



МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ ТА БУДІВНИЦТВА УКРАЇНИ

ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО
"СПЕЦІАЛІЗОВАНА ДЕРЖАВНА ЕКСПЕРТНА ОРГАНІЗАЦІЯ –
ЦЕНТРАЛЬНА СЛУЖБА УКРАЇНСЬКОЇ ДЕРЖАВНОЇ БУДІВЕЛЬНОЇ
ЕКСПЕРТИЗИ"

(ДП "УКРДЕРЖБУДЕКСПЕРТИЗА")

ЗАТВЕРДЖУЮ:

Директор

К.П.Кафієв

"___" липня 2008 р.

КОМПЛЕКСНИЙ ВИСНОВОК №68-а

ДП "Укрдержбудекспертиза" щодо проекту
будівництва житлово-громадського комплексу на розі
вул. Київської та 8-Березня в м. Обухів Київської області
(позитивний)

Проект будівництва житлово-громадського комплексу на розі вул. Київської та 8-Березня в м. Обухів Київської області розроблено Проектним інститутом СБ України (ліцензія АВ №118729 від 30.06.2006 р.) на замовлення ТОВ "Сучасне будівництво плюс" та на підставі рішень Обухівської міськради Київської області від 30.06.2005 р., 19.07.2005 р., 19.01.2006 р. (Про розгляд питань по регулюванню земельних відносин), від 07.10.2005 р. (Про погодження розміщення Обухівської центральної районної аптеки, відділу реєстрації актів цивільного стану районного управління юстиції, районного архіву), від 25.05.2006 р. (Про надання дозволу на встановлення паркану на земельній ділянці, яка відведена під будівництво багатопверхового житлово-громадського комплексу); завдання на проектування, затвердженого ТОВ "Сучасне будівництво плюс" 17.11.2006 р. та додатків до завдання на проектування затверджених 06.06.2008 р.; договору оренди землі №7 від 21.02.2006 р.; акту прийому-передачі земельної ділянки від 21.02.2006 р.; листа управління

містобудування і архітектури та розвитку інфраструктури Київської облдержадміністрації від 18.05.2006 р. №01-05-09 (Про розміщення об'єкту); АПЗ управління містобудування і архітектури та розвитку інфраструктури Київської облдержадміністрації від 13.11.2006 р. №402/06; листа Державного управління екології та природних ресурсів в Київській області від 12.01.2006 р. №06-13/29 (Про погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки...); угоди між Обухівською райрадою Київської області та ТОВ "Сучасне Будівництво Плюс" від 13.10.2007 р. (Про передачу частини приміщень площею 1100 кв.м до спільної власності територіальної громади Обухівського району); технічних умов інженерних служб Київської області.

Проект газових котелень було розроблено ТОВ "Укрелітгазмонтаж" (ліцензія АВ №358755 від 22.11.2007 р.).

Ескізний проект житлово-громадського комплексу на розі вулиць Київської та 8 Березня в м. Обухові було розглянуто та рекомендовано до подальшого проектування на засідання архітектурно-містобудівної ради Управління містобудування і архітектури та розвитку інфраструктури Київської обласної держадміністрації (Протокол від 15.03.2007 р. №94/07).

За даними інженерно-геологічних вишукувань, виконаних ТОВ "Майстер-ГЕО" у 2007 р., геологічна будова (зверху вниз) представлена насипними ґрунтами, суглинком заторфованим, суглинком просадочним (тип 1), глиною. Ґрунтові води зафіксовані на позначках 119.0÷116.20 м.

Рельєф ділянки складний, з різким ухилом в бік вул. 8 Березня (перепад позначок 130.84-122.6 м).

На ділянці існують одно та двоповерхові нежилі будівлі, що підлягають знесенню.

Проектом передбачено будівництво двох окремо стоячих житлових будинків з різною кількістю поверхів, що будуть розташовані вздовж існуючих вулиць. Будівництво передбачено вести в три черги. I-черга – 3 секція будинку № 2; II-черга – 1,2 секції будинку № 2; III-черга – будинок № 1.

Житлові будинки

Будинок №1 передбачено односекційним 17-поверховим з цокольным поверхом та технічними поверхами на позначці 7.80 і 52.80.

На цокольному поверсі передбачено розташувати насосну, електрощитову, ІТП, архів на 20 тисяч одиниць з відповідними приміщеннями.

На 1-поверсі передбачено вхідну групу до житлової частини (тамбур, приміщення охорони, ліфтовий хол), приміщення архіву та відділу реєстрації актів цивільного стану.

На 2-поверсі – приміщення відділу реєстрації актів цивільного стану.

Починаючи з четвертого поверху передбачені одно та двокімнатні квартири поліпшеного планування. В кожній квартирі передбачені балкони.

У будинку передбачається влаштування газової котельні (дахової) на позначці 55.30.

Будинок №2 передбачено трисекційним з різною кількістю поверхів у кожній секції (1-секція 8-12 поверхова; 2-секція – 9 поверхова; 3-секція – 16 поверхова) та з верхнім технічним поверхом у кожній секції, що органічно вписується в існуючий рельєф. В стилістичній частині (цокольний та 1-поверх) буде розміщено двоповерхову автостоянку з двома окремими в'їздами-виїздами. На цокольному поверсі також передбачено розташувати насосні станції, електрощитові автостоянки і житлової частини, венткамери, ІТП, санвузли, офісні приміщення у 2 та 3-секції.

На 1-поверсі передбачено автостоянку (тільки у 2-секції), ІТП, венткамери, офіси, вхідну групу до 3-секції.

На 2-поверсі передбачено – аптеку з виготовлення нестерильних лікарських засобів, офіси, вхідні групи до 1 та 2-секції будинку. Починаючи з 3-поверху передбачені 1,2,3-кімнатні квартири.

Основні конструкції житлових будинків: фундаменти – збірні залізобетонні палі перерізом 35x35 см довжиною 14-16 м по ГОСТ 19804.1-79; ростверки – монолітна залізобетонна плита; стіни підвалу – монолітні залізобетонні товщиною 300 мм; колони, пілони – монолітні залізобетонні, перерізом 0,4x1,3 м та 0,3x1,3 м; діафрагми – монолітні залізобетонні товщиною 250 мм; перекриття – монолітна залізобетонна плита товщиною 200 мм; плити балконів – монолітні залізобетонні плити товщиною 200 мм; перегородки – пінобетонні блоки товщиною 100мм та цегляні; зовнішні стіни – керамічна цегла товщиною 250 мм з утеплювачем та штукатуркою; сходи – збірні залізобетонні по серії 1.050.1-2 в.1; покрівля – плоска, рулонна.

Паркінг

Будівля підземного паркінгу в плані має складну форму і примикає: з однієї сторони до секцій № 1 і № 2; з іншої сторони до підпірної стіни.

Фундаменти – збірні залізобетонні палі довжиною 12 м перерізом 30x30 см, колони – монолітні залізобетонні перерізом 50x50 см; перекриття – монолітне залізобетонне товщиною 25 см з монолітними залізобетонними ригелями. Конструкції перекриття паркінгу розраховано на навантаження від пожежної машини вагою 43 т.

Громадські приміщення

Будівля прибудованих громадських приміщень складна в плані та примикає до житлового будинку № 1. Фундаменти під колони запроектовані із збірних залізобетонних паль довжиною 12 м перерізом 30x30см. Конструктивна схема будівлі громадських приміщень рамний

каркас в монолітному залізобетоні. Просторова жорсткість та загальна стійкість будівлі забезпечується сумісною роботою рамного каркаса в обох напрямках та монолітними залізобетонними дисками перекриттів. В місця примикання до житлового будинку № 1 передбачено влаштування деформаційно-осадочного шва.

Підпірні стіни

Підпірні стіни розташовані за межами землевідведення з боку існуючих будівель та житлового будинку № 2.

Підпірні стіни, що відносяться до секції № 3 та частково до секції № 2 запроєктовані збірно-монолітні з перепадом висот від 2 до 4 м, а підпірні стіни, що відносяться до секції № 1 та частково до секції № 2 (там де влаштовується паркінг) запроєктовані із буроін'єкційних паль $D=820$ мм кроком $1,2\div 1,5$ м з перепадом висот до 7 м. До початку відкриття котловану всі палі передбачається об'єднати між собою ростверком з влаштуванням на кутах перелому підпірних стін металевих ригелів для перерозподілу бокового тиску ґрунта. По всій довжині підпірних стін передбачено застінний дренаж з організацією водовідведення за межі забудови з підключенням до зливової каналізації.

Зовнішнє опорядження: цокольна частина – облицювання гранітними плитами та високоякісна штукатурка; стіни житлової частини – високоякісна штукатурка по сітці на утеплювачі. Покриття проїздів передбачене з асфальтобетону, тротуарів – мощення з фігурних елементів.

Запроєктовано системи водопроводу і каналізації, опалення і вентиляції, електропостачання, а також відповідні інженерні мережі.

Даний проект розглянуто ДП "Укрдержбудекспертиза" повторно, після коригування відповідно до зауважень і пропозицій, викладених у комплексному висновку від 27 червня 2008 р. №68.

Відповідно до звернення замовника Інтербудінвест (лист від 21.07.2008 р. № 492) кошторисна частина проекту не розглядалася.

ВИСНОВОК

1. ДП Центральна служба Укрінвестекспертизи рекомендує до затвердження проект будівництва житлово-громадського комплексу на розі вул. Київської та 8-Березня в м. Обухові Київської області з такими основними техніко-економічними показниками:

- площа ділянки	- 0,8002 га
- площа забудови	- 5159,37 м ²
в тому числі	
І-черга	- 778,46 м ²

II-черга	- 3138,87 м2
III-черга	- 1192,04 м2
- кількість житлових будинків	- 3
- кількість поверхів	- 8 ÷ 17
- кількість квартир	- 258
в т.ч.	
I-черга	- 98
II-черга	- 90
III-черга	- 70
- однокімнатних	- 127
I-черга	- 56
II-черга	- 29
III-черга	- 42
- двокімнатних	- 94
I – черга	- 28
II – черга	- 38
III – черга	- 28
- трикімнатних (II черга)	- 16
- чотирикімнатних (I черга)	- 14
- п'ятикімнатних (II черга)	- 7
- площа квартир	- 17178,81 м2
в т.ч.	
I – черга	- 6451,2 м2
II – черга	- 6551,97 м2
III – черга	- 4175,64 м2
- площа літніх приміщень	- 736,63 м2
в т.ч.	
I – черга	- 136,21 м2
II – черга	- 516,76 м2
III – черга	- 83,66 м2
- загальна площа квартир	- 17915,44 м2
в т.ч.	
I – черга	- 6587,41 м2
II – черга	- 7068,73 м2
III – черга	- 4259,30 м2
- загальна площа будинків	- 5577,36 м2
в т.ч.	
I – черга	- 1244,97 м2
II – черга	- 2954,61 м2

III – черга	- 1377,78 м2
- загальна площа надземної частини	- 4502,08 м2
в т.ч.	
- РАЦС (1-2 поверхи)	- 661,77 м2
- архів	- 301,95 м2
- аптека	- 252,90 м2
- офісних приміщень	- 1829,96 м2
- нежитлових приміщень	- 478,58 м2
- паркінг	- 976,92 м2
- загальна площа підземної частини	- 1075,28 м2
- загальна площа будинку	- 30234,39 м2
в т.ч.:	
- житлової частини	- 25741,64 м2
- вбудованих приміщень	- 4492,75 м2
- загальна будівельна кубатура	- 115685,93 м3
в т.ч.	
- вище позн. 0.00	- 111416,65 м3
- нижче позн. 0.00	- 4269,28 м3
- кількість машиномісць у паркінгу	- 50
- питоме теплоспоживання	- 1,89 ГДж/м2 рік
- річна потреба:	
- води	- 85731,2 м3/рік
- електроенергії	- 320000 кВтгод./рік
- теплової енергії	- 17749,21 ГДж/рік

2. Даний висновок випущено як комплексний при врахуванні позитивних рекомендацій з боку ГУ МНС у Київській області (експертний висновок від 08 липня 2008 р. №9/6/4202), Київської обласної санепідстанції (висновок від 19 березня 2008р. № 03/02-220).

Начальник відділу
цивільного будівництва



Ю.Д. Новожилов

Головний експерт



О.І. Сосідко

"21" липня 2008 р.