

Объект

Торгово-развлекательный комплекс

Общестроительные технические условия для арендных площадей

Общестроительные технические условия.

1. Введение

Торговый центр расположен в г. Москве, по адресу Бесединское шоссе, вл. 15.

ТЦ располагается в части города, легко доступной на автомобильном и общественном транспорте (маршрутках) от метро «Марьино» и метро «Красногвардейская», а также пешком от расположенного рядом микрорайона «Братеево».

Торговые площади в Торговом центре расположено на первом этаже.

Паркинги расположены под зданием и перед зданием

2. Несущая нагрузка

Офисные и общие торговые площади имеют нагрузку на пол 500 кг / м².

3 Загрузка

3.1 Потолки.

В большей части арендуемых помещений существуют подвесные потолки, оставшиеся от прежних Арендаторов. В некоторых помещениях подвесной потолок отсутствует.

В Торговой галерее, входных группах, в зоне лифтов, на 1 этаже подвесные потолки отсутствуют. Существующие линии электрических и прочих кабелей спрятаны в декоративные гипсокартонные лобики, идущие вдоль стен торговой галереи, и в элементы, выполненные из гипсокартона, в переходы с одной стороны торговой галереи на другую.

В тамбурах травалаторов, с 1 этажа на нижний паркинг, и в лифтовых холлах тамбуров травалаторов, подвесные потолки выполнены из гипсокартона, окрашенного водно - дисперсионными красками белого цвета.

В общественных санитарных помещениях, расположенных по торцам Торговой галереи, подвесные потолки выполнены из гипсокартона, окрашенного водно – дисперсионными красками, со встроенными лампочками. Запрещено устройство подвесных потолков в зоне расположения дренажных устройств.

3.2. Напольное покрытие.

Во входных зонах на первом этаже с нижней парковки, в торговой галерее, в санитарных помещениях, во всех общественных местах напольное покрытие и плинтуса выполнены из плитки керамической гранит.

Во всех помещениях под аренду уровень чистого пола совпадает с уровнем чистого пола Торговой галереи. В помещениях от прежних Арендаторов остается старое покрытие из плитки или ламината. Арендатор, по своему желанию, может сменить тип напольного покрытия, соблюдая условия отсутствия перепадов между арендуемым помещением и Торговой галереей.

При устройстве напольного покрытия необходимо принять во внимание расположение температурных швов по комплексу.

3.3 Стены

Стены в ТЦ окрашены водно - дисперсионными красками.

Перегородки между арендуемыми помещениями выполнены в основном из гипсокартона по металлическому каркасу высотой примерно 5м, не доходящие до кровли, за исключением стен противопожарных отсеков.

Перегородки внутри арендуемых помещений выполнены в основном также из гипсокартона по металлическому каркасу, за исключением некоторых перегородок в помещениях зоны фуд-корта, которые выполнены из пеноблоков.

При необходимости и при согласовании с Арендодателем существующие перегородки внутри арендуемых помещений могут быть демонтированы за счет и силами Арендатора и установлены новые за счет и силами Арендатора.

Наружные стены ТЦ выполнены из панелей типа «Сэндвич»: с двух сторон профилированный лист, внутри между листами утеплитель. Тамбуры входных групп выполнены из стеклопакетов.

3.3.1 Фасады помещений.

Фасады арендуемых помещений выполнены из стекла с входными группами из стеклянных дверей или роллет (рольставни) с электрическим приводом.

Фасады зоны фуд - корта представляют собой линии раздачи (прилавок), которые на ночь закрываются роллетами.

При необходимости и при согласовании с Арендодателем существующий фасад арендуемого помещения может быть демонтирован за счет и силами Арендатора и установлен новый за счет и силами нового Арендатора.

3.4 Окна.

Окна в арендуемых помещениях отсутствуют. По ТЦ окна и световые фонари выполнены из стеклопакетов.

3.5 Двери.

Двери главных входных групп фирмы «КАВА» автоматические с фотоэлементами выполнены из стеклопакетов, обрамленных алюминиевой рамой и электрическим приводом.

Противопожарные двери в зоне арендуемых помещений и Торговой галереи выполнены из стеклопакетов с обрамлением из алюминиевого профиля и оснащены системой датчиков, срабатывающих при открытии.

В санитарных узлах установлены облегченные металлические двери. Двери в технические помещения выполнены из металлических противопожарных дверей.

Входные группы с нижней парковки оборудованы автоматическими дверями с фотоэлементами, из стеклопакетов, обрамленных в алюминиевую раму, а также противопожарными металлическими дверями.

3.6. Вентиляция.

Помещения, кроме зоны фуд - корта, сдаваемые в аренду снабжаются отоплением и воздухом через центральную систему вентиляции и удаления воздуха.

Уровень воздухообмена соответствует территориальным нормам. Поступающий и приточный воздух (тепло / холод) централизованно обрабатывается, а затем подается в арендуемые помещения с температурой не ниже 18 градусов.

По энергетическим причинам Арендодатель решает сам, в какое время отключать вентиляционную систему после закрытия ТЦ.

Помещения зоны фуд-корта, сдаваемые в аренду, снабжаются отоплением и воздухом, забирая воздух через вентиляционные решетки из общих зон. Вытяжка в каждом помещении выполняется отдельно каждым Арендатором. При нехватке воздуха из общих зон Арендатор зоны фуд-корта устраивает свою приточно – вытяжную установку с учетом воздуха из общих зон.

3.7, 3.8 Охлаждение и отопление.

Охлаждение и отопление в арендуемых помещениях осуществляется через централизованную систему вентиляции.

Дополнительно в каждое помещение подведены 4 трубы для установки 4-х трубного фанкойла для местного регулирования воздуха, подогрева или охлаждения.

Во многих помещениях фанкойлы установлены бывшими Арендаторами. Расходы, связанные с установкой и обслуживанием фанкойлов, полностью несут Арендаторы.

Жидкость, подаваемая в фанкойлы, подогревается в холодное время года в Тепловом пункте. Охлаждается за счет централизованно установленного чилера.

3.9. Санитарная гигиена.

В ТЦ оборудованы туалетные комнаты в соответствии с требованиями нормативных документов для торговых центров. Все комплектующие белого цвета, в стены туалетных комнат вмонтированы смывные бачки и смывные кнопки для унитазов. В туалетных комнатах находятся ершики держатели туалетной бумаги.

Так же в туалетных комнатах находятся умывальные раковины с горячей (холодная вода подогревается в тепловом пункте) и холодной водой, в раковину вмонтирован кран, все раковины установлены на столешницу. Над раковиной установлен дозатор жидкого мыла, зеркало, на стенах установлены электрические сушилки для рук.

Туалетные комнаты расположены по торцам торговой галереи.

3.10 Спринклерная система. Противопожарная система.

Система спринклера в ТЦ установлена в соответствии с системой противопожарной защиты и конструкцией торгового центра.

Спринклерные головки, дренчерные завесы, противопожарные датчики, системы оповещения противопожарной защиты должны быть открыты, помещать их в закрытое пространство запрещено.

Любые работы, связанные с противопожарными системами, и по установке и переустройству подвесного потолка возможны только после предварительного письменного согласования с Арендодателем. Работы по переустройству противопожарных систем выполняются только представителями компании обслуживающей ТЦ по договору с Арендодателем, ввиду специфического устройства противопожарной системы и комплектующих. Все системы подключены к централизованному пункту управления.

В случае монтажа Арендатором в помещении (где ранее отсутствовал подвесной потолок) подвесного потолка, Арендатор берет на себя обязательства по устройству 2-го уровня противопожарных датчиков и спринклеров.

При устройстве гипсокартонного потолка необходимо обязательно установить люк в подвесном потолке для обслуживания инженерных систем 1-го уровня, расположенных под кровлей.

Необходимо также обязательно предусмотреть мостики для прохода за подвесным потолком, для обслуживания инженерных систем.

3.11. Электричество.

В каждое помещение, сдаваемое в аренду, подведено 3-х фазное электрическое питание и установлен счетчик и трансформаторы тока. Данные по каждому помещению различные. В случае отсутствия в помещении электрического счетчика, все расходы, связанные с установкой и подключением электрического счетчика, оплачивает Арендатор.

Арендатор должен выяснить о выделенной мощности по электрической энергии до подписания договора аренды. В случае нехватки электрической энергии на помещение и возможности выделить дополнительную мощность все расходы, связанные с получением дополнительной мощности (прокладке кабеля, установке новых автоматов), оплачивает Арендатор.

Телефонные линии и интернет, прокладку кабеля из серверной к помещению, арендатор получает и осуществляет после заключения договора с компанией, предоставляющей такие услуги в ТЦ («Совинтел»).

Перед производством работ по переустройству электрической разводки в помещении или устройству новой разводки Арендатор обязан согласовать электрический проект с Арендодателем.

Арендатор сам и за свой счет производит устройство или переустройство электрической разводки внутри арендуемого помещения.

Все осветительные приборы, необходимые для дежурного освещения, а также освещения ТЦ, паркинга, кроме арендуемых помещений, поставлены и смонтированы Арендодателем.

По ТЦ установлены пожарные извещатели и датчики, подключенные к центру противопожарной сигнализации.

По ТЦ установлены громкоговорители, подключенные к центральной электроакустической системе и включающиеся при пожарной тревоге.

Арендатор оставляет на свое усмотрение использование, применение телефонных и ISDN- подключений к известным поставщикам, операторам телефонной связи, а также установку антенных гнезд кабельных линий, и их обслуживание и питание от широкополосного кабеля.

3.12 Пояснительная записка.

Изменения, необходимые по техническим причинам, либо по настоянию уполномоченных инстанций, а также изменения технического либо дизайнерского характера иницируемые Арендодателем будут проведены в установленном порядке.

Об изменениях, запланированных арендатором (например, об изменениях технических параметров, связанных с внутренними коммуникациями в арендуемых помещениях). Арендодатель должен быть осведомлен заблаговременно.

Изменения могут быть произведены Арендатором в случае, если они:

- технически выполнимы;
- соответствуют действующему законодательству РФ;
- предварительно согласованы Арендодателем в письменном виде.

3.13. Работы по адаптации и реконструкции

Арендатор обязуется провести работы по адаптации в соответствии с руководящими принципами устойчивого управления. Приведенные далее рекомендации также будут применяться к планируемым планам реконструкции.

3.14. Качество воздуха. Арендатор обязуется обеспечить поддержание качества воздуха при проведении адаптационных работ в соответствии с Правилами Торгового центра, и применять политику закупок, способствующую сокращению выбросов летучих органических соединений (ЛОС), включая формальдегидов. Арендатор должен установить и применять критерии отбора низкоуглеродных продуктов или продуктов, не содержащих углероды, по крайней мере, для следующих групп материалов:

- a) Краски и лаки;
- b) Клеи и герметики;
- c) Обшивка и облицовка;
- d) Изоляционные материалы;
- e) Мебель.

Примеры схем сертификации низкоуглеродных материалов:

- a) (AgBB) Схема оценки
- b) Green Label Plus™ (Зеленый ярлык)
- c) Маркировка GUT
- d) Бельгийское регулирование ЛОС
- e) Экологическая маркировка Blue Angel
- f) Маркировка eco-INSTITUT-Label
- g) EMICODE
- h) Экологическая маркировка EC
- i) FloorScore®
- j) Французское регулирование ЛОС
- k) Сертификат GREENGUARD/GREENGUARD Gold
- l) Indoor Air Comfort/Indoor Air Comfort Gold (качество воздуха в помещениях)
- m) Indoor Advantage™ Gold (строительные материалы)
- n) Классификация выбросов строительных материалов M1
- o) Экологическая маркировка Nordic Swan

Целевые показатели:

Процентная доля продукции, сертифицированной по выбросам, в общем перечне материалов [будет заявлено Арендатором: рекомендуется 50%]

Для подтверждения соответствия в Отчете об управлении устойчивостью должны быть представлены перечень материалов, подтверждение выполнения требований и количественный перечень.

3.15. Политика «зеленых» закупок во время адаптационных работ. Арендатор введет параметр «зеленый» в процедуры закупки отделочных материалов во время строительных и отделочных работ на Объекте, чтобы уменьшить его негативное воздействие на окружающую среду.

Примеры экологически чистых материалов:

- a) Изделия из переработанных материалов;
- b) Региональная продукция, изготовленная в основном из сырья в радиусе 500 км от Здания;
- c) Изделия из древесины с сертификатами FSC или PEFC;
- d) Продукция с сертификатами ISO 14024 (тип I);
- e) Продукция с сертификатами ISO 14025 (тип III);
- f) Продукты, образующие меньше отходов во время использования или установки;
- g) Многоцветные/перерабатываемые продукты;
- h) Продукты в рамках экономики замкнутого цикла, к примеру, предусматривающие возможность вывоза производителем.

Целевые показатели:

- Процентная доля стоимости экологически чистых продуктов в общей стоимости материалов [Будет заявлено Арендатором: рекомендуется 30%]

Для подтверждения соответствия необходимо предоставить ведомость материалов, подтверждение соответствия требованиям, предъявляемым к конкретным материалам, а также отчет о расходах, которые соответствуют требованиям, касающимся общей стоимости строительных и отделочных материалов.

3.15.1. Управление строительными отходами. Арендатор обязуется обеспечить, чтобы Подрядчик или Генеральный подрядчик работ по адаптации в Подразделении организовал разделение отходов и осуществлял ведение документации по управлению строительными отходами, либо нанял компетентного сборщика отходов, который обеспечит надлежащую скорость переработки.

Целевые показатели:

- Доля (по весу) отходов, подлежащих повторному использованию или переработке, в общем объеме отходов, образующихся в ходе работ по адаптации.

[Будет заявлено Арендатором: рекомендуется 50%]

Отчет об управлении отходами на этапе адаптации должен быть предоставлен для подтверждения соответствия применимым требованиям, и такой отчет будет включать сертификат сборщика отходов и заявление о количестве в потоке отходов, процессе и степени переработки.

3.15.2. Энергоэффективность во время проектных работ. Арендатор обязуется проанализировать возможные усовершенствования природоохранных мер, реализуемых в ходе своих адаптационных работ, и предпримет шаги по оптимизации энергоэффективности проекта. Если Арендатор выявляет возможные меры повышения энергоэффективности, выходящие за рамки его зоны ответственности, то он должен уведомить Арендодателя о таких усовершенствованиях.

Примеры надлежащей природоохранной практики:

- a) Использование светодиодных светильников
- b) недопустимо превышение общей световой мощности: 12 Вт на кв. м/м²
- c) Рекомендуется устанавливать датчики движения или присутствия для контроля освещения в административно-бытовых и подсобных/складских помещениях
- d) При необходимости рекомендуется установить систему управления освещением на основе датчиков дневного света
- e) Рекомендуется использовать электроприборы класса А
- f) Вместо режима ожидания следует использовать таймеры для включения/выключения устройств

Целевые показатели:

- Процентная доля административно-бытовых и коммунальных/складских помещений с управлением освещением детектора движения
[Будет заявлено Арендатором: рекомендуется 50%]
- Процентная доля электроприборов класса А или Energy Star
[Будет заявлено Арендатором: рекомендуется 50%]

Для подтверждения соответствия применимым требованиям должен быть предоставлен список экологически чистых решений и список помещений или приборов, включая их номинальную мощность и с указанием их энергетического класса или маркировки.