

ТРК «Парк Хаус »
город Тольятти, Автозаводское шоссе, д. 6.

Общестроительные технические
условия для Комплекса

Общестроительные технические условия.

1. Введение

Торгово-развлекательный комплекс «Парк Хаус» расположен по адресу: г.Тольятти, Автозаводское шоссе, 6.

ТРК располагается в северо-западной оконечности Центрального района и в непосредственной близости к Автозаводскому району г.Тольятти, легко доступен на автомобильном и общественном транспорте из любого района города.

В здании ТРК «Парк Хаус», состоящем из двух этажей, расположены продуктовый и промтоварные магазины, предприятия общественного питания, предприятия развлечений, блок кинотеатров, арендуемые офисы, галереи, места общего назначения, технические помещения.

Загрузка ТРК осуществляется через рассредоточенные подъезды для крупногабаритного транспорта. Для вертикального перемещения товаров предусмотрен грузовой лифт.

Для подъема посетителей на 2-ой этаж в галереях предусмотрены эскалаторы, травалатор и лестничные клетки с лифтами.

Эвакуация людей из помещений комплекса осуществляется по лестничным клеткам, ведущим непосредственно на улицу. Пространство этажей поделено на пожарные отсеки с противопожарными перегородками и самостоятельными эвакуационными выходами.

На прилегающей к зданию ТРК «Парк Хаус» территории расположена открытая автостоянка на 1500 мест.

2. Несущая нагрузка

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

3. Загрузка

3.1 Стены, потолки.

Наружные стены - трехслойные навесные панели «PAROC» с негорючим утеплителем из конструктивной базальтовой ваты толщиной 150мм.

Перегородки между арендуемыми помещениями выполнены из гипсокартона по металлическому каркасу высотой 4м.

Перегородки внутри арендуемых помещений выполнены также из гипсокартона по металлическому каркасу. 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 нового Арендатора.

Внутренняя отделка помещений Арендаторов выполнена в соответствии с требованиями и на основании отдельных заданий Арендаторов.

В помещениях общего назначения (коридоры, галереи, офисные помещения и др.) полы выполнены из керамогранита, стены - латексная окраска, потолки - подвесные типа «Армстронг», «Гипсокартон».

В помещениях с влажным режимом (санузлы, душевые, гардеробные персонала, помещения МОП и др.) полы выполнены из керамогранита, стены облицованы глазурованной керамической плиткой, потолки - реечные алюминиевые.

Конструкции потолков торговых помещений Арендаторов выбраны согласно дизайн-проектам Арендаторов (типа "Armstrong", «Грильятто», из ГКЛ с латексной окраской и пр.).

На входных группах, в торговых галереях, в зоне травалатора выполнены световые фонари из стеклопакетов; в зонах лифтов и эскалаторов выполнены потолки из ГКЛ с латексной окраской. Тамбуры входных групп выполнены из стеклопакетов.

Существующие линии электроснабжения, линии связи, компьютерные сети смонтированы в запотолочном пространстве.

3.2 Напольное покрытие.

В галереях выполнено напольное покрытие из плит 400x400мм из полированного керамического гранита. В торговых залах выполнены наливные полы толщиной 2-3 мм на эпоксидной основе с заполнением цветным песком. В санузлах - керамическая плитка.

Во всех арендуемых помещениях уровень чистого пола совпадает с уровнем чистого пола торговой галереи.

В торговых помещениях от прежних Арендаторов может быть оставлено 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 обратить внимание на расположение температурных швов по комплексу.

3.3 Фасады помещений.

Фасады арендуемых помещений выполнены из стекла с входными группами из стеклянных дверей. При необходимости и при согласовании с Арендодателем существующая входная группа арендуемого помещения может быть демонтирована и перенесена в другое место за счет и силами нового Арендатора.

3.4 Окна..

Окна в арендуемых торговых помещениях отсутствуют. В офисных помещениях окна и световые фонари выполнены из стеклопакетов.

3.5 Двери.

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

Противопожарные двери в зоне арендуемых помещений и торговой галереи выполнены из металла и дерева согласно ГОСТ 6609-88.

В санузлах установлены деревянные двери. Двери в технические помещения выполнены из металлических противопожарных материалов.

3.6 Вентиляция.

Все помещения, сдаваемые в аренду, снабжаются воздухом через систему приточной вентиляции и удаления воздуха (система вытяжной вентиляции). В случае внесения новым Арендатором изменений в существующую схему расположения воздуховодов, вентиляционных решеток и дефлекторов эти работы он выполняет после согласования с Арендодателем за свой счет.

Уровень воздухообмена соответствует территориальным нормам и соблюдается Арендодателем. Поступающий приточный воздух (тепло/холод) централизованно обрабатывается, а затем подается в арендуемые помещения для поддержания комфортных условий (18[^]25°С).

3.7, 3.8 Охлаждение и отопление.

Охлаждение и отопление в арендуемых помещениях осуществляется через централизованную систему приточной вентиляции. В некоторых помещениях Арендаторов дополнительно устроена система отопления с радиаторами водяного отопления.

Для местного регулирования и доводки температуры воздуха в арендуемых помещениях имеется система тепло-холодоснабжения с применением фанкойлов.

Теплоноситель, подаваемый в систему теплоснабжения фанкойлов в холодное время года, нагревается в теплообменниках центрального теплового пункта. Холодоноситель, подаваемый в систему холодоснабжения фанкойлов в теплое и холодное время года, охлаждается холодильными машинами холодильного центра №1.

3.9. Санитарная гигиена.

Туалетные комнаты ТРК оборудованы в соответствии с санитарными нормами и требованиями нормативных документов для торговых центров. В санитарных кабинках установлены унитазы и смывные бачки белого цвета. В туалетных комнатах находятся умывальные раковины с горячей (холодная вода

подогревается в тепловом пункте) и холодной водой, в раковину вмонтирован смеситель, все раковины установлены на столешницу. Над раковиной установлен дозатор жидкого мыла и зеркало. На стенах установлены электрические сушилки для рук.

Туалетные комнаты расположены на 1-ом и 2-ом этажах ТРК «Парк Хаус» и в административных зданиях на 1-ом, 2-ом и 3-ем этажах.

3.10. Автоматическое пожаротушение, Аварийная пожарная сигнализация.

Система автоматического пожаротушения ТРК смонтирована в соответствии с техническими условиями по противопожарной защите здания торгового центра и нормативными документами по противопожарной безопасности.

Оросители спринклерной системы и дренчерных завес, датчики аварийной пожарной сигнализации должны быть открыты, помещать их в закрытое пространство запрещено.

Любые работы по переустройству подвесного потолка, связанные с внесением изменений в противопожарные системы, должны выполняться только после согласования с Арендодателем. Работы по переустройству противопожарных систем выполняются только представителями компании, обслуживающей ТРК, ввиду специфического устройства противопожарной системы и комплектующих. Все системы подключены к централизованному пункту управления.

В случае изменения Арендатором конструкции подвесного потолка, монтажа дополнительных внутренних и наружных перегородок Арендатор за свой счет оплачивает работы по перемонтажу систем АПТ и АПС.

При устройстве гипсокартонного потолка Арендатор обязан установить люки в подвесном потолке для обслуживания инженерных систем, расположенных в запотолочном пространстве, и переточные решетки для дымоудаления.

3.11. Электроснабжение.

В каждое помещение, сдаваемое в аренду, подведено 3-х фазное электрическое питание и установлен электрический щиток с вводным автоматическим выключателем, автоматом питания фанкойлов и счетчиком электроэнергии.

В случае переустройства помещения все расходы по переносу электрического щитка на новое место, монтажу дополнительного ввода 380В, установке электросчетчика при его отсутствии оплачивает Арендатор.

До подписания договора Арендатор должен выяснить количество выделенной на помещение электрической мощности. При большей потребности Арендатор обязан представить перечень оборудования и расчет необходимой мощности. В случае обоснования выделения дополнительной электрической мощности и наличии технической возможности все расходы, связанные с проведением электромонтажных работ (прокладке кабеля, установке новых автоматов), оплачивает Арендатор.

Перед производством работ по реконструкции системы электроснабжения помещения Арендатор обязан согласовать с Арендодателем электрический проект, разработанный специализированной проектной организацией.

Арендатор сам и за свой счет производит переустройство электрической разводки внутри арендуемого помещения. По окончании работ Арендатор обязан оформить Акты замеров сопротивления изоляции и петли «фаза-ноль», Акт разграничения балансовой и имущественной ответственности.

Телефонные линии и интернет, прокладку кабеля из серверной к помещению Арендатор получает после заключения договора с компанией, предоставляющей такие услуги в ТРК.

В ТРК установлены пожарные извещатели и датчики, подключенные к центру пожарной сигнализации, а также громкоговорители, подключенные к центральной электроакустической системе и включающиеся при пожарной тревоге.

Охранные извещатели, тревожные кнопки и датчики подключены к центру охранной сигнализации.

3.12 Общие положения.

Арендодатель имеет право по своему усмотрению вносить изменения в конструкцию внутренних перегородок помещения и подвесного потолка, руководствуясь техническими и дизайнерскими причинами.

Об изменениях, запланированных Арендатором и связанных с производством монтажных работ внутри помещения (сварочных, с применением ручного инструмента и электроинструмента (молотки, кувалды, электродрели, перфораторы), с использованием красителей, растворителей и легко воспламеняющихся веществ), Арендодатель должен быть осведомлен заблаговременно.

Арендатор не вправе осуществлять изменения в арендуемом помещении без предварительного письменного согласия Арендодателя.

Изменения могут быть произведены Арендатором в случае, если они:

- технически выполнимы;
- соответствуют действующим нормам и правилам, законодательству РФ;
- предварительно согласованы Арендодателем.