

# ПАРКОВАТЬ — ТАК С МУЗЫКОЙ! >>

В создании успешного ТЦ немаловажную роль играет организация сервиса для покупателя. Самым привлекательным и, пожалуй, решающим моментом в выборе адреса шопинга у многих клиентов служит хороший подъезд к ТЦ и наличие там удобной парковки.

Мы продолжаем разговор, начатый в прошлом номере нашего журнала, о том, как обустроить паркинг, с кем провести необходимые согласования и как лучше управлять парковкой.

Текст: Александр Пыпин  
Фото: Виктория Ильинская

## Согласно требованиям и нормам

Процесс создания парковки координируется и согласуется с различными государственными службами. Основные нормативные акты, которые регулируют оборудование парковок, — это СНиП 2.07.01 — 9\*, СНиП 21-02-99, СанПиН 2.2.1/2.1.1200-3, Правила производства работ при строительстве, реконструкции, ремонте зданий, подземных коммуникаций, сооружений, дорожных покрытий, элементов городского оборудования и, как ни странно, Федеральный закон «О социальной защите инвалидов в РФ». Кроме того, требования к парковкам содержатся и в территориальных нормативных актах, таких как Московские городские строительные нормы, постановления правительства Санкт-Петербурга. Например, согласно столичным нормативам, на 20 кв.м торговой площади положено одно машиноместо. Это в два раза выше норматива, применяемого к офисным помещениям, — одно место на 40 кв.м. «Девелоперы часто путают требования по организации офисной парковки с требованиями по организации парковки для торгового комплекса. Для ТК они гораздо жестче. Связано это с тем, что пропускная способность последних должна быть выше», — рассказывает Ольга Ясько, аналитик по торговой недвижимости *Colliers International*. Однако строгое соблюдение норм не всегда соответствует принципу разумности. «Порой торговому центру не надо столько парковочных мест, сколько требуется по нормам. Поэтому многие девелоперы в ходе строительства корректируют утвержденный проект, уменьшая количества парковочных мест», — отмечает Валерий Кубата, руководитель отдела маркетинга компании «Торговый Квартал — Регион». С точки зрения согласования с различными инстанциями самыми простыми являются наземные парковки. «Парковка на крыше не очень привычна для согласующих органов, поэтому вызывает у них дополнительные вопросы. Дополнительных согласований требует и подземная парковка», — отмечает Федор Каралюнец, директор по проектам *CentrumUtveckling*.

Для подземных и многоуровневых парковок применяются дополнительные противопожарные нормы. В соответствии с требованиями УГПС организуются эвакуационные выходы из лестничных пролетов на расстоянии не более 25 м друг от друга, устанавливается система дымоудаления. Для крупных парковок УГПС разрабатывает индивидуальные технические условия, которые согласовываются с УГПС и Госстроем. «В подземном паркинге должна быть вентиляция на двух уровнях — снизу и сверху, так как многие компоненты выхлопных газов тяжелее воздуха. Система пожаротушения подразумевает трубы с водой, поэтому нужно проводить отопление и на территорию паркинга, чтобы трубы не замерзали в зимнее время», — рассказывает руководитель проекта инвестиционной группы *DVI* Виктор Ершов. Схема движения на парковке и к ней, установка дорожных знаков, светофоров тоже согласуются, но уже в ГИБДД. «Подъезды к парковке проектируются в разделе «Генеральный план» и «Транспорт» и согласуются в ГИБДД в части организации въезда (выезда) на земельный участок с городских маги-



стралей, организации стоянок и хранения автотранспорта. Самым сложным для согласования является расширение существующих магистралей», — считает Федор Каралонец. «Если существующая транспортная схема не удовлетворяет потребностям ТЦ, производится согласование новой схемы с ГИБДД, НИИПИ Генплана и другими организациями. Наиболее яркими примерами улучшения транспортной развязки может служить строительство дополнительных съездов с прилегающих трасс к территории ТЦ «Мега» и «Мега 2», — отмечает Юрий Мереминский, старший консультант *Leeds Property Group*. После ввода в строй парковки регулировка движения на ней и контроль за соблюдением правил дорожного движения остаются в сфере внимания ГИБДД. Обязательным условием обустройства парковки может быть ее озеленение. «В одном из городов наш ТЦ примыкает к парку, и по требованию местных властей здесь на парковке мы разбили газоны и посадили деревья», — рассказывает Валерий Кубата. Во многих случаях озеленение парковки может быть заложено в архитектурный проект, технические условия, содержаться в местных градостроительных нормах или оговариваться условиями компенсационного озеленения.

Перечень организаций, с которыми согласуется строительство парковки, устанавливается на уровне региона.

«В Санкт-Петербурге, например, оборудование парковки требует согласования с Комитетом по градостроительству и архитектуре правительства СПб, Комитетом по благоустройству и дорожному хозяйству правительства СПб, Государственной административно-технической инспекцией, территориальными управлениями административных районов СПб, РУВД, ГУВД по СПб и ЛО, УГ Противопожарной Службы РУВД по СПб и ЛО, ГИБДД», — делится

опытом Алексей Скворцов, генеральный директор *REIM Property Management International*.

## Хорошая парковка — управляемая парковка

Закончив строительство парковки, приступаем к ее эксплуатации. Даже если у ТЦ несколько совладельцев и парковка находится в долевой собственности, она должна управляться как единое целое. Для функционирования парковки необходимы охранники, уборщики, специалисты по инженерным коммуникациям и регулировщики. Последние играют, наверное, самую важную роль — благодаря их работе увеличивается пропускная способность парковки. С другой стороны, как отмечает Юрий Мереминский, «наличие необходимого количества машиномест, правильная организация движения и схема размещения автотранспорта существенно снижают нагрузку на обслуживающий персонал». Поэтому на правильно организованной парковке количество регулировщиков минимизируется. «Сейчас в ТРК «Столица» (Пермь) на парковке (800 мест) в две смены работают по два парковщика. С увеличением интенсивности покупательского потока может появиться третий. Охрану осуществляет служба безопасности самого ТРК. Они следят за камерами наблюдения и периодически делают обход территории», — рассказывает Евгения Соколова, директор управляющей компании «Энергокапитал», входящей в *DVI-group*. На плечи управляющей компании ложится и забота о правильном режиме работы парковки. Необходимо учитывать, что персонал магазинов и ТЦ попадает на парковку раньше посетителей. «Парковка должна начинать работу за час до открытия ТЦ и заканчивать через час после его закрытия», — считает Федор Каралонец. В торгово-развлекатель-



Парковка в «Атриум».

**КРУПНЕЙШАЯ СЕТЬ ИТАЛЬЯНСКИХ РЕСТОРАНОВ**

**сбарро**

**Франчайзинг СБАРРО – Ваш стабильный доход!**

**СБАРРО** - безупречная репутация всемирно известного бренда, под которым работают более 1000 ресторанов в 30 странах мира

**СБАРРО** - уникальная концепция, сочетающая высочайшее качество и доступные цены

**СБАРРО** - эффективная программа обучения и поддержки бизнес-партнера

**СБАРРО** - гарантия Вашего успеха и процветания

телефон +7 (800) 760-0878 / 78 | факс +7 (800) 760-0878 | [www.sbarro.ru](http://www.sbarro.ru) | email: info@sbarro.ru

Возврат инвестиций с первого дня

тельных комплексах рабочее время может быть более продолжительным. «График работы мультиплекса в составе объекта будет отличаться от графика работы торговой галереи. При этом посетители мультиплекса должны иметь возможность воспользоваться парковкой», — отмечает Юрий Мереминский. Кроме того, парковка может работать круглосуточно, если выполняет еще и функции ночной стоянки. Но это не всегда оправданно. К примеру, «в пермской «Столице» отказались от круглосуточной стоянки для местных жителей. Ведь если человек поставил машину на ночь, нет гарантии, что утром он ее непременно заберет. И в итоге на парковке, особенно в час «пик», может просто не хватить места для посетителей. Наличие «лишних» автомобилей затрудняет уборку парковки, особенно если это нужно сделать оперативно. Например, в случае снегопада», — делится опытом Евгения Соколова.

С обычной точки зрения парковка — это затратная статья в бюджете ТЦ. Поэтому, наверное, совсем не зазорно управляющей компании переложить часть этих затрат на арендаторов. «В договор аренды могут быть включены затраты на уборку парковки, ее охрану, обслуживание», — считает Иван Подкова, партнер компании «Панфилов, Подкова и партнеры». Наиболее интересным, но не бесспорным вариантом минимизации затрат на парковку является взимание платы за ее использование. Сейчас такой подход применяется в подземных парковках «Атриум» и «Шоколад» (Нижний Новгород), в многоуровневом паркинге на «Горбушке» (Москва). Для посетителей, особенно состоятельных, такие парковки представляют дополнительную ценность.

«Первое время подземная стоянка в ТЦ «Шоколад» не пользовалась успехом — часть мест мы сдавали в круглосу-

**Выбирая адрес для шопинга, многие клиенты прежде всего выбирают хороший подъезд к ТЦ и наличие там удобной парковки. Парковка — это необходимый сервис для покупателя, который должен быть простым и удобным.**

точную аренду местным жителям, однако постепенно посетители привыкли к ней и готовы платить за охрану и комфорт», — рассказывает Андрей Сибатулин, эксперт компании «Торговый Квартал — Регион». Еще один возможный способ минимизации затрат — предоставление платных услуг на территории парковки. В московских ТЦ сотрудники офисов или жители близлежащих домов могут воспользоваться услугами ночного хранения автомобилей («Горбушка»), мойкой автомобилей («Атриум», «Смоленский Пассаж»). И «если учесть, что часто мужчины едут в ТРК с женами только в качестве «водителя», то мойка может быть очень востребованным сервисом», — отмечает PR-директор DVI-group Оксана Мысова. Безусловно, для любого ТЦ очень важно организовать эксплуатацию парковки с дополнительными доходами. Однако, как утверждает Иван Подкова, различные возможности «заработать» на парковке не должны затмевать, главного: «Парковка не средство для зарабатывания денег — это средство для создания успешного ТЦ, это необходимый сервис для покупателя». **М**



**ДИЗАЙН  
групп  
проект**

Москва,  
Ленинская Слобода ул.,  
дом 17

e-mail: [info@dgpмос.ru](mailto:info@dgpмос.ru)  
[www.dgpмос.ru](http://www.dgpмос.ru)

тел.: (095) 545 71 61  
(095) 675 17 39



**ТОРГОВОЕ ПРОСТРАНСТВО  
И ОБОРУДОВАНИЕ**

**ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СТРОИТЕЛЬСТВО, МОНТАЖ**