



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ
ЛЬВІВСЬКИЙ НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ СУДОВИХ ЕКСПЕРТИЗ
ВОЛИНСЬКЕ ВІДДІЛЕННЯ

Є243016, м.Луцьк, вул Червоного Хреста 16, тел. (0332) 72-24-00, 72-24-11 e-mail: yy_injisc@ukr.net. СДРПОУ 23272864

ВИСНОВОК № 8414

експертного будівельно-технічного дослідження
за листом голови правління ОСББ «Кавказьке» від 17.03.2017 року

Складено 07 квітня 2017 року.

17 березня 2016 року у Волинське відділення Львівського НДІ судових експертиз МЮ України надійшов лист голови правління ОСББ «Кавказьке» Хука О.О. про проведення експертного будівельно-технічного дослідження.

Разом з листом на дослідження було надано додаткові документи а саме:

- копію державного акту на право власності на земельну ділянку серія ВВ №033903;
- копію містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки №01-84/254 від 16.11.2016 р., виданих управлінням містобудування і архітектури Рівненської міської ради;
- схема генерального плану М:500
- копія містобудівн...го розрахунку.

На вирішення експертного будівельно-технічного дослідження поставлене питання:

«Чи відповідають подана ТзОВ «Ажур» ЛТД технічна документація на реконструкцію гаражно-складських приміщень під багатоквартирний житловий будинок, видані на підставі неї Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки за адресою: м. Рівне, вул. Кавказька, 32-б відповідним нормам ДБН та іншим нормативним актам, що регулюють питання будівництва, відповідно до фактично існуючих будівель (житловий будинок № 6 по вулиці Кавказька в м. Рівному, його прибудинкової території і розмішених на ній об'єктів — ТП і ЦТП); а також чи вплине вказана реконструкція гаражно-складських приміщень під багатоквартирний житловий будинок (а фактично – будівництво) на нижній стан будівлі житлового будинку № 6 по вул. Кавказька, на якому наявні тріщини по вертикалі»

Виконання будівельно-технічного дослідження доручено старшому судовому експерту відділу інженерно-технічних досліджень Волинського відділення Львівського НДІСЕ Каліщуку Валентину Володимировичу, який має вищу будівельно-технічну освіту, освітньо-кваліфікаційний рівень спеціаліста, 4-й кваліфікаційний клас судового експерта з правом виконання експертиз та експертних досліджень за спеціальностями:

10.6 - «Дослідження об'єктів нерухомості, будівельних матеріалів, конструкцій та відповідних документів»;

10.7- «Розподіл земель та визначення порядку користування земельними ділянками»;

10.10 - «Визначення оціночної вартості будівельних об'єктів та споруд».

Свідоцтво про присвоєння кваліфікації судового експерта № 268 видане ЕКК Львівського НДІ судових експертиз 30.04.2014 року, термін дії свідоцтва до 30.04.2019 року, стаж експертної роботи з 2014року.

При дослідженні були використані законодавча, нормативна та довідкова література:

- а) ДСТУ-Н Б В.1.2-16:2013 «Визначення класу наслідків (відповідальності) та категорії складності об'єктів будівництва»;
- б) ДБН В.1.2-14:2009 «Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ»;
- в) ДБН 360-92 «Планування і забудова міських і сільських поселень»;
- г) ДБН В.2.2-15:2005 «Житлові будинки. Основні положення»;
- д) ДБН А.2.2-3:2012 «Склад та зміст проектної документації на будівництво».

Ознайомившись із заявою голови правління ОСББ «Кавказьке» Хука О.О. про проведення будівельно-технічного дослідження від 17 березня 2017 року, експертом на адресу ОСББ «Кавказьке» при супровідному листі від 03.04.2017р. було скероване клопотання експерта про призначення дати огляду.

Огляд об'єкту дослідження відбувся у призначений час в світлу пору доби у присутності голови правління ОСББ «Кавказьке» Хука О.О.

ДОСЛІДЖЕННЯ

Об'єктом дослідження є проектна документація та містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки за адресою: м. Рівне, вул. Кавказька, 32-б.

Містобудівні умови і обмеження №01-84/254 видані управлінням містобудування та архітектури Рівненської міської ради 16.11.2016 р.

Містобудівний розрахунок розроблено архітектором Колосовим Анатолієм Васильовичем на основі завдання на проектування.

Відповідно до генерального плану і схеми планувальних обмежень м. Рівного досліджувана ділянка забудови знаходиться в центральній громадсько-діловій зоні Д1.

Будинок, що проєктується – одинадцятиповерховий. В плані прямокутний розмірами в осях 49,31 x 14,00 м., двохпіллядний 11-ти поверховий. Загальна площа забудови 734,50 м². Загальна кількість квартир 88.

Чи відповідають подана ТзОВ «Ажур» ЛТД технічна документація на реконструкцію гаражно-складських приміщень під багатоквартирний житловий будинок, видані на підставі неї Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки за адресою: м. Рівне, вул. Кавказька, 32-б відповідним нормам ДБН та іншим нормативним актам, що регулюють питання будівництва, відповідно до фактично існуючих будівель (житловий будинок № 6 по вулиці Кавказька в м. Рівному, його привбудинкової території і розміщених на ній об'єктів — ТП і ЦТП); а також чи вплине вказана реконструкція гаражно-складських приміщень під багатоквартирний житловий будинок (а фактично – будівництво) на нинішній стан будівлі житлового будинку № 6 по вул. Кавказька, на якому наявні тріщини по вертикалі?

При дослідженні і аналізі наданої документації та нормативно-правових актів в галузі будівництва встановлено:

1) Відповідно до п. 3.10 ДБН А.2.2-3:2012 «Склад та зміст проектної документації на будівництво». «Реконструкція перебудова введених в експлуатацію в установленому порядку об'єктів будівництва, яка передбачає удосконалення виробництва, підвищення його техніко-економічного рівня та якості продукції, що виготовляється, поліпшення умов експлуатації та проживання, якості послуг, зміну основних техніко-економічних показників (кількість продукції, потужність, функціональне призначення, геометричні розміри тощо).

Реконструкція передбачає збереження елементів несучих і огорожувальних конструкцій та призначення на час виконання робіт експлуатації об'єкта в цілому або його частин (за умов їх автономності).

Відповідно до зазначеного визначення та дослідження проектної документації в складі містобудівного розрахунку, наданого на дослідження, встановлено, що в досліджуваному проєкті будівництва не відбувається удосконалення виробництва, підвищення його техніко-економічного рівня та якості продукції, що виготовляється, поліпшення умов експлуатації та

В. К.

доявлення, якості послуг, зміну основних техніко-економічних показників (кількість продукції, потужність, функціональне призначення, геометричні розміри тощо), оскільки будується абсолютно новий об'єкт, не зберігаються елементи несучих і огорожувальних конструкцій оскільки вони не співпадають з несучими конструкціями житлового будинку та за своєю несучою здатністю не відповідають вимогам для нового будівництва.

Відповідно до вищенаведеного, проєкт будівництва житлового будинку не відповідає визначенню «реконструкція». Зазначене будівництво відповідно до ДБН А.2.2-3-2012 повинне класифікуватись як нове будівництво. Будівництво будинків, будівель, споруд, їх комплексів, що здійснюється з метою створення об'єктів виробничого і невиробничого призначення, а також лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури.

2) При порівнянні містобудівного розрахунку з містобудівними умовами і обмеженнями забудови земельної ділянки № 01-84/254 від 16.11.2016 р., що видані управлінням містобудування і архітектури Рівненської міської ради, встановлено:

п. 7, п. 9 загальних даних цільове та функціональне призначення земельної для обслуговування гаражно-складських приміщень (що підтверджується наданою копією державного акту на право власності на земельну ділянку серія ВВ № 033903) Цільове призначення земельної ділянки – це використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку (ст. 1 Закону України «Про землеустрій»). Замовником ТЗОВ «Ажур» ЛТД не проведено зміну цільового призначення земельної ділянки, що є порушенням земельного законодавства (ст. 211 Земельного Кодексу України, що є «порушення умов використання земельної ділянки за цільовим призначенням).

п. 3 містобудівних умов і обмежень – максимально допустима щільність населення для житлової забудови 190-220 люд./га.

Визначасмо кількість осіб, які постійно перебувають на об'єкті в житловому будинку відповідно до п 5.1. ДСТУ-Н Б В.1.2-16:2013.

В будинку є 11 поверхів житла. Визначасмо розрахункову кількість мешканців в залежності від площі квартири (за нормою 21 м² на людину + 10,5 м² на сім'ю). Дані для заповнення таблиці отримані з наданого на дослідження містобудівного розрахунку.

Кількість кімнат у квартирі	Площа квартири, м ²	Кількість квартир на будинок	Загальна площа квартир на будинок, м ²	Розселення на квартиру (розрахунковий коефіцієнт на заселення)	Розселення на будинок, осіб
1	48,22 (37,72+10,5)	44	2121,68	1,51	66
2	77,47 (66,97+10,5)	44	3408,78	3,19	140
Всього		97	5530,46		206

Відповідно до Примітки 1. п. 3.8* ДБН 360-92** «Планування і забудова міських і сільських поселень», мінімальну розрахункову площу ділянки для окремого житлового будинку (без розміщення на ній дитячих дошкільних установ і підприємств обслуговування, гаражів, що належать громадянам, фізкультурних і спортивних споруд) необхідно приймати відповідно до кількості його мешканців - не менше як: 30,1-23,3 кв.м/люд. (при забудові до 3 поверхів), 20,2-17,0 кв.м/люд. (4-5 поверхів), 15,3-13,9 кв.м/люд. (6-8 поверхів), 12,2-12,0 кв.м/люд. (9-12 поверхів).

Для 206 жителів житлового будинку потрібна площа земельної ділянки 206 x 12 = 2472(м²). Відповідно до акту на право власності на земельну ділянку площа земельної ділянки 1559 м², що є порушенням допустимої щільності населення.

Відповідно до ДСТУ-Н Б В.2.2-9:2013 «Настанова щодо розподілу територій мікрорайонів (кварталів) для визначення прибудинкових Територій багатоквартирної забудови».

Житлова одиниця – окрема квартира в житловому будинку, відносно якої розраховується нормативна площа прибудинкової території.

2.4.1 Нормативну площу прибудинкової території, вільної від забудови, для однієї житлової одиниці визначають в залежності від містобудівної цінності району, розташування кварталу (мікрорайону) та величини населеного пункту згідно з таблицею 1.

Таблиця 1

Групи поселень, Тис.чол	Нормативна площа прибудинкової території, вільної від забудови, в залежності від містобудівної цінності району, розташування кварталу (мікрорайону) та величини населеного пункту, кв.м на 1 житлову одиницю						
	Зони містобудівної цінності						
	I	II	III	IV	V	VI	VII
Більше 1000	12,2	15,3	21,4	26,8	26,8	26,8	26,8
500-1000		15,3	21,4	26,8	26,8	26,8	
250-500		15,3	21,4	26,8	26,8		
100-250			21,4	26,8	26,8		
50-100			21,4	26,8	26,8		
До 50			21,4		26,8		

Відповідно на 88 житлових одиниць площа прибудинкової території для м. Рівне (населення 246 911 чол.) становить $88 \times 21,4 = 1883,2 \text{ м}^2$, що є більшою від зазначеної земельної ділянки без врахування площі забудови ($734,5 \text{ м}^2$)

- п. 6 містобудівних умов і обмежень – мінімально допустимі відстані від об'єктів, що проєктуються, до існуючих будинків та споруд відповідно до ДБН 360-92.

п. 3.13 Відстань між житловими будинками, житловими і громадськими, а також між виробничими будинками треба приймати на основі розрахунків інсоляції і освітленості відповідно до норм (розділ 10), протипожежних вимог, крім того, і від гаражів (додаток 3.1).

Між довгими сторонами житлових будинків заввишки 2-3 поверхи треба приймати відстані (побудові розриви) не менше 15 м, а заввишки в 4 поверхи і більше - 20 м, між довгими сторонами і торцями з вінами із житлових кімнат цих будинків - не менше 15 м.

Примітка 1. При розміщенні 9-16-поверхових житлових будинків суміжно з кварталами садибної забудови, що зберігається, відстань між садибним будинком і довгими сторонами багатопверхового будинку приймається не меншою за висоту будинку, що зводиться.

Примітка 2. При різних вимогах (протипожежних, санітарно-гігієнічних та ін.) до мінімально допустимих відстаней між будинками і спорудами при проєктуванні треба приймати величини, найбільші з них.

п.3.14 ДБН 360-92** «Планування і забудова міських і сільських поселень» Житлові будинки з квартирами на перших поверхах треба розміщувати, як правило, з відступом від червоної лінії. По червоній лінії допускається розміщувати житлові будинки з вбудованими у перші поверхи приміщеннями громадського призначення, а на житлових вулицях в умовах реконструкції забудови, яка склалася, - житлові будинки з квартирами на перших поверхах тільки як вишток.

В наданому на дослідження генплані ділянки не нанесено розміри будівництва та відстані до існуючих будинків та споруд. Тому експертом проведена накладання контуру житлового будинку на надані лікопювання з інженерно-геодезичної зйомки ділянки забудови будинку № 6 по вул. Кавказькій в м. Рівне.

Відповідно до проведеного накладання встановлено:

Відстань до найближчих будівель становить 11-12м, що є порушенням норм. (див. схему накладання контуру житлового будинку);

Непередбачено проїзди до проєктованого житлового будинку.

- п.7 містобудівних умов і обмежень – охоронні зони інженерних комунікацій врахувати охоронні зони існуючих мереж.

Під охоронною зоною інженерної комунікації розуміють земельну ділянку, прилеглу до об'єктів інженерної комунікації, обмежену умовними лініями з обох боків, на якій обмежується провадження господарської діяльності. Тобто не дозволяється будівництво складних будівель та споруд з покриттям

ДБН 360-92** Охоронні зони електричних мереж також встановлюються за периметром трансформаторної підстанції, розподільних пунктів і пристроїв - на відстані 3 м від огорожі або споруди; уздовж підземних кабельних ліній електропередачі до 1 кВ, прокладених під тротуарами в населених пунктах, у вигляді земельної ділянки, обмеженої вертикальними площинами від крайніх кабелів на відстані 0,6 м у напрямку будинків і споруд та на відстані 1 м у напрямку проїжджої частини вулиці.

ДБН В.2.5-39:2008 «Інженерне обладнання будинків і споруд. Зовнішні мережі та споруди» 3.6 охоронна зона теплових мереж землі вздовж теплових мереж для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодженню, а також для зменшення їх негативного впливу на людей, суміжні землі, природні об'єкти та довкілля

Відповідно до проведеного накладання встановлено:

Відстань до охоронної зони електричних мереж невідтримана у відповідності до вимог будівельних норм.

- п. 9 містобудівних умов і обмежень - вимоги до благоустрою передбачити дитячі спортивні та господарські майданчики згідно вимог ДБН 360-92**

Згідно наданої схеми генерального плану М:500 проектом (містобудівним розрахунком) передбачено влаштування дитячих спортивних та господарських майданчиків. Проте відповідно до наданого плану прибудинкової території будинку № 6 по вул. Кавказькій в м. Рівне запроєктовані майданчики на час проведення огляду влаштовані, функціонують, та відносяться до прибудинкової території ОСББ «Кавказьке»

Фактично у проектованого житлового будинку відсутні площі, на яких можливе розміщення дитячих спортивних та господарських майданчиків.

- п. 11 містобудівних умов і обмежень - вимоги до забезпечення необхідною кількістю місць для зберігання автотранспорту згідно ДБН 360-92** та ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»

Згідно наданої схеми генерального плану М:500 проектом (містобудівним розрахунком) передбачено влаштування автостоянки на 46 місць за межами житлового будинку і відведеної земельної ділянки. Стоянка проектується на влаштованій вулиці в місті наземного проходження теплової мережі.

Фактично у проектованого житлового будинку відсутні площі, на яких можливе розміщення автостоянки.

3) п.8.20* ДБН 360-92** Трансформаторні підстанції потужністю не більше 2 x 1000 кВА і розподільні пункти напругою до 20 кВ слід споруджувати закритими і розміщувати від вікон житлових і громадських будинків на відстані не менше 10 м, від лікувальних і оздоровчих установ - відповідно не менше 25 м і 15 м.

п. 8.23 ДБН 360-92 Охоронні зони електричних мереж встановлюються: за периметром трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів та пристроїв, призначених для передачі та розподілу електричної енергії, - на відстань 3 метри від огорожі, краю фундаменту неогороженої споруди або стовпів цоглової підстанції;

4) уздовж підземних кабельних ліній електропередачі (крім кабельних ліній напругою до 1 кВ, прокладених в містах під тротуарами) - у вигляді земельної ділянки, обмеженої вертикальними площинами, що віддалені по обидва боки лінії від крайніх кабелів, а також стін кабельного колодязя чи іншої підземної або наземної кабельної споруди (опори) на відстань 1 метр;

5) уздовж підземних кабельних ліній електропередачі до 1 кВ, прокладених у містах під тротуарами - у вигляді земельної ділянки, обмеженої вертикальними площинами, що віддалені по обидва боки лінії від крайніх кабелів на відстань 0,6 метра у напрямку будинків і споруд та на відстань 1 метр у напрямку проїжджої частини вулиці;

Відповідно до проведеного накладання встановлено що відстань до підземних кабельних ліній електропередачі з сторони ближчої до трансформаторної підстанції не відповідає вимогам ДБН 360...;

Відстань від трансформаторної підстанції до осі будинку є меншою ніж передбачено п.8.20* ДБН 360-92**.

4) Відстані від огорожувальних конструкцій тепломережі до будівель, споруд повинні відповідати вимогам ДБН В.2.5-39-2008 «Зовнішні мережі та споруди. Теплові мережі». У місцях прокладання трубопроводів теплових мереж забороняється спорудження будівель, розміщення автозаправних станцій, гаражів, ринків, стоянок, складування, насадження дерев і багаторічних кущів у межах охоронних зон на віддалі менше ніж 3 м. від проєкції на поверхню землі краю будівельних конструкцій теплової мережі підземної каналної прокладки та повітряної прокладки або від проєкції на землю краю трубопроводів теплових мереж безканалної прокладки. Ця віддаль у разі безканалного прокладання трубопроводів умовним проходом понад 300 мм може становити 5 м і більше з урахуванням глибини залегання та характеристик ґрунту, виходячи з умов безпечного виконання земляних робіт. Планування поверхні ґрунту на трасі теплової мережі має передбачати недопущення потрапляння поверхневих вод на трубопроводи.

Охоронна зона теплових мереж – це землі вздовж теплових мереж для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодженню, а також для зменшення їх негативного впливу на людей, суліжні землі, природні об'єкти та довкілля.

Відповідно до проведеного накладання встановлено: відстань до теплових мереж знаходиться в допустимих межах.

5) При проведенні огляду місця реконструкції гаражно-складських приміщень під багатоквартирний житловий будинок та будинку № 6 по вул. Кавказькій у м. Рівне встановлено, що між четвертим та п'ятим під'їздом житлового будинку утворилась вертикальна тріщина на всю висоту будинку з розкриттям в гору. За динамікою розвитку тріщини спостереження не ведеться. Для визначення технічного стану необхідно провести дослідження технічного стану несучих конструкцій організацією яка володіє відповідною ліцензією. Однак будівництво житлового будинку в майбутньому може призвести до погіршення стану несучих конструкцій житлового будинку (розвитку тріщини та появи нових).

ВИСНОВОК

Класифікація будівництва не відповідає ДБН А.2.2-3-2012 «Склад та зміст проєктної документації на будівництво»

Подана ТзОВ «Ажур» ЛТД технічна документація на реконструкцію гаражно-складських приміщень під багатоквартирний житловий будинок не відповідає виданим Містобудівним умовам і обмеженням забудови земельної ділянки за адресою: м. Рівне, вул. Кавказька, 32-б.

Видані Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки за адресою: м. Рівне, вул. Кавказька, 32-б не відповідають нормам ДБН та іншим нормативним актам, що регулюють питання будівництва. Містобудівним розрахунком забудови земельної ділянки використано площі (земельні ділянки), що не належать ТзОВ «Ажур» ЛТД для влаштування дитячих спортивних та господарських майданчиків влаштування проїздів та стоянки автомобілів.

Вказана реконструкція гаражно-складських приміщень при проведенні будівельних робіт імовірно матиме вплив на погіршення технічного стану житлового будинку за адресою: м. Рівне, вул. Кавказька, 6 (в місці знаходження вертикальної тріщини) див.дослідження 5питання.

Експерт



В.В. Каліщук

Додатки :

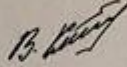
- фототаблиці на 2-х арк.;
- схема накладання осей осей житлового будинку на топографо-геодезичне основи a1-му арк.;

- копія містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки на 1-му арк.;
- копія генплану на 1-му арк.;
- копія державного акту на право власності на земельну ділянку на 1-му арк.;
- схема прибудинкової території будинку №6 по вул. Кавказькій, на 1-му арк.;
- техніко-економічні показники житлового будинку, що проектується на 1-му арк.;

Повертаються:

- копію державного акту на право власності на земельну ділянку серія ВВ №033903;
- копію містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки №01-84/254 від 16.11.2016 р., виданих управлінням містобудування і архітектури Рівненської міської ради;
- схема генерального плану М:500;
- копія містобудівного розрахунку.

Експерт:



В.В. Калішук