**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ**

**НА РАЗРАБОТКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

**СТАДИИ «АРХИТЕКТУРНО-ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ» (АФК)**

# ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ (ОБЩИЕ ПАРАМЕТРЫ ПРОЕКТА)

|  |  |
| --- | --- |
| Площадь участка застройки | 2,3 га |
| Пятно застройки | максимально допустимое, исходя из существующих границ участка и инженерных коммуникаций |
| Функциональное использование участка | Торгово-развлекательный центр |
| Общая строительная площадь здания | 51 164 кв.м. |
| Площадь застройки | 18 750 кв.м |
| Общая площадь парковки (4 и 5 уровни) | 23 558 кв.м. |
| Общая арендуемая площадь (GLA) | 40 722 кв.м |
| Количество торговых уровней | 1,2 и 3 – для сдачи в аренду  4 и 5 – для стоянки автомобилей |
| Количество парковочных уровней | Два (4 и 5 – парковочные) |
| Общее количество машиномест | 639 м/м |

* Климатический район строительства IV Г
* Расчетное значение веса снегового покрова 0,8 кПа (80 кгс/м2)
* Нормативное значение ветрового давления 0,38 кПа (38 кгс/м2)
* Средняя температура наиболее холодной пятидневки - 230С

**1.2. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ НЕОБХОДИМОСТЬ И ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА.**

* Необходимо рассмотреть варианты проекта пристройки в 2 этажа с двух сторон фасада торгового комплекса в границах участка.
* Торговый комплекс формирует в напряженном транспортном и насыщенном людьми узле многофункциональный центр, где в едином объеме здания посетитель сможет получать максимальный спектр услуг, включая торговлю широким спектром товаров, питание, развлечения, что приведет к повышению уровня организации планировочной структуры всего района, сделает возможным формирование современной градостроительной, социальной, пространственной, инженерной среды и окажет значительное влияние на формирование перечисленных структур города.
* Необычная планировочная структура и современные инженерные и строительные технологии проектируемого объекта позволят построить интересное, современное здание, отвечающее самым высоким мировым требованиям и тенденциям.

**2.1. ОСНОВНАЯ ИДЕЯ**

Основная идея эскизного проекта – трёхуровневая пристройка для расширения полезной площади.

**2.2. ФОРМАТ МАГАЗИНОВ, ВИТРИНЫ**

* Планировки торговых площадей должны быть достаточно гибкими и позволять в случае необходимости либо делить на мелкие помещения, либо объединять несколько помещений;
* Необходимо четко соблюсти требования арендаторов по размеру помещений, указанный в таблице «Состав и площадь арендаторов». При этом все магазины должны быть прорисованы на планировках центра с тем, чтобы иметь возможность оценить соответствие предложенных форматов ТЗ Заказчика.
* Возможны различные формы магазинов (желательно использование форм прямоугольника, квадрата и формы Г), но не рекомендуется применять в форме магазинов острые или тупые углы, поскольку они неудобны для большинства арендаторов с точки зрения планирования внутреннего пространства;
  1. **ВЕРТИКАЛЬНЫЙ ТРАНСПОРТ**

В пристройке должна быть расположена группа эскалаторов согласно действующим нормам РФ и требованиям Заказчика, проходящих с 1-го на 2-ой уровни помещения арендатора.

Эскалаторная группа должна предусматривать один эскалатор наверх и один – вниз.

Эскалаторы должны размещаться таким образом, чтобы минимально закрывать обзор витрин.

* 1. **СЕРВИСНЫЕ ЛЕСТНИЦЫ И КОРИДОРЫ**

Ширина сервисных коридоров должна составлять 2 м., выходы из пристроенных помещений осуществить на существующие эвакуационные лестницы здания в осях 2-3/Ж-Е и 22-23/Л-М.

* 1. **РАЗГРУЗКА ТОВАРОВ И ИХ ДОСТАВКА В МАГАЗИНЫ**
* Рассмотреть возможность использование существующую разгрузочную зону.
* Арендаторы будут, в основном, осуществлять загрузку малогабаритными грузовиками типа «Бычок» и легковыми автомобилями. Общая зона разгрузки – требуется 2-3 разгрузочных дока для машин типа «Бычок».
* Для загрузки магазинов, расположенных на верхних этажах, можно использовать группы грузовых лифтов, расположенных недалеко от существующих загрузочных зон.
  1. **МЕРОПРИЯТИЯ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ КОМФОРТНОГО ПРЕБЫВАНИЯ ИНВАЛИДОВ И МАЛОМОБИЛЬНЫХ ГРУПП В ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА.**

Обеспечить доступность маломобильных групп населения к различным функциональным частям комплекса. Инвалиды группы М4 имеют доступ к различным функциональным частям здания частично.

В проекте предусмотреть условия беспрепятственного и удобного передвижения МГН по участку к зданию: понижение высоты бортового камня с организацией съездов.

Для обеспечения доступа инвалидов в здание при входах запроектировать пандусы с устройством с двух сторон опорных поручней по бокам с горизонтальным завершением.

В помещениях, предназначенных для нахождения инвалидов, предусмотреть специальные санузлы с дверным проемом в свету не менее 900 мм (без порогов) и с символом – указателем гигиенического помещения для инвалидов.

На парковке зарезервировать места для инвалидов группы мобильности М1, М2, М3, М4 со свободным пространством вдоль длинной стороны автомобиля в достаточном количестве. Вертикальное перемещение инвалидов предусмотреть на пассажирских лифтах.

# ТЕХНИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

* 1. При проектировании пристроек учесть размещение в не
* Размещение с непосредственной близости АЗС с подземной емкостью под бензин
* Магистральную сеть канализации
* Транспортную схему движения на участке
* Существующие стоянки автомобилей
* Существующие требования разгрузочной зоны
* Границу участка
  1. Габаритные размеры путей перемещения автотранспорта по парковке рассчитывать из возможности проезда легковых, коммерческих («Газель» и аналогичных) и внедорожных («Hummer» и аналогичных) автомобилей, с учетом пространства для размещения коммуникаций.

При разработке АФК необходимо учитывать пожарные коридоры и эвакуационные выходы и лестницы из торгового центра, пожарные шкафы, круговой проезд вокруг здания для проезда пожарной техники.

Также необходимо учитывать требования нормативных документов в проектировании и строительстве Российской Федерации, в том числе санитарные нормы и правила обеспечения инсоляции, учитывая окружающую застройку.

# ТРЕБОВАНИЯ К СОСТАВУ ДОКУМЕНТАЦИИ

**ЭТАП 1 - ПОДГОТОВКА ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫХ КОНЦЕПЦИЙ**

В рамках настоящей стадии Исполнитель разрабатывает не менее двух различных вариантов концепции блока двух пристроек, каждый из которых должен содержать:

* Генплан площадки с функциональными зонами
* Поэтажные схемы здания с указанием соответствующих зон и их площадей.
* Разрезы с указанием высотных отметок

Исполнитель предоставляет следующую документацию (для каждого из двух вариантов):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Документация** | **Масштаб** | **Формат** |
| Схема генерального плана участка в увязке | 1:2000 | PDF |
| Схема пешеходных и транспортных потоков на участке | 1:2000 | PDF |
| Схема функционального зонирования участка | 1:2000 | PDF |
| Схемы поэтажных планов с пристройками всех уровней объекта с указанием площади всех арендуемых помещений, основных вертикальных связей (лестницы, эскалаторы, лифты), эвакуационных коридоров и сейсмостойких отсеков (по СНиП II–7-81\*) | 1:500 | PDF |
| Характерные разрезы здания с указанием функциональных зон и сейсмостойких отсеков (по СНиП II–7-81\*) | 1:500 | PDF |
| Общий вид объекта в 3-х мерном изображении | не в масштабе | PDF |
| Краткая пояснительная записка и ведомость помещений с указанием их площадей | не в масштабе | PDF  Excel |

Все указанные выше документы предоставляются в электронном виде на CD-диске и в печатном виде в 2х экземплярах.

Конечным результатом Этапа 1, после которого он считается пройденным, является выбранный и утвержденный вариант концепции проекта пристройки. Будет выбран вариант с одной из пристроек, либо с двумя пристройками.

**ЭТАП 2 – РАЗРАБОТКА ВЫБРАННОЙ КОНЦЕПЦИИ**

В рамках настоящей стадии, Исполнитель детально прорабатывает ранее выбранный вариант концепции с учетом полученных пожеланий, разрабатывает необходимую документацию, а также подготавливает презентационные материалы для завершающего этапа работ по договору.

После окончания работ по Этапу №2 Исполнитель передает конечную документацию по проекту, включающую:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Документация** | **Масштаб** | **Формат** |
| Ситуационный план | 1:5000 | AutoCAD  PDF |
| Генплан площадки с функциональными зонами | 1:2000 | AutoCAD  PDF |
| Схема пешеходных и транспортных потоков (личный, общественный, грузовой) на участке (с указанием путей подъезда) | 1:1000 | AutoCAD  PDF |
| Схема подъездных путей грузового транспорта, включая схему движения в зоне погрузки-разгрузки + схему движения по сервисным коридорам к якорному арендатору пристройки | 1:500 | AutoCAD  PDF |
| Сбор информации по интенсивности движения и аварийности на проектируемом участке + Разработка схемы ОДД + Согласование проекта с заказчиком и органами ГИБДД | 1:500 | AutoCAD  PDF |
| Поэтажные планы всех уровней пристройки с обозначением:   * функциональных зон, размеров и назначения площадей * вертикальных связей (лестниц, лифтов, эскалаторов) * разделения на сейсмостойкие отсеки по СНиП II-7-81\* * схемы расположения колонн * планы этажей с прорисовкой всех арендуемых помещений с указанием площади помещений. * Ведомость помещений в excel с указанием площади каждого помещения. | 1:500 | AutoCAD  PDF |
| Характерные разрезы с указанием функциональных зон и сейсмостойких отсеков (по СНиП II–7-81\*) | 1:500 | AutoCAD  PDF |
| Общий вид объекта в 3-х-мерном изображении. | не в масштабе | AutoCAD  PDF |
| Перспективный вид объекта в 3-х мерном изображении не менее чем с трех различных видовых точек (в том числе в ночное время с учетом предлагаемого варианта подсветки), фотомонтаж с использованием фотографий существующего положения. | не в масштабе | AutoCAD  PDF |
| Перспективный вид внутреннего пространства объекта в 3-х мерном изображении ? | не в масштабе | AutoCAD |
| Подробная пояснительная записка | не в масштабе | Word |
| * Ведомость помещений с указанием их площади и назначения с разбивкой по этажам; * GBA, GLA, несдаваемые площади (из которых – площадь циркуляции и площадь технических помещений и санузлов) по всему проекту * GBA, GLA, несдаваемые площади с разбивкой по этажам. |  | PDF  Excel |
| Презентации в формате PowerPoint и буклета (формата A3) с описанием предложений по застройке площадки. | 2 экз. |  |
| CD-диск со всеми файлами. | 2 экз. |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Исполнитель**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | **Заказчик**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_./ |