

ДОДАТОК

до позитивного висновку № 00-00012-10

комплексної державної експертизи щодо проекту

**"Реконструкція гуртожитку з будівництвом нового корпусу
за адресою: вул. Марини Цвєтаєвої, 14-б, Деснянський район, м. Київ"**

Проект "Реконструкція гуртожитку з будівництвом нового корпусу за адресою: вул. Марини Цвєтаєвої, 14-б, Деснянський район, м. Київ" розроблений в 2011 р. ТОВ "Проектно-будівельна компанія "Поліконструктив" (ліцензія - серія АВ № 316473, головний архітектор проекту – В. В. Гуляєв) на замовлення Національного університету "Києво-Могилянська академія" на підставі:

- розпорядження Київської міської державної адміністрації від 22.10.2008 р. № 1447 про надання дозволу на проектування та реконструкцію гуртожитку з будівництвом нового корпусу;

- державного акту на право постійного користування земельною ділянкою площею 0,90 га, зареєстрованого в Книзі записів реєстрації державних актів за № 08-9-00022 від 08.11.2007 р.;

- завдання на проектування від 14.11.2008 р. та додатків до нього від 03.06.2010 р., від 09.11.2010 р., затверджених Президентом Національного університету "Києво-Могилянська академія";

- містобудівних умов та обмеження забудови земельної ділянки, виданих Головним управлінням містобудування та архітектури від 22.11.2011 р.;

- листа-погодження проектної документації від 15.02.2010 р. № 15-2244, виданого Головним управлінням містобудування, архітектури та дизайну міського середовища;

- листа Державної авіаційної адміністрації Міністерства транспорту та зв'язку України від 13.09.2010 р. № 1.19-7992;

- листа Мінрегіонбуду від 21.06.2010 р. № 2/13-11/8766 щодо розташування об'єкта та місткості гуртожитку;

- технічних умов, виданих відповідними службами міста.

Земельна ділянка розташована у Деснянському районі міста Києва в центрі існуючої багатоповерхової житлової забудови. Площа ділянки складає 0,9 га. Земельна ділянка межує:

- з півдня – з територією Управління освіти Деснянського району;

- з півночі – з багатоповерховою житловою забудовою та школою;

- з заходу та північного заходу – з землями ДКП "Житлоремфонд" та гімназії;

- зі сходу – з середньою загальноосвітньою школою.

На ділянці існує 9-ти поверхова будівля гуртожитку, що підлягає реконструкції, та проходять інженерні мережі, які переносяться з під плями забудови на нормативні відстані.

Інженерно-геологічні вишукування виконані ТОВ "Медінжсервіс" в 2009 р. В геоморфологічному відношенні ділянка вишукувань приурочена до першої надзаплавної тераси р. Дніпро. Геологічна будова ділянки, на

розвідувальну глибину до 32,0 м, сформована четвертинними алювіальними та техногенними відкладами, що представлені пісками, супісками, суглинками, перекритими з поверхні насипними ґрунтами. Гідрогеологічні умови характеризуються наявністю водоносного горизонту підземних вод на глибинах 5,4-6,1 м від поверхні землі в межах абсолютних відміток 96,65-96,94 м. Прогнозований рівень ґрунтових вод можливий на абсолютних відмітках 98,15-98,44 м. Майданчик відноситься до потенційно підтоплюваного. За сукупністю факторів категорія складності інженерно-геологічних умов ділянки – друга. Глибина сезонного промерзання ґрунту – 1,10 м. Основою для паль служитиме пісок алювіальний, пілуватий, щільний, насичений водою.

Проектом генерального плану на земельній ділянці передбачена реконструкція існуючої будівлі гуртожитку, будівництво нового корпусу з стилобатом, спортивного комплексу, трансформаторної підстанції, підземного паркінгу на 40 машино-місць. Окрім цього запроєктовані три майданчики для відпочинку та два господарські майданчики, відкриту автостоянку для тимчасового зберігання автомобілів на 9 машино-місць.

Вертикальне планування території виконано з урахуванням існуючих відміток прилеглої території та максимальним збереженням рельєфу. Рельєф майданчика спокійний із загальним ухилом у південному напрямку. Абсолютні відмітки поверхні землі на ділянці змінюються в межах 102,25-103,04 м. Відведення дощових вод від будівлі прийняте по спланованій поверхні і покриттю в лотки прилягаючих проїздів до закритої мережі внутрішньоквартальної дощової каналізації.

Благоустроєм території передбачається: влаштування асфальтобетонних проїздів та тротуарів з покриттям плитами типу ФЕМ, посадка дерев та кущів, облаштування газонів та квітників, встановлення малих архітектурних форм, влаштування зовнішнього освітлення території та проїздів, максимальне збереження зелених насаджень.

Згідно генерального плану заїзди на територію та виїзди передбачені з вул. М. Цветаєвої та пр. В. Маяковського.

В гуртожитку, що підлягає реконструкції, передбачається проживання 385 осіб, в новому корпусі гуртожитку – 500 осіб. На період проведення фінальної частини чемпіонату по футболу Євро-2012, гуртожитки можуть використовуватись для розміщення уболівальників.

Існуючий гуртожиток - 9-ти поверхова будівля з верхнім технічним поверхом та підвалом з розмірами між крайніми осями 13,8 м x 84,5 м. На кожному поверсі будинку розташовані житлові кімнати з санвузлами, кухні для загального користування, сходові клітки, ліфти. Висота поверхів - 2,85 м, підвалу - 2,30 м, приміщень технічного поверху – 2,56 м.

Згідно висновку "Звіту про науково-технічну роботу", виконаному НДІБВ в 2008 р., технічний стан будівлі – задовільний. Конструктивна схема існуючого гуртожитку – несучі цегляні повздовжні стіни, фундаменти – стрічкові, перекриття – збірні залізобетонні плити, сходи - збірні залізобетонні. Проектними рішеннями зміна конструктивної схеми будівлі не передбачається.

Реконструкція існуючого гуртожитку полягає в частковій зміні планувальних рішень житлових кімнат, для проживання однієї, двох та трьох осіб, з влаштуванням індивідуальних суміщених санвузлів та загальних кухонь на блок номерів. На кожному поверсі передбачаються приміщення для побутового обслуговування мешканців, адміністративні та технічні приміщення. В підвальному та технічному поверхах влаштовані технічні приміщення для обслуговування та проходження інженерних комунікацій. Кількість житлових кімнат після реконструкції – 212, для проживання однієї особи – 83, двох осіб – 85, трьох – 44. Існуючий корпус на рівні першого поверху поєднаний із громадськими приміщеннями, які розташовані в стилістичній частині та спортивному комплексі.

Новий корпус гуртожитку являє собою дві 16-ти поверхові секції, розвернуті між собою під кутом та поєднані центральною частиною, в якій розміщені ліфтові холи із рекреаційними зонами та сходові клітки. На першому поверсі будівлі передбачені: вхідні групи, житлові осередки (житлові кімнати, кухня, суміщені санвузли), приміщення охорони, сходові клітки, ліфти, кімнати для двірників, приміщення громадського призначення, побутові та адміністративні приміщення, їдальня. З другого по шістнадцятий поверхи розміщено житлові кімнати, які розраховані для проживання однієї особи (88 кімнат), двох осіб (206 кімнат), та мають індивідуальні суміщені санвузли, обладнані унітазом, душовою кабіною та умивальником. Проектом передбачені загальні кухні на блок номерів. Верхній технічний поверх займають технічні приміщення та машинні відділення ліфтів. Підвал будівлі планувально поєднаний з паркінгом та передбачений для розміщення технічних приміщень. Висота поверхів - 3,00м; підвалу – 3,10 м. Поверхи поєднують сходові клітки та ліфти. Приміщення забезпечені нормативною інсоляцією і природнім освітленням.

Стилобат поєднує існуючий та запроектований корпус гуртожитку, спортивний комплекс. У двоповерховій стилістичній частині розташовані приміщення громадського призначення: вестибюль, торгові та адміністративні приміщення, приміщення для культурно-масових заходів, відпочинку, громадського харчування, медичного та побутового обслуговування, зимовий сад. Висота приміщень – 4,8 м.

Спортивний комплекс, що примикає до існуючого гуртожитку і нового корпусу та стилістичного блоку, функціонально ув'язаний з вестибюльним блоком та житловою частиною гуртожитків. На 1-му поверсі комплексу запроектовані: басейн, сауна, масажний кабінет, адміністративні приміщення. На 2-му поверсі розташовані зали для занять спортом. На кожному поверсі передбачені гардеробні з душовими та санвузлами. Висота поверхів – 4,5 м.

Несучі конструкції двоповерхової спортивної частини споруди – металевий каркас з монолітними залізобетонними перекриттями по металевих балках. Огороджуючи конструкції стін – сендвіч-панелі. Фундаменти – залізобетонні стовпчасті. Басейн передбачено з монолітної залізобетонної чаші.

Підземний паркінг розрахований на 40 машино-місць та розташований частково під запроектованим стилобатом, частково - під дворовим простором. В об'ємі паркінгу передбачені технічні приміщення для обслуговування та проходження інженерних комунікацій. Висота паркінгу - 4,0 м.

Конструктивні схеми нового корпусу гуртожитку, стилобату та спортивного комплексу – монолітний залізобетонний каркас з плоскими плитами перекриттів. Просторова жорсткість кожної споруди забезпечується спільною роботою вертикальних елементів каркасу (діафрагм, колон, пілонів) з горизонтальними дисками перекриттів, на які спираються зовнішні самонесучі стіни. Секції будівлі розділені між собою та підземним паркінгом температурно-деформаційними швами.

Конструкції будівлі такі:

- фундаменти – буроін'єкційні з.б. палі Ø 620 мм довжиною 20 м з монолітним залізобетонним стрічковим ростверком;
- фундаменти паркінгу – монолітні залізобетонні стовпчасті;
- стіни підвалу та паркінгу – збірні фундаментні блоки;
- перекриття, колони, пілони, діафрагми, шахти ліфтів, сходи – залізобетонні монолітні;
- перекриття паркінгу – монолітне залізобетонне товщиною 200 мм з балками перетином 300x600 мм;
- стіни – багатошарові із газоблоків та навісних утеплених ззовні вентиляційних фасадів;
- стіни стилобатної частини – навісні фасадні системи;
- покрівля – плоска рулонна.

Проектом передбачені вертикальна і горизонтальна гідроізоляції та захист конструкцій від корозії.

Зовнішні оздоблення стін будівлі – навісні вентиляційні системи з зовнішнім утепленням стін мінеральними плитами, у якості облицювання використовуються керамічні блоки системи "Скан-Рок". Вікна та вітражі – двокамерні склопакети в металопластикових конструкціях, двері – дерев'яні або металопластикові.

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

Відмічається, що при розробці проекту враховані вимоги нормативних документів щодо безперешкодного доступу інвалідів та інших маломобільних груп населення до споруд об'єкта та зручного пересування людей з обмеженими фізичними можливостями по приміщеннях комплексу.

Проектом передбачене спорудження трансформаторної підстанції (ТП) по типовому проекту 407-3-517.88-1 (ТП-2-90-230). Будівля одноповерхова з зовнішніми і внутрішніми стінами із цегли. Фундаменти ТП – із збірних залізобетонних блоків, покриття – збірні залізобетонні багатопустотні панелі.

Будівля запроектована з повним інженерним забезпеченням згідно отриманих технічних умов.

Теплопостачання об'єкту передбачається від існуючих міських теплових мереж. Прокладання зовнішніх трубопроводів підземне. Проектом передбачено влаштування у новій будівлі тепlopункту, де запроектовано комерційні обліки гарячого теплопостачання кожного контуру та який призначається для функціонування окремих незалежних систем опалення нового корпусу гуртожитку, існуючого гуртожитку, стилобатної та спортивної частин споруди, паркінгу. В житлових блоках системи опалення двотрубна вертикальна з нижнім розведенням трубопроводів. В залі басейну передбачається влаштування "теплої підлоги". Для підприємств громадського харчування передбачена самостійна система опалення. Системи теплопостачання закриті з параметрами теплоносія 80-60°C.

В існуючому гуртожитку передбачається демонтаж діючої системи опалення з заміною магістральних трубопроводів, вертикальних стояків та нагрівальних приладів.

Вентиляція для приміщень комплексу передбачається з влаштуванням окремих систем припливно-витяжної вентиляції з природним та механічним спонуканням, для підземного паркінгу - із механічним спонуканням. Видалення диму з коридорів та підземного паркінгу запроектоване окремими системами з механічним спонуканням. Проектом передбачено кондиціонування приміщень.

Господарчо-питне водопостачання здійснюється від існуючої міської водопровідної магістралі, яка проходить по вул. М. Цветаєвої. При цьому, згідно ТУ, передбачена перекладка ділянки водопроводу під проїжджою частиною на перетині просп. Маяковського та вул. М. Цветаєвої. Проектом передбачається господарчо-питний і протипожежний водопроводи.

Гаряче водопостачання об'єкта передбачається від існуючих міських мереж. Вода подається до індивідуального теплового пункту (ІТП), який розташовано в новому корпусі. Схема підключення будинку до зовнішніх теплових мереж – залежна. В ІТП встановлюються вузли обліку теплової енергії і водопідігрівач для приготування гарячої води. Розрахункова температура теплоносія на введенні до ІТП 150-70°C. Для зниження температури в системах опалення та теплопостачання будівлі проектом передбачається установка регулятора температури з датчиками.

Господарсько-побутові стоки від комплексу передбачено підключити до міської внутрішньоквартальної каналізаційної мережі. Проектом передбачена перекладка існуючого каналізаційного колектора із збільшенням діаметру від точки підключення до каналізаційного колектора по вул. Маяковського. Проектом передбачено відокремлення випусків господарчо-побутової каналізації та каналізації закладів громадського харчування. Для відведення дощових вод з покрівель передбачається влаштування системи внутрішніх водостоків з відведенням до зовнішньої мережі дощової каналізації. Проектом передбачається автоматизація роботи сантехнічного обладнання.

Електропостачання об'єкта, згідно отриманих ТУ, передбачено від існуючих мереж міста. Проектом передбачено спорудження ТП по типовому проекту 407-3-517.88-1 (ТП-2-90-230). Основними споживачами електроенергії є технологічне та сантехнічне обладнання, загальне робоче освітлення, кондиціонери, пристрої пожежної та охоронної сигналізації. Проектом передбачено робоче, аварійне, евакуаційне, ремонтне освітлення. Для обліку електроенергії встановлюються електричні лічильники. Типи світильників прийняті в залежності від призначення і характеристик приміщень. В існуючому гуртожитку передбачається реконструкція електрощитової з заміною устаткування, а також заміна освітлювальних приладів та розеток у приміщеннях. Зміна потужності проектом не передбачається. Блискавкозахист будівлі прийнято по III категорії.

Проектом передбачена автоматизація інженерного обладнання та санітарно-технічних пристроїв, влаштування аварійної, пожежної та охоронної сигналізації, сповіщення про пожежу, заходи з охорони праці і техніки безпеки.

Будинок обладнано системами телефонізації, радіофікації, телебачення та диспетчеризації.

Встановлена тривалість будівництва складає 27,0 місяців. Проектом передбачені методи проведення основних робіт, визначені потреби в будівельних машинах і механізмах, матеріальних ресурсах, тимчасових будівлях і спорудах.

В проекті розроблено розділ ОВНС (оцінка вливу на навколишнє середовище) відповідно до якого, будівництво та експлуатація об'єкту не викличе негативного впливу на навколишнє середовище.

Заявлена кошторисна вартість реконструкції та нового будівництва визначена в поточних цінах станом на 01.04.2011 р. і по зведенню витрат складала 239 328,342 тис. грн., в тому числі будівельно-монтажні роботи - 172 469,604 тис. грн.

Відмічається, що в процесі розгляду проекту "Реконструкція гуртожитку з будівництвом нового корпусу за адресою: вул. Марини Цветаєвої, 14-б, Деснянський район, м. Київ" спеціалістами ДП "Укрдержбудекспертиза" зроблено ряд зауважень та пропозицій, які були доведені письмово до замовника. Після опрацювання цих питань до проектно-кошторисної документації внесені необхідні зміни і доповнення.

В результаті опрацювання кошторисної документації загальна кошторисна вартість визначилась в поточних цінах станом на 24.11.2011 р. і по зведенню витрат становить 150 993,717 тис. грн., в тому числі: будівельно-монтажні роботи - 103 753,277 тис. грн.; устаткування - 16 364,180 тис. грн.; пусконаладжувальні роботи - 832,878 тис. грн., інші витрати - 30 043,382 тис. грн.

Із загальної кошторисної вартості:

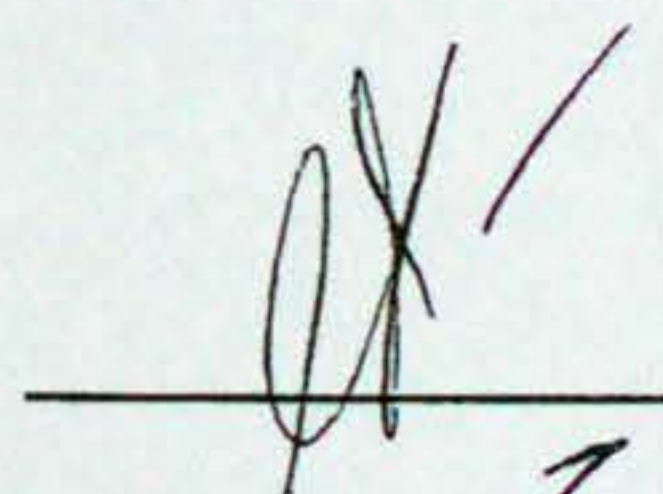
- будівництво 16-типоверхового гуртожитку – 78164,805 тис. грн.;
- реконструкція 9-типоверхового гуртожитку – 38 344,642 тис. грн.;
- спортивний комплекс з басейном – 10 270,032 тис. грн.;
- стилобатна частина – 11 439,031 тис. грн.;
- підземний паркінг – 7 199,963 тис. грн.;
- підготовка території будівництва – 1 544,193 тис. грн.;
- інженерні мережі – 2 342,672 тис. грн.;
- трансформаторна підстанція – 1 688,379 тис. грн.

Крім того за зведеним кошторисним розрахунком дольова участь згідно договору від 17.12.2009 р. № 10 з АТХК "Київміськбуд" на підключення РП-458 та кабельних мереж 10 кВ - 1 915,050 тис. грн.

Даний висновок складений з урахуванням:

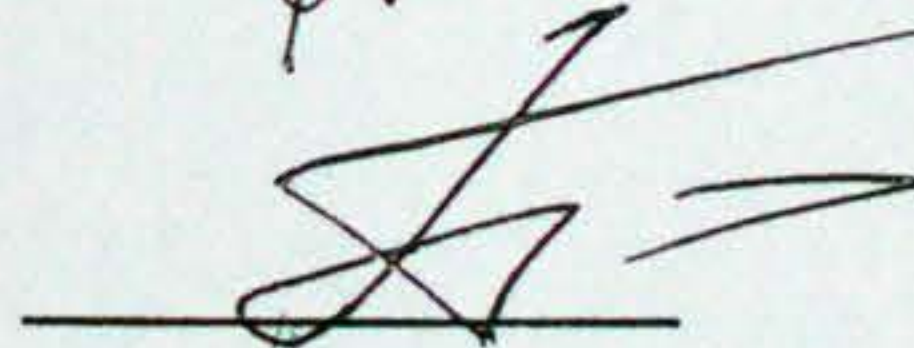
- експертного висновку Головного управління МНС України в м. Києві від 17.02.2011 р. № 16/5/1139;
- висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи Міністерства охорони здоров'я України від 13.12.2010 р. № 05.03.02-07/98418;
- експертного висновку територіального управління Державної інспекції з енергозбереження по Київській області та м. Києву від 07.10.2010 р. № 10/В/15-1/061.

Перший заступник директора




О. В. Берендєєва

**Заступник директора –
головний інженер**



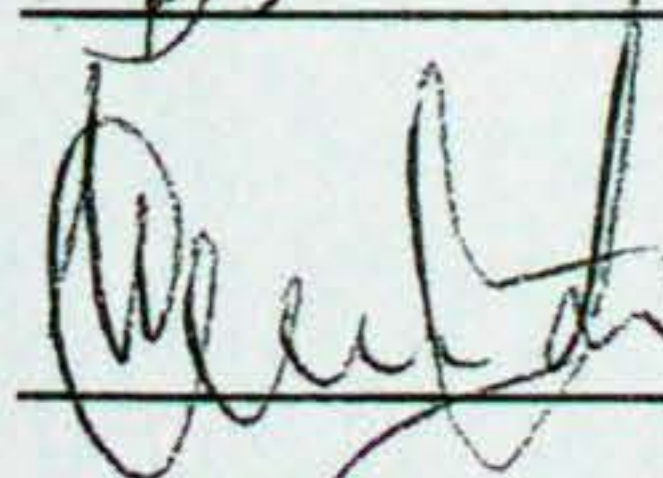
А. А. Брусан

**Начальник відділу
кошторисів та ПОБ**



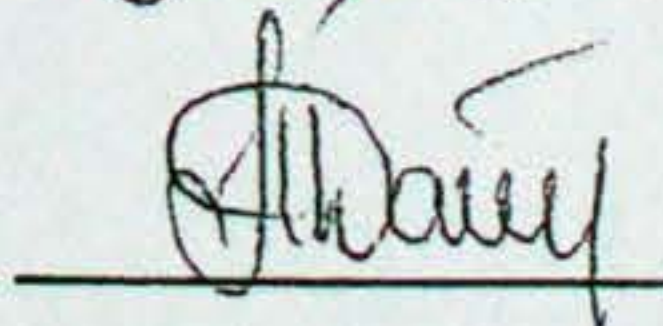
Л. М. Колтович

**Начальник відділу
інженерного забезпечення**



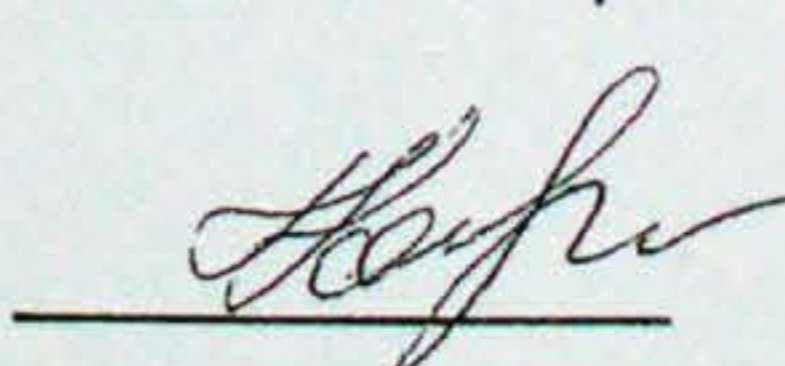
І. В. Савенко

**Начальник відділу
цивільного будівництва**



Т. Д. Гамоля

**Завідувач сектора
експертизи по м. Києву**



Г. Д. Карпук