**УТВЕРЖДАЮ: УТВЕРЖДАЮ:**

**Индивидуальный предприниматель Председатель правления КРО САР**

**…………………. Л.Г. Давидова ……….…………….. С.Н. Зыков**

****

**КЕМЕРОВСКАЯ РЕГИОНАЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ**

**ОБЩЕРОССИЙСКОЙ ТВОРЧЕСКОЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

**«СОЮЗ АРХИТЕКТОРОВ РОССИИ»**

**(КРО САР)**

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ**

к открытому конкурсу

на лучшую архитектурную концепцию

(эскизный проект):

Торгово-выставочный мебельный центр

в городе Кемерово

по адресу: проспект Октябрьский, 55

Г. Кемерово. 2021 г.

Вступление

Настоящее техническое задание составлено в целях осуществления выбора лучшей Архитектурной концепции (эскизного проекта) Торгово-выставочного Мебельного центра по адресу: Кемерово, пр. Октябрьский, 55 **(далее – МЦ или Объект),** в рамках поддержки конкурсной практики и развития профессиональной конкуренции в сфере архитектурно-проектных услуг.

Требования к оформлению и составу

Архитектурной концепции

Конкурсные проекты оформляются PDF-файлом, 300 dpi, в виде альбома с листами формата А3, горизонтальной компоновки, с указанием в правом верхнем углу каждого листа шестизначного цифрового девиза.

PDF-файл присылается на электронную почту Ответственного секретаря Конкурса: [konkurs.krosar42@gmail.com](mailto:konkurs.krosar42@gmail.com) (См. Правила и условия, Приложение 1-ПУ).

Информация об Участнике Конкурса с указанием того же шестизначного цифрового девиза (кода) и с данными о Конкурсанте высылается на электронную почту Заказчика Конкурса: [konkurs@nf42.ru](mailto:konkurs@nf42.ru) (См. Правила и условия, Приложение 3-ПУ). Заказчик обязуется держать эту информацию в тайне до подведения членами Жюри итогов Конкурса

**Содержание Конкурсного проекта:**

1. **Краткая пояснительная записка** с описанием градостроительного, архитектурного, объемно-планировочного, конструктивного, инженерно-технических решений, а также экологических и ресурсосберегающих технологий.
2. **Технико-экономические показатели** Объекта в виде следующей таблицы:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.** | **Площадь земельного участка МЦ согласно Градплана** | | | | 1,5657 Га |
| **2.** | **Площадь застройки** | | | | Определить проектом. (Порядка: 10 тыс. м2) |
| **3.** | **Процент застройки** | | | | Определить проектом (Порядка: 70% ) |
| **4.** | **Площадь благоустройства** | | | | Определить проектом |
| 4.1. | В том числе: | благоустройство в границах участка | | | Определить проектом |
| 4.2. | благоустройство за границами участка | | | Определить проектом |
| **5.** | **Общая площадь МЦ** | | | | Определить проектом (Порядка: 30 тыс. м2) |
| 5.1. | В том числе: | общая площадь цокольного этажа | | | Определить проектом |
| 5.2. | общая площадь первого этажа | | | Определить проектом |
| 5.3. | общая площадь второго этажа | | | Определить проектом |
| 5.4. | … | | |  |
| **6.** | **Количество парковочных мест** | | | Определить проектом | |
| 6.1. | В том числе: | количество парковочных мест в пределах границ земельного участка | | | Определить проектом |
| 6.2. | В том числе: | количество мест на открытой парковке | | Определить проектом |
| 6.3. | количество мест в цокольном этаже | | Определить проектом |
| 6.4. | количество парковочных мест на открытой парковке за пределами земельного участка | | | Определить проектом |
|  |  | | |  |

1. **Схема генерального плана участка и прилегающей территории** **в границах проектирования с благоустройством** в исходном масштабе 1:1000, включая схему движения автотранспорта и пешеходов.

Особое внимание уделить:

а) проектируемым и существующим пешеходным и транспортным связям;

б) разделению потоков автотранспорта посетителей, обслуживающего автотранспорта (фур) и пешеходных потоков;

в) рельефу местности;

г) возможности строительства на неопределенную перспективу двухуровневой транспортной развязки на пересечении ул. Тухачевского с Октябрьским проспектом (см. Приложение №5-ТЗ). Предполагаемую развязку графически изобразить пунктирно. Её конфигурация может измениться. Участники Конкурса могут дать свои предложения по организации пересечения улицы Тухачевского с проспектом Октябрьский, в том числе – в одном уровне.

1. **Планы этажей** в исходном масштабе 1:200 с размерами в осях и экспликацией с указанием функционального назначения помещений МЦ (коммуникационных, коммерческих, рекреационных, служебных, подсобных, технических), согласно Техническому заданию.

На всех поэтажных планах должны быть показаны: несущие и ограждающие конструкции; расположение атриумов, галерей; расположение лестниц, эвакуационных выходов, пассажирских/грузовых лифтов и эскалаторов;

1. **Фасады** в исходном масштабе 1:200 в фактурном и колористическом решении с высотными отметками и осевыми размерами. Приветствуется разработка вариантов (не более трех) решения фасадов. Для каждого варианта даются описание и обоснование отделочных материалов.
2. **Характерный разрез / разрезы** с указанием высотных отметок и осевых размеров.
3. **Визуализации** – трехмерные цветные наглядные изображения:

* экстерьера (характерные виды с привязкой к рельефу местности и окружающей застройке);
* интерьера главного пространства здания.

Техническое задание на разработку

Архитектурной концепции

Содержание

1. Основные сведения по созданию Объекта (МЦ).
   1. Функциональное назначение Объекта.
   2. Местоположение земельного участка и подъездных путей к нему.
   3. Сведения о предполагаемом конструктивном исполнении здания.
   4. Сведения о предполагаемой внутренней отделке
   5. Сведения об инженерных системах
2. Требования к расположению застройки на земельном участке

**3.** Требования к объёмно-планировочным решениям .

1. Требования к архитектурным решениям.
2. Навигационные и рекламные элементы.
3. Требования к оформлению Архитектурной концепции.
4. Приложения.
   1. Основные сведения по созданию Объекта (МЦ).
   2. **Функциональное назначение Объекта.**

Объект МЦ, располагаясь в территориальной зоне О1 (зона делового, общественного, коммерческого назначения), предназначен для осуществления функций городского значения – комплекса размещённых в одном здании, рекреационных пространств, коммерческих предприятий, осуществляющих торговлю, общественное питание, бытовые услуги. **Основное коммерческое направление Объекта – выставка и торговля мебелью.** Под эту функцию должна формироваться большая часть торгово-выставочного пространства.

Заказчик намерен сформировать в здании площади (помещения) для размещения деятельностей по осуществлению продаж товаров, услуг и, выступая при этом в качестве арендодателя (собственника здания), передавать сформированные площади (помещения) на праве аренды лицам, осуществляющим соответствующую предпринимательскую деятельность.

Объемно-планировочное и конструктивные решения здания должны обеспечивать возможность свободной перепланировки и трансформации функционального назначения помещений здания в связи с изменениями конъюнктуры рынка недвижимости и услуг.

* 1. Местоположение земельного участка и подъездных путей к нему.

Земельный участок, на котором должен быть построен Объект (в дальнейшем именуемый «Земельный участок МЦ»), принадлежит Заказчику на праве собственности. Он состоит из двух объединенных земельных участков с кадастровыми номерами: 42:24:0501014:8149 и 42:24:0501014:8132. Земельный участок МЦ расположен в городе Кемерово, имеет хорошую транспортную доступность с основных городских магистралей: проспектов Ленина и Октябрьский, улицы Тухачевского, а так же находится вблизи федеральной трассы М53 – улицы Терешковой.

Участок ограничен с севера – красной линией проспекта Октябрьский, с востока – красной линией улицы Тухачевского, с юга – границами земельного участка офисного центра, с западной стороны – **проектируемой в перспективе** **пешеходной озеленённой эспланадой (бульваром),** которая должна соединить парк им. Веры Волошиной с проектируемой Московской площадью и набережной реки Томи пересекая три городских квартала.

Проезжая часть улицы Тухачевского в перспективе будет расширена и продлена на север. Возможно появится двухуровневая развязки с проспектом Октябрьский (см. Приложение №4). Участники Конкурса могут дать свои предложения по организации пересечения улицы Тухачевского с проспектом Октябрьский, в том числе – в одном уровне.

Участок МЦ имеет падение рельефа до 5 м с юга на север.

* 1. Сведения о предполагаемом конструктивном исполнении здания.

Здание предполагается выполнить в три уровня, в том числе: два надземных этажа и цокольный этаж, который за счет имеющегося падения рельефа, с юга будет подземным, а с севера – наземным.

Конструктив здания предполагает:

* каркасную схему с сеткой колон – не менее 7,5 х 9 м;
* высоту этажа – не менее 4,8 м;
* внутренние перегородки и стены в здании (за исключением противопожарных стен) – из лёгких разборных конструкций, обеспечивающих необходимую трансформацию образуемых ими помещений;
* кровля – плоская с организацией внутреннего водостока.
  1. **Сведения о предполагаемой внутренней отделке**

Отделку помещений здания предполагается выполнить с учётом следующих условий:

* отделка потолков: в основном – открытые конструкции перекрытий;
* отделка стен и перегородок: перегородки между торговыми залами и коридорами предполагается выполнить остекленными;
* отделка полов: определить проектом.
  1. **Сведения об инженерных системах**

Инженерные системы здания предполагается выполнить с учётом следующих условий:

* Трубопроводы, и кабельные линии инженерных систем здания предполагается разместить в открытом доступном виде под перекрытием;
* отопление здания – от городских теплосетей; тепловой узел отопления от городских теплосетей предполагается разместить в специальном помещении в цокольном этаже здания.
  1. Требования к расположению застройки на земельном участке.

Земельные участки кадастровыми номерами: 42:24:0501014:8149 и 42:24:0501014:8132 объединяются в один участок для строительства МЦ. Имеющиеся временное здание на земельном участке № 42:24:0501014:8132 подлежит сносу.

Застройка земельного участка МЦ должна быть произведена с соблюдением условия реализации максимально возможной площади застройки и обеспечения общей площади здания не менее **25000-30000 м2** в границах, определяемых Градпланом (Приложение №4-ТЗ), с учетом следующих пожеланий:

* обеспечить Объект расчетным количеством парковочных машино-мест в границах участка и на смежно прилегающей территории;
* с западной стороны участка МЦ должна быть решена увязка перспективной пешеходной эспланады с пешеходным движением на самом участке;
* технологическую загрузку с использованием автофур возможно организовать с южной стороны участка;
* предусмотреть транзитные пути пешеходов по участку и смежно с ним;
* учесть возможность реконструкции улицы Тухачевского со строительством на перспективу двухуровневой транспортной развязки с проспектом Октябрьский;
* расположение здания на земельном участке должно обеспечивать беспрепятственный проезд пожарных машин по периметру здания.
  1. Требования к объёмно-планировочным решениям.

При формировании площадей помещений здания необходимо обеспечить эффективность использования проектируемой арендопригодной площади: отношение величины арендопригодной площади к величине общей площади МЦ должно быть не менее 70-ти процентов.

Необходимо обеспечить универсальность объемно-планировочного решения: возможность перепланировки и наполнения новыми коммерческими функциями, связанными с изменением конъюнктуры рынка недвижимости и услуг.

**Планировка цокольного этажа здания может предусматривать возможность размещения следующих помещений:**

● федеральных операторов крупной мебельной торговли, операторов мелкой мебельной торговли, операторов услуг широкого потребления, операторов бытовых услуг с «нарезкой» помещений (бутиков) от 50 до 300 квадратных метров.

● санузлы;

● помещения с минимально необходимой площадью для размещения агрегатов инженерных систем здания (технические помещения);

* рекреационное и коммуникационное многосветное пространство (атриум, пассаж и т.п.);
* пространство для парковки автотранспорта.

**Планировка 1-го этажа здания может предусматривать размещение следующих помещений**:

* + - помещения «якорного» арендатора – крупного оператора розничной сетевой торговли мебелью.
    - помещения арендаторов - операторов мелкой торговли и обслуживания населения;
    - санузлы;
    - помещения для разгрузки товара и дебаркадеров;
    - помещения с минимально нобходимой площадью для размещения агрегатов инженерных систем здания МЦ (технические помещения);
    - рекреационное и коммуникационное многосветное пространство (атриум, пассаж и т.п.)

**Планировка 2-го этажа здания может предусматривать размещение следующих помещений:**

* + - федеральных операторов крупной мебельной торговли, операторов мелкой мебельной торговли, операторов бытовых услуг связанных с мебельной тематикой с «нарезкой» помещений (бутиков) от 50 до 300 квадратных метров.
    - предприятий общественного питания с панорамным видом на городской и природный ландшафт;
    - санузлы;
    - помещения с минимально необходимой площадью для размещения агрегатов инженерных систем здания (технические помещения);
    - рекреационное и коммуникационное многосветное пространство (атриум, пассаж и т.п.);
    - другие коммерческие помещения, сдаваемые в аренду.

Здание должно иметь не менее трех-четырех основных входов (выходов) для посетителей.

Эвакуационные выходы из здания должны быть предусмотрены в соответствии с действующими нормами и правилами.

Векторы и маршруты людских потоков в здании должны быть сформированы следующим образом:

* все этажи здания должны сообщаться с помощью пассажирских лифтов, эскалаторов и лестниц;
* сообщение для посетителей между этажами должно осуществляться в основном с помощью эскалаторов двухстороннего действия и лифтов;
* расположение коридоров на всех этажах здания – на усмотрение авторов;

Пути подъезда грузового автотранспорта к зданию и пути транспортировки грузов в здании должны быть сформированы следующим образом:

* основная зона разгрузки должна быть сформирована в первом этаже здания со стороны южного фасада. Подъезд грузового автотранспорта к основной зоне разгрузки должен быть обеспечен вдоль южного фасада с ул. Тухачевского;
* основной зоне разгрузки должны быть предусмотрены места разгрузки в количестве 2-х дебаркадеров с навесами, соответствующих техническим характеристикам предполагаемого для использования грузового автотранспорта (автофур);
* места разгрузки должны непосредственно сообщаться с грузовыми лифтами, обеспечивающими доставку грузов на все этажи здания.
  1. Требования к архитектурным решениям

Архитектурные решения должны обеспечивать достижения следующих целей:

* выразительность, современная эстетика и оригинальность архитектурно-композиционного решения, выявляющего основную функцию объекта – Мебельный центр;
* реалистичность, рациональность, надежность и экономичность предложенных решений с точки зрения существующих материалов, технологий и возможности их применения;
* удобство и разумная стоимость эксплуатации здания;
* остекление – оптимальное согласно необходимым требованиям естественного освещения в атриумах, проходах и разно-целевых помещениях. Предусмотреть панорамные виды из зон кафе и ресторанов.

* 1. **Навигационные и рекламные элементы.**

Архитектурной концепцией необходимо предложить лаконичное эстетичное решение размещения элементов навигационных и рекламных систем:

* логотипы – выделить отдельные зоны на фасадах для размещения рекламных групп основных (якорных) арендаторов;
* медиа-фасады – возможно применения различных типов световых экранов в небольших количествах от общей площади фасада;
* имидживые пилоны – возможное применение.

1. Требования к оформлению Архитектурной концепции

Краткую пояснительную записку и графическую часть оформляют PDF-файлом, 300 dpi, в виде альбома с листами формата А3, горизонтальной компоновки, с указанием в правом верхнем углу каждого листа шестизначного цифрового девиза (кода). См. Правила и условия Конкурса.

1. Приложения

* Приложение №1-ТЗ. Ситуационный план.
* Приложение №2-ТЗ. Схема границ проектирования.
* Приложение №3-ТЗ. Выкопировка с топографического плана М1:500.
* Приложение №4-ТЗ. Копия градостроительного плана земельного участка.
* Приложение №5-ТЗ. План предполагаемого варианта транспортной развязки пересечения улицы Тухачевского с проспектом Октябрьский.