

DOCKLAND: БОЛЬШЕ ЧЕМ ПРОСТО СКЛАД

11 ноября 2015 года в Туле открылся логистический центр DOCKLAND. Это событие ознаменовало собой появление на российском рынке складского комплекса, характеристики которого превосходят стандарты класса А по инженерному обеспечению и качеству материалов.

Как все начиналось

Факторы, которые привели к идее создания складского комплекса DOCKLAND, в день его открытия четко обозначил Кирилл Толмачев, руководитель компании «Концепт Лоджик», принявшей

участие в разработке логистической концепции комплекса: «В России серьезно меняется структура товаропотоков: раньше 80% из них проходило через Москву, сегодня они формируются в регионах. Однако инфраструктуры, необходимой для их обслуживания, нет. Отсутствие инфраструктуры тормозит нормальное развитие бизнеса». Таким образом, DOCKLAND занял пустующую нишу, обеспечив своим появлением крупных игроков складскими площадями достойного уровня.

Идея строительства логистического комплекса возникла у компании DOCKLAND еще в 2008 году, но четкие очертания приобрела к 2014 году. За период подготовки проекта его инициаторы посетили свыше 30 складов класса А, из них более 10 – в Европе. Была экскурсия по выбору WMS-систем, которые оценивались в действии на нескольких немецких складах; была международная выставка CeMat в Ганновере. Команда DOCKLAND стремилась взять на вооружение самые прогрес-

DOCKLAND
Логистический центр





Общий вид
логистического центра
DOCKLAND

Технические параметры DOCKLAND:

- одноэтажное складское здание со встроенным административно-бытовым комплексом;
- общая площадь логистического центра – 18 823 м²;
- бетонный пол с упрочняющим антипылевым покрытием;
- ровность пола соответствует немецкому стандарту DIN 18 202;
- допустимая нагрузка на пол 7 т/м²;
- рабочая высота потолков 12 м;
- шаг колонн 18×24 м;
- парковка для большегрузов на 22 места;
- 70 машиномест на клиентской парковке.

сивные идеи из европейского и российского опыта складских технологий и логистики, чтобы построить еще лучше, не повторив чужих ошибок.

Складской комплекс DOCKLAND был построен за 11 месяцев. Удивительно короткий срок для объекта, в котором просчитано все: от шага колонн и доков для приема длинных фур до автоматизированного открытия шлагбаумов по номеру автомобиля и отдельного учета энергоресурсов для каждого из арендаторов. Сегодня можно говорить о том, что в России ему сложно найти аналог – столь же концептуальный, продуманный, многофункциональный и эстетичный. Все 11 месяцев на стройке велась видеосъемка: сотни часов видео, самые яркие моменты сконцентрировались в 3-минутном видеоролике, который можно посмотреть на сайте www.dockland.pro.

Знаменитые 3 «Л»: локация, локация и еще раз локация

Принципиальным отличием DOCKLAND от складов класса А является его ориентация не только и не столько на крупного арендатора, сколько на розничного клиента. Подобного решения потребовала локация земельного участка: сформировавшийся торговый кластер в лице METRO и «Стройдепо» обеспечил нового игрока готовым потоком покупателей, востребованность выбранного формата подтвердили и заявки на

аренду: 75% площадей были реализованы еще в ходе проекта.

На этапе выбора земельного участка под строительство к команде DOCKLAND подключились специалисты «Концепт Лоджик», они оценивали выбранную локацию и разрабатывали логистическую концепцию будущего склада. По словам Андрея Иванова, руководителя отдела проектирования «Концепт Лоджик», участок у деревни Елькино заинтересовал своей формой и географическим положением: близостью к перекрестку основных транспортных магистралей и центральной улице Тулы (3 км), что обеспечивало кадровую и покупательскую доступность. Сложившийся торговый очаг, близость двух гипермаркетов внушила уверенность в серьезном потоке клиентов, на который могли рассчитывать инвесторы и арендаторы DOCKLAND. Высокий потенциал участка показала и логистическая экспертиза.

Расположение на въезде в город, простота подъезда и выезда на трас-

сы в соседние регионы и Москву, близость центральных улицы Тулы, динамика и огромные объемы жилой застройки в данной части города – все это повлияло на выбор локации. Как отметил Илья Платонов, генеральный директор ООО DOCKLAND, свою работу специалисты компании «Концепт Лоджик» выполнили качественно и не предвзято: они помогли разместить здание и объекты инфраструктуры на участке застройки. Сплошная застройка участка привела бы к появлению здания неправильной формы, сложного для восприятия и логистики. Важна была именно качественная компоновка, понятная схема размещения объектов, симметричные формы. Все это можно увидеть в здании DOCKLAND. Помещение складского комплекса может быть использовано одним арендатором, и в то же время с легкостью поделено между 2–4 компаниями без потери комфорта. В каждой части комплекса есть внутренняя инфраструктура для каждого

«Сегодня DOCKLAND предоставил свои площади компании «ХОЛОДИЛЬНИК.РУ» и торговой сети «Легкий шаг».

арендатора: собственный вход, разгрузочные доки, зарядные комнаты, подъемники, рекламные конструкции на крыше, офисы и помещения для персонала. Количество доков, конфигурация подъездных путей и даже шаг колонн в здании (18×24 и 24×24 метра, что минимально ограничивает работу технологического оборудования). Указанные и многие другие параметры также были просчитаны специалистами «Концепт Лоджик».

Для клиентов и клиентов клиентов

«Склад, созданный нами, максимально удобен и для клиентов-арендаторов, и для розничных покупателей», – отметил Илья Платонов. – Выбрав концепцию складского комплекса, ориентированного в том числе на розницу, мы обязаны были создать условия для полноценной и эффективной работы арендаторов и их клиентов. В этом смысле DOCKLAND выше стандартов класса А: комплекс не производит впечатления промзоны, а выглядит как современный торговый центр».

Над концепцией внешнего облика DOCKLAND потрудились международное брендинговое агентство Mildberry: было сформировано общее цветочное решение, создан логотип, определен дизайн рекламных конструкций. Как утверждают в DOCKLAND, брендинг во многом отразил общую концепцию проекта. Например, энергоблок, питающий весь комплекс, не спрятан в подсобном помещении, а напротив, располагается за прозрачным стеклом: «Как Ferrari выставляет свой двигатель напоказ, так мы показываем инженерную оснащенность комплекса». Зеленый цвет в логотипе и оформлении здания отражает заботу компании об окружающей среде, уважении к природе и добавляет оптимизма клиентам и сотрудникам.

Сегодня арендаторами комплекса уже стали две федеральные компании: «Легкий шаг» и «Холодильник.ру». Последний переместил в DOCKLAND свой склад-магазин из Калуги. Стремясь создать арендаторам идеальные условия для работы, DOCKLAND предлагает:

- удобные подъездные пути для большегрузов, что исключает заторы на дороге;

- большую парковочную площадку для грузовиков на 22 места;
- 20 разгрузочных доков (1 док на 600 м² площади), 18 из них могут принять и 22-метровые фуры;
- комфортные условия для персонала каждого арендатора: качественные раздевалки, душевые, санузлы; свободная от курения территория, но при этом наличие застекленных мест для курения на крыше здания, что является уникальным решением; зоны питания. Через панорамные окна в столовой «Легкого шага» открываются превосходные виды на Тулу, которым может позавидовать любой ресторан города;
- гарантию бесперебойного энергоснабжения. DOCKLAND снабжается электроэнергией от двух источников. На случай их одновременного отключения в комплексе есть внутренний дизель-генератор, который на 100% способен обеспечить электроэнергией весь объект. Он запускается автоматически через 5 секунд после потери напряжения на трансформаторах, поэтому арендаторы и покупатели не почувствуют неудобств: свет не погаснет, компьютеры и кондиционеры не отключатся;
- бесперебойное тепло- и водоснабжение. Собственная двухтопливная котельная абсолютно



Складское оборудование соответствует общей стилистике комплекса

независима от городских коммуникаций. Система отопления и вентиляции включаются секционно с индивидуальным учетом для каждого арендатора. Комплекс снабжается водой от двух независимых водоводов и вероятность перебоев с водоснабжением сведена к минимуму, что подтверждают и согласованные МЧС техусловия на подключение к центральным сетям системы пожаротушения (такие системы подключаются только к магистральным водоводам, риск аварий на которых минимален);

- услуги управляющей компании. Собственник берет на себя все работы по эксплуатации комплекса: обеспечивает охрану, уборку общих помещений, уборку территории вокруг здания, отвечает за исправность всех инженерных систем.

В DOCKLAND также созданы условия, обеспечивающие максимальный комфорт для розничных клиентов:

- удобное расположение и подъезд. DOCKLAND находится в 3 минутах езды от главной улицы города, комплекс просматривается издали с разных направлений. Дорожное покрытие безупречно;
- огромная парковка для легковых автомобилей перед контрольно-пропускным пунктом, отдельная парковка на внутренней территории для клиентов компании «Холодильник.ру» в шаговой доступности от входа на склад-магазин. Парковка покупателей удалена от места парковки и разворота большегрузов, для них разработана собственная схема движения, исключающая пересечения с автомобилями клиентов и вероятность ДТП;
- ресепшн, где гостей встречает приятный офис-менеджер, оформляет пропуск, направляет к арендаторам. Покупатели чувствуют себя комфортно.

Простые решения с большим потенциалом

Первый арендатор логистического центра, федеральная компания «Легкий шаг», выразила заинтересованность в складских площадях



Буква «О» в форме зеленого квадрата – главный элемент фирменного стиля, который прослеживается и в логотипе комплекса. Вход в мир DOCKLAND – это дверь в зеленые технологии, образцовый порядок и комфортные условия для бизнеса

в DOCKLAND еще на этапе строительства комплекса. Помимо самой площади, «Легкий шаг» нуждался в разработке концепции ее использования, включающей зонирование, размещение стеллажного оборудования, эффективное управление и обработку товаропотоков. В работу снова включилась компания «Концепт Лоджик», разработавшая несколько вариантов логистических решений, итогом стала концепция поэтапной автоматизации. Наиболее понятной стала концепция «Ручная технология и мезонин». Она предполагала организацию коробочного мезонина и зон ручной сортировки и комплектации. Решение нацелено на преимущественное использование ручного труда. Плюс концепции в ее преемственности, возможности постепенной автоматизации и меньшем объеме первоначальных инвестиций. Минусами в случае увеличения объемов товаров могли стать снижение скорости сортировки, рост вероятности ошибок, необходимость расширять штат. Инновационной оказалась концепция «Сортировщик, конвейерная система и мезонин». К достоинствам решения можно отнести высокую скорость сортировки (до 7000 тыс. коробов/ч) и низкую чувствительность к численности персонала участка при пиковых нагрузках.

«Легкий шаг» выбрал эволюционный путь. В компании приняли решение начать с ручной сортировки, а сортировщики и конвейеры оставить на будущее, как перспективу развития.

В результате арендатор получил полностью оборудованный и готовый к работе склад с логистической системой, которую по мере развития бизнеса и роста объемов товарообработки можно модернизировать. Важно, что новое оборудование – конвейеры и другая автоматическая техника – легко интегрируется в существующую концепцию, не нуждается в перепланировке, а лишь в доукомплектации. Подобный подход одновременно облегчает дальнейшее развитие системы от простой к сложной и существенно сокращает связанные с этим расходы.

«Преимущество складского комплекса DOCKLAND в том, что он останется востребованным и через 5, и через 20 лет, – подчеркнул Илья Платонов. – Это универсальный продукт, который уже сегодня отвечает всем стандартам, настоящим и будущим, российским и европейским. Огромный запас прочности и потенциал развития, заложенный в DOCKLAND, позволит в дальнейшем наращивать пропускную способность и емкость хранения, адаптировать площади под новых арендаторов, т.е. расти вместе с объемами товаропотоков и отвечать требованиям времени». Сейчас логистический центр DOCKLAND участвует в престижной премии Commercial Real Estate Awards, или «Золотой кирпич», где его оценят наряду с другими объектами, отвечающими самым высоким требованиям индустрии.