УТВЕРЖДЕНО:
Заказчик
АО «Тинькофф Банк»
Руководитель проекта

_____ / Колев П. /

М.П. «_____»_____2022 г.

СОГЛАСОВАНО:
Технический заказчик
ООО «ПМК»
Руководитель проекта

_____ / Санин А.С. /

М.П. «_____»_____2022 г.

ЧАСТНОЕ ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

НА ДОРАБОТКУ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА ВНУТРЕННИЕ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ ЦЕНТРАЛЬНОГО ОФИСА АО «ТИНЬКОФФ БАНК»

ПО АДРЕСУ: Г. МОСКВА, УЛ. ГРУЗИНСКИЙ ВАЛ, ВЛ. 11

КОФЕ-ПОЙНТ БРЕНДА «STARBUCKS»

TKF-40

на 12 листах

СОГЛАСОВАНО:
Проектировщик
ООО «ПМК ПРОЕКТ»
Директор

_____ / Зотов А. /

М.П. «_____»_____2022г.

г. Москва
2022

ФИО	Подпись	Комментарий

СОДЕРЖАНИЕ

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 4

1.1 Характеристика объекта. Наименование функциональной зоны. 4

1.2 Перечень допущений/исходных данных 4

1.3 Наименование Заказчика и Разработчика 4

1.4 Ответственность разработчика 5

2 СОКРАЩЕНИЯ И АББРЕВИАТУРЫ 5

2.1 Сокращения, Аббревиатуры и расшифровки, используемые в данном документе 5

3 ВИДЫ РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ 5

4 НАЗНАЧЕНИЕ И ЦЕЛИ СОЗДАНИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ЗОНЫ 7

4.1 Назначение 7

4.2 Цели создания 8

5 ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ К ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ЗОНЕ 8

5.1 Требования к Архитектурно-интерьерным решениям. 8

5.1.1 Объёмно-планировочные требования. 8

5.1.2 Требования к меблировке и специальному оборудованию 8

5.1.3 Требования к освещению. 8

5.1.4 Требования к отделке 8

5.2 Требования к инженерным решениям: 9

5.2.2 Требования к ВК 9

5.2.3 Требования к системе электроснабжения. 10

5.2.4 Требования к СКС. 10

5.2.5 Требования к СКУД. 10

5.2.6 Требования к СОТ. 10

5.3 Требования к технологическим решениям. 11

6 ПРИЛОЖЕНИЯ 11

6.1 Вендор-лист 11

6.2 Реестр замечаний к ЧТЗ 11

6.3 Реестр устранения замечаний 12

6.4 Статус-отчет по документу 12

6.5 Отступления от основного ТЗ 12

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Характеристика объекта. Наименование функциональной зоны.

Проектом предполагается строительство высокотехнологичного центрального офисного комплекса АО «Тинькофф Банк» включающего офисные помещения, помещения общественного питания, помещения для занятий фитнесом и двухуровневую подземную парковку.

Объект находится в административном округе г.Москва, улица Грузинский Вал, вл. 11

Проектом shell&core здания учтены следующие ТЭПы:

Площадь участка (предполагаемая) - 12 270м2

Предполагаемая площадь застройки - 9 770 м2

Общая площадь центрального офисного комплекса «АО Тинькофф Банк» - примерно 90 500 м2

Офисный комплекс представляет собой 2 здания 13-20-ти этажное и 2 подземных этажа.

Общая площадь подземной части примерно 18 530м2

Общая площадь наземной части примерно 72 000м2.

Количество машино-мест в подземном паркинге около 391.

Проектом отделки помещений АО «Тинькофф Банк» подразумевается:

- на -2м этаже расположение ИБП,
- на -1м этаже расположение серверных помещений, щитовых, диспетчерских,
- на первых этажах обоих зданий расположить следующие помещения: ресепшн, ситуационный центр службы безопасности, видео студия, депозитарий, кафе, ресторан-кафе, «дом быта», комната отдыха охраны, пожарный пост, помещения АХО, инженерные помещения,
- типовой этаж (этажи 2-20 в Башне 1 и этажи 5-12 в Башне 2), на каждом этаже выделяется технические помещения – кроссовые,
- на 3-9 этажах предусмотрены переходы, в которых подразумевается расположение зон коворкинг,
- 2й этаж Башни 2 – конференц-этаж, переговорные с возможностью трансформации в единый зал (ориентировочно до 2000 человек),
- 3й этаж Башни 2 – столовую полного цикла (ориентировочно 800 посадочных мест),
- 4й этаж Башни 2 – фитнесс,
- VIP-этаж (12 этаж башни 2),
- Рекламная вывеска на кровле Башни 1.

Все помещения офисных этажей оборудованы фальшполом. Пространство под фальшполом не менее 100 мм.

1.2 Перечень допущений/исходных данных

нет

1.3 Наименование Заказчика и Разработчика

Заказчик: АО «Тинькофф Банк»

Разработчик: ООО «ПМК ПРОЕКТ»

1.4 Ответственность разработчика

Разработчик данного Частного Технического Задания (далее ЧТЗ) подтверждает, что ЧТЗ соответствует всем требованиям нормативных документов, необходимых для введения объекта в эксплуатацию.

2 СОКРАЩЕНИЯ И АББРЕВИАТУРЫ

2.1 Сокращения, Аббревиатуры и расшифровки, используемые в данном документе

Аббревиатура	Расшифровка
1	2
ОВИК	Отопление, вентиляция и кондиционирование
ТХ	Технология
ХС	Холодоснабжение
ВК	Водоснабжение и канализация
ЭОМ	Система электроснабжения
ГРЩ	Главный распределительный щит
ВРУ	Вводно- распределительное устройство
СКС	Структурированная кабельная система
АР	Архитектурные решения
СОТ	Система охранного телевидения
САВО	Системы аудиовизуального оборудования (мультимедиа), видеоконференцсвязь, система бронирования переговорных
СКУД	Система контроля и управления доступом
ТД	Точка доступа
УРД	Устройство разблокировки двери
СОТС	Система охранно-тревожной сигнализации
АПС	Автоматическая пожарная сигнализация

3 ВИДЫ РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ

Номер или индекс нормативного документа	Наименование документа
1	2
№123-ФЗ	Федеральный закон Российской Федерации от 22 июля 2008 г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (с изменениями и дополнениями)
№384-ФЗ	«Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (кроме требований пожарной безопасности, дублирующих требования

Номер или индекс нормативного документа	Наименование документа
1	2
	Федерального закона от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»
СТУ ПБ (Shell&Core)	Специальные технические условия на проектирование противопожарной защиты объекта: Многофункциональный офисный комплекс по адресу: г.Москва, ул.Грузинский Вал, вл.11 (изменение № 2)
СТУ ПБ (Fit-out)	Специальные Технический условия (разрабатываемые)
ГОСТ 30331	«Электроустановки низковольтные»
ГОСТ Р 50571	«Электроустановки низковольтные»
ГОСТ 31565-2012	«Кабельные изделия. Требования пожарной безопасности»
СП 256.1325800.2016	«Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа»
СП 52.13330.2016	«Естественное и искусственное освещение»
СП 118.13330.2012	«Общественные здания и сооружения»
ПУЭ (изд.6,7)	«Правила устройства электроустановок»
ГОСТ Р 53246-2008	«Системы кабельные структурированные»
ГОСТ Р 53245-2008	«Системы кабельные структурированные. Монтаж основных узлов»
ISO/IEC 11801-1:2017	Информационная технология. Прокладка кабелей по схеме общего назначения в помещениях пользователей. Часть 1. Общие требования.
ISO/IEC 11801-2:2017.	Информационная технология. Прокладка кабелей по схеме общего назначения в помещениях пользователей. Часть 2. Офисные помещения
ISO/IEC 14763-1	«Создание и эксплуатация кабельных систем помещений заказчиков. Часть 1: Администрирование»
ISO/IEC 14763-2	«Техническое дополнение 2. Создание и эксплуатация кабельных систем помещений заказчиков. Часть 2: Проектирование и монтаж»
ISO/IEC 14763-3	«Техническое дополнение 3. Создание и эксплуатация кабельных систем помещений заказчиков. Часть 3: Тестирование волоконно-оптического кабеля»
EIA/TIA 606	«Стандарт администрирования телекоммуникационной инфраструктуры в административных зданиях»
ANSI/TIA/EIA 568-C.0\C.1	Стандарт на телекоммуникационные кабельные системы коммерческих зданий. Общие положения
ANSI / TIA / EIA-569-C	Телекоммуникационные трассы и пространства коммерческих зданий
ГОСТ 12.1.005-88	«Общие санитарно-гигиенические требования к воздуху рабочей зоны»
ГОСТ 30494-2011	«Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях»
СП 7.13130.2013	«Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Противопожарные требования»

Номер или индекс нормативного документа	Наименование документа
1	2
СП 44.13330.2011	Административные и бытовые здания. Актуализированная редакция СНиП 2.09.04-87.
СП 50.13330.2012	«Тепловая защита зданий». Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003
СП 51.13330.2011	«Защита от шума». Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003
СП 60.13330.2016	«Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха». Актуализированная редакция СНиП 41-01-2003;
СП 61.13330.2012	«Тепловая изоляция оборудования и трубопроводов». Актуализированная редакция СНиП 41-03-2003
СП 73.13330.2016	«Внутренние санитарно-технические системы». Актуализированная редакция СНиП 3.05.01-85;
СП 118.13330.2012	«Общественные здания и сооружения». Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009
СП 124.13330.2012	Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети»
СП 131.13330.2012	Актуализированная редакция СНиП 23-01-99 «Строительная климатология»
СП 40-101-96	«Проектирование и монтаж трубопроводов из полипропилена»
СП 40-107-2003	«Проектирование, монтаж и эксплуатация систем внутренней канализации из полипропиленовых труб»
ГОСТ 31565-2012	Кабельные изделия. Требования пожарной безопасности.
ГОСТ Р 53316	Кабельные линии. Сохранение работоспособности в условиях пожара
ГОСТ 31565-2012	"Кабельные изделия. Требования пожарной безопасности"
СП 2.1.3678	Санитарно-эпидемиологические требования к эксплуатации помещений, зданий, сооружений, оборудования и транспорта, а так же условий деятельности хозяйствующих субъектов, осуществляющих продажу товаров, выполнения работ или оказания услуг.
TKF-1	Системы отопления, вентиляции, противодымной и аварийной вентиляции и холодоснабжения
TKF-2	«Внутренние системы водоснабжения и водоотведения»

4 НАЗНАЧЕНИЕ И ЦЕЛИ СОЗДАНИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ЗОНЫ

4.1 Назначение

Кофе-поинт бренда «Starbucks» / аналог с зоной рассадки и дополнительным удаленным (подсобным) помещением в зоне лобби Башни 2 должен обеспечить возможность приобретения кофейных напитков и снеков (доготовка/ разогрев) в течение дня сотрудниками Компании, размещаемыми в Башнях 1 и 2.

4.2 Цели создания

Предоставляемый сервис платного брендового кофе-поинта (не оплачиваемого компанией для сотрудников) должен способствовать повышению уровня комфорта работы сотрудников, организации неформального общения и отдыха сотрудников.

5 ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ К ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ЗОНЕ

5.1 Требования к Архитектурно-интерьерным решениям.

5.1.1 **Объёмно-планировочные требования**.

Проектом предусмотреть точки подключения для размещения кофе-поинта бренда «Starbucks» или аналога с зоной рассадки и дополнительным удаленным (подсобным) помещением в Башне 2 в лобби на 1 этаже.

Киоск-кофейня должен представлять собой модульное решение, поставляемое арендатором бренда «Starbucks» или аналогом.

Дополнительное удаленное (подсобное) помещение площадью 10 кв.м. запроектировать в зоне АХО пом.1.5.1 Б2.

В разделе АИ внести соответствующие корректировки и согласовать с Заказчиком. Проектирование вести с учетом проекта Технологии, разрабатываемого арендатором бренда «Starbucks» или аналога, и плана с расстановкой мебели и оборудования, являющегося Приложением №1 к настоящему ЧТЗ (с указанным месторасположением киоска и подсобного помещения).

5.1.2 Требования к меблировке и специальному оборудованию

Требования к меблировке и специальному оборудованию принять на основании проекта Технологии, разрабатываемого арендатором бренда «Starbucks» или аналога.

5.1.3 **Требования к освещению**.

Общие требования к освещению для киоска принять на основании проекта Технологии, разрабатываемого арендатором бренда «Starbucks» или аналога:

- Предусмотреть освещение (рабочее, рекламное) в составе модульного киоска (на основании задания от ТХ).

Общие требования к освещению для подсобного помещения:

- Обеспечить освещение в помещении в соответствии с требованиями законодательства по уровню освещённости для подсобных помещений.

5.1.4 Требования к отделке

При проектировании отделки фасада кофе-поинта необходимо учитывать общий визуально-эстетический стиль зоны лобби 1го этажа. Проектируемый кофе-поинт должен органично вписываться в колористическое и стилевое решение концепции лобби. Все предложения по оформлению фасада, вывесок и материалов отделки кофе-поинта необходимо утвердить с Заказчиком с предоставлением фотореалистичных визуализаций.

В подсобном помещении для отделки стен следует применять керамическую плитку до высоты не менее 1800 мм от у.ч.п. Керамическую плитку на стыках поверхностей, если необходимо защищать

металлическими уголками. Материал отделки пола – шероховатая керамическая плитка. Потолок – подвесной модульный металлический.

5.2 Требования к инженерным решениям:

5.2.1.1 Требования к системе вентиляции

Проектом предусмотреть для подсобного помещения:

- Предусмотреть новую вытяжную систему с расходом воздуха на подсобное помещение объемом 100м3/ч

Для киоска требования к системе вентиляции отсутствуют.

Проектирование вести на основании проекта Технологии, разрабатываемого арендатором бренда «Starbucks» или аналога.

5.2.1.2 Требования к системе кондиционирования

Проектом предусмотреть для подсобного помещения:

- В качестве системы кондиционирования предусмотреть фанкойл холодопроизводительностью 5300 Вт, запитанный от базовой системы холодоснабжения. Параметры холодоносителя (вода) – 7-12 °С.
- Если акустические характеристики выбранного оборудования превышают 45 дБа, предусмотреть мероприятия по снижению шума
- Предусмотреть 1 точку подключения дренажной канализации

Для киоска требования к системе кондиционирования отсутствуют.

Проектирование вести на основании проекта Технологии, разрабатываемого арендатором бренда «Starbucks» или аналога.

5.2.2 Требования к ВК

5.2.2.1 Требования к системе водоснабжения

Проектом предусмотреть для киоска:

- подключение 1 точки холодного водоснабжения.
- предусмотреть подключение 1 точки горячего водоснабжения. При отсутствии возможности подключения к существующей системе горячего водоснабжения предусмотреть накопительный электрический нагреватель на систему холодного водоснабжения.

Для подсобного помещения требования к системе водоснабжения отсутствуют.

Проектирование вести на основании проекта Технологии, разрабатываемого арендатором бренда «Starbucks» или аналога.

5.2.2.2 Требования к системе водоотведения

Проектом предусмотреть для киоска:

- подключение 2 точек К1 d= 50мм, привязка в соответствии с расположением киоска.

Для подсобного помещения требования к системе водоотведения отсутствуют.

Проектирование вести на основании проекта Технологии, разрабатываемого арендатором бренда «Starbucks» или аналога.

5.2.3 Требования к системе электроснабжения.

Решения, принятые в проекте, должны обеспечивать электро- и пожаробезопасность электроустановки здания, безопасность сотрудников и обслуживающего персонала, а также надежную работу, эффективность и удобство оперативного обслуживания. Соответствовать требованиям норм и правил, действующих на территории Российской Федерации.

Требования к ЭОМ для киоска:

- Предусмотреть вводно-распределительный щит (ВРЩ).
- Расчетная мощность Рр =25 кВт
- Кабель - не менее 5х10мм2
- Предусмотреть освещение (рабочее, рекламное) в составе модульного киоска (на основании задания от разделов АР и ТХ).

Требования к ЭОМ для подсобного помещения:

- Предусмотреть вводно-распределительный щит (ВРЩ)
- Расчетная мощность Рр = 3 кВт.
- кабель - не менее 3х2,5мм2
- Обеспечить освещение в помещении

5.2.4 Требования к СКС.

Расстановка портов СКС в зоне кофе-пойнта бренда «Starbucks» или аналога для подключения различного оборудования кофе-поинта, работающего по протоколам TCP/IP выполняется по Заданию от разработчиков ТХ кофе-пойнта. Подключение (при необходимости) к “внешним” ресурсам согласовывается с Заказчиком и выполняется по схеме “внешних арендаторов” (см. ЧТЗ TKF-6 СКС). Подключение оборудования инженерных систем в зоне кофе-поинта к СКС Заказчика выполняется по Заданиям от соответствующих разделов проекта (ЭОМ, АСДУ, СПЗ).

5.2.5 Требования к СКУД.

Зона кофе-пойнта не требует оборудования системой контроля и управления доступом. Подсобное помещение требует оборудования системой контроля и управления доступом, являющейся частью общей СКУД Заказчика.

Конфигурация ТД в подсобное помещение кофе-пойнта от бренда «Starbucks» или аналога выполняется по схеме: считыватель карт на вход, считыватель карт на выход. Выход из помещения должны быть оборудованы УРД с контролем состояния. Разблокировка подсобного помещения по сигналу Пожар не производится и при необходимости производиться при активации устройства разблокировки двери.

В части неуточненных в данном ЧТЗ данных по типу, способу монтажа и/или производителю применяемого оборудования следует обращаться к ЧТЗ раздела СКУД (TKF-10).

5.2.6 Требования к СОТ.

Отдельно скоординировать вопрос необходимости устройства видеонаблюдения с арендатором бренда «Starbucks»/или аналога и Заказчиком.

В части неуточненных в данном ЧТЗ данных по типу, способу монтажа и/или производителю применяемого оборудования следует обращаться к ЧТЗ раздела СОТ (TKF-13). В зоне кассового обслуживания устанавливается видеокамера для захвата лиц с последующей возможностью распознавания.

5.3 Требования к технологическим решениям.

Технологические решения киоска и подсобного помещения разрабатываются арендатором бренда «Starbucks»/или аналог.

Ниже представлено оборудование подсобного помещения:

1. Холодильник вертикальный 700л.
2. Морозильник вертикальный 700л.
3. Стеллажи для хранения.
4. Шкаф для одежды.
5. Шкаф для инвентаря.
6. Паллет для молока.

Арендатор должен согласовать проект с Заказчиком по факту его разработки.

6 ПРИЛОЖЕНИЯ

1. План с расстановкой мебели и оборудования, этаж 1, Башня 2 (с указанием месторасположения подсобного помещения и киоска).

6.1 Вендор-лист

№	Наименование оборудования/системы	Вендор	Вендор-аналог	Примечание
1	2	3	4	5

6.2 Реестр замечаний к ЧТЗ

№	Версия	Описание	Дата	ФИО
1	2	3	4	5

№	Версия	Описание	Дата	ФИО
1	2	3	4	5

6.3 Реестр устранения замечаний

№	Ответ на замечание	Дата	Версия	Статус
1	2	3	4	5

6.4 Статус-отчет по документу

Версия ЧТЗ	Получено замечаний	Отклонено замечаний	Принято в работу	Исправлено замечаний
1	2	3	4	5

6.5 Отступления от основного ТЗ

№	Решение в общем ТЗ	Решение в ЧТЗ
1.	нет	нет

подсобное помещение

