



# ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВЕСТ БУД ЕКСПЕРТИЗА»

ЄДРПОУ 44966795 Вул. Бігова, 17, офіс №9, м. Львів 79067

wbe.lviv@gmail.com



Документ створено  
в Єдиній державній електронній  
системі у сфері будівництва.

## ЗАТВЕРДЖУЮ

Богів Ігор Євгенович

(Директор)

М.П.

Підпис Ініціал, прізвище

01 червня 2026 р.

місто \_\_\_\_\_

Реєстраційний номер EX01:4538-7074-8244-5630

ЕКСПЕРТНИЙ ЗВІТ № 04/04/157-01.06.26 від 01 червня 2026

## ЕКСПЕРТНИЙ ЗВІТ (Позитивний)

щодо розгляду проектної документації на будівництво

за проектом

(стадія проектування)

Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземним паркінгом і трансформаторною підстанцією на вулиці Очеретяній 31-Б, 35-А, 35-Б у місті Львові зі знесенням існуючих будівель. (Кадастрові номери ділянок:

4610137500:06:006:0051, 4610137500:06:006:0012, 4610137500:06:006:0033)

(назва об'єкта будівництва)

Реєстраційний номер Проектної документації PD01:2971-9154-0123-3682

Класи наслідків (відповідальності) об'єктів CC2

Сукупний показник СС2

Примітка 1. Сукупний показник зазначають відповідно до 4.7.

Замовник ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ “ВД Інвесткапітал” (44809227),  
Юридична особа - Ініціатор , +38(093)-340-87-99, УКРАЇНА, Львівська обл., Львівський район,  
Львівська територіальна громада, м. Дубляни (станом на 01.01.2021), вулиця Козацька , б. 4  
(назва організації)

Місцезнаходження об'єкта:

Львівська обл., Львівський район, Львівська територіальна громада, м. Львів (станом на 01.01.2021) , вул. Очеретяна, 31-Б, 35-А, 35Б

Генеральний проектувальник проектної документації Юридична особа Товариство з обмеженою відповідальністю "АБМК"

(назва організації)

За результатами розгляду проектної документації на будівництво встановлено, що зазначену документацію розроблено відповідно до вихідних даних на проектування з дотриманням вимог до архітектурно-планувальні рішення ; з питань інженерно-технічних заходів цивільного захисту ; з питань експлуатаційної безпеки ; з питань енергозбереження ; з питань екології ; з питань міцності, надійності, довговічності ; з питань охорони праці ; з питань пожежної безпеки ; з питань санітарного і епідеміологічного благополуччя населення ; з питань техногенної безпеки ; з питань створення умов для безперешкодного доступу осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення ; з питань інженерного забезпечення і може бути затверджено (схвалено) в установленому порядку з такими техніко-економічними (технічними) показниками:

Об'єкт	ТЕП			
<b>Житловий будинок</b> Тип: Будинок Вид будівництва: Нове будівництво	<b>Показник</b>	<b>Значення</b>	<b>Примітка</b>	<b>За чергами і п.к.</b>
	Площа ділянки (га),	0.2568		
	Площа забудови, м2	1784.87		
	Загальна площа будівлі, м2	11968.1		
	Гранична висота будівлі/ споруди, м	34.05		
	Загальна площа приміщень, м2	10357.2		
	Площа приміщень(місць) загального користування (в тому числі допоміжних), м2	2612.47		
	Кількість поверхів,	8	(поверховість)	
	Кількість надземних поверхів,	8		
	Кількість підземних поверхів,	3		
	Цокольний поверх,	0		
	Загальний будівельний об'єм, м3	30932		
	Будівельний об'єм нижче відм. 0.00, м3	9208		
Будівельний об'єм вище відм. 0.00, м3	21724			

Загальна кількість квартир, од	90		
Кількість однокімнатних квартир, од	63		
Кількість двокімнатних квартир, од	19		
Кількість трикімнатних квартир, од	8		
Загальна площа квартир у будинку, м2	4667.61		
Загальна площа однокімнатних квартир, м2	2629.4		
Загальна площа двокімнатних квартир, м2	1191.32		
Загальна площа трикімнатних квартир, м2	846.89		
Житлова площа приміщень, м2	1654.31		
Площа літніх приміщень, м2	280.75		
Кількість створених робочих місць, од	117		
Річна потреба в паливі, тис.т.	169.7		
Річна потреба в електроенергії, МВт·год	4332	тис. кВт*год	
Тривалість експлуатації (Розрахунковий строк експлуатації), р.	100		
Загальна кількість машино-місць, од	73		
Питомий показник споживання первинної енергії (ep), кВтхгод/м <sup>2</sup>	134		
Загальний показник питомого енергоспоживання при опаленні та охолодженні (EPuse), кВт х год/м2 [кВт х год/м3],	44.8		
Річна потреба в воді, тис.м3	15.9		
Річна потреба в тепловій енергії (Гкал), Гкал/рік	1229		
Тривалість будівництва, міс	20		

Опалювальна площа будинку, м2	8480.8		
Питомий показник викидів парникових газів, кг/м2	25.6		
Ступінь вогнестійкості будинку,	2		
Загальна площа машино-місць, м2	1014.95		
Площа укриття, м2	361.34		
Щільність населення, чол/га	719		

Примітка 2. Напрями експертизи зазначають відповідно до 8.6.

Примітка 3. Техніко-економічні показники зазначають відповідно до додатків И, К, Л ДБН А.2.2-3 [10].

**Обов'язковий додаток до експертного звіту на 10 аркушах**

Примітка 4. Обов'язковий додаток складають відповідно до 9.1.1.

Директор

Богів Ігор Євгенович

---

*Підпис*

*Ініціал, прізвище*

Експерт (фахівець)

Іваницька Ольга Григорівна

---

*Підпис*

*Ініціал, прізвище*

Експерт (фахівець)

Качур Тарас Ярославович

---

*Підпис*

*Ініціал, прізвище*

Експерт (фахівець)

Жулкевська Олена Генадіївна

---

*Підпис*

*Ініціал, прізвище*

Відповідальний експерт

Мандрига Олег Романович

---

*Підпис*

*Ініціал, прізвище*

Головний експерт проекту

Данилов Сергій Володимирович

---

*Підпис*

*Ініціал, прізвище*

Відповідальний експерт

СИРЕНКО ОЛЕГ ПЕТРОВИЧ

---

*Підпис*

*Ініціал, прізвище*

Відповідальний експерт

СТАДНИК СВІТЛАНА МИРОНІВНА

---

*Підпис*

*Ініціал, прізвище*

Відповідальний експерт

СИДОР НАТАЛІЯ ВОЛОДИМИРІВНА

---

*Підпис*

*Ініціал, прізвище*

Архітектор

Головецький Назар Ярославович

---

*Підпис*

*Ініціал, прізвище*

**Додаток**  
**до експертного звіту № 04/04/157-01.06.26 від 01 червня 2026**  
**реєстраційний номер в ЄДЕССБ EX01:4538-7074-8244-5630**  
щодо розгляду проектної документації на будівництво  
(Позитивний)

за проектом "Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземним паркінгом і трансформаторною підстанцією на вулиці Очеретяній 31-Б, 35-А, 35-Б у місті Львові зі знесенням існуючих будівель. (Кадастрові номери ділянок: **4610137500:06:006:0051, 4610137500:06:006:0012, 4610137500:06:006:0033**)".

**Замовник проекту:** ТзОВ "ВД Інвесткапітал" (ЄДРПОУ 44809227)

Юридична адреса: вул. Козацька, 4, м. Дубляни, Львівський р-н., Львівська обл.

**Генеральна проектна організація:** ТзОВ "АБМК" (ЄДРПОУ 34711683)

Юридична адреса: вул. Чечета, 11, м. Львів 79052

**Головний архітектор проекту** — Мартинюк Ярославович Романович (кваліфікаційний сертифікат архітектора серії АА № 001855, виданий 30.09.2013р. атестаційною архітектурно-будівельною комісією Мінрегіонбуду України).

**Вихідні дані:**

- завдання на проектування (коригування від 22.05.2026р., затверджене керівником ТзОВ "ВД Інвесткапітал" Наконечним Д.Р. та погоджене директором ТзОВ "АБМК" Підсаднюк П.Л., ГАП Мартинюк Я.Р. ;
- містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва реєстраційний номер ЄДЕССБ MU01:6756-1789-0343-5177 Редакція № 2, реєстраційний номер 37 від 31.03.2025р "Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземним паркінгом і трансформаторною підстанцією на вул. Очеретяній 31-Б, 35-А, 35-Б у м. Львові зі знесенням існуючих будівель (Кадастрові номери ділянок : 4610137500:06:0051, 4610137500:06:006:0012, 4610137500:06:006:0033)", затверджені наказом № 455 від 03.06.2025р. департаменту архітектури та просторового розвитку Львівської міської ради;
- витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності (індексний номер витягу 258220175 від 25.05.2021р. 16:03:34) - про право власності Наконечного Д.Р. на 1/2 частки житлового будинку №35Б на вул. Очеретяній у м. Львові;
- витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності (індексний номер витягу 258225350 від 25.05.2021р. 16:15:40) про право власності Наконечного Д.Р. на 1/2 частки житлового будинку №35Б на вул. Очеретяній у м. Львові;
- витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно ( номер витягу 10307587 від 05.04.2006р.) серія ССА № 878529 про право власності Семенів В.О.. на 2/4 частки житлового будинку № 35А на вул. Очеретяній у м. Львові;
- витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно ( номер витягу 10308107 від 05.04.2006р.) серія ССА № 878530 про право власності Мацейко О.М. на 1/4 частки житлового будинку № 35А на вул. Очеретяній у м. Львові;
- витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно ( номер витягу 10308178 від 05.04.2006р.) серія ССА № 878531 про право власності Мацейко Т.М. на 1/4 частки житлового будинку № 35А на вул. Очеретяній, у м. Львові;
- витяг з Державного реєстру речових прав (індексний номер 419248663 від 24.03.2025р. 11:31:14) - про право власності Луньо Л.І. на 1/4 частки житлового будинку №31б на вул. Очеретяній у м. Львові;

- витяг з Державного реєстру речових прав (індексний номер 401889988 від 01.11.2024р. 10:49:14) - про право власності Хрущ В.І. на 1/4 частки земельної ділянки площею 0,0851га кадастровим номером 4610137500:06:006:0033;
- витяг з Державного реєстру речових прав (індексний номер 401888151 від 01.11.2024р. 10:44:25) - про право власності Хрущ Л.І. на 1/4 частки земельної ділянки площею 0,0851га кадастровим номером 4610137500:06:006:0033;
- витяг з Державного реєстру речових прав (індексний номер 401889046 від 01.11.2024р. 10:46:46) - про право власності Хрущ А.І. на 1/4 частки земельної ділянки площею 0,0851га кадастровим номером 4610137500:06:006:0033;
- витяг з Державного реєстру речових прав (індексний номер 419247993 від 24.03.2025р. 11:30:03) - про право власності Луньо Л.І на 1/4 частки земельної ділянки площею 0,0851га кадастровим номером 4610137500:06:006:0033;
- договір про встановлення права користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) від 22.03.2023р., укладений між Мацейко О.М, Мацейко Т.М (Власники) та ТзОВ "ВД Інвесткапітал" (Землекористувач) про користування земельною ділянкою площею 0,0717га кадастровим номером 4610137500:06:006:0012 за адресою: вул. Очеретяна, 35-А, м. Львів;
- договір про встановлення права користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) від 23.03.2023р., укладений між Наконечний Д.Р. (Власник) та ТзОВ "ВД Інвесткапітал" (Землекористувач) про користування земельною ділянкою площею 0,1га кадастровим номером 4610137500:06:006:0051 за адресою: вул. Очеретяна, 35-Б, м. Львів;
- додатковий договір до договору про встановлення права користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) від 28.03.2025р., укладений між Хрущ Л. І., Луньо Л.І. (Власники) та ТзОВ "ВД Інвесткапітал" (Землекористувач) про користування земельною ділянкою площею 0,0851га кадастровим номером 4610137500:06:006:0033 за адресою: вул. Очеретяна, 35-Б, м. Львів;
- розрахунок класу наслідків (відповідальності) об'єктів: клас наслідків (відповідальності) - СС2, виконаний ГАП Мартинюк Я.Р. та погоджений керівником ТзОВ "ВД Інвесткапітал".;
- технічні умови нестандартного приєднання до електричних мереж електроустановок № (ідентифікатор) ТУ024395-260825-1-13-77-3-000000-1 від 26.08.2025р. ТУ01:8327-8329-0079-8259), видані ПрАТ «Львівобленерго»;
- технічні умови приєднання до систем централізованого питного водопостачання та централізованого водовідведення м. Львова №ТУ-292 від 26.08.2025р, видані ЛМКП Львівводоканал»;
- технічні умови приєднання до газорозподільної системи № LvF-2854-25 від 31.07.2025р. (ТУ01:2598-8082-5795-5176), видані Львівською філією ТОВ «Газорозподільні мережі України»;
- лист №б/н Шевченківської районної адміністрації Львівської міської ради про можливість приєднання до мережі водовідведення дощових стічних вод від об'єкта "Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземним паркінгом і трансформаторною підстанцією на вул. Очеретяній 31-Б, 35-А, 35-Б у м. Львові зі знесенням існуючих будівель (Кадастрові номери ділянок : 4610137500:06:0051, 4610137500:06:006:0012, 4610137500:06:006:0033)

#### **Склад наданої документації:**

- Технічні висновки № 620 з попередньої оцінки інженерно-геологічних умов на ділянці нового будівництва багатоквартирного житлового будинку із вбудованими громадськими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Очеретяна, 31-Б у м. Львів, виконані у 2025р. ПП "Будгеопроект" (Поліщук Р.С., кваліфікаційний сертифікат інженера-проектувальника у частині виконання інженерних вишукувань серії АР № 013707 від 08.12.2017р.)
- шифр 24-38:

- розробник ТзОВ "АБМК": Том 1. Загальна пояснювальна записка. Том 2. Проект організації будівництва Том 4 ОВНС. Том 5. Генеральний план. Том 6.1. Архітектурні рішення Том 6.2 Паспорт зовнішнього опорядження. Том 7. Конструкції будівельні. Том 8. Енергоефективність. Том 9. Водопостачання і каналізація. Том. 10. Опалення та вентиляція Том 11. Електротехнічні рішення. Том 12. Системи зв'язку. Том 15. Автоматизація комплексна;

- розробник ТзОВ "Ігніс ДС" (ГІП Демків В.Я., кваліфікаційний сертифікат серії АР № 017917 від 22.11.2021р.): Том 14. Системи протипожежного захисту. Том 16. Інженерно-технічні заходи цивільного захисту. Том 17. Розрахунок часу евакуації;

- розробник Львівська філія ТзОВ "Газорозподільні мережі України" (ГІП Копанайко А.М, кваліфікаційний сертифікат серії АР № 018329 від 23.12.2021р.) : Том 13.2 Газопостачання внутрішнє. Том 13.1 Газопостачання зовнішнє;

-розробник ТОВ«Енерго Проф» (ГІП Мартин І.Я., кваліфікаційний сертифікат серії АР № 004187 від 12.10.2012р.): Том 19. (Проект № 03-410/2025-ЕП) Зовнішнє електропостачання»;

-розробник ФОП Дячшин Н.М. (ГІП Дячшин Н.М., кваліфікаційний сертифікат серії АР № 016373 від 16.07.2020р.): Том 18. ( шифр 09/25 -ЗВК Том І.) Зовнішні мережі водопроводу та каналізації .

### Проектні рішення

Проектом передбачено будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземним паркінгом і трансформаторною підстанцією на вул. Очеретяній 31-Б, 35-А, 35-Б у м. Львові на земельній ділянці загальною площею 0, 2568 га, яка складається із трьох суміжних ділянок:

-земельної ділянки площею 0.1 га (кадастровий номер 4610137500:06:006:0051) Цільове призначення 02.10 - для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово- розважальної та ринкової інфраструктури; функціональне призначення —Ж-5 (зона змішаної малоповерхової та багатоповерхової квартирної забудови) згідно документу: Про затвердження детального плану території у районі вул. Очеретяної

-земельної ділянки площею 0.0717 га (кадастровий номер 4610137500:06:006:0012.). Цільове призначення 02.10 - для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово- розважальної та ринкової інфраструктури; функціональне призначення —Ж-5 (зона змішаної малоповерхової та багатоповерхової квартирної забудови) згідно документу: Про затвердження детального плану території у районі вул. Очеретяної ;

-земельної ділянки площею 0.0851 га (кадастровий номер 4610137500:06:006:0033). Цільове призначення 02.10 - для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово- розважальної та ринкової інфраструктури; функціональне призначення —Ж-5 (зона змішаної малоповерхової та багатоповерхової квартирної забудови) згідно документу: Про затвердження детального плану території у районі вул. Очеретяної

Земельна ділянка межує: із півночі — із червоними лініями вул. Щурата та вул. Очеретяної; із західної сторони —із територією незаконної забудови; із півдня- із червоними лініями вул. Плугової; зі сходу — із територією житлового комплексу "Strim Towers".

На земельній ділянці є дві цегляні будівлі , які підлягають демонтажу.

Рельєф ділянки горбистий з ухилом північному напрямку та з перепадом висот від 284,50 у південно-східній стороні до 273,10 у північно-східній стороні.

Згідно генплану на вказаній загальній земельній ділянці передбачено будівництво без виділення черг і пускових комплексів двосекційного зі стилобатом житлового будинку з громадськими вбудовано- прибудованими приміщеннями та підземним паркінгом, а саме:

- секція № 1 ( поз.1.1 на генплані);
- секція №2 (поз.1.2 на генплані);
- стилобатна частина з експлуатованою покрівлею (поз.1.3 на генплані).

Організація рельєфу ділянки передбачає суцільне планування території з урахуванням відміток прилеглих вулиць.

На стилобатній частині будинку над паркінгом запроєктований дитячий майданчик, майданчик для занять спортом зі сертифікованим обладнанням та майданчик для відпочинку дорослого населення з лавками, урнами. Біля будинку влаштований підземний майданчик для збору побутового сміття.

Озеленення території виконується встановленням дерев горищину на експлуатованій покрівлі та влаштуванням газонів.

Благоустрій територій виконується покриттям дитячого майданчика і майданчика для занять фізкультурою гумовою крихтою, тротуарів по стилобату з можливістю заїзду пожежних автомобілів- ФЕМ товщиною 80мм, тротуарів без заїзду автомобілів - ФЕМ товщиною 60мм.

Проектна документація пройшла експертизу і згідно висновку №03-04/397-02.10.25 від 02.10.25 р (ЕХ 01:4630-7925-6378-6974 Редакція №5), виданого ТзОВ "Вест Буд Експертиза", відповідала вимогам щодо міцності, надійності та довговічності об'єкта будівництва, його експлуатаційної безпеки, у тому числі вимог з питань створення умов для безперешкодного доступу осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення, та інженерного забезпечення; санітарного і епідеміологічного благополуччя населення; охорони праці; екології; пожежної безпеки; техногенної безпеки; енергозбереження.

Отримано дозвіл на виконання будівельних робіт ЛВ012251027734, виданого 20.01.2026р. Інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю (4018103).

Даним коригуванням проектною документації у відповідності до завдання коригування від 22.05.2026р. передбачено перепланування окремих квартир та влаштування службового ліфта у дворівневому громадському приміщенні і відповідно до цього зміну техніко-економічних показників.

### **Архітектурні і конструктивні рішення**

Проектований будинок складної конфігурації у плані зі стилобатною частиною та складається із двох житлових секцій-7-ми поверхової та 8-ми поверхової, які об'єднані трирівневим стилобатом з громадськими приміщеннями та підземним паркінгом. Секції розділені деформаційними швами.

*Коригованими архітектурними та конструктивними рішеннями проекту передбачено влаштування в двохрівневому громадському приміщенні службового ліфта в осях "13\*-16\*", "Б\*-Д\*" для сполучення між рівнями -3.750 і -7.050 та перепланування квартир, розташованих в осях "16-19" 2-ї секції, без зміни конструктивної схеми будівлі.*

Підземний паркінг розташований на трьох рівнях під житловими секціями №1 і №2 та в стилобатній частині на відм. - 10.350 в осях " 1-16\*", "А-К\*", на відм. -7,050 і -3.750 " в осях "1-20", "А-Ж".

Враховуючи рельєф території передбачені окремі в'їзди — виїзди з різних рівнів паркінгу , а саме:

-в'їзд — виїзд в паркінг на відм -10.350 по осі "16\*" передбачений прямолінійною рампою з ухилом 18-9% розташованою в осях "11-16\*", "Н-С";

-в'їзд — виїзд в паркінг на відм -7.050 розташований по осі "20" в осях "Б-В", а в паркінг на відм. -3,750 по осі " 1" в осях "Б-В".

Рух транспорту в паркінгу регулюється розміткою та дорожніми знаками

У стилобатній та підземній частинах будинку крім паркінгу розташовані :

-на відм. - 10.350 : два ліфтових холи, два тамбур-шлюзи, дві сходові клітки, нежитлові приміщення, насосна ГПВ, приміщення СПП (основне приміщення, санвузли (в т.ч для МГН), технічне приміщення, шахта аварійного виходу, тунель аварійного виходу, технічне приміщення);

-на відм. -7.050 : ліфтовий хол, тамбур-шлюз, сім сходових кліток , нежитлові приміщення, офісні приміщення, санвузли, тамбури, електрощитова, технічний коридор, РУ-10, РУ-0,4, ТП, насосна пожежогасіння, дизельгенераторна;

- на відм. - 3.750: ліфтовий хол, тамбур-шлюз, сім сходових кліток, нежитлові приміщення, офісні приміщення, санвузли, технічний коридор, приміщення охорони.

Приміщення насосної, трансформаторної та дизельгенераторної мають відокремлені виходи назовні. Входи в офісні приміщення запроектовані на відм. - 7,050 по осях "Л\*" і "Ж\*" та на відм. -3.750 по осі "1" в осях "Д-Ж". Сполучення між поверхами в офісних приміщеннях, розташованих в двох рівнях, забезпечується окремими сходовими клітками, які є незалежними від сходових кліток житлової частини.

Секція № 1 — складної конфігурації у плані і має 7 житлових поверхів. Входи в житлову частину секції розташовані зі стилобату по осі "7\*" в осях "Б\*-В\*" та в осях "9-12", "Л-М".

У секції № 1 запроектовано один житловий під'їзд. Сполучення між поверхами забезпечується однією сходовою кліткою та одним ліфтом, розташованими в осях "3-7", "В\*-Д\*" .

За умовну відмітку +0.000 прийнято рівень чистої підлоги 1-го поверху , що відповідає абсолютній відмітці 284.75

У секції № 1 запроектовані наступні приміщення:

-на 1-му поверсі (відм +0.000): приміщення вхідної групи житлової частини (тамбур, коридор, ліфтовий хол, сходові клітки, приміщення для зберігання велосипедів, приміщення для зберігання колясок, загальна тераса, тамбур-шлюз) та однокімнатні квартири ;

-на 2-му (відм. +3.000), 3-му (відм.+6.000 ), 4-му (відм. +9.000 ), 5-му (відм. +12.000), 6-му (відм. +15.000), 7-му (відм.+18.000) поверхах: приміщення загального користування (сходові клітки, ліфтовий хол, коридор), одно-, двокімнатні квартири.

Квартири запроектовані в складі: житлових кімнат, кухні-вітальні, літніх приміщень, санвузлів.

Секція № 2 — складної конфігурації та має 8 житлових поверхів. Секція № 2 по осі " 13" примикає до секції № 1 .

Входи в житлову частину секції № 2 розташовані зі стилобатної частини в осях "15-16", "Ж-Л" та в осях "15-16" , "Н-Р".

У секції № 2 розташований один житловий під'їзд. Сполучення між поверхами забезпечується однією сходовою кліткою та одним ліфтом, розташованими в осях "12-16", "Л-Н".

Входи в громадські приміщення відокремлені від входів в житлову частину і запроектовані зі стилобатної частини по осях "А\*" , "11", "12".

Вихід на дах будинку забезпечується зі сходової клітки під'їзду.

За умовну відмітку +0.000 прийнято рівень чистої підлоги 1-го поверху, що відповідає абсолютній відмітці 284.75

У секції № 2 запроектовані наступні приміщення:

-на 1-му поверсі (відм +0.000): громадські приміщення зі санвузлами і терасами; приміщення вхідної групи житлової частини (тамбур, коридор, сходові клітки, ліфтовий хол) та три- і двокімнатні квартири;

-на 2-му (відм. +3.000), 3-му (відм.+6.000 ), 4-му (відм. +9.000 ), 5-му (відм. +12.000), 6-му (відм. +15.000), на 7-му (відм.+18.000) на 8-му (відм.+21.000) поверхах: приміщення загального користування (сходові клітки, ліфтовий хол, коридор) та одно-, дво- і трикімнатні квартири.

Квартири запроектовані в складі: житлових кімнат, кухні-вітальні, літніх приміщень, санвузлів.

Висота (від підлоги до стелі): -3 рівня паркінгу- 2,85м, -2 рівня паркінгу-3.30м,2,85м, - 1 рівня паркінгу -3,0м, 3,75м, житлових приміщень — 2,7м.

Згідно технічних висновків про інженерно-геологічні вишукування, виконаних у 2025р. ПП "Будгеопроект", на ділянці будівництва виділені наступні інженерно- геологічні елементи:

- ІГЕ-1 – Насипний ґрунт представлений відвалом місцевих піщано-глинистих ґрунтів з домішкою будівельного сміття, асфальту, щебеню та органічних решток, темносірий;

- ІГЕ-2 – Суглинок легкий тугопластичний, з прошарками суглинку напівтвердого, і піску пилюватого, жовто-коричневий і коричневий;

- ІГЕ-3а – Супісок твердий лесовидний з просідними властивостями, жовто-сірий і палевожовтий;
- ІГЕ-3- Супісок твердий лесовидний з просідними властивостями, жовто-сірий і палевожовтий;
- ІГЕ-4-Супісок пластичний тиксотропний, з прошарками суглинку легкого тугопластичного, з лінзами піску пилуватого, з плямами окисів заліза, жовто-коричневий, жовто-сірий і сірий;
- ІГЕ-4а-Супісок пластичний, з лінзами піску пилуватого, жовто-коричневий і сірий;
- ІГЕ-5-Суглинок середній тугопластичний, з прошарками суглинку напівтвердої консистенції і піску дрібного, з плямами окисів заліза, коричнево-сірий, голубуватосірий і сірий;
- ІГЕ-6а - Пісок пилуватий маловологий, середньої щільності, жовто-коричневий;
- ІГЕ-6 - Пісок пилуватий вологий і водонасичений, глинистий, середньої щільності, з незначним вмістом органічних решток, з прошарками супіску пластичного і піску дрібного, жовто-коричневий, зеленкувато-сірий і темно-сірий;
- ІГЕ-7 - Супісок пластичний тиксотропний, з прошарками і лінзами піску пилуватого, голубувато-сірий і сірий;
- ІГЕ-8 - Пісок дрібний водонасичений, середньої щільності, з прошарками піску середньозернистого, з жорсткою та уламками вапняку, коричнево-сірий, зеленкувато-сірий і сірий;
- ІГЕ-8а - Щебінка мергелю з глинистим заповнювачем до 10%, напівтвердої і твердої консистенції, маловолога, сірого кольору;
- ІГЕ-9 - Щебінка мергелю з глинистим заповнювачем до 10%, напівтвердої і твердої консистенції, маловолога, сірого кольору.

Основою фундаментів прийнято ґрунти ІГЕ-5, ІГЕ-6а та ґрунти ІГЕ-4, які замінюються піщаною подушкою з пошаровим ущільненням.

Конструктивна система будинку - залізобетонний каркас з ядрами та діафрагмами жорсткості. Просторова жорсткість будинку забезпечується спільною роботою вертикальних несучих конструкцій (колонами, діафрагмами, залізобетонними стінами, ядрами жорсткості у вигляді сходово-ліфтових вузлів) та горизонтальними дисками перекриття (монолітними плитами перекриття і покриття). Конструктивно будівля розділена деформаційним швами між осями "7\*" і "8\*", між осями "10" і "11" і між осями "Г-Д" на 3-частини — секція № 1, секція №2 і паркінг в осях "1-11" , "А-Д".

Основні конструктивні елементи секції № 1 :

-фундаменти — монолітна залізобетонна плита товщиною 1000мм з бетону кл. С20/25 W6 армованого у верхній і нижній зонах стіками вічком 200x200мм з арматури Ø18 А500С. Під фундаментною плитою передбачено влаштування бетонної підготовки товщ. 100мм з бетону С 8/10 ;

- колони (пілони) - монолітні залізобетонні перетином 250x900мм, 400x900мм з бетону кл. С25/30. Вертикальне армування колони перетином 250x900мм- стержнями з арматури Ø16А500С, Ø12 А500С і горизонтальне армування — Ø8А240С;

-стіни сходово-ліфтових вузлів, стилобатної частини, підземної частини, діафрагми - монолітні залізобетонні товщиною 250мм з бетону класу С20/25 та класу С25/30 та з основним армуванням подвійними сітками з арматури Ø12А500С з кроком 200мм (вертикальні стержні), Ø10 А500С з кроком 200мм (горизонтальні стежні);

-стіни в межах укриття- монолітні залізобетонні товщиною 400мм і 350мм з бетону кл. С25/30 з армуванням трьома рядами сіток з арматури Ø12 А500С (крок 150мм) і арматури Ø16 А500С (крок150мм) зі зміщенням чарунок одна відносно іншої на 1/3 кроку чарунки. Також з внутрішньої сторони стін укриття закладено протискільну захисну армуючу сітку Вр-1 Ø3мм вічком 40x40мм;

-перекриття паркінгу- монолітні залізобетонні плити товщиною 300мм з балками висотою 450мм з бетону класу С20/25 та основного армування в нижній і верхній зонах сітками вічком 200x200мм з арматури Ø12А500С та товщиною 400мм (в межах укриття) з бетону кл. С20/25 та основного армування трьома рядами сіток з арматури

Ø12 A500C (крок 150мм) і арматури Ø 16 A500C (крок 150мм) зі зміщенням чарунок одна відносно іншої на 1/3 кроку чарунки. Знизу плита перекриття укрита має протискільну захисну армуючу сітку Вр-1 Ø3мм вічком 40x40мм;

-перекриття типових поверхів — монолітні залізобетонні плити товщиною 200мм з бетону класу C20/25 та основного армування в нижній і верхній зонах сітками вічком 200x200мм з арматури Ø10A500C і додаткового армування стержнями та деталями з арматури ØØ10-16 A500C;

-сходи — монолітні залізобетонні сходові марші товщиною 150 мм та площадки товщиною 200мм з бетону кл. C16/20 та арматури Ø12A500C,Ø8 A500C;

- зовнішні стіни- самонесучі товщиною 250мм з керамічних блоків на цементно- піщаному розчині М75;

- внутрішні стіни і перегородки- із газобетонних блоків;

- перемички — збірні та монолітні залізобетонні;

- покрівля неексплуатована — ПВХ -мембрана з засипкою галькою.

Основні конструктивні елементи секції № 2:

-фундаменти — монолітна залізобетонна плита товщиною 1000мм з бетону кл. C20/25 W6 армованого у верхній і нижній зонах сітками вічком 200x200мм з арматури Ø20 A500C. Під фундаментною плитою передбачено влаштування бетонної підготовки товщ. 100мм з бетону С 8/10 по щебенево- піщаній подушці товщиною 100мм ;

- колони (пілони) - монолітні залізобетонні перетином 250x900мм, 400x900мм, 400x400мм та діаметром 400мм з бетону кл. C25/30. Вертикальне армування колони перетином 250x900мм- стержнями з арматури Ø16A500C, Ø12 A500C і горизонтальне армування — Ø8A240C;

-стіни сходово- ліфтових вузлів, діафрагми, стилобатної частини - монолітні залізобетонні товщиною 250мм з бетону класу C20/25 та з основним армуванням подвійними сітками з арматури Ø12A500C з кроком 200мм (вертикальні стержні), Ø10 A500C з кроком 200мм (горизонтальні стежні).

-перекриття паркінгу- монолітні залізобетонні плити товщиною 300мм з балками висотою 450мм з бетону класу C20/25 та основного армування в нижній і верхній зонах сітками вічком 200x200мм з арматури Ø12A500C;

-перекриття типових поверхів — монолітні залізобетонні плити товщиною 200мм з бетону класу C20/25 та основного армування в нижній і верхній зонах сітками вічком 200x200мм з арматури Ø10A500C і додаткового армування стержнями та деталями з арматури ØØ10-16 A500C;

- сходи — монолітні залізобетонні сходові марші товщиною 150 мм та площадки товщиною 200мм з бетону кл. C20/25 та арматури Ø12A500C,Ø8 A500C;

-зовнішні стіни- самонесучі товщиною 250мм з керамічних блоків на цементно- піщаному розчині М75;

-внутрішні стіни і перегородки- із газобетонних блоків;

- перемички — збірні та монолітні залізобетонні.

- покрівля неексплуатована— ПВХ -мембрана з засипкою галькою

Основні конструктивні елементи паркінгу в осях “1-11” , “А-Д”:

-фундаменти — монолітна залізобетонна плита товщиною 600мм з бетону кл. C20/25 W6 армованого у нижній і верхній зонах сітками вічком 200x200мм з арматури Ø16 A500C Під фундаментною плитою передбачено влаштування бетонної підготовки товщ. 100мм з бетону С 8/10 по щебенево- піщаній подушці товщиною 100мм ;

- колони (пілони) - монолітні залізобетонні перетинами: 400x400мм, 400x1600мм з бетону класу C25/30 та арматури кл. A500C, A240C;

- стіни - монолітні залізобетонні товщиною 250мм з бетону класу C20/25 та з основним армуванням подвійними сітками з арматури Ø12A500C з кроком 200мм (вертикальні стержні), Ø10 A500C з кроком 200мм (горизонтальні стежні) та в межах укриття товщиною 400мм і 350мм з бетону кл. C25/30 з армуванням трьома рядами сіток з

арматури Ø12 A500C (кроу 150мм) і арматури Ø16 A500C (крок 150мм) зі зміщенням чарунок одна відносно іншої на 1/3 кроку чарунки. Також з внутрішньої сторони стін укриття закладено протискільну захисну армуючу сітку Вр-1 Ø3мм вічком 40x40мм;

-перекриття - монолітні залізобетонні плити товщиною 300мм з балками висотою 450мм з бетону класу C20/25 та основного армування в нижній і верхній зонах сітками вічком 200x200мм з арматури Ø12A500C та товщиною 400мм(в межах укриття) з бетону кл. C20/25 та основного армування трьома рядами сіток з арматури Ø12 A500C(крок 150мм) і арматури Ø16 A500C (крок 150мм) зі зміщенням чарунок одна відносно іншої на 1/3 кроку чарунки. Знизу плита перекуриття укриття має протискільну захисну армуючу сітку Вр-1 Ø3мм вічком 40x40мм ;

-плита покриття — монолітна залізобетонна товщиною 300мм з капітелями висотою 600мм (з врахуванням товщини плити) з бетону кл. C20/25 та основного армування в нижній і верхній зонах сітками вічком 200x200мм з арматури Ø12A500;

-покрівля експлуатована- плитка ФЕМ.

### ***Електротехнічні рішення***

Для забезпечення об'єкту електроенергією запроектована вбудована двосекційна двотрансформаторна підстанція ТП-10/0,4 кВ з сухими силовими трансформаторами KVA 1000 R EP-ECO T2 потужністю 1000 кВА кожен виробництва ELETTROMECCANICA PIOSSASCO. Живлення ТП-10/0,4 кВ здійснюється двома кабельними лініями КЛ-10 кВ від ТП-1131. Категорія надійності електропостачання – I, II.

*Зовнішні електричні мережі коригуванню не підлягають.*

Електропостачання виконується від різних секцій шин РУ-0,4 кВ ТП-10/0,4 кВ взаєморезервованими кабельними лініями.

Для вводу і розподілу електроенергії по споживачах в приміщенні електрощитової встановлюються ввідно-розподільчі пристрої ВРП1, ВРП2 з апаратами захисту та комутації. Розрахункове навантаження – 760 кВт. Живлення споживачів I категорії надійності електропостачання виконується через пристрій автоматичного ввімкнення резерву АВР-200 на два вводи у ВРП1.

Для розподілу електроенергії між житловими квартирами передбачено встановлення шаф обліку ШКО з лічильниками електричної енергії та комутаційними апаратами. В житлових квартирах встановлюються щитки ЩК з автоматичними вимикачами та пристроями захисного відключення (ПЗВ) на розеточних групах на струм спрацювання 30 мА. Навантаження квартир прийнято 5 кВт( 82 квартири) та 9 кВт (8квартир), як для жител з плитами на природному газі.

Для комерційних приміщень передбачено встановлення розподільчих щитів ЩРКП індивідуального виконання з лічильниками електричної енергії та комутаційними апаратами, живлення яких виконується від ВРП2.

Проектом передбачені мережі робочого та аварійного освітлення напругою 220 В. Живлення мереж аварійного освітлення виконується самостійними лініями від щитів аварійного освітлення ЩАО та ЩАОП (паркінг) через блоки безперебійного живлення ББЖ.

Живлення споживачів приміщень подвійного призначення здійснюються від щита ЩПП на два вводи з пристроєм АВР. В якості резервного джерела живлення використовується дизель-генераторна установка потужністю 30 кВт.

Розподільчі мережі виконані проводами марки ВВГнг-LS. Мережі аварійного освітлення виконані кабелем марки FLAME-X 950 (N)НХН.

Для захисту від ураження електричним струмом передбачено приєднання всіх металевих частин електрообладнання до захисного провідника кабелю живлення та до контуру заземлення.

На розеточних групах встановлені пристрої захисного відключення (ПЗВ) на струм спрацювання 30 мА.

На вводі в будівлю запроектована основна система зрівнювання потенціалів, яка передбачає об'єднання зовнішнього контуру заземлення, РЕ-провідників, металевих труб комунікацій, металевих конструкцій виробничого призначення. У сантехнічних приміщеннях передбачена додаткова система зрівнювання потенціалів.

### ***Водопостачання та водовідведення***

Зовнішні мережі водопостачання і водовідведення та принципові рішення внутрішніх мереж водопостачання і каналізації не коригуються.

### ***Опалення та вентиляція***

Згідно завдання на проектування даний розділ не коригувався.

### ***Газопостачання зовнішнє***

Згідно завдання на проектування даний розділ не коригувався.

### ***Газопостачання внутрішнє***

Згідно завдання на проектування даний розділ не коригувався.

### ***Охорона праці, безпека при експлуатації та захист від шуму***

Згідно завдання на проектування даний розділ не коригувався.

### ***Вплив на навколишнє природне середовище***

Рішення прийняті проектом коригування не збільшуватимуть наплив на навколишнє природне середовище.

### ***Пожежна і техногенна безпека***

Клас наслідків (відповідальності)–СС2.

Проектна документація: «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземним паркінгом і трансформаторною підстанцією на вул. Очеретяній 31-Б, 35-А, 35-Б у м. Львові зі знесенням існуючих будівель (Кадастрові номери ділянок: 4610137500:06:0051, 4610137500:06:006:0012, 4610137500:06:006:0033)» пройшла експертизу в ТОВ «ВЕСТ БУД ЕКСПЕРТИЗА» та був виданий позитивний експертний звіт редакція № 5 № 04-04/397-02.10.25 від 02 жовтня 2025 року.

Інспекцією Державного архітектурно-будівельного контролю виданий дозвіл на виконання будівельних робіт ЛВ012251027734 від 20.01.2026 року.

Коригування включає: - перепланування комерційного приміщення в осях "13\*-16\*" на відм. -7,050, -3,750, зокрема влаштування ліфта; перепланування квартир 2-ї секції в осях "16-19".

Ступінь вогнестійкості – ІІ. Проектована будівля складається з кількох об'ємів: з триповерхової стилобатної частини (частково підземної), та багатопверхового житлового будинку, що складається в свою чергу з двох секцій. Поверховість секцій житлового будинку становить: 1 секція – 7 поверхів; 2 секція – 8 поверхів. Будинок "L"-подібний в плані, орієнтований подвір'ям на південний захід. В стилобатній частині запроектовано три рівні підземного паркінгу для обслуговування мешканців житлового будинку, офісні та технічні приміщення.

Проектні рішення із забезпечення вимог пожежної та техногенної безпеки залишаються без змін відповідно до експертного звіту Редакція № 5 № 04-04/397-02.10.25 від 02 жовтня 2025 року, виданого ТОВ «ВЕСТ БУД ЕКСПЕРТИЗА».

### ***Інженерно-технічні заходи цивільного захисту***

Проектом передбачено влаштування споруди подвійного призначення з захисними властивостями протирадіаційного укриття групи П-1.

Проектні рішення із забезпечення вимог цивільного захисту залишаються без змін відповідно до експертного звіту Редакція № 5 № 04-04/397-02.10.25 від 02 жовтня 2025 року, виданого ТОВ «ВЕСТ БУД ЕКСПЕРТИЗА»

### ***Енергоефективність***

Згідно завдання на проектування даний розділ не коригувався.

Проект "Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення, підземним паркінгом і трансформаторною підстанцією на вул. Очеретяній 31-Б, 35-А, 35-Б у м. Львові зі знесенням існуючих будівель (Кадастрові номери ділянок: 4610137500:06:0051, 4610137500:06:006:0012, 4610137500:06:006:0033)" (Коригування) розроблений згідно з вихідними даними на проектування з дотриманням вимог (щодо міцності, надійності та довговічності об'єкта будівництва, його експлуатаційної безпеки, у тому числі вимог з питань створення умов для безперешкодного доступу осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення, та інженерного забезпечення; санітарного і епідеміологічного благополуччя населення; охорони праці; екології; пожежної безпеки; техногенної безпеки; енергозбереження).



## Експертиза проекту

Реєстраційний номер

EX01:4538-7074-8244-5630

Редакція документа

№ 1 від 11.05.2026

Статус документа

Діючий

Дата формування до підпису

01.06.2026

## Перелік підписантів

1. Богів Ігор Євгенович ,Директор
2. Іваницька Ольга Григорівна ,Експерт (фахівець)
3. Качур Тарас Ярославович ,Експерт (фахівець)
4. Жулкевська Олена Геннадіївна ,Експерт (фахівець)
5. Мандрига Олег Романович ,Відповідальний експерт
6. Данилов Сергій Володимирович ,Головний експерт проекту
7. СІРЕНКО ОЛЕГ ПЕТРОВИЧ ,Відповідальний експерт
8. СТАДНИК СВІТЛАНА МИРОНІВНА ,Відповідальний експерт
9. СИДОР НАТАЛІЯ ВОЛОДИМИРІВНА ,Відповідальний експерт
10. Головецький Назар Ярославович ,Архітектор