



115088, Россия, Москва, ул. 1-я Дубровская, д. 14, стр. 1  
Тел.: +7 095 677-1101, факс: +7 095 674 10 30 / +7 095 677 15 19  
E-mail: info@dominion-m.ru ][ <http://www.dominion-m.ru>

**ПРОЕКТ**  
**Технического задания на проектирование**  
**многофункционального комплекса,**  
**расположенного по адресу:**  
**Московская область, г. Сергиев Посад,**  
**Новоуглическое шоссе**  
**(между городским рынком и ж/д веткой).**

**«УТВЕРЖДАЮ»**

Генеральный директор ООО «ДоминионМ»

\_\_\_\_\_ В.Л. Мельник

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2008 года.

Подготовлено Отделом оценки и консалтинга

Исполнитель: А.В. Рыбалко

Ответственный: \_\_\_\_\_

Дата: 10.05.2007 г.

Согласовано с Заместителем

Генерального директора ООО «ДоминионМ»

\_\_\_\_\_ О.Д. Еременко

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2008 года.

Согласовано с Отделом развития проектов

Ответственный: \_\_\_\_\_ И.А. Солодин

Дата согласования: \_\_\_\_\_

Согласовано с Отделом аренды

Ответственный: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Дата согласования: \_\_\_\_\_

Согласовано с УКС

Ответственный: \_\_\_\_\_ А.В. Цой

Дата согласования: \_\_\_\_\_

Согласовано с УЭКС

Ответственный: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Дата согласования: \_\_\_\_\_

## КОНЦЕПЦИЯ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА

Местоположение планируемого многофункционального комплекса (далее МФК): Московская область, г. Сергиев Посад, Новоулическое шоссе (между городским рынком и ж/д веткой).

Настоящая Концепция предусматривает создание 3-х уровневый современного МФК, ориентировочной общей площадью 40 300 кв.м. (по внутреннему периметру стен).

В соответствии с международной классификацией, это будет Regional Center или «Молл».

*Основная идея – семейное посещение торгово-развлекательного центра и продолжительное нахождение внутри него.*

Согласно эскизу Генерального плана развития территории, прилегающей к земельному участку, принадлежащего ГК «ДоминионМ», данная территория будет развиваться как торгово-развлекательная зона, помимо планируемого МФК, здесь так же будут представлены и другие объекты торговли, общая площадь которых превысит 60 000 кв.м., включая и планируемый ТРЦ.

Учитывая местоположение будущего МФК (окраина города), архитектурно-планировочное решение МФК должно быть простым и недорогостоящим. Но, это не означает, что это должно быть строение условно ангарного типа, должна быть некая общая идея, какая-то «изюминка», делающая это здание особенным (в качестве примера можно привести ТЦ «Крокус Сити Молл», расположенный на МКАД).

В соответствии с Концепцией внутреннее пространство МФК должно быть спланировано и оформлено таким образом, чтобы посетитель/покупатель МФК ощущал себя достаточно комфортно, чтобы возникало желание «прогуляться» по торговой галерее, посидеть в зоне фуд-корта или в кафе, посетить зону развлечений – *одним словом, провести в МФК как можно больше времени.*

Настоящая Концепция не исключает использование каких-то элементов внутреннего декора, усиливающих эффект внутреннего комфорта.

В рамках Концепции *рекомендуется* предусмотреть 2 псевдопанорамных лифта, являющихся, помимо декоративных элементов, средством подъема для инвалидов, пожилых людей и посетителей с детьми, в частности с детскими колясками.

Концепцией предусмотрено следующее наполнение МФК:

*1 этаж:*

§ Продуктовый Гипермаркет малого формата (типа «Наш Гипермаркет» (торговая марка «Седьмой Континент»), «Перекресток», «Карусель»), являющийся основным якорным арендатором, ассортимент товаров представлен продуктами и хозяйственными товарами повседневного спроса - до 50% от торговой площади под размещение непродовольственных товаров, общий ассортимент - 25-30 тысяч наименований.

§ супермаркет бытовой техники малого формата (типа «Эльдорадо», «М-Видео»), являющийся 2-м основным якорным арендатором, ассортимент товаров представлен товарами бытовой техники и электроники, компьютерами.

§ Торговая галерея. Ассортимент товаров представлен известными торговыми марками, ориентированными, в первую очередь, на представителей среднего класса (одежда, обувь, аксессуары, косметика, сувениры, подарки и т.д.).

Арендаторы Торговой галереи 1-го этажа делятся на 2 основные группы: занимающие площадь до 100 кв.м. и до 250 кв.м.

*На первых* должно приходиться *не менее 75%* всех площадей, отведенных под торговую галерею, ориентировочная средняя площадь одного такого арендатора составляет 75-80 кв.м.

§ Фуд-корт (ориентировочно 6-7 операторов, типа «Макдональдс», «Крошка-Картошка» - общественное питание, самообслуживание).

Площадь, отведенная под размещение столиков для принятия пищи, является общей для всех операторов и составляет не менее 60% от общей площади Фуд-корта.

Оставшиеся 40% распределяются между арендаторами фуд-корта, где каждый арендатор занимает площадь, равную ориентировочно 80 кв.м., 60% из которой приходится на технологическую и подсобную части. Каждый арендатор должен быть обеспечен отдельным водопроводом в соответствии с нормами.

§ *Закрытый* дебаркадер для всех арендаторов МФК, для *обоих Гипермаркетов – автономная зона погрузки/разгрузки* для каждого + *дополнительное место* для погрузки/разгрузки негабаритных товаров для *нужд Гипермаркета бытовой техники*

§ Часть общих технических и подсобных зон МФК.

*В связи с тем, что арендная ставка за 1 кв.м. на 1-м этаже выше, чем арендная ставка за 1 кв. на 2-м этаже, необходимо минимизировать служебные помещения на 1-м этаже и, по возможности, разместить их на 2-м этаже.*

*2 этаж:*

§ Торговая галерея. Ассортимент товаров представлен известными торговыми марками, ориентированными, в первую очередь, на представителей среднего класса (одежда, обувь, аксессуары, косметика, сувениры, подарки и т.д.).

Арендаторы Торговой галереи 1-го этажа делятся на 2 основные группы: занимающие площадь до 100 кв.м. и до 250 кв.м.

*На первых должно приходиться не менее 75% всех площадей, отведенных под торговую галерею, ориентировочная средняя площадь одного такого арендатора составляет 75-80 кв.м.*

§ 3 мини-якорных арендатора.

*Первый* – условно, спорттовары или одежда, ассортимент товаров представлен известными торговыми марками, ориентированными, в первую очередь, на представителей среднего класса.

*Второй* – условно, медиа супермаркет, располагается недалеко от зоны Кинотеатра, ассортимент представлен различной медиа продукцией (игры, видео, музыка).

*Третий* – супермаркет детских товаров. Он вместе с 2-мя другими арендаторами (см. ниже) формирует Детскую зону.

§ многофункциональный Парк развлечений (или Детская игровая зона).

§ Кафе полного цикла со своей инфраструктурой.

§ Интернет-кафе.

§ Зона «Боулинг, бильярд и спорт-бар» с полной собственной инфраструктурой: игровая зона – отдельно боулинг, отдельно бильярд, зона отдыха боулинга при игровой зоне, спорт-бар, общий гардероб, общий санузел для всех посетителей Зоны, санузел для персонала, подсобные помещения Зоны, технические площади боулинга.

§ Киноплекс с полной инфраструктурой.

§ Часть общих технических и подсобных зон МФК.

*3 этаж:*

§ Крытый картинг (либо как альтернатива – автодром).

§ Общие технические и подсобные зоны МФК, в том числе административная зона МФК.

*Для привлечения большего внимания к Проекту МФК необходима «маркетинговая фишка».*

*В качестве примера, нестандартный аттракцион типа «псевдо-американских горок», с двумя трассами: по внешнему периметру МФК, и во внутреннем пространстве МФК (либо пронизывающая внутреннее пространство МФК).*

## **ОСНОВНЫЕ ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ КОНЦЕПЦИИ МФК**

### **Общие положения**

Проектом предусмотреть центральную систему энергоснабжения, водоснабжения, канализации, вентиляции и кондиционирования (при необходимости, теплоснабжения - определить расчетами).

Проектом предусмотреть устройство единого резервного энергоснабжения.

Проектом предусмотреть освещение всей территории МФК в ночное время.

Проектом предусмотреть общую электрическую нагрузку в объеме не менее 6 МВт (проверить расчетами).

Проектом предусмотреть навигационную систему для комфортного передвижения как пешком, так и на личном транспорте по прилегающей к МФК территории.

### **Посадка здания**

Проектом учесть конфигурацию земельного участка при посадке МФК - правильная прямоугольная форма. Земельный участок свободен от каких-либо строений. Имеет существенный перепад высот.

### **Входная группа и вертикальные связи МФК**

МФК должен иметь одну основную (центральную) входную группу и, при необходимости, вспомогательные – но не более 2-х.

Проектом предусмотреть наличие пандуса для съезда тележек к автомобилям (к наземной парковке).

Проектом (*рекомендуется*) предусмотреть в качестве вертикальных связей МФК:

- § не менее 1-й эскалаторной группы: 1й эскалатор – на подъем, 2й – на спуск;
- § 2 псевдопанорамных лифта + внутреннюю лестницу *в качестве единой группы*.

Проектом могут быть предложены *альтернативные* варианты вертикальных связей МФК.

Проектом предусмотреть пожарные проходы и эвакуационные лестницы строго в соответствии с действующими нормами.

### **Технические лифты и подъемники МФК**

Проектом предусмотреть 1 грузовой лифт и 1 подъемник для обслуживания потребностей арендаторов МФК.

Проектом предусмотреть наличие подъемников в соответствии с нормами для удовлетворения потребностей обоих Кафе полного цикла и Спорт-бара, расположенных на 2-м этаже МФК.

### **Организация потоков покупателей/посетителей МФК**

Проектом учесть следующие особенности планировки внутреннего пространства МФК:

- § минимальное количество поворотов в Торговой галерее;
- § полное отсутствие тупиковых зон;
- § больше открытых и хорошо просматриваемых пространств;
- § ширина проходов (коридоров) – не менее 6 м;
- § наличие небольших зон отдыха в коридорах (отдельно стоящие скамейки, допустимо - присутствие точек продажи мороженого, соков, мини-кофеен, проч.);

Проектом предусмотреть внутреннюю удобную навигационную систему для посетителей МФК, чтобы покупатели/посетители ТЦ могли посетить максимальное количество торговых точек, расположенных в нем.

Проектом предусмотреть такой доступ к зонам погрузки/разгрузки МФК, в первую очередь, для арендаторов Торговой галереи, чтобы покупательский поток не пересекался со служебным.

## **1 этаж (по внутреннему периметру стен)**

Ориентировочная общая площадь этажа – 18 400 кв.м.

Ориентировочная общая арендуемая площадь – **не менее** 12 690 кв.м., включает в себя:

- § общая арендуемая площадь Продуктового Супермаркета - 5 500 кв.м., включающая в себя:
  - торговую зону (торговый зал), ориентировочная общая площадь 2 420 кв.м., прямоугольник – 44x55 м, крайне желательно избегать острых углов, неправильных форм, округлостей и пр., вход/выход покупателей в торговый зал - движение против часовой стрелки;
  - технологическую зону\*\* (выпечка, горячий цех, холодный цех, разделочные);
  - морозильные камеры\*\*, хранилища\*\*;
  - технические помещения\*\* технологической зоны и морозильных камер (электрощитовая, тепловые пункты, ГРП, узлы ввода канализации, горячей и холодной воды);
  - подсобные помещения\*\*;
  - складские помещения\*\*;
  - душевые, раздевалки для персонала (обязательно наличие не менее 1 умывальника);
  - комната для приема пищи (обязательно наличие раковины и электроплиты);
  - административные помещения (директор, бухгалтерия, менеджерская, серверная);
  - комната охраны;
  - комната инкассации (стены должны быть усилены металлической решеткой);
  - дебаркадер (ориентировочно 500 кв.м.).

*\*\* - планировка данных помещений в соответствии со СниПом II-77-80 «Магазины».*

- § общая арендуемая площадь Супермаркета бытовой техники - 4 400 кв.м., включающая в себя:
  - торговую зону (торговый зал), ориентировочная общая площадь 2 670 кв.м., прямоугольник – 46x58 м, крайне желательно избегать острых углов, неправильных форм, округлостей и пр.;
  - подсобные помещения;
  - складские помещения;
  - душевые, раздевалки для персонала (обязательно наличие не менее 1 умывальника);
  - комната для приема пищи (обязательно наличие раковины и электроплиты);
  - административные помещения (директор, бухгалтерия, менеджерская, серверная);
  - комната охраны;
  - комната инкассации (стены должны быть усилены металлической решеткой);
  - дебаркадер (ориентировочно 400 кв.м.).
- § общая арендуемая площадь Фуд-корта - 500 кв.м.:
  - на каждого арендатора (оператора) ориентировочно приходится 80 кв.м., 60% из которой приходится на технологическую и подсобную части; без учета общего обеденного зала.
- § общая арендуемая площадь Торговой галереи - **не менее** 2 289 кв.м., из которых:
  - арендаторы до 100 кв.м. – 1 716 кв.м., ориентировочно 20-25 точек;
  - арендаторы до 250 кв.м. – 573 кв.м., ориентировочно 2-3 точки.

*Зона погрузки/разгрузки (дебаркадер) - 1 500 кв.м, в том числе:*

- § *отдельная зона для Продуктового Супермаркета (500 кв.м. – включена в арендуемую площадь Продуктового Супермаркета);*
- § *отдельная зона для Супермаркета бытовой техники (400 кв.м. – включена в арендуемую площадь Супермаркета бытовой техники);*
- § *общая зона для остальных арендаторов МФК (600 кв.м. – не включена в арендуемую площадь остальных арендаторов, включена в Общую площадь зон общего пользования).*

Общая площадь зон общего пользования МФК: **не более** 5 580 кв.м.

Проектом предусмотреть следующие особенности конструктива МФК:

- § шаг колонн - не менее 12x12 м, рекомендуемый - 12x24 м;
- § чистая высота этажа: не менее 6,8 м;

- § техническое пространство под потолком (вентиляция, проводка и т.д.) – 0,8 м;
- § толщина межэтажного перекрытия – 0,3 м;
- § толщина напольного покрытия – 0,1 м.

Проектом предусмотреть **обязательное** наличие следующих систем:

- § сплинкерной системы пожаротушения;
- § приточно-вытяжной системы вентиляции;
- § центральной системы кондиционирования;
- § система видеонаблюдения.

Проектом предусмотреть обеспеченность **всех помещений МФК** всеми необходимыми инженерными системами, включая системы кондиционирования и видеонаблюдения, в соответствии с действующими нормами, правилами и требованиями.

Проектом предусмотреть обеспеченность отводами для организации системы кондиционирования помещений Торговой галереи, исходя из 50 кв.м. общей площади Торговой галереи.

Проектом предусмотреть наличие всех технических и вспомогательных помещений, зон общего пользования, необходимых для полноценного функционирования МФК в соответствии с действующими нормами, правилами и требованиями.

Проектом предусмотреть минимальную отделку всех общественных, технических и вспомогательных помещений.

Проектом предусмотреть сдачу ГК арендопригодных помещений МФК в состоянии shell & core.

Проектом предусмотреть планировка всех арендопригодных площадей МФК в виде открытого пространства (open space).

Проектом предусмотреть, что общий контур Торговой галереи – закрывается на всю чистую высоту этажа.

Проектом предусмотреть наличие внутренних быстровозводимых перегородок внутри Торговой галереи.

Проектом предусмотреть возможность объединения и разделения условно торговых точек внутри Торговой галереи.

Проектом предусмотреть необходимое количество эвакуационных выходов в соответствии с действующими противопожарными нормами, правилами и требованиями.

Проектом учесть, что для перевозки товара/продукции преимущественно будет использоваться грузовой транспорт типа: «бычок», «газели» и «КамАЗ» (например, Coca-Cola) (ориентировочная длина последней – около 7,5 м). Не исключено использование «фуры» (ориентировочная длина – около 13м).

Проектом предусмотреть соответствующие зоны подъезда (и разворота) к Зоне погрузки/разгрузки МФК.

## **2 этаж (по внутреннему периметру стен)**

Ориентировочная общая площадь этажа – 18 300 кв.м.

Ориентировочная общая арендуемая площадь – **не менее** 11 900 кв.м., включает в себя:

- § общая арендуемая площадь Торговой галереи - **не менее** 4 134 кв.м., из которых:
  - арендаторы до 100 кв.м. – 3 734 кв.м., ориентировочно 45-50 точек;
  - арендаторы до 250 кв.м. – 400 кв.м., ориентировочно 2-3 точки.
- § общая арендуемая площадь Мини-якорных арендаторов – **не более** 2 750 кв.м.:
  - на каждого арендатора ориентировочно приходится чуть больше 900 кв.м.;
  - 3 арендатора.
- § общая арендуемая площадь Кафе полного цикла (для взрослых) – 432 кв.м.:
  - обеденный зал (ориентировочно 40% от общей площади);
  - технологические площади;
  - подсобные площади.
- § общая арендуемая площадь Детской игровой зоны – **не менее** 650 кв.м.
- § общая арендуемая площадь Интернет-кафе –200 кв.м.

§ общая арендуемая площадь Зоны «Боулинг, бильярд, спорт-бар» – 2 111 кв.м.

§ общая арендуемая площадь Киноплекса – 1 624 кв.м.

Общая площадь зон общего пользования: **не более 6 400 кв.м.**, в том числе:

§ зона погрузки/разгрузки (дебаркадер) - 800 кв.м.

Проектом предусмотреть следующие особенности конструктива МФК:

§ шаг колонн - не менее 12x12 м, рекомендуемый - 12x24 м;

§ чистая высота этажа: не менее 6,8 м;

§ техническое пространство под потолком (вентиляция, проводка и т.д.) – 0,8 м;

§ толщина межэтажного перекрытия – 0,3 м;

§ толщина напольного покрытия – 0,1 м.

Проектом предусмотреть **обязательное** наличие следующих систем:

§ сплинкерной системы пожаротушения;

§ приточно-вытяжной системы вентиляции;

§ центральной системы кондиционирования;

§ система видеонаблюдения.

Проектом предусмотреть обеспеченность **всех помещений МФК** всеми необходимыми инженерными системами, включая системы кондиционирования и видеонаблюдения, в соответствии с действующими нормами, правилами и требованиями.

Проектом предусмотреть обеспеченность отводами для организации системы кондиционирования помещений Торговой галереи, исходя из 50 кв.м. общей площади Торговой галереи.

Проектом предусмотреть наличие всех технических и вспомогательных помещений, зон общего пользования, необходимых для полноценного функционирования МФК в соответствии с действующими нормами, правилами и требованиями.

Проектом предусмотреть минимальную отделку всех общественных, технических и вспомогательных помещений.

Проектом предусмотреть сдачу ГК арендопригодных помещений МФК в состоянии shell & core.

Проектом предусмотреть планировка всех арендопригодных площадей МФК в виде открытого пространства (open space).

Проектом предусмотреть, что общий контур Торговой галереи – закрывается на всю чистую высоту этажа.

Проектом предусмотреть наличие внутренних быстровозводимых перегородок внутри Торговой галереи.

Проектом предусмотреть возможность объединения и разделения условно торговых точек внутри Торговой галереи.

Проектом предусмотреть необходимое количество эвакуационных выходов в соответствии с действующими противопожарными нормами, правилами и требованиями.

### **3 этаж (по внутреннему периметру стен)**

Ориентировочная общая площадь этажа – 3 600 кв.м.

Общая арендуемая площадь – рассчитать Проектом.

Общая площадь зон общего пользования – рассчитать Проектом.

Особенности конструктива МФК – рассчитать Проектом.

Проектом предусмотреть **обязательное** наличие следующих систем:

§ сплинкерной системы пожаротушения;

§ приточно-вытяжной системы вентиляции;

§ центральной системы кондиционирования;

§ система видеонаблюдения.

Проектом предусмотреть обеспеченность **всех помещений МФК** всеми необходимыми инженерными системами, включая системы кондиционирования и видеонаблюдения, в соответствии с действующими нормами, правилами и требованиями.

Проектом предусмотреть наличие всех технических и вспомогательных помещений, зон общего пользования, необходимых для полноценного функционирования МФК в соответствии с действующими нормами, правилами и требованиями.

Проектом предусмотреть минимальную отделку всех общественных, технических и вспомогательных помещений.

Проектом предусмотреть сдачу ГК арендопригодных помещений МФК в состоянии shell & core.

Проектом предусмотреть планировка всех арендопригодных площадей МФК в виде открытого пространства (open space).

Проектом предусмотреть необходимое количество эвакуационных выходов в соответствии с действующими противопожарными нормами, правилами и требованиями.

#### **ОСНОВНЫЕ ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ МФК:**

- § Этажность здания – 3.
- § Предварительная общая площадь здания: 40 300 кв.м.
  - общая площадь 1-го этажа: 18 400 кв.м.;
  - общая площадь 2-го этажа: 18 300 кв.м.;
  - общая площадь 3-го этажа: 3 600 кв.м.
- § Предварительная общая арендуемая площадь: не менее 24 600 кв.м.
- § Предварительная общая площадь общего назначения (включая технические площади и административную зону МФК): не более 15 700 кв.м.
- § Предварительный общий фактор потерь: не более 40%.

#### **ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ПЛАНИРОВКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:**

- § Общая площадь участка: 50 000 кв.м. (5 га)
- § Рекомендуемое пятно застройки: не менее 18 660 кв.м.
- § Ориентировочная площадь пожарных проездов: 4 930 кв.м.
- § Ориентировочная площадь озеленения: - кв.м.
- § Ориентировочная площадь зоны погрузки/разгрузки: - кв.м.
- § Площадь пешеходной зоны: - кв.м.
- § Оставшаяся площадь: - кв.м.
- § При факторе потерь (на подъездное пространство) в 51% на оставшейся площади можно будет организовать не менее 790 машиномест. По нормам, приблизительный расчет (исходя из 1 машиноместа на 25 кв.м. торговой площади будущего МФК) – 792 машиноместа. Площадь 1 машиноместа составляет 15 кв.м.

***Приведенные площади и цифры являются ориентировочными и требуют уточнения с действующими СНиПами, нормами и законодательством РФ.***