Аналитика девелоперского проекта. ТЗ на проектирование

Калбасова Алина / 29 сентября

Калбасова Алина Сергеевна

Генеральный директор
Fee-девелоперской компании “Мост Девелопмент”

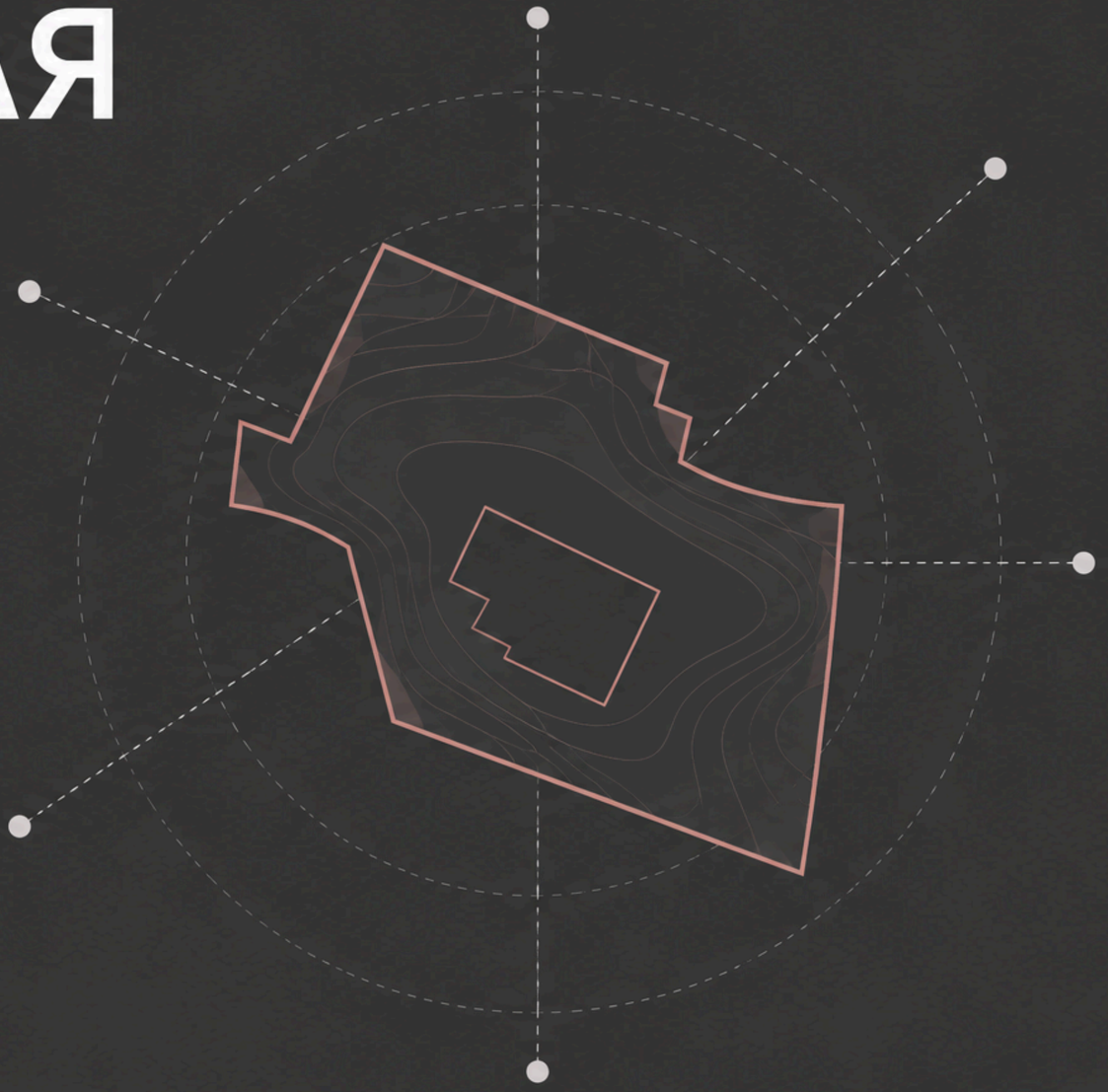
Член Российской Гильдии маркетологов, 9 лет в недвижимости.

Постоянный спикер отраслевых мероприятий и СМИ: РИА, комсомольская правда, ЕРЗ, Российская строительная неделя, Международный жилищный конгресс, Форум 100+.

- Автор маркетинговых концепций более чем для 20 девелоперских проектов.
- Эксперт в оценке участков под застройку, прогнозировании динамики рынка и планировании продаж



ПРЕДПРОЕКТНАЯ АНАЛИТИКА



- **ЦЕЛИ АНАЛИТИКИ:**

определить наилучший вариант использования объекта/участка с учётом рыночной конъюнктуры - всех внешних факторов, которые могут повлиять на развитие будущего проекта.

MOCI

ЗАДАЧИ:

01 | Анализ градостроительного потенциала рассматриваемой территории.

02 | Социально-демографический анализ.

03 | Анализ стратегических документов (социально-экономические стратегии, инвест соглашения)

04 | Анализ трендов в сегменте + Бенчмаркинг

05 | Анализ рыночного потенциала территории в нужном сегменте. (МКД, КП, отели, рекреация.)

06 | Анализ продуктового наполнения проектов рыночного окружения

07 | Комплексный SWOT-анализ

РЕЗУЛЬТАТ: | Выявление оптимального варианта использования-застройки участка.

МОСТ

Задачи аналитика:

01 Сбор данных

02 Анализ данных

03 Синтез

04 Правильные и объективные выводы/

Структура аналитики

I. Анализ градостроительного потенциала рассматриваемой территории.

1.1. Макролокация и стратегическое положение территории.

- Определение психологических границ территории.
- Анализ текущего окружения территории (жилые - многоквартирное (МКД) жилье, индивидуальное (ИЖС) жилье), коммерческие, производственные, инфраструктурные, транспортные, рекреационные объекты)
- генеральный план города, документы территориального развития.



Визуальная оценка текущей инфраструктуры в локации:

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОТНОСИТЕЛЬНО ИНФРАСТРУКТУРЫ

Инфраструктурные объекты пос. Большие Горы

Школа



Бассейн "Маяк"



Сколько плавательный зал "Олимпстрим"



Детские сады



Ледовый дворец





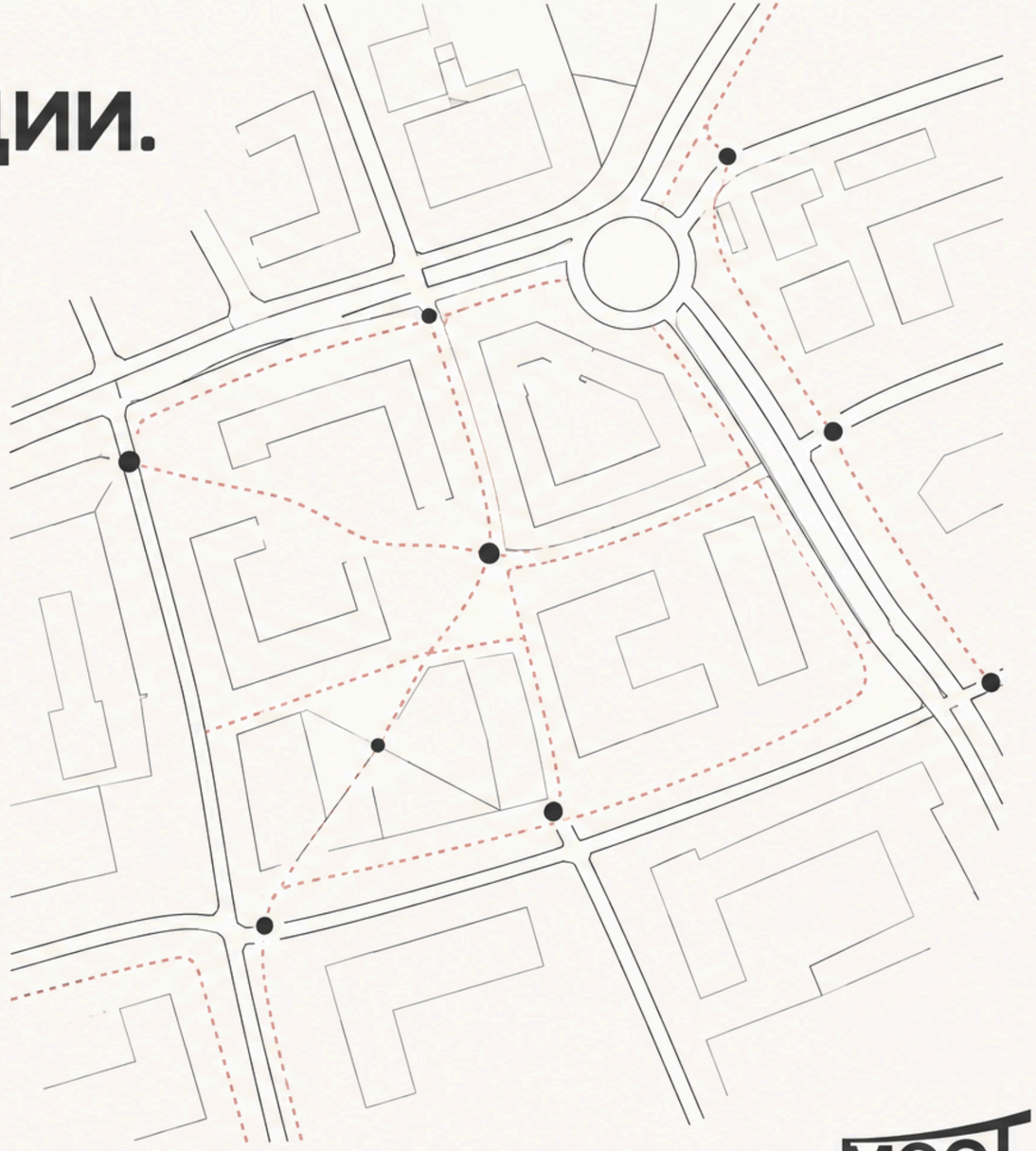
МОСТ

1.2. Микроанализ локации.

01 Анализ транспортной и пешеходной доступности

02 Анализ визуальной доступности

03 Исторические факты о локации



МОСТ

Что такое КФУ?

Характеристики	Вес характеристики [%]	Оценка (1-6)	ВиО
Место и пешая доступность	0,14	4	0,56
Видовые характеристики	0,14	4	0,56
Благоустроенный пляж	0,14	5	0,70
Транспортная доступность до объекта от вокзала или аэропорта	0,10	5	0,50
Транспортная доступность на личном транспорте	0,10	5	0,50
Кафе/рестораны	0,08	5	0,40
Аттракционы/Дельфинарий/Аквапарк	0,08	5	0,40
Туристические маршруты	0,07	5	0,35
СПА	0,07	5	0,35
ЛЭП	0,04	4	0,16
Промышленные учреждения	0,04	3	0,12
Итого:	**100 %**		4,60

Табл. № 10 Оценка по ключевым факторам успеха

МОСТ

SWOT- анализ местоположения

SWOT-анализ

Сильные стороны (S)	Слабые стороны (W)
Близость к Москве – доступ к крупнейшему туристическому и экономическому центру России	Ограничение объема туристско-рекреационной инфраструктуры
Удобная транспортная доступность (автомобильные трассы М7 и М12)	Слабая транспортная связанность с отдаленными населенными пунктами
Большая площадь территории (247 км), позволяющая реализовать масштабные мнгоофункциональные проекты	Необходимость значительных инвестиций в инфраструктуру и развитие инфоструктуры
Уникальный природный ландшафт: озера, леса, памятники природы, природные тропы	Зависит сезонностью потока посетителей (требует дополнительных культурно-деловых МПИ)
Богатое наследие для созданки образовательных, научных или туристических кластеров	Частичный износ фондов туристических объектов и услуг
Отсутствие плотной застройки и визуального шума	Возможные риски загрязнения и неблагоприятного воздействия на природные зоны
Возможность формирования проектов в агротуризме (фермы, экопарки)	Низкая узнаваемость локации на текущем этапе, имидж «скрытого» региона, требующий брендинга и маркетинга
Потенциал круглогодичного использования территории	Зависимость проекта от автомобильного трафика

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

SWOT-анализ

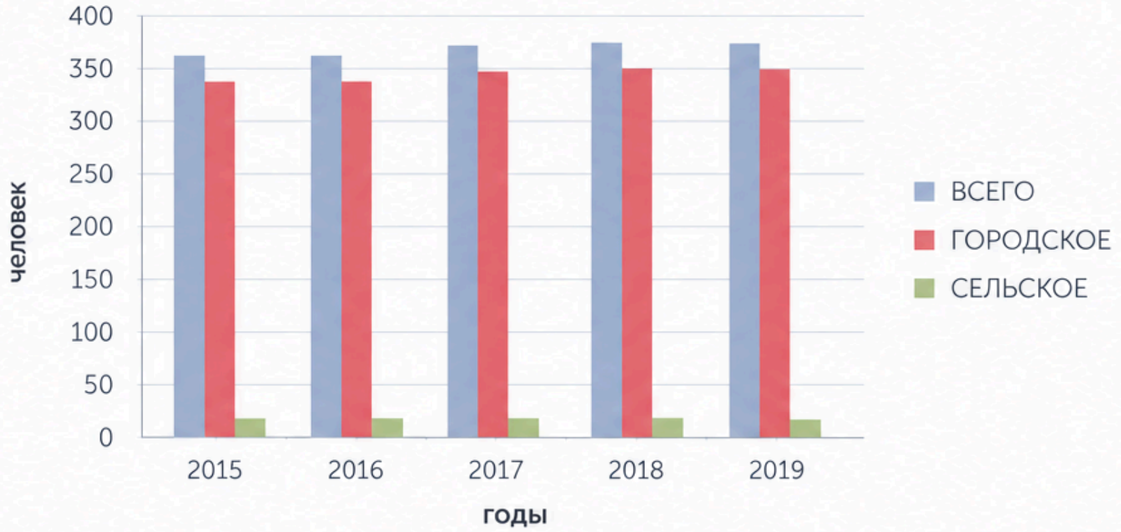
Возможности (O)	Угрозы (T)
Формирование нового туристического кластера рядом с Казанью	Рост конкуренции со стороны иных туристических проектов вокруг Казани
Создание уникального природного бренда федерального уровня	Высокая чувствительность локации к туристским
Использование тренда на экотизм, замедление (slow living) и аутентичный отдых	Риски изменения рыночной конъюнктуры и снижение турпотока
Возможность интеграции туристической, научной, культурной и локальной инфраструктуры	Рост стоимости строительства и эксплуатации
Рост спроса на загородный отдых среди жителей Казани	Возможное ухудшение транспортной ситуации на выездах из Казани в будущее
Формирование новой оси развития в экологически и логистически выгодном регионе	

МОСТ

II. Социально-демографический анализ.

Динамика турпотока
Динамика численности населения и структура населения города

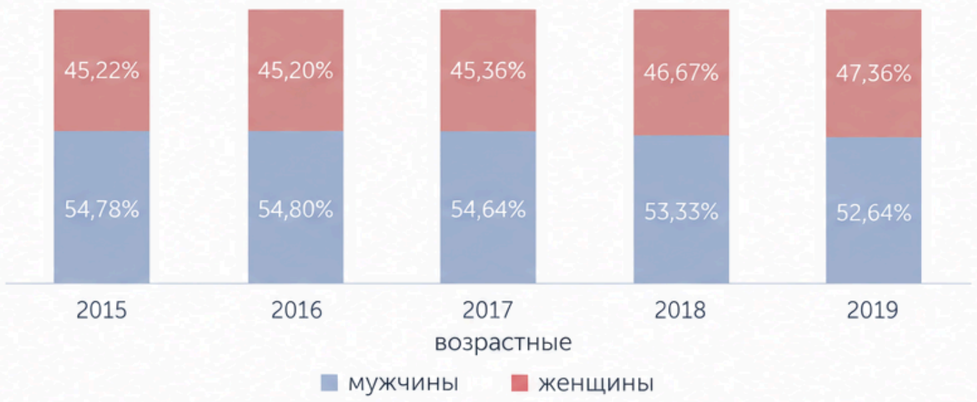
Структура населения по полу и возрасту населения города



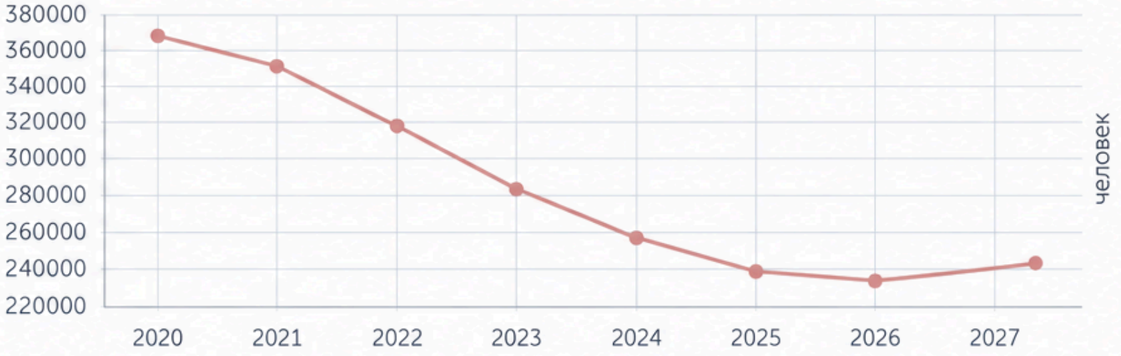
В составе муниципального образования городской округ город Симферополь возможно изменение численности и состава населения за счет изменения 2970 - постановка гражданина или его части, 876 - выбытие граждан из части и со снятием с регистрационного по месту жительства, 30 - снятие с воинского учета, 36 - иные случаи в жилищно - коммунальной сфере с целью изменения состава семьи проживающих на определенной жилой площади, в соответствии с жилищным законодательством (при решении суда по спорным вопросам, выделение доли и т.д.), снятие с прописного учета и др. коммунальные услуги, заключение и расторжение договоров социального найма, биометрических баз налогоплательщиков и и в иных различных направлениях.

По утверждению, наиболее вероятному прогнозу, основными и существенными тенденциями, связанными с динамикой численности населения города, численность достигнет к среднесрочному (2024-й по 2030 г. будет сокращаться, с 356 тысяч человек до 362 тысяч человек, ожидаемое сохранение состава около 18%, при естественном выбытии, сокращения выход с 1890 года составляют 17%, поэтому имеет смысл искать более выгодные темпы возвращения и привлекая через развитие социальных и не суммируемых механизмов стабилизация потери населения и зака.

Структура населения по полу



Динамика туристского потока



Анализ уровня жизни. Структура доходов и расходов населения



Сравнительная характеристика зарплат населения с другими регионами и городами

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Средняя заработная плата, рублей							
Краснодар	37290	38461	40230	42128	46168	49473	52575
Ростов-на-Дону	33700	35220	38192	40607	44320	47431	49683
Волгоград	28452	29923	32280	33759	36883	38956	41240
Симферополь			30608	33337	36544	41092	43079
Севастополь	31177	32378	24259	27687	31814	34586	35661
Средняя стоимость минимальной потребительской корзины (МПК) трудоспособного (среднеквартальная), рублей							
Краснодар	8332	10111	10525	10882	11030	11750	12089
Ростов-на-Дону	8269	9984	10170	10280	10282	11013	11481
Волгоград	8080	9569	9663	9757	9809	10408	10600
Симферополь	6627	9535	10348	10273	10389	11195	11903
Севастополь	6866	9427	10461	10821	10885	11888	12021
Соотношение заработной платы и МПК трудоспособного, процентов							
Краснодар	448	380	382	387	419	421	435
Ростов-на-Дону	408	353	376	395	431	431	433
Волгоград	352	313	334	346	376	374	389
Симферополь			296	325	352	367	572
Севастополь	475	343	232	256	293	291	297

Источники: федеральные службы гос. статистики

МОСТ

Анализ стратегических документов

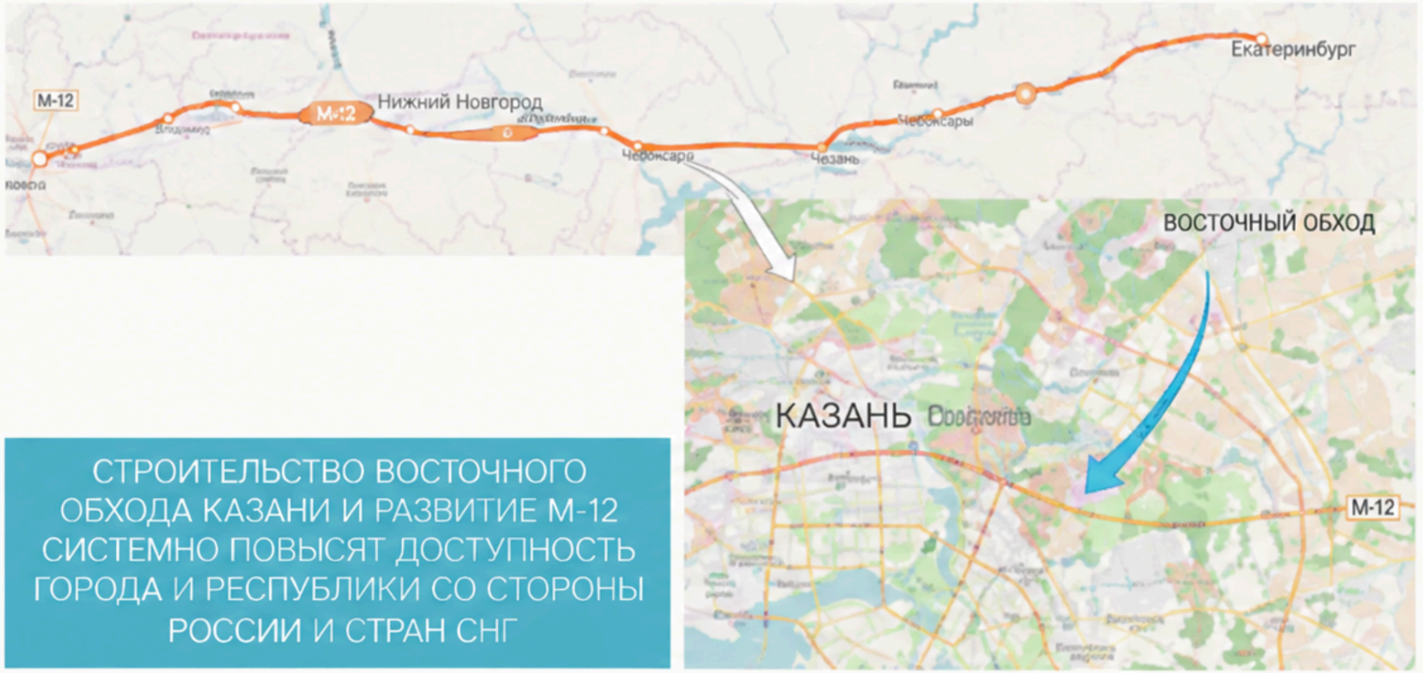
1.1. СТРАТЕГИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ

Стратегическая цель программы

Ключевые направления
и запланированные мероприятия



РАЗВИТИЕ ТРАНСПОРТНОЙ СИСТЕМЫ



СТРОИТЕЛЬСТВО ВОСТОЧНОГО ОБХОДА КАЗАНИ И РАЗВИТИЕ М-12 СИСТЕМНО ПОВЫСЯТ ДОСТУПНОСТЬ ГОРОДА И РЕСПУБЛИКИ СО СТОРОНЫ РОССИИ И СТРАН СНГ

1.2. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ И РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ

Меры поддержки тех. или иных направлений и субсидии.

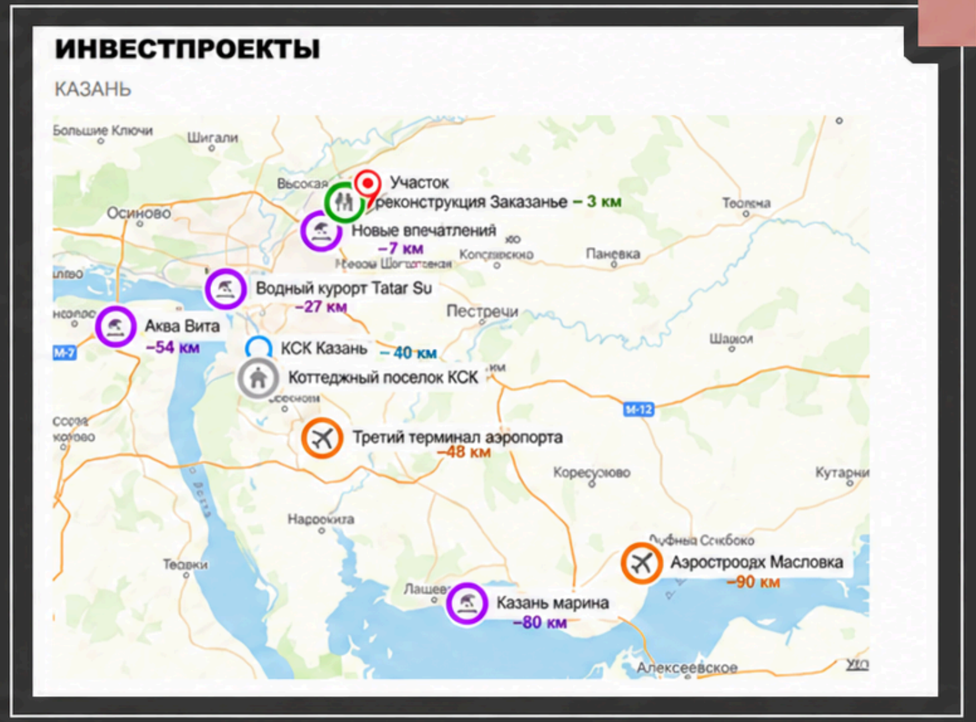
1.3. ИНВЕСТПРОЕКТЫ

Описание инвестпроектов

- эскизник / проект территории

- Что это значит и как влияет на наш проект

  Позволяет оценить будущее окружение, инфраструктурную нагрузку и возможные точки роста территории.



МОСТ

1.4. SWOT-анализ программ развития

SWOT-АНАЛИЗ СТРАТЕГИЧЕСКИХ ПРОГРАММ РАЗВИТИЯ

Сильные стороны (S)	Слабые стороны (W)
Привлечение валютных внешних источников как одного из факторов роста РФ	Большинство стратегических документов носят рамочный и декларативный характер
Своевременная и достаточная (свыше 1,6 млрд руб. в год) прямая и необратимая финансовая помощь	Отсутствие прямой связи между стратегическими документами и бюджетным обязательствам
Наличие единой согласованой системы с унифицированным принципом анализа вовлечения ООГД, ФОИВ и бизнес-сообщества в развитии до 2036 года как по региональным программам развития, так и по отраслям образования и культуры	Разновекторный (разный, аморфный) механизм реализации выше на базовом и не на в полную глубину, сковывает позиционные устои по целям развития, что актуализирует новые барьеры
Наличие механизмов, потенциалов и величины государственных поддержек проектов (ОСК — не финансовая поддержка), Наличие опыта международной деятельности, ГЧП, контрактов и т. п. конкретно "под задач"	Отсутствие прямых субсидий для реализации ОСК за полярную льготную услугу
Специальная компетенция Министерства (выделенная) — помогает быть ближе к принципу устойчивости, согласования позиций регионального	Значительный крен, лишь косвенно реализуется на экспертной основе
Понятные пункты управления использованы в компетентных мнениях территорий	Отсутствие характерных календарной перегрузки как предпосылки успешных решений
Большая степень деталей, с планированием этапов (новейшие к 2 данным резервированием резервированных места), что позволяет использование пути «в точку»	

SWOT-АНАЛИЗ СТРАТЕГИЧЕСКИХ ПРОГРАММ РАЗВИТИЯ

Возможности (O)	Угрозы (T)
Активизация проекта цифровой и связанной государственной системы поддержки	Реализация федеральных приоритетов после завершения проектов нормальных практик в 2030 году
Использование устойчивого роста внутреннего туризма в рекреационных зонах	Сокращение бюджетного финансирования программ развития простоев турби
Формирование нового центра притяжения инфраструктурного сектора внешней агломерации	Усиление конкуренции за федеральные и региональные субсидии
Рост запроса на внутренний спрос новые и компетенции ведущих учреждений	Риск несогласованности целевых индикаторов в комплексной инфраструктуре
Возможность получения статуса международности для регионального значения	Снижение комплекационного спроса
Старт подготовки, по имеющимся в 2027 году к сроку возможность выйти в новую модель устойчивого территориального развития с учетом 5 точек роста	Проблемы по имеющимся, проведенным в 2027 году, но в условиях макро-нестабильности приостановления выплат по тем средствам, что возможно
Проведение технических решений на новых технологиях, с меньшей стоимостью ресурсов по замене процесса замены доступной для имеющихся нужд налоги, что показывает динамику привлекательность привлечения	Конкуренция со стратегическими районами
Создание брендированных точек усовершенствования системы туризма на новых финансовых возможностях в задании Минкультуры, что позволяет использоваться путь «в точку»	Стратегические цели не реализованы (для соглашения новых стратегий на глубину роста)

1.1.

Анализ трендов в сегменте + Бенчмаркинг

Используется для проектов рекреации, отелей, коттеджных поселков.

МОСТ

Что оцениваем?

Глобальные мегатренды .

- Здоровье и wellness как системообразующая ценность сегмента
- Медленная жизнь (slow living) и укрепление локальных сообществ
- Экономика впечатлений
- Локальная идентичность
- Гибридные форматы как нормативный статус

1.1. Что оцениваем?

МОСТ

- Мировые тренды в медицине и программах оздоровления
- Мировые тренды в образовании
- Отельная инфраструктура
- Велнес и СПА

Бенчмаркинг

(от англ. **benchmark** — «эталон», «ориентир») — это метод сопоставительного анализа, при котором компания изучает успешный опыт других организаций (конкурентов, лидеров отрасли) с целью выявить лучшие практики и адаптировать их для собственного развития.

2. Балльная оценка заложенных в конкурентные проекты и/или проекты-бенчмарки продуктовых решений. Метод КФУ

Продуктовое решение	КФУ / Продуктовая ВЫГОДА “Зачем?”	В ЖКУ	МКР	Никольский	Стрижи	Республиканец		Парксайд	Пездные кварталы	Уездные кварталы	Счастье в Тюмени	Звездный
Пешеходный бульвар с коммерцией на первых этажах и арт-объектами	Делает район «живым» и безопасным, Стимулирует соседское взаимодействие, повышает привлекательность района для арендаторов и покупателей.	Бульвар с кафе, ресторанами, магазинами и событиями	Главная аллея с торговой галереей и арт-объектами		0	1	1	0	1	0	1	1
Эксплуатируемая кровля с зоной отдыха	Уникальное пространство для отдыха жителей.	Крыши с террасами, лежаками и озеленением	Кровля с лаунж-зоной и видом		0	1	0	0	0	1	0	
Соседский центр (коворкинг, детская, horeca)	Развивает комьюнити, повышает лояльность жителей, создаёт дополнительную ценность.	Многофункциональный центр для работы, досуга и встреч жителей	Общественный центр с коворкингом, детской и кафе		0	1	1	0	1	0	0	
Фитнес-зал и wellness-инфраструктура	Поддерживает здоровый образ жизни, повышает привлекательность комплекса для семей и активных людей.	Фитнес-зал, йога-студия, spa-зона	Спортивный клуб и wellness-пространство		0	1	1	0	1	0	0	
Школа и детский сад на территории	Создаёт комфорт для семей с детьми.	Нова школа и детский сад на территории ЖК	Школа и детский сад внутри района		0	1	1	0	1	0	0	
Закрытые дворы без машин с ландшафтным дизайном	Обеспечивает безопасность, спокойствие и качественный отдых во дворе.	Дворы без машин с ландшафтным дизайном	Закрытые дворы с игровыми и зонами отдыха		0	1	1	0	1	0	1	
Система «умный дом» и мобильное приложение	Повышает уровень безопасности, снижает затраты на эксплуатацию, даёт удобство и контроль для жителей.	Система «умный дом»	Умный дом и сервисное приложение		0	1	1	0	1	0	0	
Подземный паркинг с зарядками для электромобилей	Решает вопрос с парковкой, удобен для владельцев электромобилей.	Подземный паркинг с зарядными станциями	Подземный паркинг с зарядками для электрокаров		0	1	1	0	1	0	0	
Прогулочные и веломаршруты вокруг района	Развивает активный образ жизни, связывает район с природным окружением, повышает его экологичность.	Пешеходные и велосипедные маршруты, связь с парком и набережной	Прогулочные зоны и велодорожки с выходом к природным территориям		0	1	1	0	1	0	0	
Парк и природная зона рядом с комплексом	Создаёт ощущение близости к природе, повышает качество жизни и привлекательность для покупателей.	Парк и зелёная зона в шаговой доступности	Собственный парк и выход к природной зоне		0	1	1	0	1	0	0	
Комьюнити-события (фестивали, спорт, мастер-классы)	Формируют сильное сообщество жителей, повышают лояльность и узнаваемость района.	Регулярные события и мероприятия для жителей	Фестивали, спортивные и образовательные события		0	1	1	0	1	0	0	
Коммерческая инфраструктура (кафе, магазины, сервисы) на территории	Обеспечивает повседневные потребности жителей, экономит время, повышает комфорт и автономность района.	Коммерция на первых этажах	Торговая галерея и сервисы внутри района		0	1	1	0	1	0	0	

Источники для оценки конкурентов:

1. Анализ проектных деклараций
2. Выгрузка необходимых количественых характеристик из bnMAP.pro
3. Оценка сайтов проектов
4. Анализ информации в агрегаторах
5. Метод тайного покупателя -записи телефонных звонков
6. Полевой анализ конкурентов-карточки визитов

Зачем нужен бенчмаркинг?

МОСТ

Основные цели:

- Повышение конкурентоспособности
- Улучшение качества продуктов и услуг
- Внедрение инноваций
- Повышение удовлетворенности клиентов

Более глубокое осмысление - это причины появления трендов?
Что способствовало развитию того или иного направления?

Анализ рыночного потенциала территории в нужном сегменте. (МКД, КП, отели, рекреация.)

Глубокое изучение конъюнктуры рынка с индивидуальным подходом к расчету сценариев реализации (стартовая цена, темп продаж (месяц-год), объем реализации (месяц-тод).

1. Оценка средней цены текущего предложения (руб./кв.м, руб./ лот)

Сравнительный анализ цены текущего предложения (руб./кв.м, руб./ лот) с остальными территориальными направлениями городской агломерации. Определение драйверов и барьеров для достижения максимальной цены в городской агломерации

2. Анализ проектов рыночного окружения:

отбор проектов рыночного окружения согласно установочным данным о локации и рыночных характеристиках будущего проекта - описание отобранных проектов по показателям спроса и предложения.

Анализ продуктового наполнения проектов рыночного окружения

Составление параметров отбора локальных конкурентов

1. Анализ продуктовых характеристик локальных конкурентов по группам показателей:

Характеристики для МКД:

- архитектура
- фасады
- тип застройки
- высотность застройки
- квартирография : % соотношение (без выделения евроформатов)
- площади по типологии (без выделения евроформатов)
- кол-во квартир на этаже
- высота потолков
- нестандартные форматы квартир
- высота жилых помещений
- наличие балконов, лоджий, террас
- паркинг и его характеристики
- обустройство мест общего пользования, входных групп
- организация, функциональное и стилистическое наполнение придомовой территории
- социальная инфраструктура

Характеристики для КП:

- Общая площадь КП
- Удаленность от города / поселка
- Кол-во участков и разбивка по продаваемой площади (сотки)
- Дороги внутри поселка
- Коммуникации
- Наличие подряда/проектных решений/ архитектура
- площадь домов
- внутренняя отделка
- технология строительства
- Охрана/КПП
- внутренняя инфраструктура и благоустройство

Балльная оценка заложенных в конкурентные проекты и/или проекты-бенчмарки продуктовых решений. Метод КФУ.

1

1.Варианты оценки конкурентов

2

2.Анализ проектных деклараций

3

3.Выгрузка необходимых количественных характеристик из bnMAP.pro

4

4.Оценка сайтов проектов

5

5.Анализ информации в агрегаторах

6

6.Метод тайного покупателя -записи телефонных звонков

7

7. Полевой анализ конкурентов-карточки визитов

Глубинные интервью. Зачем?

01

Цели интервью:

- Понять эмоциональную мотивацию: какую жизнь человек хочет получить, какие сценарии он реально будет использовать, а какие являются только рекламной картинкой.
- Определить рекомендуемый уровень отделки, требования к местам общего пользования, двору, благоустройству, кладовым, парковкам и сервисам; требования к коммерческой инфраструктуре первых этажей и т.д.

НО! Почему это зря потраченное время и деньги?

Техническое задание на проектирование

Что это такое?

Это документ, который предназначен для проектной организации и который передается ей до начала работ. В нём чётко зафиксированы все ключевые требования к будущему объекту: что именно нужно создать, какими характеристиками он должен обладать, какие нормы соблюдать, в какие сроки уложиться и по каким критериям оценивать результат.

Что обычно входит в ТЗ на проектирование?

В зависимости от объекта, структура может меняться, но типовые разделы такие:

- **Общие данные:** Наименование объекта, заказчик, проектировщик, основание для проектирования (например, инвестпрограмма).
- **Исходные данные:**
  - Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ).
  - Технические условия (ТУ) на подключение к сетям (вода, свет, газ).
  - Результаты инженерных изысканий.
  - Данные о существующих зданиях и сооружениях.
- **Требования к объекту:**
  - Функциональное назначение (жилое, промышленное, склад).
  - Мощность или вместимость (например, 200 квартир или 500 голов скота).
  - Архитектурно-планировочные требования (этажность, стиль, состав помещений ТЭП всех этажей и помещений).
  - Конструктивные решения (материал стен, каркас).
- **Требования к инженерному обеспечению:** Отопление, вентиляция, водоснабжение, канализация, электрика, слаботочные системы, автоматизация.
- **Требования к безопасности:** Пожарная безопасность, антитеррористическая защищенность, охрана труда, экология.
- **Требования к сметной документации:** Нужно ли считать смету, в какой программе (например, Гранд-Смета), в каких ценах.
- **Состав и оформление проекта:** Какие именно разделы сдаются (ПЗ, АР, КР, ИОС, ПОС, ОВОС и т.д.), в скольких экземплярах, в бумажном или электронном виде.
- **Сроки и этапы:** Когда сдается эскизный проект, когда — рабочая документация.
- **Особые условия:** Например, запрет на изменение фасадов или требование использовать конкретное оборудование.

Помимо исходных данных требуется развернутое задание от продуктолога.

Структура задания:

1. (Архитектурный стиль) Архитектурное решение / Внешний облик объекта
2. Фасады и материалы отделки
3. Цвет фасада
4. Архитектурная подсветка
5. Дизайн общественных помещений объекта проектирования
6. Колясочные, велосипеды и самокаты
7. санузел
8. Лифтовые холлы и лифты
9. Технические и вспомогательные помещения

Площади лотов, отделка, планировочные решения

01 Площади лотов по типам

02 Отделка

03 Планировочные решения

VI. Апартаменты в комплексе

6.1 Площади лотов по этажам	Общее количество лотов в комплексе - **364 шт.**
6.2 Отделка	White box - включает залитую стяжку, возведенные и оштукатуренные перегородки, разведенную электричсву. • **Пол:** Выровненный бетонный пол, уже подготовленный под любое финишное покрытие, включая ламинат, паркет. • **Стены:** Выравленные и оштукатуренные (грунтовка, шумоизоляция). • **Потолок:** высота в готовом виде 3м, выравнивание, готов к финишной отделке. • **Санузел:** пол и стены, включая потолок в нём, без финишной отделки и без сантехники. • **Балкон:** пол – керамогранит, чистовая отделка стен. Ограждение – цельностеклянное остекление. • **Терраса:** пол: плитка/керамогранит декинг. • **Окна:** панорамное остекление. • **Электрика:** Разведённая от электрощита проводка по всем комнатам. • **Кондиционирование:** индивидуальная VRF-система кондиционирования. • **Отопление:** внутрипольный конвектор.
6.3 Высота потолков	Минимальная высота 3 м до нижней части отливнера.
6.4 Размеры и типы окон	**Окна:** панорамное остекление. Минимальная доля по стороне окна - 1 шт. Подоконник в готовом с нутом. Панорамные окна: окна в пол (с учетом балконных дверей), двойное дверное створки. Раздвижные или распашные системы открывания дверей. Размещение дверной ручки в краю оконного проема (с учетом габаритов внутренней мебели, при использовании пространства). Исключить установку радиаторов перед окнами, предусмотреть размещение радиаторов в полу.
	Варианты остекления проекта  

11

11. Организация благоустройства территории

7.1 Озеленение территории

7.2 Организация благоустройства

7.3 Организация транспортной инфраструктуры

7.1 Озеленение территории	На территории земельного участка с кадастровым номером 50:24:0030128:6 (8 309 кв. м) необходимо предусмотреть озеленение в полном объеме в соответствии с требованиями к таким застройкам. Не более 70% озелененного земельного участка может размещаться на застроенных частях земельного участка (в том числе на подземных частях зданий и сооружений), расположенных вне строительного объема зданий, строений и сооружений и не выше отметки первого надземного этажа здания, строения, сооружения. К озеленению земельного участка могут относиться крышное и вертикальное озеленение. В площадь озеленения может входить площадь искусственных водных объектов. Организация озелененного участка предусматривается предусмотренного в соответствии.
7.2 Организация благоустройства	**Пешеходный бульвар вдоль корпуса** • Предусмотреть зону вдоль корпуса приоритет ее особой инфраструктурой для движением зон для отдыха его с озеленением. • Разместить в зоне прогулочного бульвара зону под универсальную площадку для игр детей и занятий спортом. **Варианты организации мест благоустройства**  
7.3 Организация транспортной инфраструктуры	Территория проекта рассчитана на обслуживание (внешний периметр) и ориентиру для размещения, определена достаточного за счет плоскостной части здания.
7.4 Освещение территории	Освещение выполнено теплым светом, подсветкой дорожек, световые зоны у важных исследваний зон видамсти. Осветительные приборы монтиристóчеья и выполняются в едином решении.

12. Коммерческие помещения

13. Дизайн код

14. Безопасность

VIII Дизайн код	
8.1 Оформление мест общественного пользования	Зона **ожидания.** Мягкие диваны и кресла, кофейная станция, бесплатный кофе, стол из камня, декор, подсветка, зона книгообмена книги и полосты.
	Дизайн парковки разрабатывается на стадии П.
8.2 Навигация	Разработать дизайн-код "Навигация территории": - нумерация гостевой парковки; - указание въездов/выездов с кордек/жилого места и т.д.; - указатели по территории; - указатели гостевого входа / прохода к ресепшен; - указатели общественных помещений; - нумерация этажей в лифтовом холле, с указанием номеров апартаментов; - цифры на апартаментах.
8.3 Навигация паркинга	Навигация: скоростные рампы, проект навигации • Грузовые/лифтовые • цветовая • символы чувств - на опорных столбах "колонны", размет, пол, оформление навигации на столбах (паркинг выполнен на уровне -0) или типа паркинга).
IX Безопасность	
9.1 Видеонаблюдение, безопасность	Разрабатывается на стадии проектирования. Предусмотреть скрытый центральный вход, "выходы зоны" и паркинг. Служба охраны и Пульт находятся на ресепшен у администратора: - видеонаблюдение по периметру проекта; - видеонаблюдение на территории общественных пространств; - видеонаблюдение на эксплуатируемой кровле сплюбыте; - видеонаблюдение у бассейна; - видеонаблюдение на проезде к объекте; - видеонаблюдение на кровле; - вход в паркинг по брелку или доступ с карточек; - контроль доступа (вход в здание по электронному ключу или карточке); - кнопку "выход по нормальтоо" можно оказывена, разделяющим общественную часть от апартаментов.

15 Визуализации (ТЗ на рендеры)

МОСТ
ДЕВЕЛОПМЕНТ

До



после



- Кто ставит?
- Сколько этапов?
- Степень проработки?
- Стоит ли отдавать этот блок на откуп визуализаторов и архитекторов?

Спасибо за внимание