машино-місць визначити відповідно до ДБН 360-92** п. 7.51 табл. 7.6, п. 7.43 табл. 7.4а з врахуванням забезпечення потреб існуючого житлового фонду та проектного будівництва в тому числі для об'єктів громадського призначення;
- виконати вимоги п. 7.9 рішення Київської міської ради від 12.07.2007 № 1106/1767 передбачивши місця тимчасового зберігання автотранспорту (крім відкритих автостоянок) у кількості, не меншій за одне машино-місце на кожну квартиру в цьому комплексі;
- забезпечити розміщення необхідної кількості машино-місць за рахунок власної території;
- передбачити при в'їзді до паркінгу накопичувальні майданчики, місткість яких визначається згідно п. 5.7 ДБН В.2.3-15:2007;
- передбачити влаштування відкритої автостоянки на нормативній відстані від вікон громадських та житлових приміщень об'єктів містобудування (табл. 7.5 ДБН 360-92**).

12. Вимоги щодо охорони культурної спадщини

- вимог немає, оскільки немає об'єктів історико-культурної та архітектурної спадщини у кварталі розташування ділянки проектування.



Handwritten signature

13. Вимоги щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення

- розробити заходи щодо створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення, відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 29.07.2009 № 784;
- передбачити влаштування окремих стоянок для автомобілів інвалідів;
- передбачити основні типологічні вузли громадських приміщень для людей з обмеженими фізичними можливостями;
- передбачити влаштування пандусів, зручних сходів, додаткових поручнів, інженерно-технічного обладнання, відповідного покриття підлог, додаткового освітлення тощо;
- створити умови для вільного доступу людей з обмеженими фізичними можливостями до об'єктів громадського призначення, а саме: організації земельної ділянки (де враховуються різні види тактильних засобів на пішохідних шляхах руху для людей з особливими потребами, входу у будівлю), доступні виходи/виходи, двері, відсутність порогів, доступність до усіх поверхів у приміщенні (ліфти, ескалатори, пандуси), наявність доступних і пристосованих санітарно-гігієнічних приміщень, означення місцезнаходження (піктограми, озвучування інформації) та інші вимоги у відповідно до ДБН В.2-17:2006.

Проект розробити відповідно до чинних керівних нормативно-правових актів у сфері містобудування, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», будівельних норм, державних стандартів і правил, вимог Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 № 45, з урахуванням вимог ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування і забудови населених пунктів», ДБН В.1.1.7-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва», ДБН В.1.2-14-2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ», ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-3-97 «Будинки і споруди навчальних закладів» (зміни 1,2,3), ДБН В.2.2-4-97 «Будинки та споруди дитячих дошкільних закладів», ДБН В.2.2-28-2010 «Будинки і споруди. Будинки адміністративного та побутового призначення», ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будівлі. Основні положення», ДБН В.2.2-10-01 «Будівлі та споруди. Заклади охорони здоров'я», ДБН В.2.2-26-2009 «Будинки



Handwritten signature or mark.

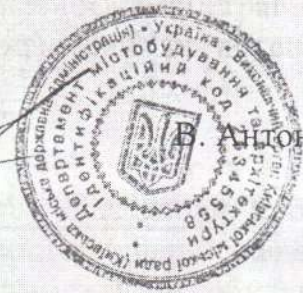
і споруди. Підприємства торгівлі», ДБН В.2.2-11-2002 «Будівлі і споруди. Підприємства побутового обслуговування. Основні положення», ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», ДСТУ Б А.2.2-7:2010-04-21 «Проектування. Розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у складі проектної документації об'єктів. Основні положення» та інших.

Замовнику звернутись до Департаменту економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) для укладання договору пайової участі у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва.

До реєстрації декларації про початок будівельних робіт, згідно з законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», Постанови Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559 «Про містобудівний кадастр», затверджену проектну документацію надати до Департаменту містобудування та архітектури для реєстрації в містобудівному кадастрі (при відповідності містобудівній документації та вихідним даним).

Термін дії містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки: до завершення будівництва.

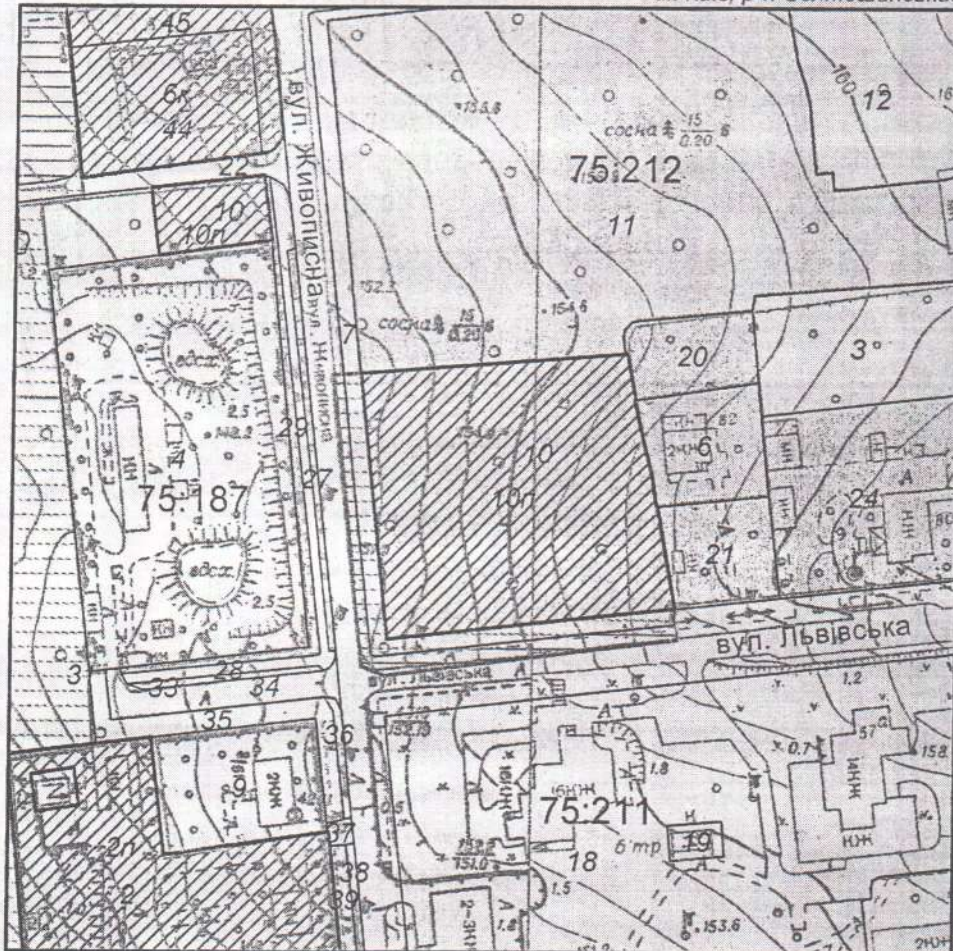
Заступник директора


 В. Антоненко

ЧЕРГОВИЙ КАДАСТРОВИЙ ПЛАН

Витяг з бази даних міського земельного кадастру від 20.08.2015р.

м. Київ, р-н Святошинський



Масштаб 1:2000

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

Земельні ділянки, на які зареєстровано:

-  документ на право користування чи володіння
-  технічний звіт по перенесенню меж земельної ділянки в натуру
-  технічний звіт по інвентаризації
-  проект відведення; згода на розроблення документації із землеустрою

Спеціальні та кадастрові зони

75:187 Номери кадастрових кварталів

 Зелені зони у відповідності до рішення КМР 19.07.2005

Виконавець  Горпіцина Ю.М.

*Черговий план м. Києва ведеться з 1995 року


2 347013 641362
Замовлення № 14136

РЕЄСТР ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

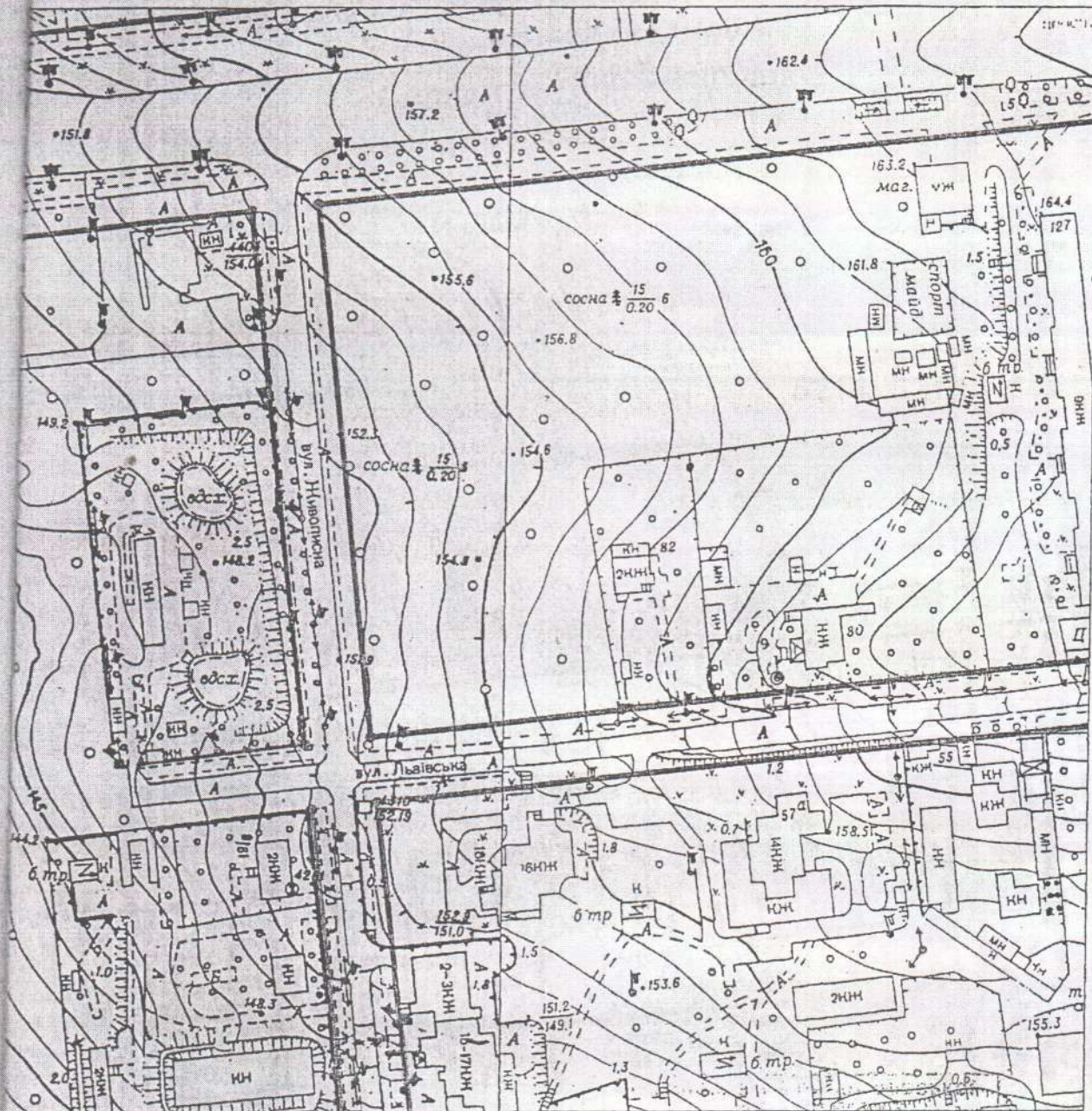
Черговий план.

Код ділянки	Землекористувачі	Адреса ділянки	Опис ділянки	Вид права	Дата закінч. права
75:187:002	Публічне акціонерне товариство "Укртелеком"	вул. Живописна, 10			
75:187:004	Департамент експлуатації водопровідного господарства Публічного акціонерного товариства "Акціонерна компанія"Київводоканал"	вул. Львівська, 84	Святошинська насосна станція		
75:187:009	Публічне акціонерне товариство "Укртелеком"	вул. Живописна, 8/61			
75:187:010	Мале приватне підприємство "ЮРСО"	вул. Живописна, 2			
75:187:022	Землі не надані у власність чи користування		проїзд		
75:187:027	Комунальне підприємство по утриманню зелених насаджень Святошинського району м.Києва	вул. Живописна			
75:187:028	Землі не надані у власність чи користування	вул. Живописна	тротуар		
75:187:029	Землі не надані у власність чи користування	вул. Живописна	газон		
75:187:031	Комунальне підприємство по утриманню зелених насаджень Святошинського району м.Києва	вул. Живописна			
75:187:033	Землі не надані у власність чи користування	вул. Живописна	газон		
75:187:034	Землі не надані у власність чи користування	вул. Живописна	проїзд		
75:187:035	Землі не надані у власність чи користування	вул. Живописна	газон		
75:187:036	Землі не надані у власність чи користування	вул. Живописна	тротуар		
75:187:037	Землі не надані у власність чи користування	вул. Живописна	проїзд		
75:187:038	Землі не надані у власність чи користування	вул. Живописна	тротуар		
75:187:039	Землі не надані у власність чи користування	вул. Живописна	газон		
75:187:044	Товариство з обмеженою відповідальністю "Гільдія Нерухомості"	просп. Перемоги, 133		Право в процесі оформлення (Оренда на 10 років)	
75:187:045	Товариство з обмеженою відповідальністю "Гільдія Нерухомості"	просп. Перемоги, 133		Право в процесі оформлення (Оренда на 5 років)	
75:211:018	Землі не надані у власність чи користування				
75:211:019	Філія кабельної мережі "Київенерго"	вул. Львівська, 59	3-ТП 4903		
75:212:003	Ленінградське районне управління внутрішніх справ м.Києва	вул. Львівська, 80			
75:212:006	Фізичні особи	вул. Львівська, 82		Власність	
75:212:007	паркова зона				
75:212:010	Товариство з обмеженою відповідальністю "ПІВДЕНБУДКОНТРАКТ"	на перетині вул.Львівської та вул.Живописної		Оренда на 5 років	15.05.2019
75:212:011	Служба безпеки України	просп. Перемоги, 131		Постійне користування	
75:212:012	Землі запасу житлової та громадської забудови	просп. Перемоги, 131			
75:212:020	Фізична особа	вул. Львівська, 82а		Право в процесі оформлення (Власність)	
75:212:021	Фізична особа	вул. Львівська, 82б		Право в процесі оформлення (Власність)	
75:212:024	Управління Державної автомобільної інспекції Головного управління Міністерства внутрішніх справ України в місті Києві	вул. Львівська, 80		Право в процесі оформлення (Постійне користування)	

Ділянки, що знаходяться на стадії розробки оформлення прав.

д ділянки	Землекористувачі	Адреса ділянки	Стадія	Дата закінч. стадії
187:002п	Відкрите акціонерне товариство "Укртелеком"	вул. Живописна, 10	Проект: Оренда на 5 років	
187:006к	Товариство з обмеженою відповідальністю юридична компанія "Інтеркон"	просп. Перемоги, 133	Згода: Оренда на 1 рік (за умови подальшого викупу)	08.05.2008
187:010п	Мале приватне підприємство "ЮРСО"	вул. Живописна, 2	Проект: Оренда на 3 роки	
212:010п	Товариство з обмеженою відповідальністю "ПІВДЕНБУДКОНТРАКТ"	на перетині вул. Львівської та вул. Живописної	Проект: Оренда на 1 рік	

5214, 5215



Для службового
використання

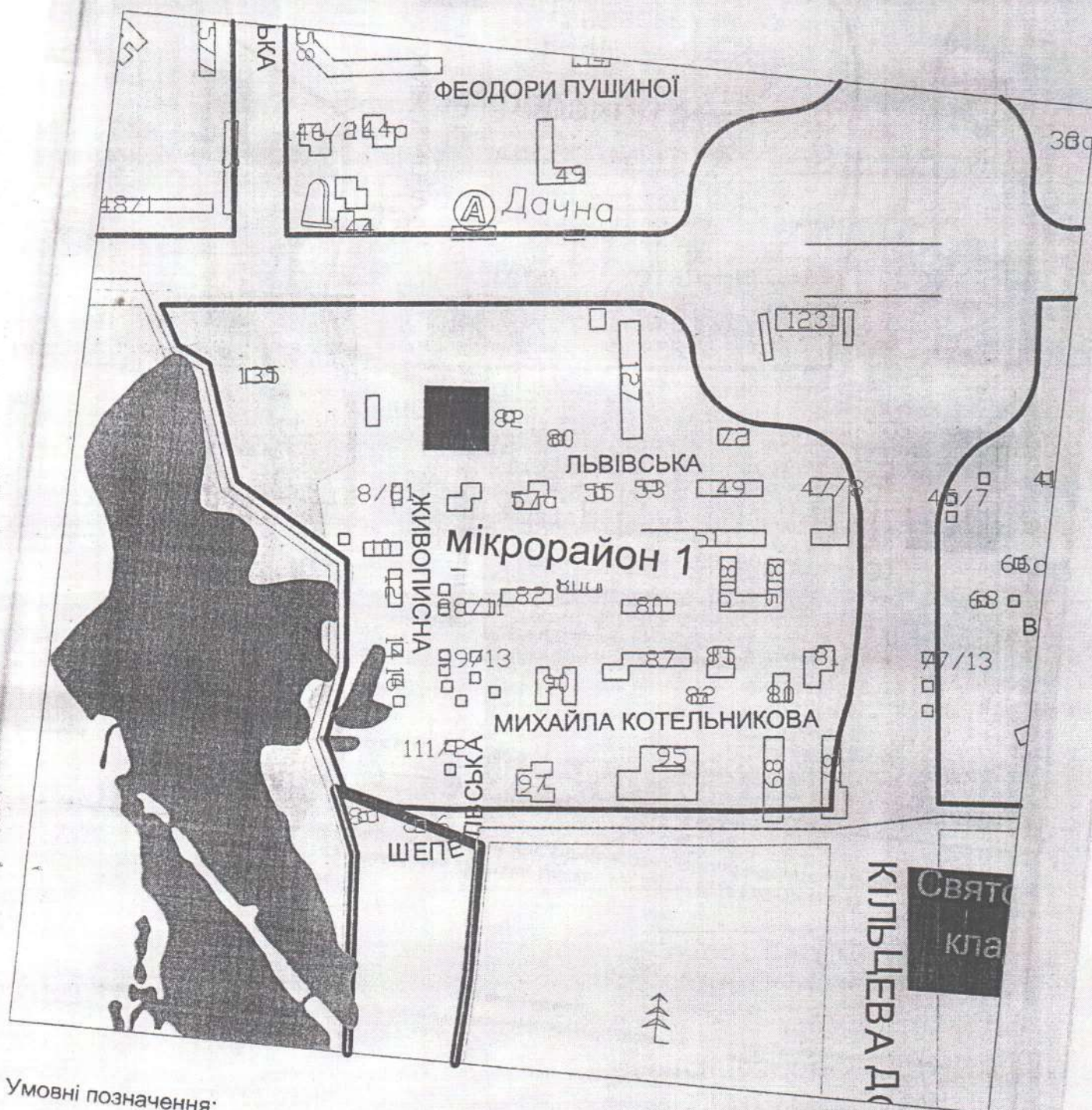
Головна адміністрація
Головне управління
містобудування,
архітектури та дизайну
Київської області

1824-2000
06.06.2007
Реєстр. № 1824-2000

Червоні лінії вул. Львівської нанесені.

	Прізвище	Підпис	Дата	Замовник: ТОВ "ПІВДЕНБУДКОНТРАКТ"	
				М 1:2000	
Головний інженер	Безуглий Є.А.		06.06.2007	район Святошинський	ГОЛОВКИ ІВАРХІТЕКТУРА
Головний архітектор	Данильчук Р.П.		06.06.2007	вул. Львівська	Комунальна організація "Центр містобудування та архітектури"
Головний економіст	Артюх О.В.		06.06.2007		Топографо-геодезичний департамент
Замовлення № 2007-					

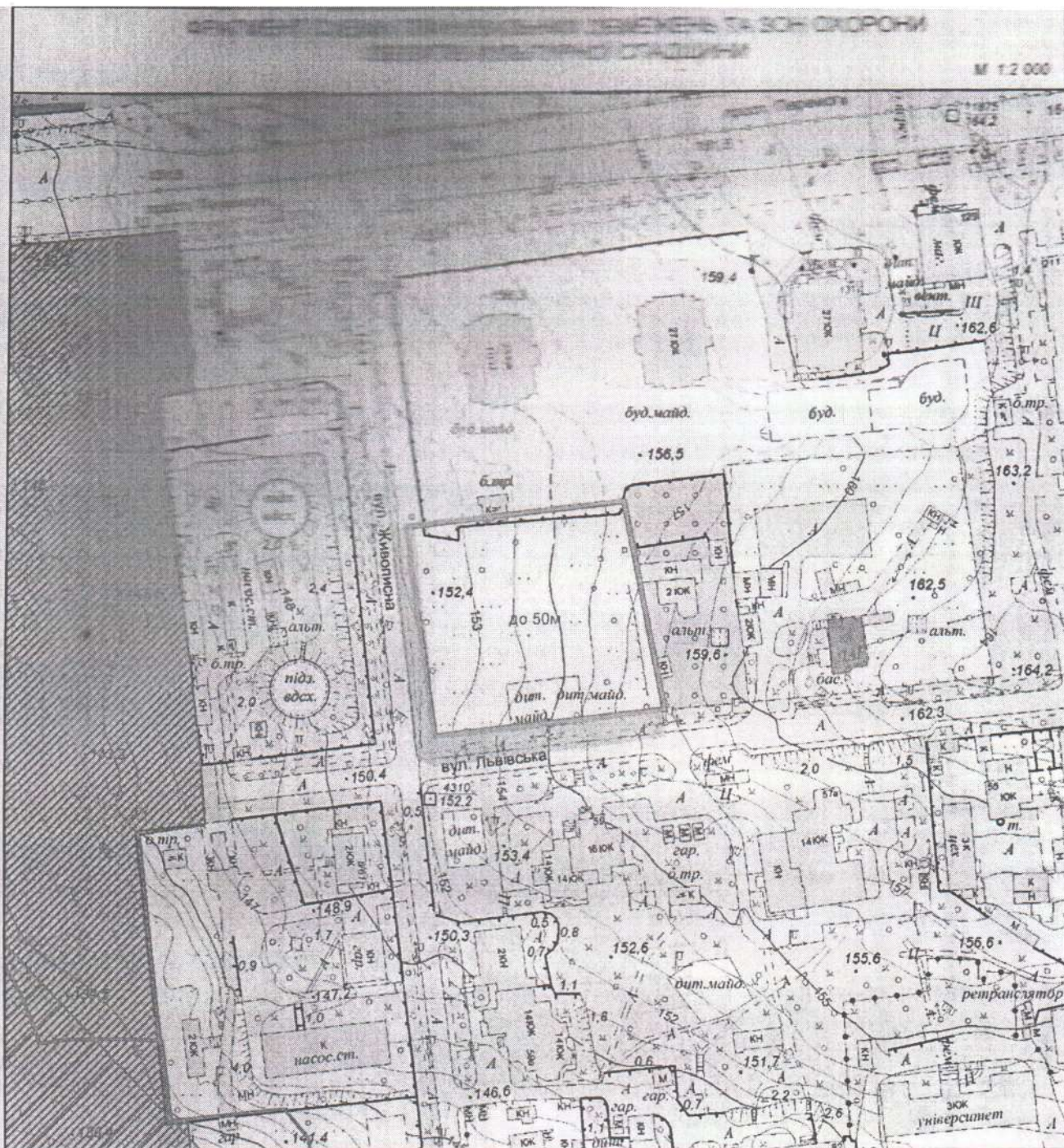
Розташування земельної ділянки об'єкту проектування
в межах мікрорайону 1
житлового району Святошин-2



Умовні позначення:

■ ділянка громадсько-житлового комплексу

— — — — — межа мікрорайону 1



Межі та режими використання територій пам'яток, заповідників, зон охорони пам'яток та історичних ареалів м. Києва затверджено наказом Міністерства культури України від 21.10.2011 №912/0/16-11

Орієнтовні межі земельної ділянки Прибережна захисна смуга	Умовні позначення Зона обмеженого використання території Зона від аеропортів	Будівлі, які мають історико-кул... цінність Тип пам'ятки Історії Архітектури	Території об'єктів нового зеленого будівництва Території існуючих парків
Зони підтоплення природного та техногенного характеру			



МІАС ЗМД
МКК

Служба містобудівного Кадастру
Замовник: КП "Житлоінвестбуд-УКБ"

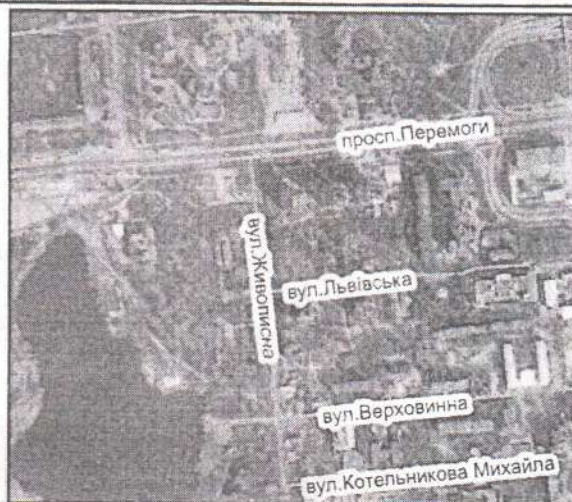
Замовлення № 0016845 28.07.2016





Умовні позначення

-  Орієнтовні межі земельної ділянки
-  Дані міського земельного кадастру для містобудівних потреб



МІАС ЗМД
МКК

Служба містобудівного Кадастру
Замовник: КП "Житлоінвестбуд-УКБ"



Замовлення № 0016845 28.07.2016

УКРАЇНСЬКА
БУДІВЕЛЬНА
ЕКСПЕРТИЗА

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«УКРАЇНСЬКА БУДІВЕЛЬНА ЕКСПЕРТИЗА»
(ТОВ «УКРБУДЕКСПЕРТИЗА»)

вул. Євгена Коновальця, буд. 44Б, м. Київ, Україна, 01133
тел.: (+380 44) 285 40 84, факс: (+380 44) 286 55 82
e-mail: ube@ukrbudel.expert.com.ua
www.ukrbudel.expert.com.ua

ЗАТВЕРДЖУЮ
Генеральний інспектор ТОВ «Укрбудекспертиза»
К. В. Тарасевич

м. Київ

«20» червня

2017 р. № 3-200-16-ЕН/КО

ЕКСПЕРТНИЙ ЗВІТ
щодо розгляду проектної документації
За проектом

«Будівництво громадсько-житлового комплексу
з нежитловими приміщеннями та об'єктами соціального призначення
та підземними паркінгами на перетині вул. Львівської та вул. Живописної
у Святошинському районі м. Києва»

Категорія складності об'єкта будівництва – V

Замовник будівництва – ТОВ «Південбудконтракт»

Замовник експертизи – ТОВ «ІБК «ЦЕНТРОБУД» (на підставі договору № 11
від 03 червня 2015 р.)

Генеральний проектувальник – ТОВ «БІК «ЦЕНТР»

За результатами розгляду проектної документації і зняття зауважень встановлено, що зазначена документація розроблена відповідно до вихідних даних на проектування з дотриманням вимог до міцності, надійності та довговічності об'єкта будівництва, його експлуатаційної безпеки та інженерного забезпечення, у тому числі щодо доступності осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення; санітарного та епідеміологічного благополуччя населення; охорони праці; екології; пожежної безпеки; техногенної безпеки; енергозбереження і може бути затверджена в установленому порядку з такими техніко-економічними показниками:

Показники	Одиниця виміру	Кількість, у тому числі по чергах будівництва			
		I черга		II черга	Всього
		Житловий будинок	ТП	Підземний паркінг	
Вид будівництва		Нове будівництво			
Поверховість	поверх	16	1		
Ступінь вогнестійкості будинку		1	1	1	
Площа ділянки	га				0,5602
Площа забудови	м²	1 420,00	111,00	174,26	1 705,26
Загальна площа комплексу	м²	18 867,45	190,97	2 070,72	21 129,14
Житловий будинок					
Кількість секцій у будинку	секція	2			
Загальна кількість квартир у будинку	квартира	269			269
у тому числі:					
- 1-кімнатних	квартира	159			159
- 2-кімнатних	квартира	79			79
- 3-кімнатних	квартира	31			31

(продовження див. на звороті)

Площа житлового будинку	м²	18 867,45			18 867,45
Площа квартир у будинку	м²	13 702,65			13 702,65
Площа літніх приміщень	м²	411,87			411,87
Загальна площа квартир у будинку	м²	14 114,52			14 114,52
Загальна площа вбудованих нежитлових приміщень	м²	629,84			629,84
Загальний будівельний об'єм у тому числі:	м³	85 642,24			85 642,24
- вище відм. 0.000	м³	74 900,08			74 900,08
- нижче відм. 0.000	м³	10 742,16			10 742,16
Підземний паркінг, ТП					
Загальна площа	м²		190,97	2 070,72	2 261,69
Корисна площа	м²		189,61	1 937,46	2 127,07
у т. ч. площа паркінгу	м²			1 920,00	1 920,00
Місткість паркінгу	м.місце			83	83
Будівельний об'єм	м³		814,8	6005,0	6819,8
Кількість створених робочих місць	місце	97		4	101
Показники енергоефективності - річна потреба:					
- у воді	м³				67437
- в електроенергії	кВт·год				4 212 000
- в тепловій енергії	Гкал				2936,8
Тривалість будівництва	місяць	28,0		11,0	39,0

Показники	Одиниця виміру	Кількість, у тому числі по чергах будівництва			
		I черга		II черга	Всього
		Житловий будинок	у тому числі нежитлові приміщення та об'єкти соціального призначення	Підземний паркінг	
Вартість будівництва					
Загальна кошторисна вартість (з ПДВ) у поточних цінах станом на 27 січня 2017 року	тис. грн	230184,519	6005,402	18968,988	249153,507
в тому числі:					
– будівельних робіт (без ПДВ)	тис. грн	177621,020	–	14442,218	192063,238
– устаткування меблів та інвентарю (без ПДВ)	тис. грн	5444,212	–	879,544	6323,756
– інших витрат (без ПДВ)	тис. грн	8755,200	–	616,318	9371,518
– ПДВ (включаючи ПДВ, нарахований на будівельні роботи, інші витрати)	тис. грн	38364,087	–	3030,908	41394,995
Зворотні суми	тис. грн	39,887	–	–	39,887

Обов'язковий додаток до експертного звіту на 16 аркушах.

Головний експерт проекту,
відповідальний експерт



Ю. П. Харчун
Кваліфікаційний сертифікат
Серія АЕ № 004410

(продовження див. на наступній стор.)

Відповідальні експерти:



Р. О. Шлікевич
Кваліфікаційний сертифікат
Серія АЕ № 004412



Т. І. Малічева
Кваліфікаційний сертифікат
Серія АЕ № 002760



О. І. Ващенко
Кваліфікаційний сертифікат
Серія АЕ № 001850



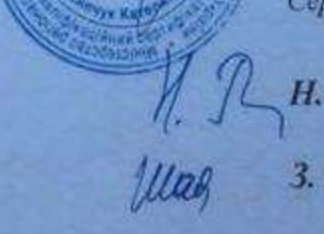
Н. О. Остапенко
Кваліфікаційний сертифікат
Серія АЕ № 000204



Г. Ф. Богослова
Кваліфікаційний сертифікат
Серія АЕ № 004249



Л. В. Смагіна
Кваліфікаційний сертифікат
Серія АЕ № 004414



В. М. Якименко
Кваліфікаційний сертифікат
Серія АЕ № 000441

В. В. Скугар-Скварська
Кваліфікаційний сертифікат
Серія АЕ № 000005

К. С. Россинчук
Кваліфікаційний сертифікат
Серія АЕ № 002768

Експерти:

Н. А.
З. С.

Н. А. Гаврилова

З. С. Шапаренко

Протокол, пронумеровано та
скріплено печаткою

Винищук стор.
Генеральний директор
ТОВ «Мкрбудекспертиза»

К. В. Тарасевич



ДОДАТОК
до експертного звіту № 3-200-16-ЕП/КО від «10» березня 2017 року
щодо розгляду проектної документації

За проектом
«Будівництво громадсько-житлового комплексу
з нежитловими приміщеннями та об'єктами соціального призначення
та підземними паркінгами на перетині вул. Львівської та вул. Живописної
у Святошинському районі м. Києва»

Проект «Будівництво громадсько-житлового комплексу з нежитловими приміщеннями та об'єктами соціального призначення та підземними паркінгами на перетині вул. Львівської та вул. Живописної у Святошинському районі м. Києва» розроблений у 2016 році ТОВ «БІК «ЦЕНТР», ГАП – Покидко О. Г. (кваліфікаційний сертифікат: Серія АА № 002415 від 30.09.2015 р.), на замовлення ТОВ «ІБК «Центробуд» на підставі:

- містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки від 04.08.2016 р. № 667/16/012/009-16;
- завдання на проектування, затвердженого замовником;
- технічних умов і листів щодо проектування об'єкта, виданих відповідними службами м. Києва.

Проектом передбачається будівництво двохсекційного 16-поверхового житлового будинку, однорівневого підземного паркінгу і ТП.

Житловий будинок – 16 поверховий, з підвалом та верхнім технічним поверхом. Підземний паркінг розташований за межами житлових секцій, під прибудинковою територією. ТП розташовано на експлуатованому покритті паркінгу.

Будівництво передбачено у дві черги, а саме:

- I черга – житловий будинок і ТП;
- II черга – підземний паркінг.

Ділянка площею 0,5602 га розташована на перетині вулиць Львівської та Живописної у Святошинському м. Києва.

Межі ділянки:

- з півночі – територія 27-поверхового житлового будинку;
- із заходу – вул. Живописна;
- зі сходу – територія приватного двоповерхового житлового будинку;
- з півдня – вул. Львівська.

Територія вільна від забудови та інженерних мереж. На ділянці існують поодинокі дерева, які підлягають знесенню.

Рельєф ділянки має похил з південного сходу на північний захід. Відмітки поверхні знаходяться в межах від 156.50 до 152.60 м.

Заїзди та виїзди на територію передбачені з вулиць Львівської та Живописної.

Ширина проїздів від 3.5 до 6.0 м. Габарити проїздів і тротуарів забезпечують доступ пожежних і спеціальних автомобілів до всіх будинків.

Організація рельєфу виконана з урахуванням висотного положення вулиць Львівської та Живописної та оточуючої забудови. Проектні поздовжні ухили коливаються від 5‰ до 10‰. Поперечний ухил прийнято 20‰.

Відведення поверхневих вод передбачено по лотках проїздів в мережу запроектованої дощової каналізації з подальшим випуском в міську систему дощової каналізації. Поверхневі води з гостювих автостоянок потрапляють на очисні споруди дощових вод, а після очищення – в мережу дощової каналізації.

Проект благоустрою передбачає комплексне опорядження території. Влаштовуються майданчики відпочинку для дітей та дорослих, спортивні та господарські майданчики. Проїзди запроектовані з асфальтобетону, тротуари – з плитки ФЕМ, спортивні та дитячі майданчики – зі спеціального покриття. У місцях перетину тротуарів з автопроїздами передбачено пониження бортового каменю.

На вільній від забудови, проїздів, тротуарів і майданчиків території влаштовуються газони та квітники з додаванням рослинного шару ґрунту, висаджуються дерева та кущі.

Інженерно-геологічні вишукування виконані ТОВ «ГЕОПРОЕКТ» у листопаді 2016 року.

Геологічна будова ділянки вишукувань на розвідану глибину 38,0–39,0 м характеризується значною неоднорідністю літологічного складу товщі ґрунтів, частим перешаруванням піщаних і глинистих ґрунтів.

На території майданчика, на період проведення вишукувань, у пробурених свердловинах ґрунтові води зустрінуті на глибині 10,2–11,5 м, що відповідає абсолютним відміткам 142.07–142.76 м.

За вмістом агресивної вуглекислоти ґрунтові води слабоагресивні до бетону марки W4.

За потенційною підтоплюваністю ділянка вишукувань є потенційно невідтопленою.

Інженерно-геологічні умови території будівництва належать до III (складної) категорії.

За розрахунком, наведеним у матеріалах проекту, погодженим замовником житлові секції як відокремлена частина будинку, підземний паркінг і ТП як окремі споруди відносяться до класу наслідків (відповідальності) СС2. При цьому об'єкт будівництва в цілому належить до V категорії складності.

Згідно з ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України», відповідно до карти ЗСР-2004-А, майданчик будівництва розташований у районі з фоновою сейсмічною інтенсивністю 5 балів за шкалою MSK-64.

Будинок складається з двох окремих 16-поверхових житлових секцій, розділених між собою деформаційним швом. Підземний паркінг також відокремлений від будинку деформаційним швом.

Конструктивна схема секцій – монолітний залізобетонний безригельний каркас, із залізобетонними діафрагмами та ядрами жорсткості.

Просторова жорсткість і стійкість каркаса забезпечується сумісною роботою системи, утвореної вертикальними елементами каркаса (колонами, діафрагмами та ядрами жорсткості) і горизонтальних, незмінних у своїй площині, жорстких дисків перекриття.

Фундаменти – плитно-пальові. Палі – буроін'єкційні Ø620, $l = 18,0$ м. В основі паль прийняті ґрунти ІГЕ-8 – пісок дрібний, ІГЕ-8а – пісок пилуватий.

Ростверки – монолітна залізобетонна суцільна плита, товщиною 800 мм. З'єднання ростверків з палями – шарнірне.

Колони, пілони, діафрагми і ядра жорсткості – монолітні залізобетонні. Армування виконується в'язаними каркасами.

Перекриття і покриття – монолітні залізобетонні безбалкові. Товщина плит – 200 мм.

Вентиляційні шахти запроектовані із збірних залізобетонних блоків виробництва ЗАТ ЗБК ім. С. Ковальської.

Зовнішні стіни – самонесучі, з керамічної цегли, товщиною 250 мм, із зовнішнім утепленням, розташовані в межах поверхів між перекриттями.

Сходи – збірні та монолітні залізобетонні.

Паркінг запроектовано за каркасною схемою – монолітний залізобетонний безбалковий рамний каркас. Просторова жорсткість каркаса забезпечується сумісною роботою диска покриття та вертикальних несучих елементів (колони, стіни).

Фундаменти – суцільна монолітна залізобетонна плита, висотою 600 мм, на природній основі. В основі фундаментів прийняті ґрунти ІГЕ 5 – суглинки легкі, піщанисті, від напівтвердого до м'якопластичного, інколи твердого.

Колони – монолітні залізобетонні, перерізом 400×400 мм, з капітелями.

Покриття – монолітне залізобетонне, товщиною 300 мм. Покриття запроектовано з урахуванням навантажень від пожежної техніки (25 кПа – п. 4.3 ДБН В.2.2-24).

Стіни внутрішні та зовнішні – монолітні залізобетонні, товщиною 300 мм.

Вертикальна гідроізоляція зовнішніх стін підвалу та паркінгу, які прилягають до ґрунту, виконується пофарбуванням гарячим бітумом за два рази по холодній ґрунтовці. Горизонтальна гідроізоляція виконується в рівні підлоги заглиблених приміщень.

Проектними рішеннями на відведеній території передбачено будівництво житлового комплексу з офісними приміщеннями та підземним паркінгом. Запроектовані окремі входи до офісних приміщень цокольного поверху. Кількість працюючих в офісних приміщеннях – 97 чол.

Вертикальні зв'язки між вхідними вестибюлями та житловими поверхами секцій будинку забезпечуються загальними сходовими клітками та пасажирськими ліфтами виробництва фірми «КАРАТЛІФТ», з верхнім машинним відділенням. Ліфти розміщені в центральній частині житлових секцій будинку. У кожній секції передбачено влаштування одного пасажирського ліфта вантажопідйомністю 1000 кг (він же – пожежний, для транспортування пожежних підрозділів), зі швидкістю руху кабіни – 1,6 м/с, з кількістю зупинок – 16; та по два пасажирських ліфта вантажопідйомністю 630 кг, зі швидкістю руху кабіни – 1,6 м/с, з кількістю зупинок – 16.

Машинне приміщення для пожежного ліфта виконано окремо від пасажирських ліфтів.

Підземний однорівневий паркінг призначений для зберігання легкових автомобілів, які належать мешканцям будинку. Паркінг – манежного типу, з перпендикулярним розташуванням автомобілів до осі проїзду. Загальна кількість місць для стоянки – 83 од. на відм. мінус 4.500. Для зберігання легкових автомобілів передбачено паркування за участю водіїв. Заїзд та виїзд до приміщення паркінгу передбачаються по прямолінійній закритій рампі з поверхні землі. На в'їзді передбачені секційні ворота з хврткою. Організація технологічних процесів розроблена з урахуванням габаритів автомобілів, напрямків їх руху, вимог видимості, освітлення, повітряного обміну, протипожежних вимог.

Технічне обслуговування автомобілів здійснюється поза паркінгом на спеціалізованих станціях технічного обслуговування.

У підземному паркінгу запроектовано два приміщення охорони – на в'їзді та на виїзді, що примикають безпосередньо до рампи.

Прибирання приміщення паркінгу передбачається сухе – прибиральними машинами.

Режим роботи паркінгу – цілодобовий, 7 днів на тиждень, 365 днів на рік. Загальна кількість працюючих у паркінгу 4 чол.

Згідно з ТУ ПАТ АК «Київводоканал» № 11083 від 17.08.2015 р. джерелом водопостачання для даного об'єкта є мережі водопроводу Ø350 мм по вул. Живописній або Ø400 мм по вул. Львівській при умові прокладання ділянки водопровідної мережі Ø400 мм по вул. Львівській, довжиною 12 м, від камери, яку необхідно побудувати з улаштуванням засувки Ø400 мм (2 шт.), Ø300 мм (1 шт.) та демонтажних вставок (2 шт.) на перетині вулиць Львівської та Живописної до існуючої водопровідної мережі Ø400 мм по вул. Львівській.

Проектом передбачено будівництво колодязя на мережі Ø400 мм з улаштуванням колодязя і демонтажної вставки Ø400 мм та заміни засувки Ø500 мм, Ø100 мм та демонтажної вставки Ø500 мм в камері на мережі Ø500 мм на перетині вулиці Живописної та просп. Перемоги.

Згідно з ТУ ПАТ АК «Київводоканал» № 11117 від 17.08.2015 р. на каналізування об'єкта, відведення побутових стічних вод передбачено до каналізаційного колектора Ø500 мм по вул. Львівській з реконструкцією колодязя в місці підключення.

Проектом передбачена санація каналізаційного колектора Ø850 мм (між вул. Львівською та проспектом Перемоги), довжиною близько 140 м, від місця приєднання каналізаційної мережі Ø400 мм в бік проспекту Перемоги.

Згідно з технічними умовами КК «Київавтодор» № 92-8-15 від 2015 р. на підключення до мережі дощової каналізації водовідведення з території передбачається закритою системою, що підключається до існуючої мережі дощової каналізації Ø500 мм по вул. Живописній з перевлаштуванням на Ø1000 мм по вул. Верховинній.

У житловий будинок проектується два вводи водопроводу Ø219 × 5 кожний.

На вводи в житловий комплекс у приміщенні загального вузла вводу води передбачається загальний водолічильний вузол з лічильником холодної води та засувкою з електроприводом на обвідній лінії.

Лічильник розрахований на пропуск сумарної витрати води на питне водопостачання та внутрішнє пожежогасіння.

Водолічильний вузол розміщується у приміщенні водопровідної насосної станції.

На вводах встановлюються фільтри з гідравлічним приводом та автоматичним самоочищенням.

Для зниження та підтримки постійного тиску в системі водопроводу на вводах передбачено встановлення регуляторів тиску.

Для забезпечення необхідного тиску в системі господарсько-питного водопроводу житлової частини, передбачена підвищувальна насосна установка для другої зони.

Для забезпечення необхідного тиску в системі протипожежного водопроводу будинку прийнято насосну установку.

Протипожежні насоси вмикаються від кнопок біля пожежних кранів.

На системі протипожежного водопостачання житлової частини та паркінгу, влаштовуються по два пожежних патрубки Ø80 мм для підключення пожежних машин.

Відведення стоків побутової каналізації житлової частини будинку та вбудованих приміщень передбачається самотливною мережею та направляється окремими випусками до внутрішньомайданчикової мережі каналізації, що проектується.

Відведення дощових вод з покрівлі житлових будинків передбачається закритою системою внутрішніх водостоків у внутрішньоквартальну мережу дощової каналізації.

Водостічні воронки прийняті фірми HL з електропідігрівом.

Відведення дренажних та випадкових стічних вод з приміщень ІТП та насосної станції водопостачання передбачено за допомогою занурювальних насосів.

Відведення дренажних стічних вод передбачається до системи дощової каналізації.

Відведення стічних вод, які виникають після спрацювання систем внутрішнього пожежогасіння та АПГ паркінгу, передбачені лотки з подальшим скиданням у приямки з дренажними насосами.

Джерелом теплопостачання громадсько-житлового комплексу, згідно з ТУ № 43/9/6688, є існуючі місцеві теплові мережі магістралі № 1 СТ «Біличі», РТМ «Нивки» ПАТ «Київенерго». Вузол приєднання – ТК145 на тепломагістралі 201000 мм по проспекту Перемоги. Розрахункові параметри в місці підключення: температура води 150-70°C (за $T_{\text{зовн}} = 22^\circ\text{C}$) і 70-30°C (влітку), тиск у вузлі приєднання $8,5 \pm 0,5 \text{ кгс/см}^2 - 2,5 \pm 0,5 \text{ кгс/см}^2$.

Траса тепломережі запроектована безканальною та, частково, в непрохідних залізобетонних каналах КЛ з попередньо ізольованих сталевих електрозварних трубопроводів. Вимикальна та спускна арматура встановлена в теплокамерах. Спуск води передбачено в дренажний колодязь, що розміщується поряд з теплокамерою.

У відповідності до п. п. 25.2–25.4 ТУ для забезпечення надійності режиму теплопостачання проектом передбачені принципові рішення щодо перекидання ділянки тепломережі СТ «Біличі» від ТК 132/5-2а до ТК 132/5-6 з попередньо ізольованих труб Ø250 мм. Прокладання передбачається по існуючому напрямку, безканальне та, частково, в непрохідних каналах КЛ, перетин теплотрасою вулиці Феодори Пушиної запроектовано у футлярах Ø600 мм.

На введенні тепломережі в будівлю запроектовано індивідуальний тепловий пункт, який обладнується:

- вузлом комерційного обліку, зі встановленням окремих приладів обліку витрат теплової енергії для житлових, вбудованих нежитлових приміщень і паркінгу;
- вузлами обліку гарячої та циркуляційної води, яка витрачається на ГВП житлових і вбудованих приміщень;
- модульними блоками (незалежне підключення) приготування води для системи опалення житлового будинку і системи опалення вбудованих нежитлових приміщень;
- модульними блоками (залежне підключення) приготування води для систем опалення вбудованих нежитлових приміщень і теплопостачання калориферів систем вентиляції офісів і паркінгу;
- модульними блоками приготування води для систем ГВП нижньої та верхньої зон житлової частини будівлі і для вбудованих нежитлових приміщень. Системи ГВП підключаються до теплових мереж за одноступінчатою паралельною схемою;
- змішуваними та циркуляційними насосами, компенсаторами об'єму та приладами КВП.

Теплообмінні модулі постачаються комплектно із засобами автоматизації, що забезпечують регулювання параметрів теплоносія в залежності від температури зовнішнього повітря і зниження параметрів теплоносія в неробочі години для вбудованих приміщень.

Проектом передбачені окремі системи опалення житлової частини будинку та вбудованих приміщень. Розрахункові параметри теплоносія в системах опалення $t = 80-60^{\circ}\text{C}$.

Система опалення житлової частини – однозонна, двотрубна, з поповерховими відгалуженнями, горизонтальним квартирним розведенням, з поквартирними теплолічильниками і панельними радіаторами, які обладнані автоматичними термостатами.

Вертикальні стояки систем опалення, вузли підключення квартирних систем і вузли обліку теплоспоживання розташовані в комунікаційних нішах поза межами квартир.

Системи опалення вбудованих офісних приміщень прийняті окремими гілками для кожної групи приміщень і обладнуються приладами обліку тепла. Системи – двотрубні, горизонтальні, регульовані, з нагрівальними приладами з термостатами з теплолічильниками.

У приміщеннях житлових квартир передбачена припливно-витяжна вентиляція. Видалення повітря з приміщень кухонь і санвузлів з природним спонуканням через канали – супутники, які підключені до збірної вентиляційної шахти з викидом повітря поза зону вітрового підпору. На двох останніх житлових поверхах встановлюються вентилятори. Приплив – за рахунок припливних пристроїв у віконних рамах.

Вентиляція офісних приміщень прийнята припливно-витяжна з механічним спонуканням (з теплоутилізатором і теплообмінниками) з урахуванням забезпечення зовнішнім повітрям в межах санітарної норми.

Вентиляція санвузлів вбудованих приміщень передбачена за допомогою вентиляторів.

Вентиляція паркінгів – припливно-витяжна, механічна, розрахована на розчинення забруднюючих речовин від вихлопних газів автомобілів.

Видалення повітря здійснюється з верхньої та нижньої зони в рівних частинах. Припливне повітря подається у верхню зону, вздовж проїзду. Викид витяжного повітря здійснюється через шахти, які виведені на 2 м вище покрівлі житлових будинків.

Приміщення паркінгу обладнується газоаналізаторами довибухових концентрацій паливних газів та приладами контролю CO .

Вентиляція машинного приміщення ліфтів прийнята припливно-витяжна. Приплив – природний, витяжка – за допомогою вентилятора (робота від датчика температур), який передбачається і для видалення газової суміші після пожежі.

При перетинанні транзитними повітроводами протипожежних перегородок (перегородок, стін, перекриттів) та при приєднанні їх до вертикального колектора передбачається влаштування протипожежних клапанів та ущільнення місць проходу повітроводів і трубопроводів через перегородки та стіни негорючими матеріалами із забезпеченням нормативної вогнестійкості перегородок, які вони перетинають.

Електропостачання житлового комплексу виконується згідно з ТУ ПАТ «КИЇВЕНЕРГО» № НП-353-16 від 14.03.2016 р.

Проектом передбачається спорудження прибудованої РП-ТП-10/0,4 кВ із сухими трансформаторами потужністю 2×630 кВА.

Живлення проектованого РП-10 кВ виконується:

- I секція шин – від III секції шин РУ-10 кВ ПС «ВУМ» та від I секції шин РУ-10 кВ ТП595;
- II секція шин – від IV секції шин РУ-10 кВ ПС «ВУМ» та від II секції шин РУ-10 кВ ТП2815.

Проектом виконується винесення існуючих КЛ-10 кВ, які потрапили під пляму забудови житлового комплексу.

Проектом передбачається охоронна сигналізація всіх приміщень РП-ТП-10/0,4 кВ, які обслуговуються централізовано Пунктом централізованої охорони «КИЇВЕНЕРГО».

Розрахункове навантаження житлового комплексу становить 675 кВт:

- II категорія електропостачання – 636 кВт;
- I категорія електропостачання – 39 кВт.

У проекті передбачена достатня кількість ГРЩ, які живляться від РУ-0,4 кВ проектованої трансформаторної підстанції ТП-10/0,4 кВ взаєморезервованими кабелями розрахункових перерізів.

Для споживачів I категорії передбачені АВР.

Робоче та евакуаційне електроосвітлення приміщень загального призначення (коридори, ліфтові холи, сходові клітки і т. ін.), які мають природне освітлення, включаються автоматично в залежності від денного освітлення та програми.

Керування робочим освітленням поверхових коридорів, сходових кліток у здійснюється за місцем з використанням пристроїв короткочасного вмикання.

Робоче та евакуаційне освітлення приміщень загального призначення (сходові клітки, коридори, ліфтові холи і т. ін.) виконується світильниками з люмінесцентними лампами.

Робоче електроосвітлення та електрообладнання виконується кабелями з мідними жилами з ізоляцією, яка не поширює горіння, має помірну димоутворювальну здатність та є малонебезпечною за токсичністю продуктів горіння, типу ВВГнгд.

Евакуаційне електроосвітлення та живлення протипожежних пристроїв виконується кабелями з мідними жилами з вогнестійкою безгалогеновою ізоляцією марки FLAME-X 950 (N) HXH180/E30 (90), які прокладаються на підтримувальних вогнестійких системах класу E-30 (E-90) та зберігають функціональність протягом 30 та 90 хвилин, відповідно.

Зовнішнє освітлення території виконується за ТУ КП «КИЇВМІСЬК-СВІТЛО» № 85-2 від 02.11.2015 р.

Проектом передбачається встановлення шафи зовнішнього освітлення I-710H (100A)-3/2 (корпус із неіржавіючої сталі) та заміна існуючих опор зовнішнього освітлення на нові висотою 10 м на вул. Живописній та вул. Львівській.

Зовнішнє освітлення прилеглої території виконується світильниками ЖКУ з енергозбережними лампами ДНаТ, які встановлюються на металевих опорах гарячого цинкування висотою 8,5 м.

Проектом передбачено телефонізацію, радіофікацію, телебачення та диспетчеризацію житлового будинку з підключенням до міських мереж.

У проекті прийняті рішення щодо заходів для запобігання несанкціонованому проникненню у розподільчі шафи, до приміщень або до обладнання електромереж, мереж зв'язку, котельні, насосної, венткамер, машинних відділень ліфтів.

Проектом передбачається диспетчеризація та автоматизація інженерного обладнання систем водопостачання, опалення, гарячого водопостачання, вентиляції, автоматизація контролю та сигналізації довибухонебезпечних концентрацій паливного газу та небезпечних концентрацій чадного газу.

Зведення житлового будинку передбачено виконувати із застосуванням двох баштових кранів Liebherr 112 EC-H з довжиною стріли 40 м, які встановлюються на окремий пальовий фундамент.

Монтаж конструкцій підземного паркінгу передбачено виконувати за допомогою гусеничного крана МКГ-25 з довжиною стріли 18,5 м та гусаком 15 м.

Пальові фундаменти передбачено влаштовувати за допомогою бурового агрегату типу БИС-3 МД.

Подавання бетонної суміші в конструкції передбачено виконувати за допомогою бетононасоса типу Putzmeister.

Тривалість будівництва I черги становить 28,0 місяців, в тому числі підготовчий період – 3,0 місяці.

Тривалість будівництва II черги становить 11,0 місяців, в тому числі підготовчий період – 2,0 місяці.

Загальна тривалість будівництва становить 39,0 місяців, в тому числі підготовчий період – 3,0 місяці.

Проектом передбачені заходи, регламентовані нормативними актами щодо забезпечення санітарно-епідеміологічного благополуччя населення.

У проекті розроблений розділ «Захист від шуму», в якому враховані зовнішні (транспорт, трансформаторна підстанція) та внутрішні джерела шуму (установки господарсько-питного водопостачання, підвищувальні установки протипожежного водопостачання, центральні теплові пункти, вентиляційне обладнання, електрообладнання, ліфти, сміттєпровід). Для створення комфортних акустичних умов в житлових та у вбудованих приміщеннях громадського призначення все обладнання монтується з ретельною звукоізоляцією (кріплення та проходи через будівельні конструкції ізолюються пружними прокладками та ін.).

При здачі об'єкта в експлуатацію слід провести інструментальні виміри рівнів шуму та, в разі виявлення перевищень допустимих рівнів шуму, виконати додаткові шумозахисні заходи.

У складі проекту виконані розрахунки величин інсоляції для проєктованого будинку та існуючої забудови. Тривалість інсоляції в житлових приміщеннях існуючих та проєктованого житлового будинку відповідають вимогам СанПіН 2605-82 «Санитарные нормы и правила обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территорий жилой застройки», ДБН 360-92**, ДСП 173-96, ДБН В.2.2-15-2005.

Майданчики різного призначення для мешканців новобудови передбачені у складі згідно з проведеними розрахунками відповідно до вимог ДБН 360-92** та ДСП 173-96.

Вхід до житлової частини будинку запроектовано окремо від входів до вбудованих приміщень.

Передбачена проектом схема сміттєвидалення відповідає вимогам ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення».

У складі проекту розроблений розділ «Оцінка впливів на навколишнє середовище» (ОВНС), у якому визначено, що будівництво та експлуатація запроектованого об'єкта не спричинить понаднормативного впливу на стан навколишнього середовища.

Зокрема на атмосферне повітря будуть впливати викиди забруднюючих речовин з відпрацьованими газами автомобілів, що зберігаються у паркінгу та на відкритій автостоянці. В повітря будуть надходити: оксиди азоту, окис вуглецю, вуглеводні граничні C12-C19, метан, парникові гази, сажа, сірчистий ангідрид, аміак. Загальна кількість викидів забруднюювальних речовин незначна, їх концентрації в атмосферному повітрі не перевищують гранично допустимих рівнів.

Додатковим джерелом забруднення атмосферного повітря будуть тимчасові викиди забруднюючих речовин, що утворюються при проведенні будівельних робіт, які в цілому на стан повітряного середовища не впливають.

Вплив на *геологічне середовище* очікується в межах нормативів завдяки впровадженню комплексу протизсувних заходів: відведення поверхневих стічних вод організованою мережею дощової каналізації, будівництво підпірних стін, застосування пальової основи для будинків, гідроізоляції конструкцій підземного залягання, конструкції всіх водонесучих комунікацій запроектовані герметичними, що запобігає водонасиченню ґрунтів тощо.

Для запобігання забрудненню *ґрунтів, підземних і поверхневих вод* проектом передбачається:

- влаштування твердого водонепроникного покриття території та системи зливозбору дощових вод;
- рослинний шар ґрунту складається у бурти з подальшим використанням при озелененні прилеглої території;
- роздільне збирання відходів з подальшою їх утилізацією згідно з укладеними договорами;
- прибирання підлоги паркінгу передбачається сухим способом (промисловими пилососами) та інше.

Вплив на *водне середовище та ґрунти* очікується в межах нормативів.

Відповідно до акта обстеження зелених насаджень від 15.11.2016 р., № 283, складеного комісією, призначеною наказом Департаменту міського благоустрою та збереження природного середовища Київської міської державної адміністрації, видаленню підлягають 47 дерев (серед яких значна частина знаходиться у незадовільному та сухостійному стані) і 0,1882 га газону у незадовільному стані на території землевідведення та 4 дерева у сухостійному та аварійному стані на прилеглої території, а 26 дерев на території ділянки проектування та 31 дерево на прилеглої території передані на збереження замовнику.

Видалення зелених насаджень буде здійснено згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 01.08.2006 р. № 1045 «Про затвердження Порядку видалення дерев, кущів, газонів і квітників у населених пунктах України» після отримання необхідного комплексу документів.

Проектом передбачається проведення компенсаційного висадження зелених насаджень, впровадження комплексу заходів по захисту існуючих зелених насаджень, які підлягають збереженню, від пошкодження при будівництві та забезпечення умов для їх життєдіяльності, окрім цього замовником буде сплачена відновна вартість зелених насаджень. З урахуванням компенсаційних і відновлювальних заходів вплив на *рослинний світ* очікується в межах нормативів.

На *тваринний світ, об'єкти природно-заповідного фонду* вплив не здійснюється.

Вплив на *соціальне та техногенне середовище* здійснюється в межах нормативів, проектом передбачені заходи щодо захисту прилеглих будинків і споруд від руйнації, забезпечення їх стійкості при будівництві.

Житлові будинки секційного типу передбачено I ступеня вогнестійкості, з умовною висотою не більше ніж 73,5 м. У кожній секції будинків передбачено по одній сходовій клітці типу Н1 з виходом безпосередньо назовні. Нежитлові приміщення громадського призначення розташовані в цокольному поверсі будинку мають функціональне призначення відповідно до п. 2.50 ДБН В.2.2-15-2005. Виходи з цокольного поверху секцій будинку влаштовано по окремих сходах типу С 1, які відокремлені від незадимлюваних евакуаційних сходових кліток типу Н 1 на рівні першого поверху.

У проекті прийняті загальні технічні рішення, регламентовані нормативними актами з охорони праці, що забезпечують безпечну експлуатацію об'єкта:

- автоматизація інженерних систем: водопостачання і водовідведення, опалення та вентиляції, диспетчеризація та автоматизація систем проти-пожежного захисту; усі системи механічної припливної вентиляції у випадку пожежі автоматично відключаються;
- приміщення обладнані опаленням та припливно-витяжною вентиляцією;
- трубопроводи систем опалення, тепlopостачання, холодного та гарячого водопостачання, арматура – ізолюються, з метою запобігання опікам та конденсації вологи;
- захисне заземлення електричної апаратури та приладів для запобігання електротравматизму. У кожному приміщенні на розеткових групах передбачається встановлення пристрою захисного відключення (ПЗВ);
- автоматична система довибухонебезпечних концентрацій паливних газів;
- аварійне освітлення при евакуації;
- влаштування систем димовидалення з поверхових коридорів та підпір повітря у ліфтові шахти;
- евакуація з поверху паркінгу здійснюється по сходах.

Категорія підземного паркінгу за вибухопожежною та пожежною небезпекою – «В». Клас пожежонебезпечної зони – «П-ІІа».

Проектом підземного паркінгу передбачаються рішення щодо забезпечення дотримання правил охорони праці та безпеки водіїв і персоналу, який обслуговує паркінг, своєчасну евакуацію автомобілів, улаштуванням робочого, аварійного та евакуаційного освітлення.

Організація технологічних процесів розроблена з урахуванням габаритів автомобілів, напрямків їх руху, вимог до видимості, освітлення, повітряного обміну, протипожежних вимог до ширини евакуаційних шляхів. Уздовж стін та навколо колон передбачені колесовідбійники. Шляхи руху автомобілів та евакуації людей обладнуються орієнтувальними показниками, облаштовуються освітленням і зв'язком.

Паркінг має на заїздах-виїздах до нього два пункти охорони. Електрообладнання запроектовано з надійним захисним заземленням та облаштовується пристроями захисного відключення.

У місцях, де можливе раптове збільшення шкідливих викидів, встановлюються газоаналізатори СО (чадного газу) з оповіщенням у приміщеннях охорони.

Паркінг обладнується первинними засобами пожежогасіння: вогнегасниками, ящиками з піском, спецобладнанням.

Аптечка з набором необхідних медикаментів для надання першої медичної допомоги знаходиться у приміщеннях охорони паркінгу.

У розділі «Охорона праці» надано опис про надання першої долікарської допомоги при нещасних випадках: при ураженні електричним струмом, при опіках, при фізичному травмуванні, при отруєнні природним газом і чадним газом. Зазначено місцезнаходження аптечок.

У проекті прийняті такі основні рішення щодо енергозбереження та енергоефективності:

- передбачено застосування енергозбережного та екологічно безпечного обладнання, матеріалів, сертифікованих в Україні;
- зовнішні огорожувальні конструкції будівлі передбачаються з тепло-технічними показниками вище нормованих згідно з т. 1 ДБН В.2.6-31: 2006 (змiна 1);
- за розрахунками енергетичної ефективності будівлі відносяться до класу «С»;
- на всіх зовнішніх входах до приміщень будівлі передбачені тамбури та утеплені двері на запасних входах;
- питомі витрати теплоти за проектом не перевищують нормованих значень;
- радіатори обладнані термостатами;
- ГТП обладнуються теплолічильниками та лічильниками обліку води, автоматичним регулятором теплового потоку для зменшення тепла у неробочі години, регулювання теплового потоку в залежності від температури зовнішнього повітря;
- трубопроводи теплопостачання (внутрішні трубопроводи систем опалення і теплопостачання, крім стояків систем опалення, що прокладаються в опалюваних приміщеннях) – теплоізолюються;
- робота інженерних систем (ГТП, опалення, вентиляції, водопостачання, електропостачання) – автоматизована;
- роботу насосного обладнання прийнято в автоматичному режимі в залежності від потреби у воді;
- для забезпечення належної якості споживаної електроенергії прийнято оптимальну мережу живлення і розподільчу мережу;
- облік електроенергії передбачається багатофункціональними електронними електролічильниками;
- передбачено централізоване керування зовнішнім освітленням території під'їзних доріг, прогулянкових доріжок;

- у системі зовнішнього і внутрішнього освітлення застосовуються енергозбережні лампи;
- прийнято автоматичне керування евакуаційним та робочим освітленням сходових кліток, тамбурів, коридорів, а також освітлення входів до будинку. При цьому забезпечується увімкнення з настанням сутінок та вимикання освітлення на світанку від фотоелементів.

Для всіх інженерних мереж проектом витримана охоронна зона.

Заявлена кошторисна вартість будівництва у поточних цінах станом на 03 грудня 2016 рік по двох зведених кошторисах складала:

1) Житловий будинок з нежитловими приміщеннями та об'єктами соціального призначення (I черга будівництва) – 234 183,170 тис. грн, у тому числі:

- будівельних робіт (без ПДВ) – 180 717,875 тис. грн;
- устаткування меблів та інвентарю (без ПДВ) – 5 484,170 тис. грн;
- інших витрат (з ПДВ, включаючи ПДВ, нарахований на будівельні роботи, устаткування, меблі та інвентар, інші витрати) – 47 981,124 тис. грн.

Зворотних сум – 31,512 тис. грн.

2) Паркінг (II черга) – 18 007,492 тис. грн, у тому числі:

- будівельних робіт (без ПДВ) – 13 7832,565 тис. грн;
- устаткування, меблів та інвентарю (без ПДВ) – 823,059 тис. грн;
- інших витрат (з ПДВ, включаючи ПДВ, нарахований на будівельні роботи, устаткування меблів та інвентар, інші витрати) – 3 451,868 тис. грн.

Відкоригованою кошторисною документацією враховано усунення виявлених відхилень від норм ДСТУ Б Д.1.1-1:2013 та уточнення у проєкті обсягів робіт.

Загальна кошторисна вартість у поточних цінах станом на 27 січня 2017 року за зведенням витрат (I та II черг будівництва) становить: 249 153,507 тис. грн, у т. ч.: будівельних робіт (без ПДВ) – 192 063,238 тис. грн, устаткування, меблів та інвентарю (без ПДВ) – 6 323,756 тис. грн, інших витрат (з ПДВ, включаючи ПДВ, нарахований на будівельні роботи, устаткування, меблі та інвентар, інші витрати) – 50 766,513 тис. грн. Зворотних сум – 39,887 тис. грн.

У тому числі:

1) Житловий будинок з нежитловими приміщеннями та об'єктами соціального призначення (I черга будівництва) – 230 184,520 тис. грн (у тому числі нежитлових приміщень та об'єктів соціального призначення – 6 005,402 тис. грн), у тому числі:

- будівельних робіт (без ПДВ) – 177 621,020 тис. грн,
- устаткування, меблів та інвентарю (без ПДВ) – 5 444,212 тис. грн,
- інших витрат (без ПДВ) – 8 755,200 тис. грн,
- ПДВ, нарахований на будівельні роботи, устаткування, меблі та інвентар, інші витрати – 38 364,087 тис. грн.

Зворотних сум – 39,887 тис. грн.

- 2) Паркінг (II черга) – 18 968,988 тис. грн, у тому числі:
- будівельних робіт (без ПДВ) – 14 442,218 тис. грн,
 - устаткування, меблів та інвентарю (без ПДВ) – 879,544 тис. грн,
 - інших витрат (без ПДВ) – 616,318 тис. грн,
 - ПДВ, нарахований на будівельні роботи, устаткування, меблі та інвентар, інші витрати – 3030,908 тис. грн.

У процесі розгляду проекту за зауваженнями ТОВ «Українська будівельна експертиза» проектною організацією за погодженням із замовником у проект внесені зміни і доповнення.

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

**Головний експерт проекту,
відповідальний експерт**

Експерт Ю. П. Харчун

Кваліфікаційний сертифікат
Серія АЕ № 004410

Відповідальні експерти:

Експерт

Р. О. Шлікевич

Кваліфікаційний сертифікат
Серія АЕ № 004412

Т. І. Малічева

Кваліфікаційний сертифікат
Серія АЕ № 002760

Експерт

О. І. Ващенко

Кваліфікаційний сертифікат
Серія АЕ № 001850

Н. О. Остапенко

Кваліфікаційний сертифікат
Серія АЕ № 000204

Експерт

Г. Ф. Богослова

Кваліфікаційний сертифікат
Серія АЕ № 004249

Експерт

Д. В. Смагіна

Кваліфікаційний сертифікат
Серія АЕ № 004414

В. М. Якименко

Кваліфікаційний сертифікат
Серія АЕ № 000441



В. В. Скугар-Скварська
Кваліфікаційний сертифікат
Серія АЕ № 004413

К. С. Россипчук
Кваліфікаційний сертифікат
Серія АЕ № 002768

Експерти:

Н. А. Гаврилова

З. С. Шапаренко

Прошито, пронумеровано та
скріплено печаткою

Михайло Федорук

Генеральний директор

ТОВ «Укробудекспертиза»

В. В. Таращук
В. В. Таращук

