



ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

**«Консалтингова агенція «ГАЛІЛЕО»**

Юридична адреса: 02068, м. Київ, вул. А.Ахматової, 47 оф.108  
код ЄДРПОУ: 40716972 тел/факс: (044)353-40-18; [galileo.expert@gmail.com](mailto:galileo.expert@gmail.com)

ЗАТВЕРДЖУЮ

Директор  
ТОВ «Консалтингова агенція  
«Галілео»  
А.В.Зоренко  
2017р.



місто Київ  
№01-0017-17/ЕП

### **ЕКСПЕРТНИЙ ЗВІТ**

щодо розгляду проектної документації  
за проектом «Будівництво житлового комплексу з вбудовано-  
прибудованими нежитловими приміщеннями та паркінгом на  
вул. Академіка Заболотного, 15 у Голосіївському районі м. Києва»  
(I черга будівництва)

**Клас наслідків (відповідальності) – ССЗ**

**Замовник будівництва – Державне підприємство «УКРІНВЕСТБУД»**

**Замовник експертизи – ТОВ «СІТІ-ФОРУС»**

**Генеральний проектувальник – ТОВ «Архітектурно-будівельна компанія  
«КВАДРАТ»**

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 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 та техногенної безпеки, енергозбереження і може бути затверджена в установленому порядку з такими технічними показниками:

Показник	Одиниця виміру	Кількість
Вид будівництва – нове будівництво		
Ступінь вогнестійкості будинків - I		
Площа ділянки	га	3,9032
Площа забудови	м <sup>2</sup>	766,25
Поверховість	поверх	1; 25
Площа житлового будинку	м <sup>2</sup>	16966,50
Загальна площа квартир у будинку	м <sup>2</sup>	11991,26
Площа квартир у будинку	м <sup>2</sup>	11991,26
Загальна кількість квартир, у т.ч.:		216
- однокімнатних	квартира	128
- двокімнатних		72
- трікімнатних		16
Площа вбудованих нежитлових приміщень	м <sup>2</sup>	672,63
Загальний будівельний об'єм, у т.ч.:		57585,0
- вище відм. 0,000	м <sup>3</sup>	55425,0
- нижче відм. 0,000		2160,0
Загальна площа трансформаторної підстанції	м <sup>2</sup>	112,2
Будівельний об'єм трансформаторної підстанції	м <sup>3</sup>	516,0
Кількість створених робочих місць	місце	46
Річні потреби:		
- води	тис. м <sup>3</sup>	1,9
- електричної енергії	тис. кВт·год.	691,0
- теплової енергії	Гкал	822,9
Тривалість будівництва	місяць	17,0

Обов'язковий додаток до експертного звіту на 5 аркушах.

**Головний експерт проекту,  
відповідальний експерт**

**О.А. Колос**

Кваліфікаційний сертифікат  
Серія АЕ №000645

**відповідальний експерт**

**А.П. Скрипник**

Кваліфікаційний сертифікат  
Серія АЕ №000333

**відповідальний експерт**

**О.Є. Рубльова**

Кваліфікаційний сертифікат  
Серія АЕ №000150



**відповідальний експерт**



**С.О. Супрун**

*Кваліфікаційний сертифікат*

*Серія АЕ №003124*

**відповідальний експерт**



**А.Г. Бушиленко**

*Кваліфікаційний сертифікат*

*Серія АЕ №000027*

**ДОДАТОК**  
**до експертного звіту №01-00/7-17/ЕП**  
**щодо розгляду проектної документації**  
**за проектом «Будівництво житлового комплексу з вбудовано-**  
**прибудованими нежитловими приміщеннями та паркінгом на**  
**вул. Академіка Заболотного, 15 у Голосіївському районі м. Києва»**  
**(І черга будівництва)**

Проект «Будівництво житлового комплексу з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та паркінгом на вул. Академіка Заболотного, 15 у Голосіївському районі м. Києва» (І черга будівництва) розроблений в 2017 році ТОВ «Архітектурно-будівельна компанія «КВАДРАТ» (головний архітектор проекту – Шевченко Р. О., кваліфікаційний сертифікат архітектора - серія АА №000342 виданий Атестаційною архітектурно-будівельною комісією Мінрегіону України 24.07.2012 р.), на замовлення ДП «УКРІНВЕСТБУД» (Замовник будівництва) та ТОВ «СІПІ-ФОРУС» (замовник експертизи, як особа, що виконує функції Замовника будівництва згідно договору №2016/11/24 від 24.11.2016 року), на підставі:

– містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, наданих Головним управлінням містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 28.12.2016 р. № 1754/16/12-3/009-16;

– завдання на проектування, затверджено особою, яка виконує функції Замовника згідно договору №2016/11/24 від 24.11.2016 року ТОВ «СІПІ-ФОРУС» (директор – Аврицевич Д. О.) та керівником Генпроектувальника ТОВ «Архітектурно-будівельна компанія «КВАДРАТ» (директор – Шаталіна Л. М.);

– технічних умов, наданих відповідними службами.

Ділянка площею 3,9032 га, передбачена для будівництва житлового комплексу з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та паркінгом, знаходиться на вул. Академіка Заболотного, 15 у Голосіївському районі міста Києва. На ділянці розміщені будівлі, що знаходяться в аварійному стані та демонтуються. Існуючі інженерні мережі перекладаються.

Ескізний проект «Будівництво житлового комплексу з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та паркінгом на вул. Академіка Заболотного, 15 у Голосіївському районі м. Києва» розглядався ТОВ «Консалтингова агенція «Галілео» у 2017 році.

За ескізним проектом будівництво об'єкта передбачається здійснювати VI чергами, у тому числі I черга будівництва – житловий будинок № 1 та трансформаторна підстанція № 1.

**Генеральний план**

За генеральним планом на ділянці I черги будівництва розташовані: житловий будинок № 1, майданчики (дитячі, для відпочинку, для занять

фізкультурною, господарські), відкрита стоянка для тимчасового зберігання автомобілів, трансформаторна підстанція № 1.

Транспортне обслуговування житлового будинку передбачено в'їздами-виїздами з автодорожньої мережі міста. Розбивка проїздів вирішена з врахуванням внутрішніх та зовнішніх транспортних потоків та протипожежного обслуговування.

Вертикальне планування території виконано з урахуванням існуючого рельєфу території та існуючих відміток прилеглої території, доріг, тротуарів та проїздів.

Благоустроєм передбачається влаштування тротуарів з декоративної плитки ФЕМ, асфальтобетонних проїздів, облаштування газонів та квітників, встановлення малих архітектурних форм.

### **Архітектурні рішення**

Житловий будинок № 1 - односекційний з розмірами між крайніми осями 23,84×28,90 м, 25-поверховий з підвальним поверхом та верхнім технічним поверхом.

У підвальному поверсі розташовані технічні та допоміжні приміщення будинку.

У першому поверсі розміщуватимуться вбудовані нежитлові приміщення, з 2-го по 25-й поверхи – квартири.

Для сполучення між поверхами у будинку передбачено три ліфти, один з яких вантажопідємністю 1000 кг призначений для транспортування пожежних підрозділів, незадимлювана сходово-клітка типу Н1.

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

Проектом враховані вимоги щодо доступності осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення. Влаштовані пандуси при входах до будинку, забезпечені необхідні глибини просторів для маневрування, нормовані розміри сходів, коридорів, дверних отворів, шляхів евакуації, передбачені санвузли з універсальними кабінами.

Трансформаторна підстанція № 1 – одноповерхова споруда з кабельним підвалом, з розмірами між крайніми осями 9,0×12,0 м.

### **Конструктивні рішення**

Інженерно-геологічні вишукування виконані ДП «Державний науково-дослідний інститут будівельних конструкцій» у 2016 році. Категорія складності інженерно-геологічних умов – II (середня).

Конструктивна система житлового будинку – монолітний залізобетонний каркас з ядром (сходово-ліфтовий вузол) жорсткості.

Основні конструкції:

- фундаменти – буроін'єкційні палі Ø 620 мм довжиною 23,60 м. Ґрунт в основі палей – суглинок легкий піщанистий ІГЕ-9. Розрахункове допустиме навантаження на палю 200 т;

- пілони – монолітні залізобетонні товщиною 250, 300 мм;

- стіни підвалу – монолітні залізобетонні товщиною 250 мм;
- стіни вище відмітки 0.000 – газобетонні блоки, товщиною 250 мм, утеплені;
- ліфтові та сходові шахти – монолітні залізобетонні товщиною 200, 250 мм;
- плити перекриття, покриття – монолітні залізобетонні товщиною 200, 250 мм;
- покрівля – плоска, рулонна;
- сходи – монолітні залізобетонні.

### **Інженерне забезпечення**

**Теплопостачання.** Джерелом теплопостачання житлового будинку є міські теплові мережі. Вузол підключення - в індивідуальному тепловому пункті (далі – ІТП), який розташований в підвалі будинку, де встановлені комерційні прилади обліку тепла.

**Опалення.** Системи опалення житлового будинку передбачені двотрубні окремі для житлової частини 2-13 поверхів 1-а зона та для житлової частини 14-25 поверхів 2-а зона з вертикальними стояками та з горизонтальними по поверховими гілками. Опалювальні прилади - сталеві панельні радіатори з вбудованим термостатичним клапаном. Для нежитлових приміщень житлового будинку, розташованих на 1-му поверсі, запроектовано електричне опалення електроконвекторами.

**Вентиляція** квартир передбачається припливно-витяжна з природним спонуканням. Витяжка – через вентиляційні блоки в санвузлах і кухнях. Вентиляція вбудованих нежитлових приміщень влаштовується припливно-витяжна з механічним спонуканням.

**Водопостачання та каналізація.** Проектом передбачається господарсько-питне водопостачання житлового будинку та вбудованих нежитлових приміщень. Запроектовано роздільні системи господарсько-питного водопроводу будинку.

Житловий будинок розподіляється на дві зони водопостачання по вертикалі: 1-а зона – 1-13 поверхи; 2-а зона – 14-25 поверхи.

До протипожежної системи водопостачання входить: протипожежне водопостачання житлового будинку; протипожежне водопостачання вбудованих приміщень.

Передбачено по два вводи господарсько-питного водопроводу Ø 100 мм. Вводи запроектовано у приміщення насосної станції.

Відвід побутових стоків від житлової частини та вбудованих нежитлових приміщень передбачено окремими системами.

**Дощова каналізація.** У систему дощової каналізації приймаються: дощові та талі води з покрівлі; випадкові стоки від приміщень ІТП, насосної станції водопостачання та пожежогашіння.

**Електропостачання** Для прийому та розподілу електроенергії в житловому будинку передбачається установка головних розподільних щитів (далі - ГРЩ). Споживачами електроенергії є освітлення, ліфти, побутова техніка, технологічне електрообладнання вбудованих приміщень, теплового



пункту, системи водопостачання, вентиляції та димовидалення, системи пожежогасіння, сигналізації та диспетчеризації.

Передбачаються окремі ГРЩ для живлення споживачів вбудованих приміщень будинку.

Проектом передбачено: робоче та аварійне освітлення приміщень житлового будинку; зовнішнє освітлення території житлового будинку; блискавкозахист.

**Системи зв'язку та сигналізації.** Житловий будинок обладнується мережами проводового радіомовлення, телебачення та інтернету.

### **Організація будівництва**

Тривалість будівництва складає 17,0 місяців. Проектом передбачені методи виконання основних робіт, послідовність будівництва, визначена потреба в будівельних машинах і механізмах та матеріальних ресурсах.

Згідно з бажанням замовника експертиза проектної документації здійснена без розгляду кошторисної документації.

У процесі розгляду проекту за зауваженнями ТОВ «Консалтингова агенція «Галілео» проектною організацією за погодженням із замовником в проект внесені зміни і доповнення.

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

Проектом враховані вимоги щодо додержання нормативів з питань створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення, санітарного та епідеміологічного благополуччя населення, охорони праці, екології, пожежної та техногенної безпеки, енергозбереження.

**Головний експерт проекту  
відповідальний експерт**

**О.А. Колос**  
Кваліфікаційний сертифікат  
Серія АЕ №000645

**відповідальний експерт**

**А.П. Скрипник**  
Кваліфікаційний сертифікат  
Серія АЕ №000333

**відповідальний експерт**

**О.Є. Рубльова**  
Кваліфікаційний сертифікат  
Серія АЕ №000150

**відповідальний експерт**

**С.О. Супрун**  
Кваліфікаційний сертифікат  
Серія АЕ №003124

**відповідальний експерт**

**А.Г. Бушиленко**  
Кваліфікаційний сертифікат  
Серія АЕ №000027