

БОЛЬШАЯ ТУЛЬСКАЯ, 10

ПРОДУКТОВОЕ ЗАДАНИЕ

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ УЧАСТКА



О. ЛУБЯНКА

САДОВОЕ
КОЛЬЦО



2,8 км
14 мин.



32 мин.



1,2 км
5 мин.

СТАНЦИЯ МЕТРО
«ТУЛЬСКАЯ»

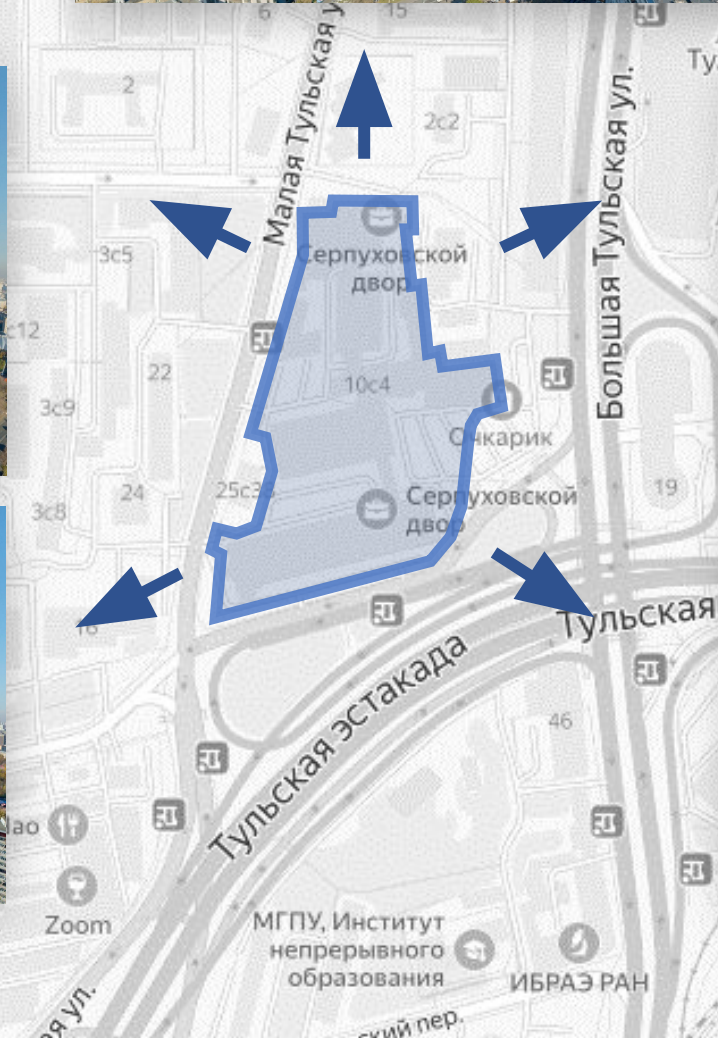
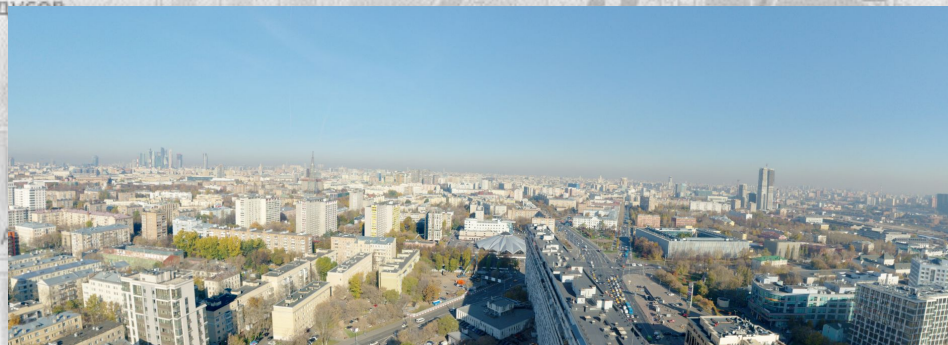


400 м
5 мин.

ТТК
(западное и восточное
направление)

ТТК

ВИДОВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ УЧАСТКА



АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ

Класс проекта – **Бизнес +**

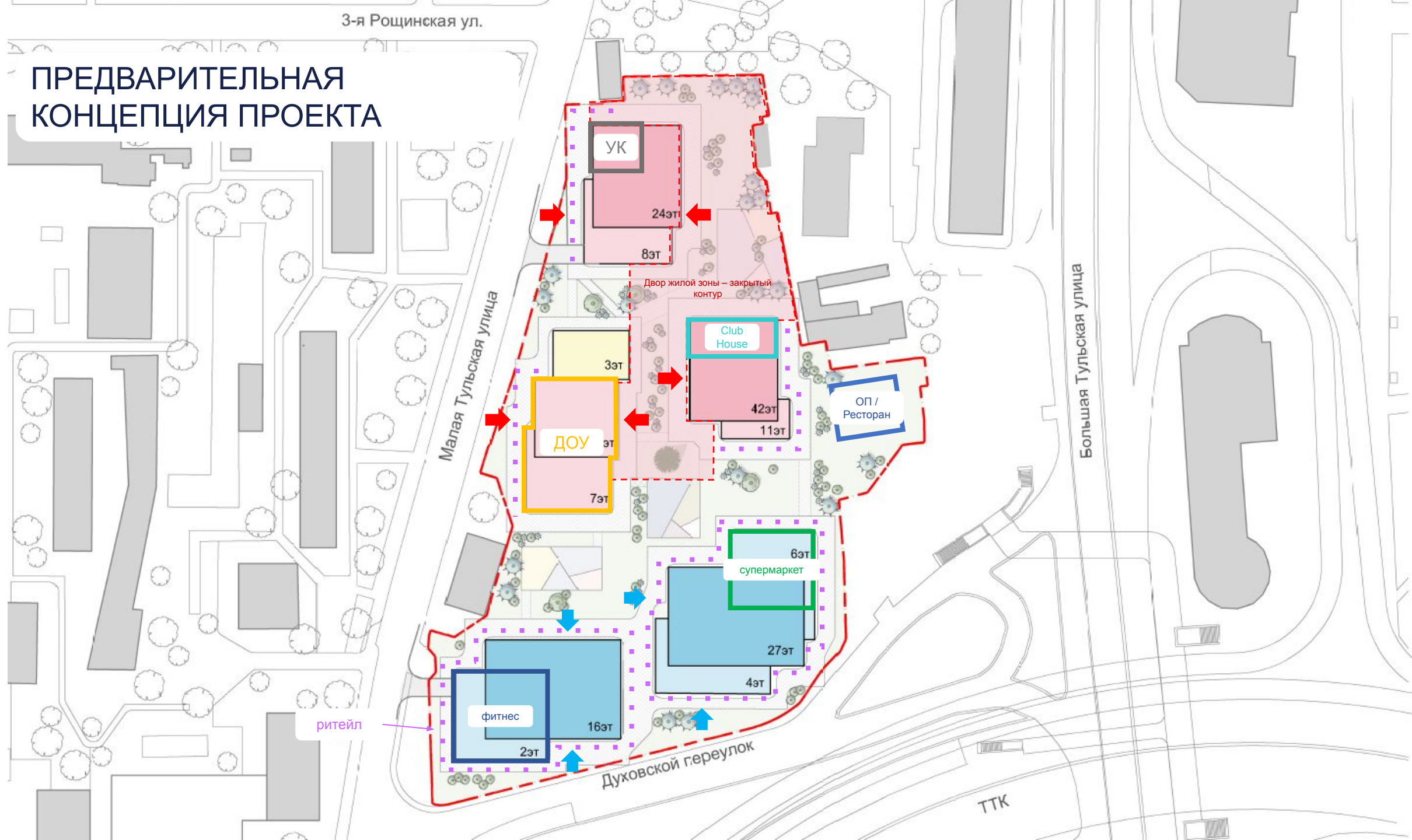
- ✓ Тип застройки – смешанная, с выделением отдельных доминант - высотных башен. Этажность выполнена с учетом рельефа, окружающей застройки и максимизации видовых квартир на панораму города.
- ✓ Определяющие критерии посадки корпусов (помимо нормативных)
Для жилой части: максимальное раскрытие видовых характеристик квартир. Исключено / минимизировано близкое расположение высотных секций с видами «окна в окна». Жилую часть «задвинуть» как можно дальше от ТТК.
Для офисной части: размещение вдоль ТТК (организация «барьера» м/у ТТК и жилой частью), посадка – исходя из возможности организации оптимальных планировочных решений

Высотность – переменная (до 150 м) с террасированием –малозэтажные секции + 3-4 высотных.
- ✓ Предусмотрено функциональное наполнение: жилье, офисы, ритейл, ДОУ, фитнес и др.
- ✓ Минимизировано отрицательное влияние близлежащих автомагистралей (размещение нежилой функции со стороны ТТК, озеленение по периметру участка, реализация концепции «двор без машин»)
- ✓ Обеспечена связь корпусов, как между собой, так и с внешней улично-дорожной сетью: организована плотная сеть пешеходных маршрутов, продуманы заезды-выезды с территории и включение ее во внешнюю УДС, организованы пожарные проезды, сервисные трафики преимущественно выведены в -1 уровень паркинга и имеют минимальное кол-во пересечений с другими маршрутами.

Применена концепция безбарьерной и безопасной среды: предусмотрены мероприятия для удобного перемещения по территории Проекта всех маломобильных групп населения, а также обеспечена современная СКУД (Система контроля и управления доступом) во все функциональные зоны Проекта.
- ✓ Развитые транспортные и пешеходные связи в границах участка.
- ✓ Продуманы маршруты движения транспорта и зоны погрузки – разгрузки для доставки грузов для встроенных помещений и для вывоза мусора. Сервисный и резидентский трафики имеют минимальное кол-во пересечений.
- ✓ Созданы «точки притяжения», арт-объекты (например, фонтан или эксклюзивные МАФ).
- ✓

3-я Рощинская ул.

ПРЕДВАРИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ ПРОЕКТА



АРХИТЕКТУРНАЯ КОНЦЕПЦИЯ

ФАСАДЫ

СТИЛИСТИКА

- ✓ Фасадные решения в современном стиле. Нижние уровни выполнены в природоприближенных материалах - камень (мрамор, гранит, травертин, известняк), верхние – с максимальной площадью остекления.
- ✓ В нижних объемах предусмотрены архитектурные/конструктивные решения, позволяющие уместно вписать балконы в концепцию

МАТЕРИАЛЫ

- ✓ Материалы – натуральный камень, анодированный алюминий, керамические панели.
- ✓ Элементы из резного металла, гравированного камня.
- ✓ На первых этажах в отделке фасадов использовать визуально более дорогие материалы.

ОСВЕЩЕНИЕ

- ✓ Обязательна архитектурная подсветка здания.

ОСТЕКЛЕНИЕ

- ✓ Панорамное остекление - окна в пол (в зависимости от архитектурного облика здания)
- ✓ Окна с мультифункциональным остеклением (с повышенной звукоизоляцией, солнцезащитой), уровень бренда Schüco.
- ✓ Предусмотрены решения, скрывающие оборудование на кровле Проекта
- ✓ Предусмотреть смотровые площадки и террасы кровлях по возможности

КОНЦЕПЦИЯ ГЕНПЛАНА И БЛАГОУСТРОЙСТВА

ИНФРАСТРУКТУРА

- ✓ Парковки для велосипедов у входных групп
- ✓ Детские площадки для разных возрастов
- ✓ Искусственный водоем/фонтан на общественной площади, в приватном дворе
- ✓ Всесезонные МАФ (перголы, навесы, беседки)
- ✓ Ландшафтная геопластика

СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

- ✓ Предусмотрено ДООУ на 45 детей

ТРАНСПОРТНЫЕ / ПЕШЕХОДНЫЕ ПОТОКИ

- ✓ Въезды на участок организованы со стороны ул. Малая Тульская.
- ✓ Разделены транспортные и пешеходные потоки в жилой и общественной (офисы, ритейл) части Проекта. Доступ на территорию жилой части Проекта - только у резидентов/собственников жилых башен.
- ✓ Предусмотрена зона погрузки/выгрузки "kiss-n-ride".
- ✓ Предусмотрены porte-cochère и welcome зона.
- ✓ Предусмотрен приватный жилой двор.
- ✓ Первые этажи – не жилые.
- ✓ Предусмотрено гранд-лобби. Лобби и МОП выполнены согласно стандарту.

ОФИС ПРОДАЖ

№	Наименование	Решение
1	Общая площадь здания	1. Здание на арендуемом участке - не более 500 м² согласно П/П Москвы № 636-ПП. 2. Здание на территории застройки: 250 м² - 550 м². В зависимости от ТЭПов самого проекта и от количества брокеров, продающих проект.
2	Состав помещений	1. Вэлком зона, зона ресепшен, 4-5 переговорных, детский уголок, демо-зона, зона макета и led-экрана, кофе-пойнт для админимтратора, с/у для клиентов (на 2 кабины помещение с раковиной), бэк -офис, кабинет руководителя по продажам проекта и его специалиста, кухня для сотрудников, с/у для сотрудников (на 1 кабину), серверная, ПУИ, помещение с техническим шкафом, гардеробная для сотрудников, техническое помещение (склад), шоу-рум (при необходимости), бойлерная (при необходимости).
3	Площадь помещений	Вэлком зона, зона ресепшен, зона макета и led-экрана - 70 м²-100 м². Демо-зона + зона ожидания - 50м²-70м². Переговорные 4-5 шт - 10м²-18м². С/у для клиентов - 8м²-12м². Кофе-пойнт для админимастратора - 3м²-6м². Детский уголок - 4м²-6м². Бэк-офис - 40м²-50м². Кабинет руководителя по продажам проекта и его специалиста - 10м²-12м², кухня для сотрудников - 6м²-10м². С/у для сотрудников - 1,5м²-2,5м². Серверная - 2,5м²-3м². ПУИ - 2,5м²-3м². Помещение с техническим шкафом - 1,5м²-2,5м², гардеробная для сотрудников -3м²-4м², техническое помещение (склад) - 3м²-4м², кинозал 20-30м2.
4	Общая концепция ОП	Здание в последствие должно быть пригодно для размещения ресторана / общепита. Предусмотреть необходимые нагрузки и возможность размещения технологического оборудования. Разработать тестовую планировку ресторана / общепита. Общий стиль, архитектура, отделка помещений и подобранная под конкретный ОП мебель должны быть актуальны в течение периода реализации конкретного ЖК. Архитектура и внутренний дизайн ОП должен соответствовать классу проекта или превышать его.
5	Техническое оснащение	Обязательно предусмотреть в каждой переговорной телевизионные панели. В вэлком зоне обязательно предусмотреть наличие led-экрана и сенсорного стола для трансляции роликов и для работы с сайтом проекта. Серверный шкаф, камеры видеонаблюдения, звуковое сопровождение, тепловизоры.
6	Рекламное оснащение	Макет, буклеты, мобильные рабочие места, посуда с лого, канцтовары с лого, аромаоснащение
7	Фасад ОП	Витражное остекление минимум с фронтальной стороны здания. Предусмотреть подсветку фасадов и, при необходимости, место под вывеску.
8	Прилегающая к ОП территория	Выбирать под отдельно стоящие здания площадки, прилегающую территорию которых можно благоустроить. Предусмотреть озеленение территории (по возможности). Возле ОП должна быть размещена клиентская парковка на 8-12 м/м. При отсутствии вывески на фасаде здания предусмотреть место под наземную конструкцию с лого проекта или стеллу с лого проекта. При необходимости, прилегающая территория должна быть огорожена забором с лого проекта
9	Системы связи	Интернет. Предусмотреть необходимое количество интернет-розеток (подключение к сети) для всех рабочих точек (включая МФУ и ТВ). Желательно все провода спрятать в шкаф со слаботочными коммуникациями с выводами на патч-панель. Проложить кабель UTP, категория 5 от шкафа СС до межэтажного стояка. Телефон (при необходимости) - IP-телефония
10	Инженерные системы	Вентиляция: Приточно-вытяжная вентиляция - круглогодичная температура 22С. Подбор оборудования с указанием размещения воздуховодов для комфортного функционирования офиса с постоянным пребыванием 15 сотрудников (60м3/час) и временным прибыванием 50 посетителей (20м3/час). В центральных установках используется прямоточная схема обработки воздуха, включающая: - очистку воздуха в сухих фильтрах G4+ F7; - в холодный период подогрев воздуха в рекуператоре, и воздушонагревателе; - в теплый период охлаждение воздуха в секции воздухоохладителя; - в холодный период для поддержания влажности в требуемом диапазоне использовать парувлажнение; - установку шумоглушителей до и после вентиляторов. Холодоснабжение: предусмотреть проектом оборудование холодоснабжения всех помещений для комфортного пребывания с постоянным пребыванием 15 сотрудников (60м3/час) и временным прибыванием 50 посетителей (20м3/час) в теплое время года. Предусмотреть точки вывода на фасад. Предоставить расчет и подбор оборудования с учетом экономической целесообразности. Систему холодоснабжения офисных помещений выполнить на базе VRV (VRF) системы (охлаждение-нагрев). Наружный блок, системы холодоснабжения предусмотреть на несколько внутренних блоков, располагаемых в разных помещениях с объединением по вертикали. Наружные блоки с низкотемпературным комплектом расположить на кровле строения. Внутренний блок канального типа установить за подшивным потолком, количество и расстановку блоков определить из требования создания комфортных условий во всех помещениях офиса продаж. Регулирование температуры в помещениях предусмотреть с помощью местных регуляторов, управляемых настенными термостатами. Фреонопроводы проложить за подшивным потолком и в коммуникационных шахтах.При максимальной скорости оборудование вентиляции и холодоснабжения не должно превышать приведённый уровень звукового давления Lp ≤ 40 дБ. Отопление: выполнить расчет отопления исходя из увеличенной площади помещения. На основании расчета внести корректировки в разводку системы отопления (при необходимости в систему вентиляции), чтобы равномерно распределить тепло, для создания комфортной температуры в каждой точке помещения. Витражное остекление оснастить конвекторами, встраиваемыми в пол и подобранными на всю ширину остекления из расчета высоты остекления. Водоснабжение. Сантехническое оборудование:Предусмотреть в соответствии с функционалом помещений. Канализация: обеспечить бесперебойное канализованные каждого соответствующего помещения в существующие сети или в септик. Освещение: Предусмотреть общее освещение со светодиодными лампами. Предусмотреть выключатели в каждом помещении. Предусмотреть устройство выпусков кабеля для приборов наружного освещения (в т.ч. вывески), иллюминации, подсветки рекламных конструкций. Предусмотреть достаточную освещенность рабочих мест в соответствии с требованиями СП и СанПин. Исключить использование ослепляющих прожекторов/спотов для общего освещения. Предусмотреть сеть аварийного освещения.
11	Охрана и СКУД	Охранная система/тревожная кнопка (по типу Гольфстрим и аналоги). Биометрические считыватели лица или пальцев при входе.



ЖИЛЬЕ

МЕСТА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

- ✓ Дизайн-проект будет выполнен топовым бюро.

ВХОДНЫЕ ГРУППЫ

- ✓ Входные группы визуально выделены, акцентированы и презентабельны, отражают не только стилистику, но и уют жилого дома в соответствии с его классом.

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

- ✓ Высота входных дверей - 2800 мм.
- ✓ Двери автоматические распашные / раздвижные + одна обычная дверь
- ✓ Вход на уровне земли без дополнительных ступеней.
- ✓ Максимально сокращено кол-во тамбуров (с помощью тепловой завесы, револьверных/автоматических двойных дверей или др. альтернативного решения).

СИСТЕМА ДОСТУПА

- ✓ Автоматическое открывание дверей.
- ✓ Доступ по FaceID или аналогичной бесконтактной системе только для резидентов. Для гостей – по разовому NFC / QR коду.
- ✓ Трехступенчатая грязезащита (уличная зона – ячеистые маты, тамбур - прорезиненные маты с текстильными вставками, холл – впитывающие ковры).

- ✓ Система доступа для гостей- вызов через домофонную панель (в каждом подъезде на 1 и -1 этаже, а также на калитках в закрытую часть периметра ЖК)

ЛОББИ

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

- ✓ Высота потолка первого этажа – 5-8 м
- ✓ Высота дверей - 2400 мм
- ✓ Возможность устройства входных групп в каждую секцию по принципу «двор-улица»
- ✓ Остекление – витринное

СОСТАВ ПОМЕЩЕНИЙ

- ✓ Стол консьержа
- ✓ Зона ожидания с диванами и столиком
- ✓ Гостевой санузел 2-3 кв. м. (с учетом норм МГН)
- ✓ Community center (общественная гостиная)* под управлением УК (состав помещений прорабатывается в процессе проектирования)
- ✓ Отдельное помещение / зона для почтовых ящиков (почтовые ящики установлены на высоте не менее 60 см от пола). В каждом подъезде предусмотреть зону размещения **информационного стенда УК**, вписать в дизайн-проект.
- ✓ Помещение колясочной (из расчета 1 место на 12 квартир) с зоной хранения велосипедов
- ✓ Помещение консьержа – 3-5 кв.м (с возможностью перекусить, оставить вещи и т. д.)
- ✓ Помещение для хранения посылок
- ✓ Лапомойка (отдельная, согласно стандарта)
- ✓ ПУИ 2 кв. м
- ✓

МЕСТА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

CLUB HOUSE

РАСПОЛОЖЕНИЕ

- ✓ В первом этаже. Предпочтительно в центре жилой части, в комфортной доступности из всех жилых башен

СОСТАВ ПОМЕЩЕНИЙ

- ✓ Гранд лобби:
 - Кафе/бар (под оператора)
 - Lounge зона отдыха
 - Business lounge с переговорными (2 шт.)
- ✓ Club house – многофункциональные помещения
 - Детская комната / детский клуб, в т.ч. крытая детская площадка (по аналогии с уличной, но всесезонная)
 - Музыкальные классы-студии

МЕСТА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

ЛИФТОВОЙ ХОЛЛ

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

- ✓ Лифты - высокоскоростные, бесшумные зарубежных производителей: LG (Южная Корея), Sigma, SJEC, XIZI, SRH (Китай), Doppler (Греция), Schindler (Швейцария), KONE (Финляндия), Thyssenkrupp (Германия), Mitsubishi.

Функция приоритетного обслуживания для жителей и гостей пентхаусов.

- ✓ Время ожидания лифта – до 60 сек (уточняется расчетом)
- ✓ Все лифты с опусканием на подземные уровни.
- ✓ Предусмотрен 1 грузовой лифт (сервисный), который имеет выход в том числе в отдельный холл, остальные – грузопассажирские с выходом в основной холл.
- ✓ Размер лифтового холла должен позволять занести в лифтовую кабину крупногабаритные вещи
- ✓ Оптимизированная система вызова: Destination Control Port

Видеонаблюдение: в лобби 1-ых этажей, в лифтовых холлах и лифтовых кабинах.



ЛИФТОВЫЕ КАБИНЫ

- ✓ Дизайнерская отделка лифтовых кабин в соответствии с дизайн-проектом отделки МОП (зеркало, пол как в лобби, фронтальный свет).

ТИПОВОЙ ЭТАЖ

ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ

- ✓ Лифтовые шахты не должны примыкать к несущим стенам квартир

БЛАГОУСТРОЙСТВО

МАСТЕР ПЛАН

- ✓ Выполнено принципиальное зонирование мастер плана, продуманы пожарные проезды, УДС, потоки.
- ✓ Согласно проекта привлеченного Автора проекта Благоустройства

ОСВЕЩЕНИЕ

- ✓ Ландшафтное освещение
- ✓ Декоративная подсветка
- ✓ Нижний уровень освещения.

КВАРТИРЫ

ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

- ✓ Средняя площадь квартир – 53,6 кв. м.
- ✓ Типовой этаж – 3,30 м (пол-пол, при плите перекрытия 200 мм)
- ✓ Последний этаж (пентхаусы) – 3,7 м (в бетоне , при плите перекрытия 200 мм)
- ✓ Высота входных дверей в квартиру – 2 400 мм.

УНИКАЛЬНЫЕ ФОРМАТЫ КВАРТИР

Доля квартир с отделкой определяется на этапе проектирования.

- ✓ Пентхаусы на верхних этажах с увеличенной высотой потолка до 3,9 м (пол-пол)
- ✓ Возможно размещение квартир с террасами и зимними садами

РАЗМЕЩЕНИЕ НА ЭТАЖЕ

- ✓ На этаже не более 12 квартир (в редких случаях – до 10, если это обусловлено нарезкой и конфигурацией этажа). При большем количестве (от 7 квартир на этаже) – квартирный холл разделен на два коридора с выходом из лифтового холла.
- ✓ 3-спальные, 4-спальные и многокомнатные квартиры располагать только в торцах (угловые, распашные) с хорошими видовыми характеристиками.

КВАРТИРЫ

КОНФИГУРАЦИЯ КВАРТИР

ГАБАРИТЫ / ПРОПОРЦИИ

- ✓ Конфигурация квартир должна позволять организовать комнаты правильной формы стремящейся к квадрату с соотношением глубины к ширине – 3:2, без возникновения острых углов и выступающих пилонов.
- ✓ Ширина комнат (расстояние между перегородками, расположенными перпендикулярно фасадной стене) составляет не менее 3,3 м в бетоне.

ПОМЕЩЕНИЯ

- ✓ Выделенные общественная (кухня и гостиная) и частная (спальни) зоны (в случае технической возможности).
- ✓ Во всех квартирах кроме студий предусмотрен мастер блок с с/у.
- ✓ Избегать смежных / проходных комнат (для квартир с классической компоновкой комнат).
- ✓ Избегать пенальных жилых комнат.
- ✓ Глубина квартир не более 8 м.
- ✓ Минимальная площадь жилых комнат – 10 кв. м
- ✓ Избегать примыкания жилых комнат к лестнично-лифтовому узлу.
- ✓ Исключить коридоры.

КВАРТИРЫ

КВАРТИРОГРАФИЯ

Типология	Тип	S кв. мин.	S кв. макс.	Средняя площадь, кв. м	Общая площадьквартир, кв. м	Доля по площади, %	Кол-во	Доля по кол-ву, %	Кол-во окон	Площадь кухни-гостиной от..., кв. м	Площадь мастер спальни от..., кв. м	Площадь спальни от..., кв. м	Количество санузлов	Наличие балкона / лоджии / террасы
Студии	M	28	32	30	2 544,3	5%	85	9%	1-2	24-25	-	-	1 совмещенный	нет
1 спальн.	S	36	40	38	6 458,5	13%	170	19%	2	18	14	-	1 совмещенный	нет
	M	43	47	45	5 528,9	11%	123	13%	2-3	24	14	-	1 совмещенный	нет
	L	48	52	50	3 914,3	8%	78	9%	3-4	26	16		гостевой и 1 совмещенный	нет
2 спальн.	S	52	56	54	6 507,5	13%	121	13%	3	22	12	11	1 отдельный или гостевой и совмещенный	нет
	M	60	64	62	9 443,1	19%	152	17%	3-4	24	14	12	гостевой и 1-2 хозяйских совмещенный	30%
	L	65	70	68	5 382,1	11%	79	9%	3-4	30	16	12	гостевой и 2 хозяйских	50%
3 спальн.	S	70	75	73	2 446,4	5%	34	4%	4	24	14	11	гостевой и 2-3 хозяйских	50% и/или террасы
	M	78	82	80	5 039,6	10%	63	7%	4-5	30	14	12	гостевой и 3-4 хозяйских	100% и/или террасы
4 спальн.	Pth	110	140	125	1 663,6	3%	13	1%	5-6	30	16	12	гостевой и 3-4 хозяйских	100% и/или террасы
		28	140	53,3	48 928,2	100%	918	100%						

ПАРКИНГ

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

- ✓ Паркинг жилой части изолирован от офисной, имеет независимый въезд/выезд
- ✓ Коэффициент обеспеченности - не менее 0,7 м/м на квартиру.
- ✓ Лифт опускается в подземный паркинг из каждой секции.
- ✓ Минимальный размер м/м - 2,5х5,3 м
- ✓ Количество зависящих машиномест минимально.
- ✓ Не более 2-х подземных уровней.
- ✓ Въезд в паркинг предпочтительно располагать между корпусами, избегая размещения под окнами квартир.
- ✓ Въезд в паркинг - шлагбаум и секционные светопрозрачные ворота.
- ✓ Въезд в паркинг расположен в нижней части ramпы.
- ✓ Высота въезда на -1 уровень – не менее 4,2 м, в зонах проезда - не менее 4,0 м в чистоте для возможности заезда в паркинг автомобилей типа «Газель», «Porter», «Газон NEXT» высотой 3,5 м и автомобиля с пресс- компактором.
- ✓ Высота потолка -2 уровня «в чистоте» не менее 2,4 м, локально – не менее 2,2 м (не в зоне проездов)
- ✓ Контроль доступа / въезда в паркинг при помощи системы считывания автомобильного номера и/или RFID-метки.
- ✓

- ✓ Угол уклона ramпы обеспечивает комфортный заезд автомобилей с низким клиренсом.
- ✓ Вдоль ramпы предусмотрен пешеходный тротуар / спуск для велопешеходов.
- ✓ Обеспечить отвод талых, уборочных и аварийных вод на всех уровнях паркинга
- ✓

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

- ✓ Келлеры / кладовые – в неэффективно используемых местах предусмотреть возможность размещения келлеров (для жильцов) или кладовых помещений (для УК), площадью 3-5 кв. м. (не более 20% от количества квартир).
- ✓ На участках паркинга, не используемых под машиноместа и келлеры, разместить стойки для хранения велосипедов (напольные или настенные).
- ✓ В паркинге предусмотреть помещения УК (см. стр. 21)
- ✓

ОТДЕЛКА

- ✓ Дизайн-проект отделки паркинга в стилистике концепции проекта
- ✓ Напольное покрытие - наливной пол, плитка
- ✓ Предусмотреть решения по энергоэффективному использованию освещения (датчики движения и др.)
- ✓ Минимальная норма освещенности
- ✓ Часть стены (не смежная с м/м) и дверь в помещение ТП – светопрозрачные.

ПАРКИНГ

СЕРВИС

ОБСЛУЖИВАНИЕ АВТОМОБИЛЕЙ

- ✓ Автомойка (с возможностью использования не только жильцами и офисными резидентами) – возможно размещение в здании БЦ.
- ✓ Возможность установки стационарного поста для подкачки шин на каждом уровне
- ✓ 10% машиномест с возможностью установки зарядных устройств (с подготовкой к подключению), 2 общественные полностью оборудованные оконечными зарядными устройствами.

ЛОГИСТИКА

- ✓ Зоны разгрузки стройматериалов и крупногабаритных предметов с продуманной логистикой от зоны разгрузки до лифта
- ✓ Габариты 1 м/м под разгрузку - 7,2x4 м, кол-во определяется расчетом на этапе проектирования
- ✓ В зоне лифтов предусмотреть место для разгрузочных тележек.

СВЯЗЬ

- ✓ Предусмотреть усиление сигнала сотовой связи – **бесшовный в паркинге, лифтах, лобби 1 го этажа, коридорах типовых этаже.**

ЛИФТОВОЙ ХОЛЛ

- ✓ Система СКУД для доступа к лифтовым холлам из зоны парковки (аналогична системе СКУД для доступа во входные группы с улицы)
- ✓ Вход в лифтовые холлы на подземных уровнях оформлен в соответствии с общей концепцией МОП
- ✓ Отделка паркинга, лифтового холла и рампы по отдельному дизайн-проекту.

БЕЗОПАСНОСТЬ

- ✓ Видеонаблюдение - на всех этажах паркинга.
- ✓ Организация системы СКУД с возможностью доступа ограниченного круга лиц (в жилой зоне – собственник м/м или кладовой, гость).

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

СОСТАВ ПОМЕЩЕНИЙ

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ	ПЛОЩАДЬ (не менее), КВ. М	РАСПОЛОЖЕНИЕ, этаж
Администрация	154	
Кабинет Управляющего	10	1
Рабочая зона клиентских менеджеров	46	1
Клиентская зона (мебель+ кофе поинт+ оргтехника)	46	1
Кабинет главного инженера + архив	10	1
Помещение диспетчерской	9	1
Комната приема пищи	15	1
Санузел клиентский + офис УК	5	2
Тамбур	9	1
Гардеробная для клиентов	4	1
Ресепш, лобби в подъездах	11	
Клиентская зона (холл)	согласно концепции	1
Гардеробная для сотрудников	2	1
Комната приготовления кофе/чай/закуски не дальше 2 м от ресепшн (если концепцией предусмотрен бар/обслуживание гостей)	5	1
Санузел для персонала и клиентов	4	1
Техническая служба	60	
Помещение раздевалки для линейного персонала	12	-1
Помещение мастерской , инструмент, инвентарь	10	-1
Помещение под склад расходники, строительные материалы	18	-1
Помещение для дежурной смены , приема пищи и отдыха	8	-1
Помещение для хранения документации	6	-1
Душевая (1 душевая кабина), санузел , постирочная	6	-1
Клининг	97	
Помещение раздевалки	12	-1
Помещение для хранения уборочного инвентаря (метлы, щетки, ведра, пылесосы и т.д.)	15	1
Помещение под склад реагента, песка.	20	-1
Помещение для приема пищи	6	-1
помещение постирочной + сушки для уборочного инвентаря	6	-1
Помещение для размещения полумоечных машин + стиральные машины (рекомендуется в паркинге)	8	-1
Зона для размещения уборочной техники (трактора, бобкеты, навесное оборудование)	30	-1
Служебные входы в ПУИ каждой секции со двора		-1
Охрана (если предусмотрено концепцией)	17	
Мониторная + комн. приема пищи и отдыха (отдельные помещения, для отдыхающей смены охраны предусмотреть не на виду и не смежное с	12	1 или на -1
Душевая (1 душевая кабина) и санузел (мониторной)	5	-1

ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ

ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ

- ✓ Кондиционирование - центральная система кондиционирование
- ✓ Вентиляция - приточно-вытяжная в МОП, в квартирах – индивидуальная типа – Бризер типа T10n.
- ✓ Интегрирована система Умного дома
- ✓ Гранд лобби – с возможностью трансляции фоновой музыки

БЕЗОПАСНОСТЬ

- ✓ Системы безопасности – консьерж 24/7, видеонаблюдение, огороженная территория, контроль доступа, вход по биометрическим считывателям или иной бесконтактный доступ.
- ✓ Система видеонаблюдения в коридорах кладовых, места хранения техники и складирования ТМЦ и основных средств Управляющей компанией, в офисе УК.

СИСТЕМА СБОРА МУСОРА

- ✓ Сбор мусора на этаже в специальной камере / нише, спуск контейнеров в паркинг в камеру пресс – компактора сотрудниками УК, вывоз пресс-компактора из паркинга (либо с уровня благоустройства).
- ✓ Для строительного мусора (в т.ч. КГМ) предусмотрены контейнерные площадки на территории.
- ✓ Для коммерческих помещений предусмотреть контейнерные площадки на территории без пересечения потоков с резидентами.



МАНГАЗЕЯ
ДЕВЕЛОПМЕНТ

ПРИМЕЧАНИЯ

- ¹ **Slab to slab** – высота помещения в бетоне (без учета отделки) от верха перекрытия пола до низа перекрытия потолка
- ² **МГН** – маломобильные группы населения
- ³ **МОП** – места общего пользования
- ⁴ **МАФ** – малые архитектурные формы