



ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС
в г. Ирпень Киевской области

Характеристика участка

Земельный участок площадью 5 000 кв. г. размещен на землях запаса Ирпенского городского совета, соседние участки - зона многоэтажной жилой застройки.

Объект инвестирования административно относится к Киевской области. Территориально расположен в центральной части Ирпеня. Рельеф участка спокойный, не имеет явных уклонов, без перепадов, с общим незначительным на юге участка подъёмом в северном направлении. На сегодняшний день участок проектирования свободный от застройки. На участке находятся зеленые насаждения. Площади не требуют отселения жителей, с н о с а имеющихся строений или иных видов работ.

Границы участка определяются:

с юга - ул. Совнаркома и школа № 17;

с севера - земли городского совета (многоэтажная застройка), земли теплосети, земли детского сада, ул. П. Коммуны;

с востока - земли церкви, ЖЭК(а) и кинотеатра „Перун”;

с запада - ул. К. Маркса.



Участок находится в аренде сроком на 5 (пять) лет. (Правоустанавливающие и разрешительные документы находятся в приложении).

Проектом предусмотрено соблюдение нормативных расстояний к существующим зданиям и сооружениям, обеспечена достаточная инсоляция помещений.

Проектом предполагается комплексное благоустройство территории парка и близлежащей территории.

На о с о в а и и проведённого анализа ресурсной возможности участка, технической документации и правоустанавливающих документов, а также маркетингового анализа, и, принимая во в н и м а н и е положительные и отрицательные аспекты каждого из рассмотренных форматов объектов недвижимости, наиболее целесообразным, с точки зрения перспектив рынка для каждого формата, оценки инвестиционных затрат, предполагаемого уровня доходности и сроков окупаемости является создание **торгово развлекательного комплекса**.

Местоположение участка, расположенная рядом гостиница, городской вокзал (450 м.) отсутствие в Ирпене комплексов подобного формата и близость к административному центру города является дополнительным преимуществом формата торгово-развлекательного комплекса.

Объемно-планировочные решения.

Характеристика здания:

- степень огнестойкости по ДБН В1.1.-7-2002- II
- влажностной режим помещений - нормальный.

Проектированное здание представляет собой трех этажное здание с двумя лестничными клетками и выходами на кровлю. Имеет выразительное вертикальное и горизонтальное разделение за счет выступающих элементов выполненных из легких навесных конструкций.

На 1-м этаже размещено помещение магазина „ФУРШЕТ” общей площадью 2 714 кв. г., и

технические помещения общей площадью 1 105 кв. г.

На 2-му этаже размещены торговые помещения общей площадью 2 962 кв. г. и помещение для размещения коммуникаций общей площадью 564 кв. г.

На 3-му этаже размещены помещение ресторана, пиццерии, кафе, помещение для проведения праздничных событий, игровую и детскую зону, а также помещение для бильярдной.

Также проектом предусмотрено устройства пандусов на главном входе в здание и в выставочные помещения, удобных ступенек, дополнительных перил, соответствующего покрытия полов и дополнительного освещения для учета потребностей инвалидов и имело мобильных групп населения. На гостевой автостоянке предусмотрены места для автомобилей инвалидов. Так же предусмотрен подземный паркинг.

Стены выполнены в эффективной многослойной конструкции.

Отделка здания:

1. Внутренняя отделка помещений:

Высококачественное шпатлевание и водоэмульсионное окрашивание стен. Обрамление стен помещений личной гигиены женщин и в санузлах на высоту 2,00м - обрамление керамической плиткой; выше 2,00м - высококачественное окрашивание водоэмульсионными красками.

Потолки - устройство подвесных потолков типа «Армстронг».

Полы: керамическая плитка - торговые помещения; лифтовые холлы, коридоры; помещение личной гигиены женщин, санузлы, комнаты приема пищи; фальшь-полы - помещениях охраны;

2. Внешняя отделка объекта:

Внешняя отделка фасадов выполнена в навесной фасадной системе, типа «SCHUCO», а также в многослойной эффективной конструкции:

- утепление плитами Rockwool (120мм);
- навесная облицовка композитными материалами.

Окна - алюминий с двойным стеклопакетом.

Противопожарные требования.

Проект выполнен с учетом нормативных требований пожарной безопасности.

Пожарная безопасность объекта обеспечивается нормативными противопожарными разрывами между зданиями, проектируемыми подъездами к зданию.

Степень огнестойкости строительных конструкций - II.

Проект и монтаж системы пожарной сигнализации и систем дымоудаления выполняется специализированной организацией. Обеспечивается, согласно нормативам, сертифицированными в Украине, средствами противопожарного назначения – пожарным щитом (стендом) с комплектом средств пожаротушения на нем, ящиком с песком, бочкой с водой (не меньше 0,2 м³).

Противопожарные двери и люки, установленные в здании, должны быть сертифицированные.

Проектом предусмотрено:

здание - каркасное, каркас железобетонный (REI-120 MO);

объемы лестничных клеток и лифтовых шахт - бетонная стена 250мм (REI-120 MO);

внешние стены - фасадная система, типа «SCHUCO» (E-15 MO) и вентилируемый фасад: кирпичная (бетонная стена) с утеплением плитами Rockwool и безумной облицовкам композитными материалами (REI-120 MO);

перегородки - кирпичные, толщ. 120мм и сборные легкие конструкции (E-15 MO);

перекрытия - железобетонные толщиной 200мм (REI-45 MO);

лестничные клетки (тип СК1) оборудованные оконными рамами, которые приоткрываются (площадь открывания – 1,6м²)

устройство противопожарных дверей с устройством для самозакрытия и уплотнение в углах при входе в лестничные клетки;

выходы из всех лестничных клеток устроены непосредственно наружу (ступеньки типа С1 - эвакуация из помещения паркинга; лестничные клетки - типа СК1; пожарные стремянки П1 - из кровли технического этажа на основную кровлю). Над дверями выходов на лестничные клетки установить световые указатель "ВЫХОД" белого цвета на зеленом фоне.

устройство противопожарных дверей в технические помещения;

подлоги на путях эвакуации и перемещение людей не имеют порогов;
ширина внутренних коридоров - 2.0м и 2,20м

Лифтовое оборудование.

Проектом предусмотрено - лифты фирмы «OTIS», электрические, с верхним размещением машинного помещения.

Лифты запроектированы с остановками на каждом этаже. Машинное помещение находится на 3,6 м выше последней остановки.

Электропитание лифтовой установки, освещение машинного помещения и подходов к нему, шахт, лифтовых холлов и кабины предусмотрены от аварийной сети электропитания дома.

Каждый лифт имеет свое входное устройство с подведенным к нему питанием.

Ограждающие конструкции шахты - стены из монолитного железобетона толщиной 250мм. В режиме “пожар” лифт автоматически, не выполняя попутных вызовов, опускается на первую остановку, открывает двери и отключается от электросети. Оснащение кабин и дверей лифта, выполняется на заказ, но из негорючих материалов. Двери – телескопические.

Генеральный план

Генеральный план разработан в соответствии с действующими нормами и правилами.

В проекте предусмотрено четкое зонирование территории, которая обеспечивает безопасность движения. Все эти мероприятия должны обеспечить нормальные условия эксплуатации сооружения.

Проектом предусмотрены зоны перспективной застройки близлежащей территории, размещение гостевой автостоянки на 105 машиномест для обеспечения нужд по эксплуатации объекта проектирования.

Архитектурно-строительная часть

В комплекс мероприятий по охране работы и техники безопасности входят:

- обеспечение нормативной инсоляции помещений (мин. 2,5 ч.) ДБН 360-92** п.п.10.30*,10.31;
- создание в административных и вспомогательных помещениях микроклимата;
- мероприятий по снижению уровня шума в административных помещениях (двойное застекление, нормативное расстояние от проезжих частей улиц);
- мероприятия по обеспечению взрывопожаро безопасности при эксплуатации здания;
- мероприятия по предотвращению травматизма: нормативные уклоны и размеры ступенек, нормативные высоты изгородей ступенек, выполнение изгороди кровли и т.д.

Стадия реализации проекта

Проект торгово–развлекательного комплекса рассмотрен ДП «Укргосстройэкспертиза» в Киевской области, откорректирован по замечаниям заключения комплексной государственной экспертизы от 29.04.2009 г. № 71/2009 и учитывая позитивные заключения Государственного управления охраны окружающей среды в Киевской области от 16.09.2009 г. № 16-12/2916, киевской областной санитарно-эпидемиологической станции от 15.04.2009 г. № 03/02-248, Управления нормативно-технической работы и лицензирования ГУ МЧС Украины в Киевской области от 26.08.2009 г. № 9/6/4790, а так же согласован Управлением градостроительства, архитектуры и развития инфраструктуры Киевоблгосадминистрации от 21.09.2009 г. № 75/09, оценен **ПОЗИТИВНО**, утвержден со следующими показателями:

Технико-экономические показатели Торгово-развлекательного комплекса

№ з/п	Найменування	Одиниця виміру	Кількість	Примітка
1.	Площа ділянки	га	0,50	
2.	Площа забудови	м ²	3722,00	
3.	Площа озеленення	м ²	334,00	
4.	Площа твердого покриття	м ²	944,00	

№ п/п	Найменування	Показник
1	Характер будівництва	Нове будівництво
2	Площа ділянки	0,50 га
3	Площа забудови	3722,00 м ²

4	Кількість поверхів: надземної частини	4 пов.
	цокольний поверх	1 пов.
	технічний поверх	1 пов.
5	Загальна площа будинку	12962,00 м ²
6	Корисна площа будинку	10987,55 м ²
7	Розрахункова площа будинку	8474,37 м ²
8	Будівельний об'єм, в т.ч.:	65519,00 м ³
	- підземна частина	16056,00 м ³
	- надземна частина	49463,00 м ³
9	Кількість маш./місць в підземному паркінгу	91
10	Площа паркінгу	2680,69 м ² (без рамп заїзду в паркінг)
11	Торгова площа	2524,04 м ²