

**На виконання вимог Постанови КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ
УКРАЇНИ від 21 квітня 2023 р. № 378 та Закону України “Про
гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть
споруджені в майбутньому” надаємо перелік основних технічних
характеристик роздільного об’єкта незавершеного будівництва:**

Розташування та генеральний план населеного пункту (додається окремим документом).

Поверховість – 10 (1). Файл «Експертиза проекту 15.01.26 – ТЕП 1.pdf».

Умовна висота об’єкта – 25,55. Стор. 40, Том 1.1_ЗП, ГП, АР від 29.12.2025 р. (1).pdf

Тип і матеріал фундаментів. Фундамент прийнято у вигляді монолітної залізобетонної плити товщиною 800 мм — для секцій А111...А114; 900 мм — для секцій А115–А117 (СПП-ПРУ). Стор. 8 «Експертиза проекту 15.01.26 (2).pdf».

Конструкція та матеріал зовнішніх стін. Зовнішні стіни прийняті з теплозберігаючої конструкції товщиною 370 мм, зсередини назовні: газобетонні блоки 200 мм, морозостійкістю не менше F100; утеплювач з пінополістирольних плит ПСБ-С-25 щільністю 15,1 кг/м³ з частковим застосуванням мінераловатних плит (обрамлення віконних прорізів та влаштування протипожежних поясів кожні три поверхи) 115 кг/м³, товщиною 150 мм; декоративна фасадна штукатурка. Стор. 33, Том 1.1_ЗП, ГП, АР від 29.12.2025 р. (1).pdf

Матеріал і технологія будівництва каркаса (відзначається для об’єктів з каркасною конструктивною системою). Конструктивна схема секцій житлового будинку — монолітний залізобетонний безригельний каркас із вертикальними діафрагмами та ядрами жорсткості. Просторова жорсткість і стійкість каркаса забезпечується сумісною роботою системи, утвореної вертикальними елементами каркаса (колонами, пілонами, діафрагмами жорсткості та стінами ліфтово-сходових вузлів) і горизонтальними, незмінними у своїй площині, жорсткими дисками перекриття. Стор. 7–8, «Експертиза П 15.01.26 (2).pdf».

Клас енергетичної ефективності будівель, відповідно до матеріалів проекту, відповідає класу «С» згідно з наказами Міністерства розвитку громад та територій від 27.10.2020 № 260 та № 261. Стор. 14, «Експертиза проекту 15.01.26 (2).pdf».

Тип опалення. Опалення квартир житлового будинку передбачено від поквартирних газових двоконтурних котлів.

Теплоносій — вода з температурою 80–60 °С.

Горизонтальні гілки системи опалення запроектовані з поліетиленових труб з антидифузійним захистом у тепловій ізоляції, у підготовці підлоги.

Опалення вбудованих нежитлових приміщень — за допомогою електричних конвекторів.

Припливно-витяжна вентиляція — з механічним спонуканням. З метою енергозбереження припливно-витяжні установки передбачені з перехресно-поточними рекуператорами.

Опалення приміщень укриття передбачено за допомогою електричних конвекторів.

Електричні конвектори мають ступінь захисту IP24, захист від перегріву та відключення при перекиданні; максимальна температура поверхні нагрівача становить +45 °С. Стор. 11, «Експертиза проекту 15.01.26 (2).pdf».

Тип і джерело водопостачання. Згідно з ТУ ОК ТКЦМ «Софіївка» № 03/12/2025 ТУ від 03.12.2025 р. на приєднання об’єкта будівництва до систем централізованого питного водопостачання та централізованого водовідведення, водопостачання I черги будівництва передбачається від раніше запроектованої водопровідної мережі Ø300 по вул. Поліській після її будівництва та введення в експлуатацію (замовник — ОК ТКЦМ «Софіївка»).

Виконується кільцювання цієї мережі шляхом будівництва мережі Ø300 по вул.

Черкаській до існуючої мережі Ø300 по вул. Героїв Небесної Сотні. Стор. 8–9, «Експертиза проекту 15.01.26 (2).pdf».

Тип і спосіб відведення стоків. Відведення побутових каналізаційних стоків передбачається самопливом до зовнішньої мережі каналізації відповідно до технічних умов.

Стічні води побутової каналізації житлових поверхів і вбудованих приміщень приєднуються до зовнішньої каналізаційної мережі окремими випусками. Стор. 9, «Експертиза проекту 15.01.26 (2).pdf».

Тип вентиляції. Вентиляція житлових приміщень передбачена з природним спонуканням через витяжні канали в будівельних конструкціях. Стор. 11, «Експертиза проекту 15.01.26 (2).pdf».

Висота приміщень (від підлоги до стелі). Висота підвалу — 3 м, першого поверху — не менше ніж 4,5 м, типового поверху — 3,0 м. Стор. 5, «Експертиза проекту 15.01.26 (2).pdf».

Кількість квартир — 292. Стор. «Експертиза проекту 15.01.26 – ТЕП 1.pdf».

Ліфти та підйомні пристрої. Вертикальні зв'язки між вхідними вестибюлями та житловими поверхами секцій забезпечуються загальною сходовою кліткою типу СК1 та вантажопасажирським ліфтом ($Q = 1000$ кг).

У кожній секції, згідно з додатком Б ДБН В.2.2-15:2009 та додатком С ДСТУ ISO 4190-6-2001, передбачено ліфт вантажопідйомністю 1000 кг (1 шт.).

Геометричні розміри шахти ліфта 1000 кг — 2600×1840 мм.

Максимальна висота підйому ліфтів:

- 25,05 м (секції 111 та 112);
- 25,2 м (секції 113 та 114);
- 25,35 м (секція 115);
- 25,5 м (секції 116 та 117).

Кількість зупинок — 9. Стор. 51, Том 1.1_ЗП, ГП, АР від 29.12.2025 р. (1).pdf

Наявність закритої прибудинкової території, інформація про об'єкти благоустрою території. Планувальна структура житлового комплексу передбачає максимальне використання території для пішохідних доріжок, майданчиків відпочинку та озеленення. Поверховість та конфігурація забудови визначалися авторами з урахуванням нормативної інсоляції квартир.

Територія комплексу матиме комплексне озеленення та благоустрій з розміщенням майданчиків нормативної площі:

- для ігор дітей дошкільного та молодшого шкільного віку;
- для відпочинку дорослих;
- для занять фізкультурою;
- господарських;
- автостоянок (гостьових та для постійного зберігання), розташованих із дотриманням нормативних розривів.

Для раціонального використання території передбачається об'єднання майданчиків у групові осередки.

Покриття пішохідних доріжок — фігурні елементи мощення (ФЕМ); майданчики спортивні та дитячі — з наливним гумовим покриттям.

Стор. 63, Том 1.1_ЗП, ГП, АР від 29.12.2025 р. (1).pdf

Забезпеченість доступності прибудинкової території об'єкта для маломобільних груп. При розробці планувальних рішень житлового будинку та вбудованих нежитлових приміщень забезпечено геометричні параметри комфортного та безпечного руху осіб з обмеженими фізичними можливостями та маломобільних груп населення.

Розділ проєкту виконаний згідно з ДБН В.2.2-40:2018.

Усі входи запроєктовано з мінімальними порогами та пандусами на шляхах руху осіб з інвалідністю; у будівлі пороги відсутні або не перевищують 0,025 м.

Розміри площадки для повороту крісла-коляски:

- на 90° — не менше $1,3 \times 1,3$ м;

– на 180° — не менше 1,3 × 1,5 м;

– на 360° — не менше 1,5 × 1,5 м.

Покриття пішохідних шляхів і підлог приміщень будинку, якими користуються особи з інвалідністю, виконано з матеріалів, що відповідають нормативним вимогам міцності та не допускають ковзання.

Стор. 23, Том 1.1_ЗП, ГП, АР від 29.12.2025 р. (1).pdf

Наявність і тип паркінгу, кількість паркомісць. Згідно з проектними пропозиціями передбачається розміщення 83 маш./місць на гостьових стоянках.

Решта 74 буде забезпечено у підземному паркінгу сусідніх будинків, що покриває розрахункову кількість для об'єкта будівництва.

Стор. 42, Том 1.1_ЗП, ГП, АР від 29.12.2025 р. (1).pdf і «Експертиза проекту 15.01.26 – ТЕП 1.pdf».

Інформація про наявність захисних споруд цивільного захисту, у тому числі споруд подвійного призначення. У будівлі секцій 116–117 у частині підвального приміщення передбачено розміщення споруди подвійного призначення із захисними властивостями протирадіаційного укриття групи П-1 на 791 місце.

(Згідно з РКН: кількість мешканців житлового будинку — 651 особа; працівників торговельних вбудованих приміщень — 50 осіб; 90 відвідувачів торговельних приміщень (з розрахунку 5 м² на одну особу торговельної площі), які підлягають укриттю. Загальна кількість осіб, що одночасно перебуває в укритті, — 791.)

Укриття забезпечене електроживленням, штучним освітленням, системами водопроводу та каналізації.

Стор. 52, Том 1.1_ЗП, ГП, АР від 29.12.2025 р. (1).pdf

Плани поверхів. Том 1.1_ЗП, ГП, АР від 29.12.2025 р. — «Плани поверхів.pdf».

**На виконання вимог Постанови КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ
УКРАЇНИ від 21 квітня 2023 р. № 378 та Закону України “Про
гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть
споруджені в майбутньому” надаємо перелік основних конструктивних
елементів та інженерного обладнання згідно з проектною документацією
на будівництво майбутнього об’єкта нерухомості:**

Конструктивні елементи: несучі конструкції секцій — монолітний залізобетонний каркас.

Стор. 8, «Експертиза проекту 15.01.26 (2).pdf».

Будівля (крім СПП ПРУ) запроектована з таких конструктивних елементів:

- Пілони перерізом 1200 × 200 мм; 1500 × 200 мм.
- Ліфтові та сходові шахти — товщиною 200 мм.
- Зовнішні стіни підвалів — товщиною 250 мм.
- Плити перекриття та покриття — товщиною 200 мм; у місцях прорізів під сходи дворівневих квартир (відм. +27,950) підсилені балками висотою 500 мм.
- Внутрішні сходи:
 - на типових поверхах — збірні залізобетонні, типу ЛМ, згідно з серією 1.151.1-6;
 - на першому — монолітні залізобетонні.

Плити перекриття та покриття — товщиною 200 мм; у місцях прорізів під сходи дворівневих квартир (відм. +27,950) підсилені балками висотою 500 мм.

Стор. 8, «Експертиза проекту 15.01.26 (2).pdf».

Стіни. Зовнішні стіни надземної частини — газоблок, товщиною 200 мм.
Стіни підвального поверху та внутрішні стіни — із керамоблоку товщиною 200 мм.
Внутрішньоквартирні перегородки — товщиною 100 мм із газобетонних блоків.
Стіни та перегородки підвального поверху й вентиляційних шахт — із повнотілої керамічної цегли 250/120 мм.

Стор. 48, Том 1.1_ЗП, ГП, АР від 29.12.2025 р. (1).pdf

Внутрішньоквартирні перегородки товщиною 100 мм із газобетонних блоків.

Стор. 48, Том 1.1_ЗП, ГП, АР від 29.12.2025 р. (1).pdf

Лоджії та балкони — однокамерний склопакет, 3-камерний профіль.

Стор. 75, Том 1.1_ЗП, ГП, АР від 29.12.2025 р. (1).pdf

Лоджії, терраси Стор. 51, Том 1.1_ЗП, ГП, АР від 29.12.2025 р. (1).pdf

Покриття підлоги — оздоблення не передбачено.

Обробка і покриття стін — оздоблення не передбачено.

Обробка і покриття перегородок — оздоблення не передбачено.

Обробка і покриття стелі — оздоблення не передбачено.

Сходи (при багаторівневих об'єктах):

- Підлога — керамічна плитка в загальних коридорах, ліфтових холах, технічних приміщеннях.
- Стіни — керамічна плитка в загальних коридорах, вестибюлі, ліфтових холах; пофарбування вапном та олійною фарбою нижньої частини стіни на висоту 1,5 м у технічних приміщеннях.
- Стеля — шпаклювання та пофарбування водоемульсійною фарбою.

Вікна житлових приміщень — металопластикові, з двокамерним енергозберігаючим склопакетом (4i-10-4M1-10-4i) та п'ятикамерним профілем, що відповідають значенню опору теплопередачі не менше 0,75 м²·К/Вт.

Лоджії та балкони — однокамерний склопакет, 3-камерний профіль.

Вхідні двері в квартири та до ліфтових холів — металеві підсилені, вогнестійкі, ЕІ 30. Заповнення дверних прорізів у внутрішніх стінах та перегородках (внутрішньоквартирних) — не передбачено. Двері в зовнішніх огорожувальних конструкціях (вхід у житлову частину секцій, тамбурні) — утеплені металопластикові з потрійним склінням; глуха частина балконних дверей заповнена теплоізоляційним матеріалом (сандвіч-панель з утеплювачем ЕППС). Вхідні двері в нежитлові приміщення 1-го поверху — алюмінієві, енергоефективні, оснащені доводчиками. Балконні двері у квартирах — утеплені металопластикові з потрійним склінням; глуха частина заповнена сандвіч-панеллю з утеплювачем ЕППС. Вбудовані шафи та антресолі — не передбачено.

Інженерне обладнання: Стор. 8-12 Експертиза проекту 15.01.26 2.pdf

Системи опалення — індивідуальні.

Для гарячого водопостачання житлових квартир застосовуються індивідуальні двоконтурні газові котли, окремі для кожної квартири; встановлюються у приміщенні кухні.

Для гарячого водопостачання всіх вбудованих приміщень застосовуються індивідуальні накопичувальні електричні водонагрівачі, що встановлюються безпосередньо біля санітарних приладів.

Системи водопостачання. До житлових секцій А111–А114 та А115–А117 запроєктовані окремі вводи водопроводу Ø50 для господарсько-питного водопостачання у приміщення насосної станції.

Системи гарячого водопостачання. Для гарячого водопостачання житлових квартир застосовуються індивідуальні двоконтурні газові котли, окремі для кожної квартири, встановлені у приміщенні кухні.

Системи водовідведення та каналізації. Приєднання об'єкта будівництва до систем централізованого питного водопостачання та централізованого водовідведення здійснюється через водопровідну мережу Ø300 по вул. Поліській.

Відведення побутових каналізаційних стоків передбачається самопливом до зовнішньої каналізаційної мережі, відповідно до технічних умов.

Охолодження та кондиціонування — не передбачено.

Проектом передбачено індивідуальне квартирне тепlopостачання багатоквартирного житлового будинку з використанням теплогенераторів (котлів) на газовому паливі з закритою камерою згоряння та димохідними системами типу «повітря-газ» (ДСПГ).

У кожній квартирі передбачено встановлення:

- теплогенератора (двоконтурного котла із закритою камерою згоряння);
- побутової газової 4-пальникової варильної поверхні.

Об'єм приміщення кожної кухні складає не менше 15,0 м³.

Електропостачання — від РУ-0,4 кВ окремо розташованої трансформаторної підстанції ТП-10/0,4 кВ з масляними трансформаторами потужністю 2 × 630 кВА.

Вентиляція житлових приміщень — природна, через витяжні канали в будівельних конструкціях.

Вентиляція вбудованих нежитлових приміщень — за допомогою електричних конвекторів.

Припливно-витяжна вентиляція — з механічним спонуканням; передбачені перехресно-поточні рекуператори для енергозбереження.

Домофон. Проектом передбачається влаштування телефонізації, телебачення, проводового мовлення, системи домофонного зв'язку.

Автоматизація та диспетчеризація. Проектом передбачається автоматизація та диспетчеризація інженерного обладнання систем водопостачання та вентиляції.

Слабкоструміві пристрої. Проектом передбачається влаштування телефонізації, телебачення, проводового мовлення, системи домофонного зв'язку.

Системи зв'язку та сигналізації. Об'єкт обладнується:

- системою пожежної сигналізації;
- системою керування евакуюванням (оповіщення + покажчики напрямків);
- внутрішнім протипожежним водопроводом;
- системою блискавкозахисту;
- системою диспетчеризації протипожежних систем і автоматизації інженерного обладнання.

Електронні комунікаційні мережі. Передбачено автоматизацію та диспетчеризацію інженерного обладнання систем водопостачання та вентиляції.

Системи протипожежного захисту. Житлові секції відносяться до II ступеня вогнестійкості.

Група займистості та мінімальні межі вогнестійкості будівельних конструкцій прийняті відповідно до ДБН В.1.1-7:2016.

Об'ємно-планувальні та конструктивні рішення забезпечують безпеку та оперативність евакуації людей у разі пожежі або іншого стихійного лиха.

Сантехнічне обладнання. Від санітарно-технічних приладів у секціях А111, А112, А113 на 1-му поверсі стоки відводяться через каналізаційну насосну установку Sololift (або аналог) з підключенням до самопливної каналізації через петлю гасіння напору.

Для гарячого водопостачання вбудованих приміщень використовуються індивідуальні накопичувальні електричні водонагрівачі, що встановлюються біля санітарних приладів. Для створення надлишкового тиску після баків аварійного протипожежного запасу води передбачено встановлення автоматичної насосної установки.

Оскільки каналізаційні стоки з укриття неможливо відвести самопливом, у СПП ПРУ встановлюються автоматичні малогабаритні каналізаційні насосні установки із засувками.

Для гарячого водопостачання всіх вбудованих приміщень застосовуються індивідуальні накопичувальні електричні водонагрівачі, що встановлюються безпосередньо біля санітарних приладів.

Для створення надлишкового тиску після баків аварійного проти пожежного запасу води проектом передбачається встановлення автоматичної насосної установки. Ураховуючи те, що каналізаційні стоки від сантехприладів укриття неможливо відвести у зовнішню мережу каналізації самопливом, проектом передбачено встановлення автоматичних малогабаритних каналізаційних насосних установок зі встановленням засувки всередині СПП ПРУ.