


SCO

do it better...



Складской комплекс «НЕВСКИЙ»

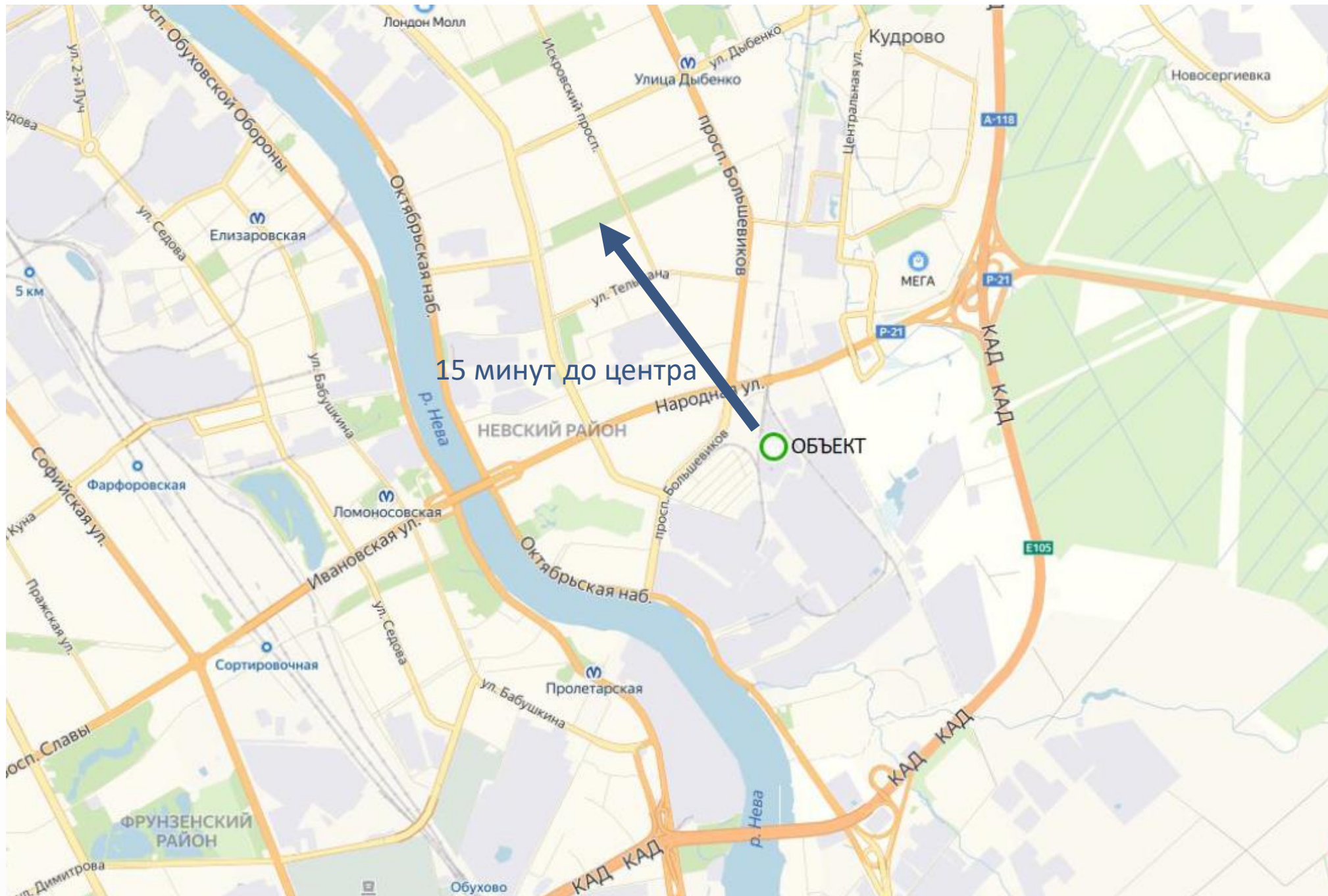
Санкт-Петербург
Внутренняя сторона КАД
Невский район
Общая площадь 50 621 кв.м.

—

СК «НЕВСКИЙ» СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС КЛАССА А

193315, г. Санкт-Петербург, Невский район,
пр. Большевиков, д.56





Расположение

Невский район г.Санкт-Петербург

Логистика

Прямой доступ на:
ул. Народная,
пр. Большевиков,
пр. Дальневосточный,
Октябрьскую наб.
Прямой доступ к КАД,
Мурманскому шоссе
Удобный доступ на
Софийскую улицу,
Московское шоссе,
Пулковское шоссе, ЗСД.

Доступность

Станции метро:

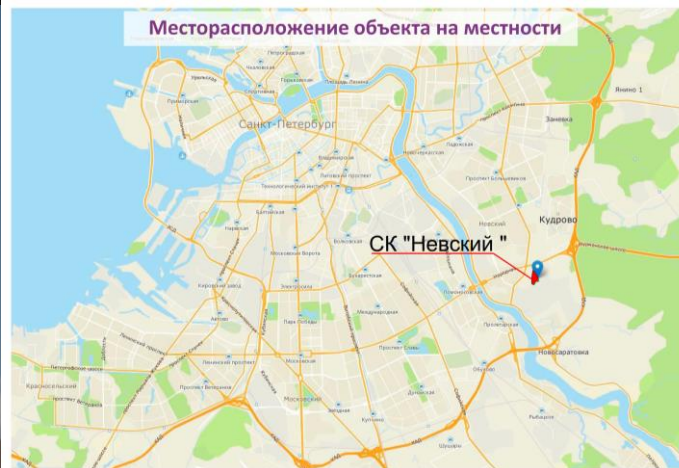
- Дыбенко
- Ломоносовская

Остановка общественного транспорта в шаговой доступности от складского комплекса



ИДЕАЛЬНАЯ ЛОГИСТИКА - Прямой доступ к КАД через ул. Народная. Удобный выезд на Софийскую улицу, Московское шоссе

НАШИ ПРЕИМУЩЕСТВА



Локация

КАД

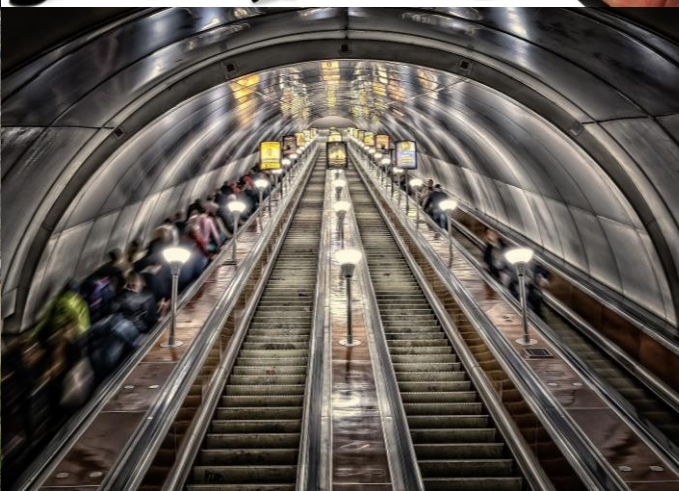
Склад внутри КАД – Прямой доступ к КАД через ул. Народная. Удобный выезд на Софийскую улицу, Московское шоссе



Доступность персонала

528

Тысяч трудоспособного населения в Невском районе Санкт-Петербурга, не считая населения всего города и прилегающих районов Ленинградской области



Транспортная доступность

15

МИН

Станции метро:
Дыбенко
Ломоносовская

Остановка общественного транспорта в шаговой доступности от складского комплекса



HIGH QUALITY

Высокое качество строительства гарантировано рыночными механизмами подбора подрядчиков.



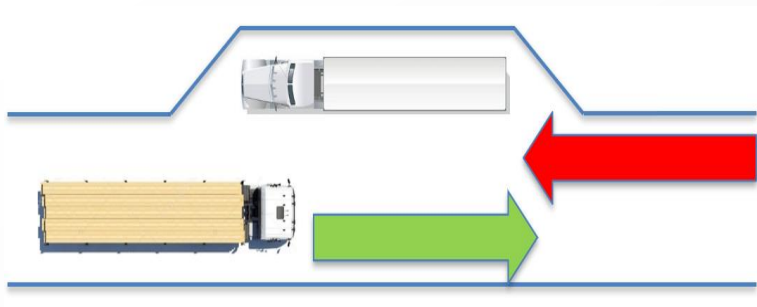
HOT DEALS

Низкие ставки аренды или продажи благодаря технологиям бережливого производства

Технологические решения

ОРГАНИЗАЦИЯ ДВИЖЕНИЯ НА ПОДЪЕЗДНЫХ ПУТЯХ

Для увеличения пропускной способности и обеспечения интенсивного входящего и исходящего трафика большегрузных автомобилей и пр. автотранспорта на подъездной автодороге будут выполнены работы по локальному расширению проезжей части (устройство расширительных карманов в нескольких местах для обеспечения проезда большегрузного автотранспорта при встречном движении).



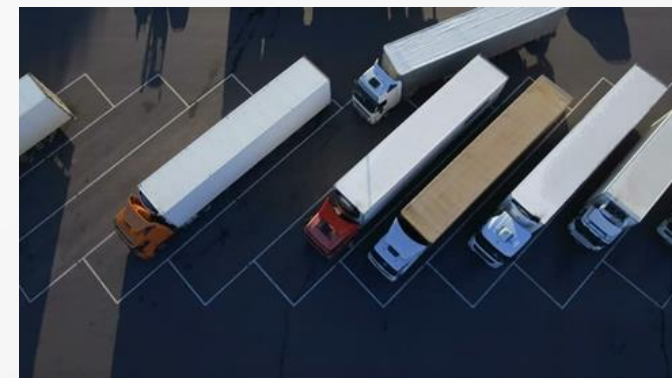
ОРГАНИЗАЦИЯ ДВИЖЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ СКЛАДСКОГО КОМПЛЕКСА

Для обеспечения высокоинтенсивного входящего и исходящего трафика автотранспорта предусмотрено 2 въездные группы с разделением потоков внутри комплекса. Все въездные группы оборудуются автоматическими шлагбаумами и турникетами для прохода пешеходов. Все КПП на въездных группах предусмотрены двусторонними для обеспечения контроля и пропуска въезжающего и выезжающего автотранспорта.

Для обеспечения упорядоченного и безопасного движения автотранспорта по территории комплекса предусмотрены проезды вдоль корпусов и границ территории в одном направлении (против часовой стрелки), т. е. движение на всей территории одностороннее.

ПАРКОВОЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО

Парковочное пространство на территории комплекса организовано таким образом, чтобы обеспечить минимальные потребности в парковочных местах для большегрузного автотранспорта, среднетоннажного автотранспорта, малотоннажного автотранспорта и легковых автомобилей сотрудников компаний-арендаторов и их клиентов. Часть парковок для большегрузного автотранспорта размещена под углом к внутренним проездам для обеспечения манёвренности и максимального использования площади парковочного пространства.



Технологические решения

ОРГАНИЗАЦИЯ ПОГРУЗОЧНО-РАЗГРУЗОЧНЫХ ОПЕРАЦИЙ

Максимальное удобство и скорость погрузочно-разгрузочных операций обеспечивается оптимальным количеством погрузочно-разгрузочных доков. Каждый док оборудован докшелтером (герметизатор проёма), доклевеллером (перегрузочный гидравлический мост) и подъёмными секционными воротами с электроприводом. Все доки выполнены с нишей под доклевеллерам для обеспечения возможности погрузки и разгрузки грузового автотранспорта с подъёмной гидравлической платформой.

КРОСС-ДОККИНГ

В корпусах предусмотрена возможность организации кросс-докинговых внутренних операций. Для этого предусмотрено достаточное количество доков, а также ворот для выезда погрузочно-разгрузочной техники на ramпы. Погрузочно-разгрузочные ramпы предусмотрены для погрузки и разгрузки малотоннажного и легкового автотранспорта, а также для погрузки и разгрузки большегрузного автотранспорта с боковой загрузкой и разгрузкой в случае необходимости. Ширина ramпы равная 4 метрам позволяет обеспечивать безопасную и быструю погрузку, разгрузку и маневрирование погрузочно-разгрузочной техникой.

Для обеспечения въезда внутрь корпуса автотранспорта при выполнении работ по монтажу стеллажей и т. п. в каждом корпусе предусмотрены ворота размером 4*5 метров.

БЕЗОПАСНОСТЬ МАНЕВРИРОВАНИЯ

Для безопасного и точного маневрирования большегрузного автотранспорта к докам при движении задним ходом предусматриваются направляющие их монолитного железобетона или направляющие из стальных оцинкованных труб, а также светофоры с датчиками приближения.

Для точного маневрирования в сложных погодных условиях (сильный дождь, снегопад, метель) предусмотрены световые направляющие полосы, которые обеспечивают отличную видимость при любых погодных условиях.





Эффективное хранение и обработка грузов

Объемно-планировочные решения позволяют сделать помещения универсальными, подходящими практически под любые цели.

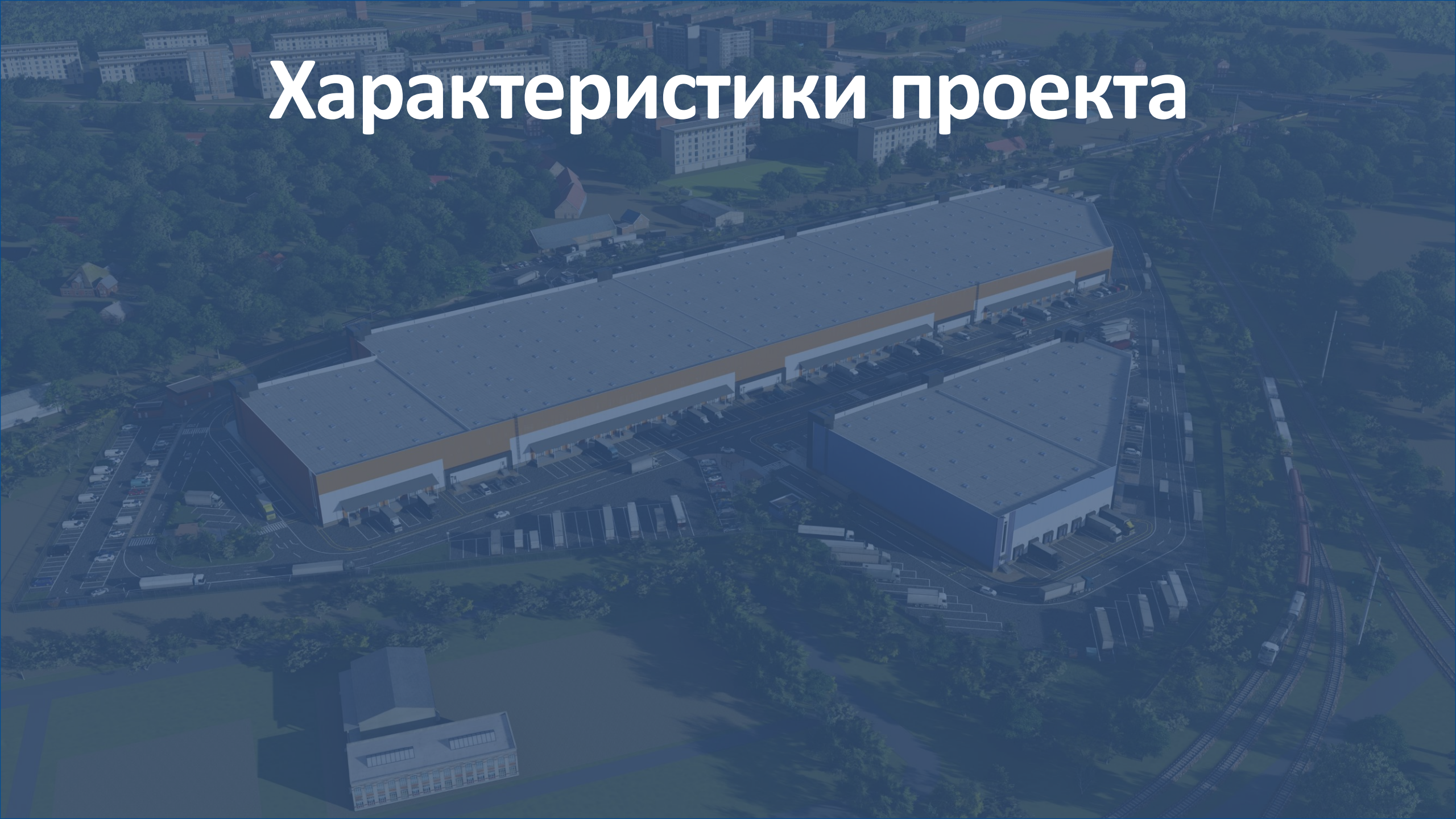


Пространство первого уровня спланировано так чтобы разместить максимально возможное количество доков для ускорения процессов загрузки/разгрузки. Возможность установки дополнительных рамп для малотоннажного и легкового транспорта.



Административно-бытовые и вспомогательные помещения размещаются на мезонине в количестве необходимом арендатору. Это позволяет нам добиться лучшего соотношения цена/качество. Арендатор не платит за лишние метры.

Характеристики проекта





Технико-экономические Показатели

Корпуса 1,2 располагаются на земельном участке 10,7 Га.

Общая площадь всех строений – 50 621 кв.м.

Общая площадь по полу складской зоны – 41 308 кв.м.

Площадь по полу Корпус №1 – 34 688 кв.м.

Площадь по полу Корпус №2 – 6 620 кв.м.

Технические помещения – 1 587 кв.м.

- ✓ 80 – Количество доков
- ✓ 40 – Количество ворот
- ✓ 106 – Стоянки грузового транспорта (Еврофура)
- ✓ 188 – Стоянки легкового/малотоннажного транспорта

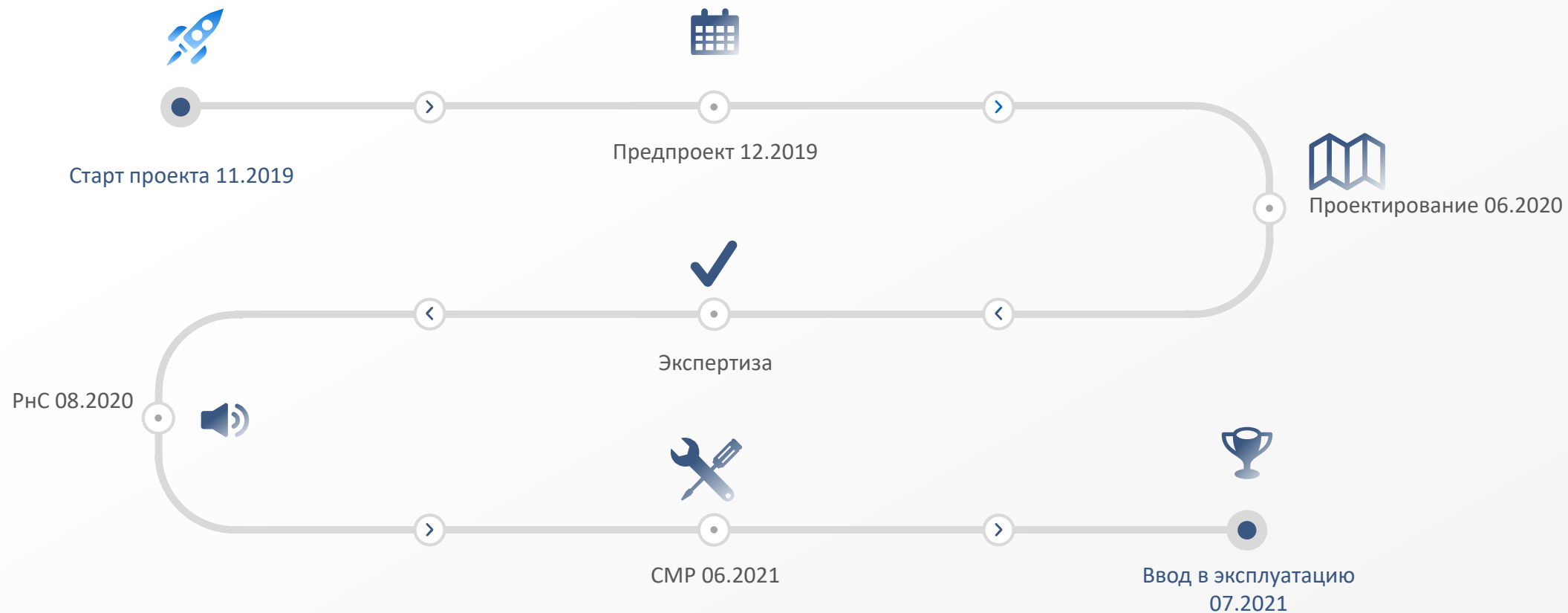
Галерея

Виды комплекса



График реализации

Основные этапы и сроки



Обеспеченность ресурсами

Внешние сети



ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕМ

Предусмотрено электроснабжение по 1-ой категории (питание от независимых секций питающего центра и дополнительно аварийное электроснабжение от ДГУ).



ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВОДООТВЕДЕНИЕМ

Водоотведение обеспечивается существующей централизованной системой городской сети водоотведения.



ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕМ

Теплоснабжение обеспечивается существующей системой централизованного теплоснабжения.



ОБЕСПЕЧЕНИЕ ТЕЛЕФОНИИ

Телефонная проводная связь обеспечивается городскими телефонными сетями.



ОБЕСПЕЧЕНИЕ СЕТИ ИНТЕРНЕТ

Использование сети интернет обеспечивается существующим соединением посредством оптоволоконной сети.



ОБЕСПЕЧЕНИЕ ХОЗЯЙСТВЕННО- ПИТЬЕВЫМ ВОДОСНАБЖЕНИЕМ

Водоснабжение обеспечивается существующим и эксплуатируемым водопроводом хозяйственно-питьевого назначения.

Обеспеченность ресурсами

Внутренние сети и оборудование

Внутренние сети водоснабжения.

Предусмотрено устройство внутренних сетей хозяйственно-питьевого водоснабжения из полипропиленовых труб. Для обеспечения системы водоснабжения горячей водой предусмотрена установка пластинчатых теплообменников в ИТП.

Внутренние сети водоотведения (хозяйственно-бытовой канализации).

Предусмотрено устройство горизонтальных и вертикальных участков сетей из ПВХ труб различных диаметров.

Внутренние сети ливневой канализации.

Предусмотрено устройство вакуумно-сифонной системы «ГЕБЕРИТ».

Системы связи.

Предусмотрено подключение к оптико-волоконным сетям двух независимых провайдеров. В случае, если подключение от второго провайдера посредством присоединения к кабельной системе не представляется возможным, подключение осуществляется посредством мобильной сети стандарта GSM. Для обеспечения работы во внутренней локальной сети предусмотрено устройство локальной СКС в помещениях АББ. При необходимости может быть выделено помещение для установки серверного оборудования.

Внутренние сети электроснабжения и освещения.

Предусмотрено разделение потребителей на группы по блокам и на отдельные зоны в складском блоке. В зависимости от функционального назначения в каждой зоне предусмотрена различная степень освещения. Например: в зоне погрузочно-разгрузочных работ предусмотрено освещение не менее 300Лк, в зоне высокостеллажного хранения, напольного хранения и зоне экспедиции не менее 250Лк.

Снижение потребления электроэнергии достигается применением современных приборов освещения (светодиодные светильники) и автоматическим включением и отключением приборов освещения в отдельных зонах и их частях.

В светлое время суток достичь дополнительных показателей экономии электроэнергии позволяет применение люков дымоудаления с увеличенной площадью светопрозрачных элементов покрытия. Это решение позволяет отключать часть (до 50%) приборов освещения в зоне высокостеллажного хранения.

В складском блоке включение каждой зоны или части зоны может осуществляться через пульта управления освещением (настенные боксы с устройствами автоматики). Все линии защищены автоматическими выключателями напряжения. Трассировка и монтаж всех линий освещения выполняется таким образом, чтобы, в случае необходимости, в любой зоне можно было увеличить степень освещённости. Для обеспечения аварийного и дежурного освещения предусмотрены отдельные линии освещения, подключенные к источнику бесперебойного электропитания.

В АББ предусмотрена система освещения со светодиодными светильниками соответствующего дизайна.

Применение во всех блоках светодиодных светильников обусловлено их долгим сроком службы и низким потреблением электроэнергии.

Обеспеченность ресурсами

Внутренние сети и оборудование

Внутренние сети теплоснабжения и отопления.

Основное оборудование теплоснабжения предполагается разместить в ИТП в каждом корпусе или в одном из корпусов. Окончательное решение будет принято на стадии разработки проектной документации.

Температура в складском блоке в соответствии с нормативными требованиями должна поддерживаться в диапазоне от +160С до +250С. Система отопления складского блока состоит из трубопроводов подачи теплоносителя и воздушных отопительных приборов. Для автоматического регулирования температурных параметров в складском блоке установлены несколько температурных датчиков, связанных с исполнительными механизмами регулировки расхода теплоносителя и программируемыми контроллерами. Для отопления АББ предусмотрены система отопления с биметаллическими радиаторами.

Системы автоматической пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией, пожаротушения.

В складском блоке предусмотрена спринклерная система пожаротушения для высокостеллажного хранения и пожарный трубопровод, обеспечивающий подачу воды для пожаротушения к пожарным шкафам. Все пожарные шкафы укомплектованы пожарными рукавами, огнетушителями и кнопками автоматического пуска. В АББ предусмотрена спринклерная система пожаротушения и пожарный трубопровод, обеспечивающий подачу воды для пожаротушения к пожарным шкафам. Все пожарные шкафы укомплектованы пожарными рукавами, огнетушителями и кнопками автоматического пуска.

Во всех блоках предусмотрены системы автоматической пожарной сигнализации и оповещения людей при пожаре и управлению эвакуацией соответствующие всем нормативным требованиям. Система пожарной сигнализации построена оборудовании «БОЛИД». Выбор системы обусловлен простотой обслуживания и высокой надёжностью.

Для обеспечения дымоудаления в складском блоке предусмотрены автоматические люки дымоудаления с электромеханическим приводом. В АББ предусмотрено дымоудаление через специальные шахты. Удаление воздуха содержащего продукты горения обеспечивается вентиляторами системы дымоудаления устанавливаемыми на кровле АББ.

Предусмотрены все необходимые системы безопасности здания в соответствии с нормативными требованиями. Выбор систем обусловлен соответствием этим требованиям и обеспечением необходимого и достаточного уровня активной и пассивной безопасности здания для людей.

КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

Арендные ставки в месяц за 1 м2 С НДС и эксплуатацией



600 руб.

Складская зона

- ✓ Шаг колонн – 12x24 м.
- ✓ Высота хранения – 12 м.
- ✓ Нагрузка на полы – 8 т./м2
- ✓ Температура – Сухой Склад



По запросу

Офисы

- ✓ Площадь по ТЗ арендатора
- ✓ Перегородки двойной гипсокартон
- ✓ Полы – плитка, ламинат, линолеум
- ✓ Раздевалки, душевые по ТЗ
- ✓ Потолки по типу Армстронг



По запросу

Зарядные

- ✓ Площадь по ТЗ арендатора
- ✓ Полы со спец. покрытием
- ✓ Высота проемов 4,5 м.
- ✓ Система вентиляции

About Our Company

SCO – это объединение профессионалов в сфере девелопмента, строительства, логистики, складских технологий и оборудования, маркетинга и коммерции.

Нам интересно реализовывать нестандартные, сложные девелоперские проекты на пике новых технологий в логистике, хранения и обработке грузов.





KNOW ABOUT US

Опыт

Накопленный опыт участников позволяет формировать рыночный продукт с учетом новейших требований к складской логистике. Знания новых требований и стандартов, а так же международных стандартов в лицензируемых отраслях экономики, позволяет нам на этапе разработки концепции оптимизировать последующие затраты на оборудование склада под конкретного арендатора.



Нахабино - I

52 000 кв.м.

складской комплекс
расположенный в 15 км от
МКАД по Новорижскому
шоссе, состоит из 5 корпусов,
первые 3 корпуса запущены
2008 году.



Внуково - I

65 000 кв.м.

складской комплекс
расположенный в 19 км от
МКАД по Киевскому или
Боровскому шоссе, состоит из
6 корпусов, запущенных 2012
году.

СКЛАДСКИЕ ПРОЕКТЫ



Нахабино - II

72 000 кв.м.

Фактическое
продолжение проекта
из 4-х корпусов.



Внуково - II

50 000 кв.м.

складской комплекс
расположен на территории
Новой Москвы между
Киевским и Боровским шоссе
и удален от МКАД всего на 20
километров

Разработка Продукта

Разработке продукта отводится центральное место в работе команды SCO. От успешной реализации этого этапа зависит успех всего девелоперского проекта.

Значимые факторы при разработке продукта – это локация, транспортные потоки, инфраструктура и конъюнктура локации, сложившаяся бизнес среда, и т.п.



НАШИ ПРЕИМУЩЕСТВА

В разработке продукта

Наша команда состоит из профессионалов своего дела в различных сегментах складской тематики.

Склад – это не совсем недвижимость, как многие это воспринимают.

Склад – это процесс, являющийся частью цепочки поставок, оказывающий прямое воздействие на себестоимость продукции.



Знание процессов

Внутренней и внешней логистики, обработки и хранения грузов.



Знание технологии

Применяющихся на складах различных типов, в том числе лицензируемых.



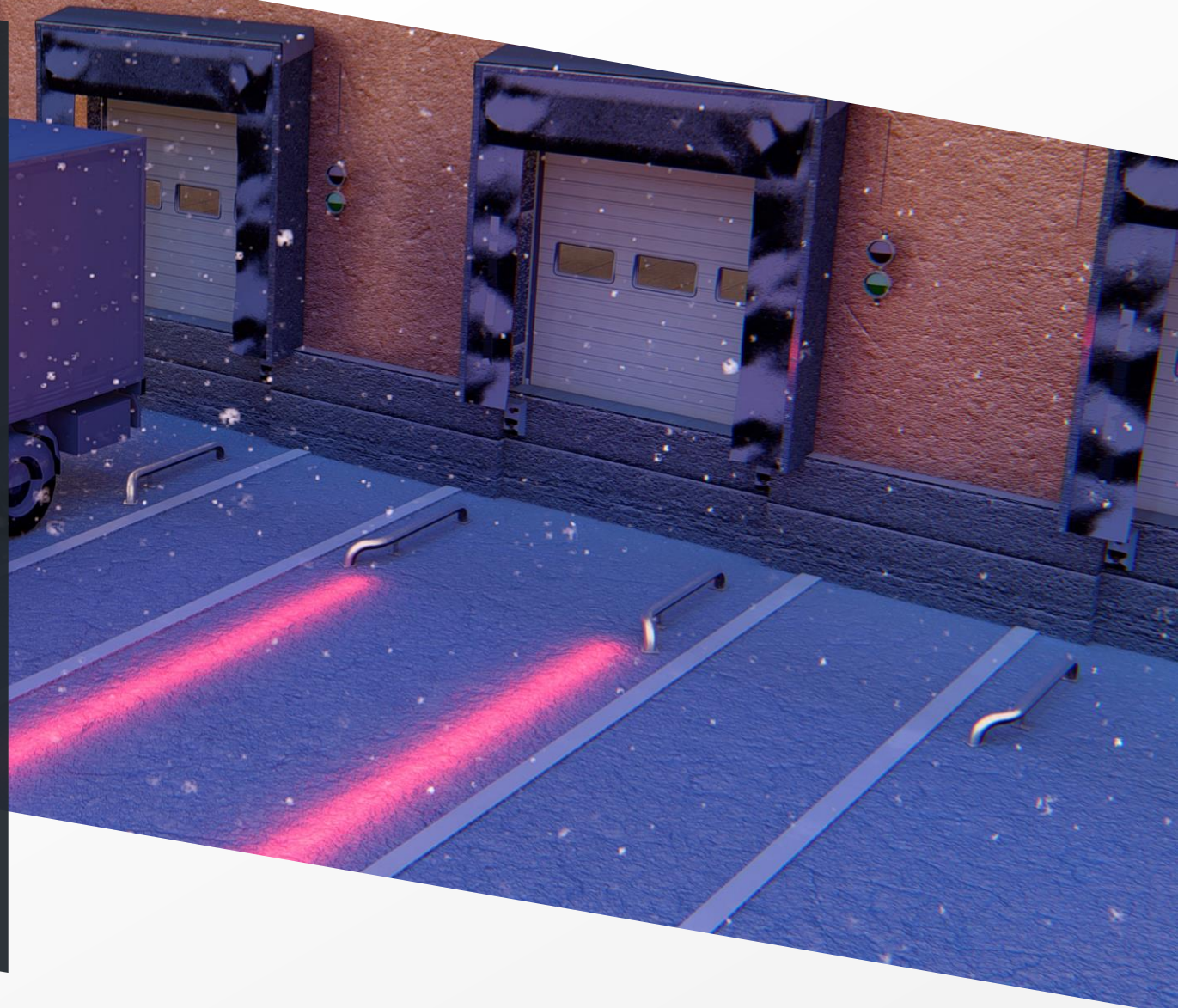
Качество исполнения

От концепции до сдачи в эксплуатацию. Обосновываем каждое решение языком выгод.



ПОЧЕМУ ВЫБИРАЮТ НАС

Smart подход. Используем новейшие технологии в строительстве складов для повышения скорости обработки грузов. Мы делаем склады удобными для логистики.





Говорим на одном языке с клиентом

Разбираемся в:

- направлениях развития современной логистики
- особенностях внутрискладской логистики
- современном складском оборудовании
- системах автоматизации склада



Профессионализм

Обеспечиваем полный цикл работ:

- Консалтинг
- Девелопмент
- Строительство
- Лицензирование
- Спецтребования
- Строительный надзор



Фокусировка на потребностях клиента

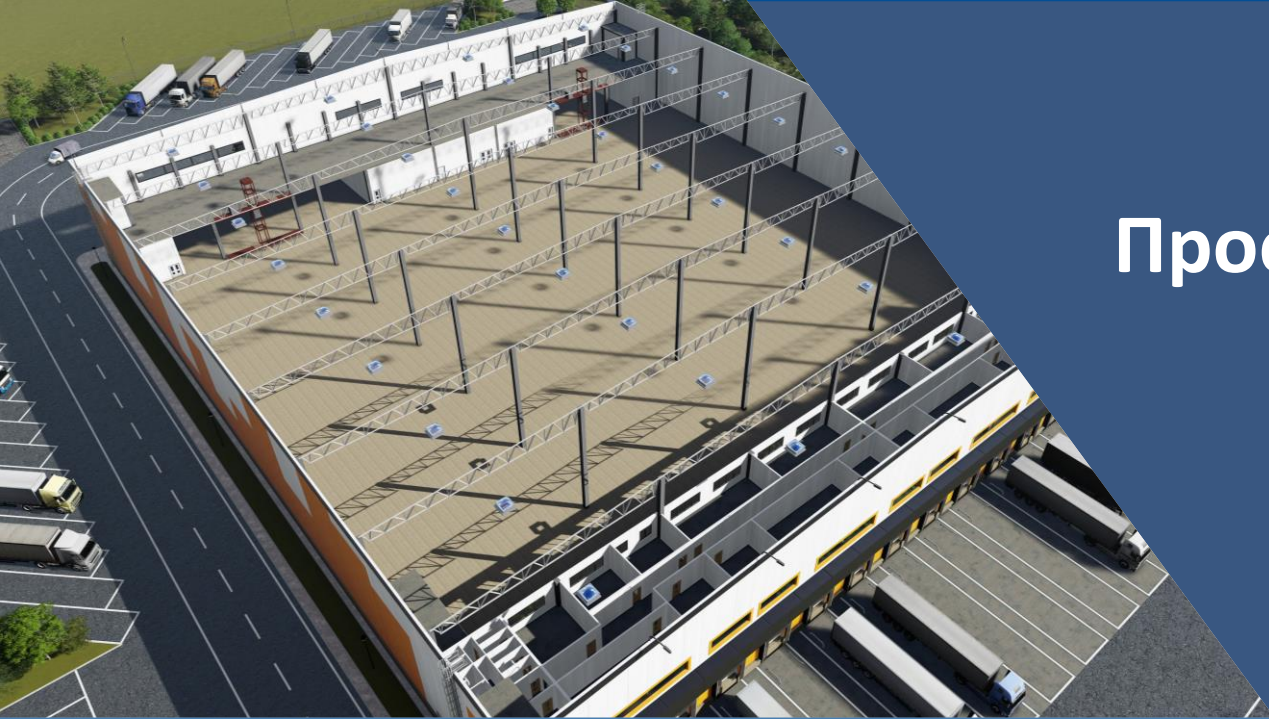
Не квадратные метры, но:

- Грузопоток
- Количество паллетомест
- Скорость и удобство подбора
- Входящая и исходящая температура и т.п.

НОВЫЕ РЕШЕНИЯ

Представляем Вашему вниманию принципиально новые решения разработанные для достижения высоких показателей грузооборота, оптимизации расходом энергоресурсов, удобства эксплуатации и сокращения затрат на трудовые ресурсы, а также для максимального использования полезного складского пространства



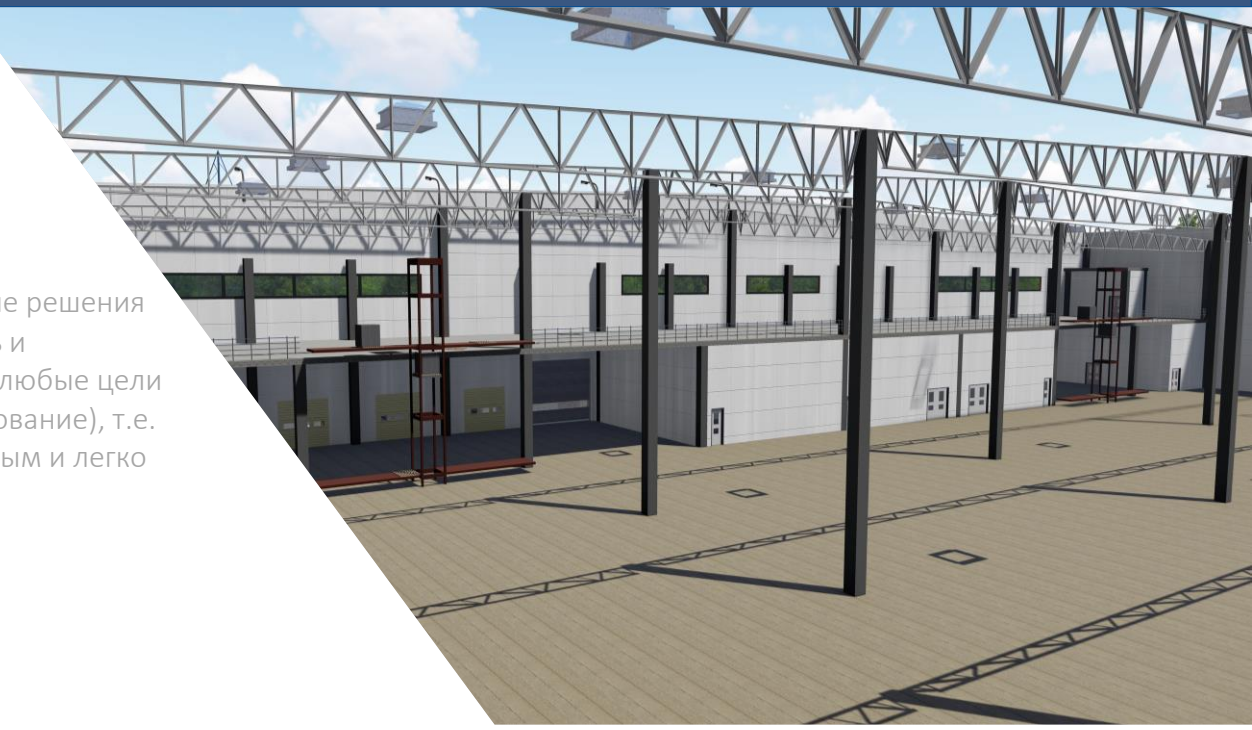


Проектирование

Применение оптимизированных проектных и строительно-технических решений, что позволяет добиться высоких показателей надёжности, качества и долговечности здания.



Применяемые объёмно-планировочные решения позволяют впоследствии реконструировать и модернизировать здание практически под любые цели (производственное или складское использование), т.е. делают объект недвижимости универсальным и легко трансформируемым



Строительные и Технические решения

Все доки оборудованы воротами, докшеллерами и доклевеллерами компании «Хёрманн»

Часть доков (по желанию Заказчика все) выполняются с нишами (расположены под доклевеллерами) для погрузки и разгрузки грузового автотранспорта с гидроплатформами

ВСЕ ДОКИ ОБОРУДОВАНЫ
СВЕТОФОРАМИ С ДАТЧИКАМИ
ПРИБЛИЖЕНИЯ

Наше «ноу-хау»

В тёмное время суток или при наличии погодных условий с ограниченной видимостью, быстроту, точность и безопасность манёвра грузового автотранспорта обеспечивают устройства, создающие световую проекцию разметки на бетонном покрытии перед доками

Дорожное покрытие

перед доками выполнены из монолитного бетона обработанного специальными составами, повышающими эстетические и эксплуатационные показатели такого покрытия

SCO

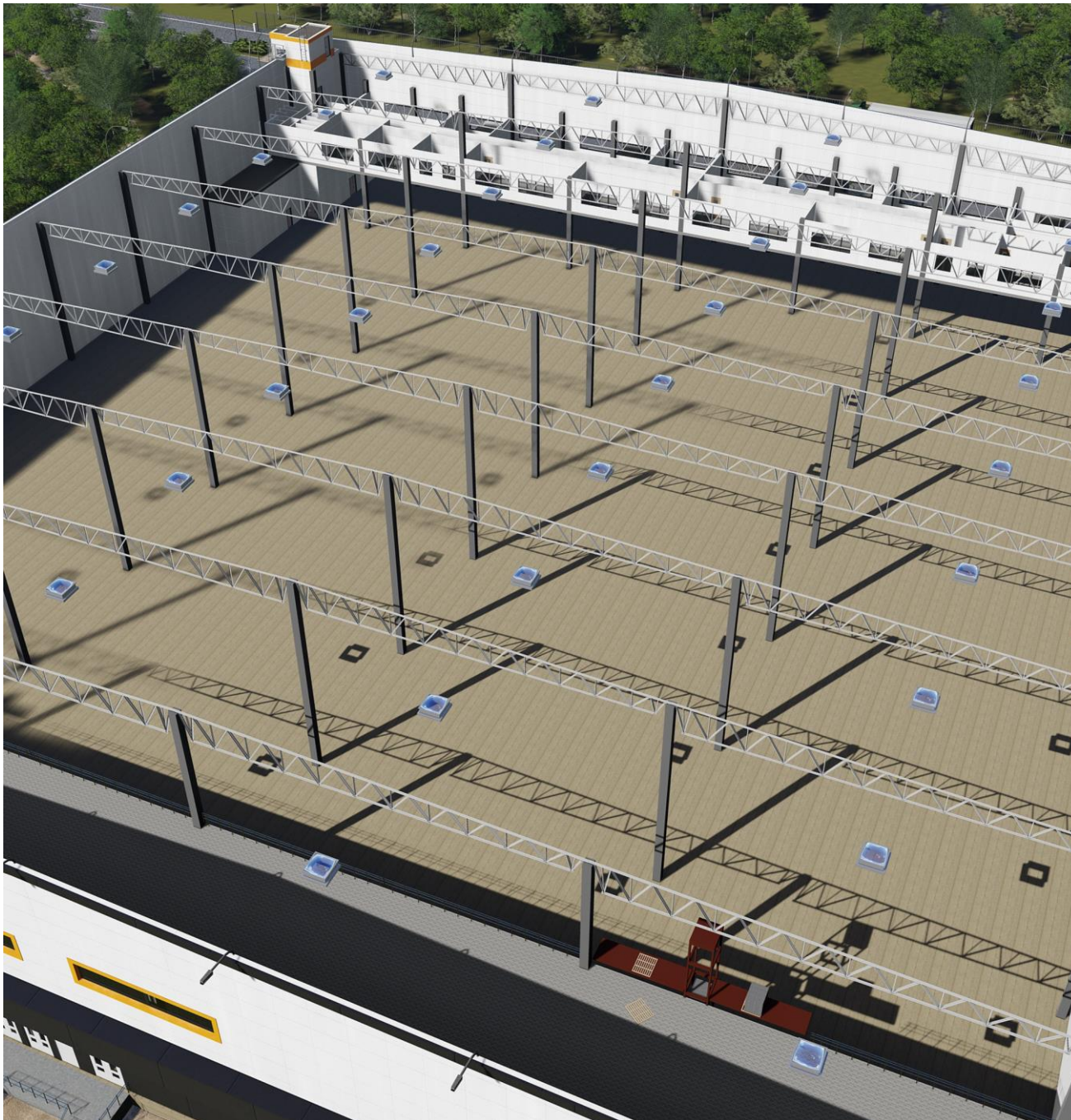
do it better...



НАШИ РЕШЕНИЯ

**способствуют сокращению времени
затрачиваемого на погрузочно-
разгрузочные операции**

Для Заказчиков производим и поставляем
специальное оборудование позволяющее
сократить время разгрузки полностью
загруженной еврофуры до 7 минут



ЗОНА ХРАНЕНИЯ И РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

Бетонные полы с различными видами армирования обладают высокими прочностными и эксплуатационными характеристиками. Швы и стыки при укладке бетонных смесей нарезаются по специальной технологии, благодаря чему не происходит последующих разрушений кромок бетонных плит. Полезная нагрузка на пол не ниже 9т/м²

ТЕХНИЧЕСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Объёмно-планировочные решения для технических помещений и помещения для зарядки аккумуляторных батарей позволяют разделить складскую зону на независимые отсеки. Каждый отсек будет иметь помещение для зарядки аккумуляторных батарей и электрощитовую

ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

АББ (административно-бытовой блок) полностью расположен на мезонине на отм. 6.400, что сохраняет полезное пространство складской зоны и позволяет увеличить количество доков или ворот. Складскую зону можно разделить на несколько независимых отсеков (от 2-х до 4-х) с независимым доступом в АБЧ, также и АБЧ можно разделить на независимые отсеки

ЗДАНИЕ И ПЕРСОНАЛ

СИСТЕМЫ БЕЗОПАСНОСТИ



Системы пожарной сигнализации

Системы пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией, а также система пожаротушения соответствуют нормативам, действующим на территории РФ и стандартам FM GLOBAL



Люки дымоудаления

Люки дымоудаления имеют высокие качественные и эксплуатационные характеристики и оборудованы надёжными комплектующими.

ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ

Применяем передовые, в том числе альтернативные, технологии в энергоснабжении

Люки дымоудаления

Часть люков дымоудаления имеют функцию проветривания. Все люки выполнены с максимальной площадью светопрозрачной части, что обеспечивает хорошую естественную освещённость и экономию электроэнергии.

Стены

Сэндвич панели. Применяем сэндвич-панели стен АББ толщиной 150мм.

Освещение

Светильники в складской зоне и в АБЧ – светодиодные, с автоматической системой включения и отключения по зонам.

Система отопления

Радиаторы отопления биметаллические с увеличенной площадью теплоотдачи.

Электроснабжение

Первая категория надёжности электроснабжения с независимым источником аварийного электроснабжения (дизельная генераторная установка).

Вентиляция

Система вентиляции с рекуператором.

**Эти и другие решения позволяют
экономить на оплате коммунальных
расходов от 15% до 30%!**

**Заказчик получает современное
универсальное здание с широкими
функциональными возможностями
соответствующее классу
энергоэффективности от «А» до
«А++»**



Спасибо
За Ваше внимание