

**Общестроительные технические условия для Комплекса.  
ТРК «Парк Хаус»  
г. Санкт-Петербург, пр. Культуры, д.41**

**Общестроительные технические условия.****1. Введение**

Торгово-развлекательный комплекс «Парк Хаус» (далее – ТРК) расположен в г. Санкт-Петербурге, по адресу: проспект Культуры, д.41, литера А.

ТРК располагается в части города, легкодоступной на автомобильном и общественном транспорте от метро проспект Просвещения, Гражданский проспект, станция Парнас. Торговые площади в ТРК расположены на первом этаже. Общая площадь Торгового центра 32.842, 80 м<sup>2</sup>. Парковочная зона для автотранспорта расположена перед зданием ТРК.

**2. Несущая нагрузка**

Плита пола первого этажа ТРК имеет несущую нагрузку 1 500 кг/м<sup>2</sup>, плита пола второго этажа ТРК имеет несущую нагрузку 500 кг/м<sup>2</sup>.

**1. Загрузка****3.1 Потолки.**

В здании ТРК подвесные потолки выполнены из материала «грильято». Линии электрических и иных кабелей расположены между крышей ТРК и подвесным потолком (запотолочное пространство) в специально смонтированных кабельных лотках.

Запрещается устанавливать подвесные потолки в зоне расположения дренчерных устройств.

**3.2. Напольное покрытие.**

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

В помещениях, предназначенных для сдачи в аренду, уровень чистого пола совпадает с уровнем чистого пола торговой галереи. В случаях возникновения необходимости у Арендатора смены типа напольного покрытия, необходимо строго соблюдать отсутствие перепадов уровня пола между арендуемым помещением и уровня полов торговой галереи. При установке напольного покрытия Арендатору необходимо учитывать расположение температурных швов в здании ТРК.

**3.3 Стены**

Стены в ТРК окрашены водно - дисперсионными красками.

Внешние и внутренние перегородки между помещениями ТРК выполнены на высоту внутренней отделки здания ТРК, высотой 3, 5 м., от пологового покрытия, изготовлены из гипсокартона, за исключением противопожарных перегородок, которые выполнены из пеноблоков или кирпича. Наружные стены ТРК выполнены из железобетонных панелей. Тамбуры входных групп изготовлены из стеклопакетов.

**3.3.1 Фасады помещений.**

Фасады помещений, предназначенных для сдачи в аренду, выполнены из безрамного остекления с входными группами: роллетами (рольставни) с электрическим и механическим приводом.

**3.4 Окна.**

Окна в помещениях, предназначенных для сдачи в аренду, отсутствуют. Окна, расположенные в здании ТРК, изготовлены из стеклопакетов.

**3.5 Двери**

Двери главных входных групп раздвижные автоматические, с фотоэлементами, изготовлены из стеклопакетов, с электрическим приводом.

Противопожарные двери в здании ТРК изготовлены из металла со встроенными стеклопакетами. Двери оборудованы замками-магнитами, открывающиеся как автоматически, так и дистанционно.

В туалетных комнатах и помещениях общего пользования установлены пластиковые двери. В технических помещениях установлены двери, имеющие необходимый предел огнестойкости.

**3.6. Вентиляция.**

Помещения ТРК, предназначенные для сдачи в аренду, снабжены системами отопления и вентиляции воздуха через центральную вентиляционную систему ТРК. Уровень воздухообмена в помещениях ТРК соответствует установленным нормам. Поступающий и приточный воздух централизованно обрабатывается, а затем подается в арендуемые помещения температурой не ниже 18 градусов.

Арендодатель самостоятельно регулирует время включения/отключения вентиляционной системы, после закрытия ТРК. Помещения ТРК снабжаются отоплением и воздухом через вент. решетки из зон общего пользования.

**1.7. Отопление.**

Отопление в помещениях ТРК осуществляется через централизованную вентиляционную систему.

Дополнительно в каждом помещении установлены фанкойлы для местного регулирования воздуха. Разводка

воздуховодов по Помещению осуществляется Арендатором самостоятельно в соответствии с Проектом отделочных работ. Жидкость, подаваемая в фанкойлы, подогревается в холодное время года в тепловом пункте.

### 3.8. Санитарная гигиена.

В ТРК оборудованы туалетные комнаты в соответствии с нормативными требованиями, предназначенными для зданий торговых комплексов. В стены туалетных комнат вмонтированы смывные бачки и смывные кнопки для унитазов. Туалетные комнаты оборудованы ершиками и держателями туалетной бумаги. Также туалетные комнаты оборудованы умывальными раковинами с горячей и холодной водой. Над раковиной установлен дозатор жидкого мыла, зеркало, на стенах установлены электрические сушилки для рук.

### 3.9. Спринклерная система. Противопожарная система.

Система спринклеров в ТРК установлена в соответствии с системой противопожарной защиты и конструкцией ТРК. Спринклерные оросители, дренчерные завесы, противопожарные датчики, системы оповещения противопожарной защиты должны быть открыты, перемещать и блокировать их запрещено.

Любые работы, связанные с противопожарными системами и по установке и переустройству подвесного потолка, возможны только после согласования с Арендодателем. Работы по переустройству противопожарных систем выполняются только представителями компании, обслуживающей ТРК. Все системы ТРК подключены к централизованному пункту управления. В случае монтажа Арендатором в Помещении подвесного потолка, Арендатор берет на себя обязательства по устройству 2-го уровня противопожарных датчиков и спринклеров.

При устройстве гипсокартонного потолка необходимо обязательная установка люка в подвесном потолке, для обслуживания инженерных систем 1-го уровня, расположенных в запотолочном пространстве под кровлей ТРК.

Необходимо обязательная установка мостиков, для прохода в запотолочное пространство, которые должны быть расположены за подвесным потолком и необходимые для обслуживания инженерных систем.

### 3.10. Электричество.

В помещениях ТРК, предназначенных для сдачи в аренду, проведено 3-х фазное электрическое питание и установлен счетчик и трансформаторы тока. Выделенная мощность электрической энергии для каждого помещения ТРК составляет от 10 КВт до 1 МВт в зависимости от площади помещений. В случае необходимости дополнительной электрической мощности, все расходы связанные с её получением несет Арендатор.

Телефонные линии и интернет-кабель проведены в каждое помещение ТРК. Договор на предоставление интернета и телефонии, заключается Арендатором самостоятельно непосредственно с соответствующим оператором.

Перед производством работ по устройству/переустройству электрической разводки в Помещении, необходимо согласовать электрический проект с Арендодателем. Арендатор самостоятельно и за свой счет производит устройство/переустройство электрической разводки внутри арендуемого Помещения.

Все осветительные приборы, необходимые для дежурного освещения, а также полного освещения ТРК, парковочной зоны, за исключением помещений предназначенных для сдачи в аренду, установлены и смонтированы Арендодателем.

В здании ТРК установлены пожарные извещатели и датчики, подключенные к системе противопожарной сигнализации, оповещения и пожаротушения.

В здании ТРК установлены громкоговорители, подключенные к центральной электроакустической системе. Арендатор вправе использовать, применять телефонные и ISDN - подключения к поставщикам, операторам телефонной связи и интернета, а также устанавливать антенные гнезда кабельных линий, а также обеспечивать их питание от широкополосного кабеля.

### 3.11. Пояснительная записка.

Изменения, обусловленные техническими причинами, либо предписаниями уполномоченных органов, а также изменениями технического либо дизайнерского характера, иницируемые Арендодателем, должны быть выполнены в установленном порядке.

Изменения, планируемые Арендатором, такие как, изменения технических параметров, связанные с внутренними коммуникациями в арендуемом помещении, подлежат предварительному письменному согласованию с Арендодателем.

Изменения могут быть произведены Арендатором при наличии технической возможности и в случае если они:

- технически выполнимы;
- соответствуют нормам действующего законодательства;

- предварительно согласованы Арендодателем.

**3.12. 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.

**3.13. 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.

**3.14.** 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) Многоразовые/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.

3.14.1. 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.

3.14.2. 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/м<sup>2</sup>
- 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.