

ТЦ «Парк Хаус»  
город Екатеринбург, ул. Сулимова, д. 50.

Общестроительные технические  
условия для Комплекса

## Общестроительные технические условия.

### 1. Введение

Спортивно-развлекательный торговый центр «Парк Хаус» расположен: г. Екатеринбург, ул. Сулимова, д. 50.

ТЦ располагается в части города, легко доступной на автомобильном и общественном транспорте (маршрутках)

Торговые площади в Торговом центре расположены на первом, втором, третьем этаже. Торговый центр снабжен парковкой.

### 2. Несущая нагрузка

Офисные и общие торговые площади имеют нагрузку 500 кг / м<sup>2</sup>.

### 3. Загрузка

#### 3.1. Потолки.

В большей части арендуемых помещений существуют подвесные потолки, оставшиеся от прежних Арендаторов. В некоторых помещениях (технических и венткамерах) подвесной потолок отсутствует.

Существующие линии электрических и прочих кабелей проложены в кабельных коробах, за подвесным потолком, частично в стенах.

Запрещено устройство подвесных потолков в зоне расположения дренчерных устройств.

#### 3.2. Напольное покрытие

Во всех торговых галереях, в санитарных помещениях, во всех общественных местах, напольное покрытие и плинтуса выполнены из плитки керамической гранит, за исключением офисных помещений.

Во всех помещениях под Аренду уровень чистого пола совпадает с уровнем чистого пола Торговой галереи. В 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. Стены

Стены в ТЦ окрашены водно дисперсионными красками.

Перегородки между арендуемыми помещениями выполнены в основном из гипсокартона, по металлическому каркасу, высотой ~ 4м, не доходящие до кровли, за исключением стен противопожарных отсеков.

Перегородки внутри арендуемых помещений выполнены в основном также из гипсокартона по металлическому каркасу.

При необходимости и при согласовании с Арендодателем, существующие перегородки, внутри арендуемых помещения могут быть демонтированы за счет и силами Арендатора и установлены новые за счет и силами Арендатора.

Наружные стены ТЦ выполнены из панелей типа «Сэндвич», марки «Парок».

Тамбуры входных групп выполнены из стеклопакетов.

##### 3.3.1. Фасады помещений

Фасады арендуемых помещений выполнены из стекла, с входными группами из стеклянных дверей или роллет (рольставни) с электрическим приводом.

Фасады зоны фудкорта представляют собой линии раздачи (прилавок), которые на ночь закрываются роллетами.

При необходимости и при согласовании с Арендодателем, существующий фасад арендуемого помещения, может быть демонтирован за счет и силами Арендатора и установлен новый за счет и силами Арендатора.

При необходимости Арендатор производит техническое обслуживание и текущий ремонт существующего фасада арендуемого помещения.

#### 3.4. Окна.

Окна в арендуемых помещениях отсутствуют. По ТЦ окна и световые фонари выполнены из

стеклопакетов.

### 3.5. Двери

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

Противопожарные двери в зоне арендуемых помещений и Торговой галереи выполнены из стеклопакетов с обрамлением из алюминиевого профиля.

В сан. узлах установлены облегченные металлические двери. Двери в технические помещения выполнены из металлических противопожарных дверей.

Входные группы с нижней парковки оборудованы автоматическими дверями с фотоэлементами, из стеклопакетов обрамленные в алюминиевую раму.

### 3.6. Вентиляция

Помещения, кроме зоны фудкорта, сдаваемые в аренду снабжаются отоплением и воздухом через центральную систему вентилирования и удаления воздуха.

Уровень воздухообмена соответствует территориальным нормами, будет соблюдаться арендодателем и арендаторами. Поступающий и приточный воздух (тепло / холод) централизованно обрабатывается, а затем подается в арендуемые помещения с температурой не ниже 16 градусов.

По энергетическим причинам Арендодатель решает сам, в какое время отключать вентиляционную систему после закрытия ТЦ.

Помещения зоны фудкорта, сдаваемые в аренду, снабжаются отоплением и воздухом, забирая воздух через вентиляционные решетки из общих зон. При не хватке воздуха из общих зон Арендатор зоны фудкорта устраивает свою приточно - вытяжную установку с учетом воздуха из общих зон.

### 3.7., 3.8., Охлаждение и отопление

Охлаждение и отопление в арендуемых помещениях осуществляется через централизованную систему вентиляции.

Во многих помещениях имеются фанкойлы. Расходы, связанные с установкой и обслуживанием фанкойлов, полностью несет Арендаторы. Жидкость, подаваемая в фанкойлы, подогревается в холодное время года в Тепловом пункте. Охлаждается за счет централизованно установленного чилера.

### 3.9. Санитарная гигиена

В ТЦ оборудованы туалетные комнаты в соответствии с требованиями нормативных документов для торговых центров. Все комплектующие белого цвета. В туалетных комнатах находятся ершики, держатели туалетной бумаги.

Так же в туалетных комнатах находятся умывальные раковины с горячей и холодной водой, в раковину вмонтирован кран, все раковины установлены на столешницу. Над раковиной установлен дозатор жидкого мыла, зеркало, на стенах установлены электрические сушилки для рук.

Туалетные комнаты расположены по флангам здания.

### 3.10. Спринклерная система, Противопожарная система

Система спринклера в ТЦ установлена в соответствии с системой противопожарной защиты и конструкцией торгового центра.

Спринклерные головки, дренчерные завесы, противопожарные датчики, системы оповещения противопожарной защиты, должны быть открыты, помещать их в закрытое пространство 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 ТЦ ввиду специфического устройства противопожарной системы и комплектующих. Все системы подключены к централизованному пункту управления.

В случае монтажа Арендатором в помещении (где ранее отсутствовал подвесной потолок) подвесного потолка, Арендатор за свой счет и своими силами берет на себя обязательства по устройству 2-го уровня противопожарных датчиков и спринклеров.

При устройстве гипсокартонного потолка Арендатор обязан установить люк в подвесном потолке для обслуживания инженерных систем 1-го уровня, расположенных под кровлей.

Арендатор также обязан предусмотреть мостики, для прохода за подвесным потолком, для обслуживания инженерных систем.

### 3.11. Электричество

В каждое помещение сдаваемое в аренду подведено 3 -х фазное электрическое питание и установлен счетчик и трансформаторы тока. Данные по каждому помещению различные. В случае отсутствия в помещении электрического счетчика, все расходы связанные с установкой и подключением электрического счетчика оплачивает Арендатор.

Арендатор должен выяснить по выделенной мощности по электрической энергии до подписания договора. В случае нехватки электрической энергии на помещение и возможности выделить дополнительную мощность все расходы, связанные с получением дополнительной мощности (прокладке кабеля установке новых автоматов), оплачивает Арендатор.

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

Перед производством работ по переустройству электрической разводки в помещении или устройству новой разводки обязательно согласовать электрический проект с Арендодателем. Арендатор сам и за свой счет производит устройство или переустройство электрической разводки внутри арендуемого помещения.

Все осветительные приборы, необходимые для дежурного освещения, а также полного освещения ТЦ паркинга, кроме арендуемых помещений, поставлены и смонтированы Арендодателем.

По ТЦ установлены пожарные извещатели и датчики, подключенные к центру противопожарной сигнализации.

По ТЦ установлены громкоговорители, подключенные к центральной электроакустической системе и включающиеся при пожарной тревоге.

### 3.12. Общие положения

Арендодатель вправе осуществить изменения, необходимые по техническим причинам, либо по настоянию уполномоченных инстанций, а также изменения технического либо дизайнерского характера.

Об изменениях, запланированных арендатором (например, об изменениях технических параметров, связанных с внутренними коммуникациями в арендуемых помещениях), 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 действующему законодательству РФ;
- предварительно согласованы Арендодателем.