

Проект гостиницы с апартаментами  
СОКОЛЬНИКИ ПАРК  
Сокольнический вал 1, Д



## Аннотация

### **Существующее положение:**

Участок под строительство «Гостиницы с апартаментами, офисным центром с рестораном и подземной автостоянкой» расположен на Третьем транспортном кольце в западной части муниципального района «Сокольники» Восточного Административного округа по адресу: г. Москва, ул. Сокольнический вал, вл. 37д.

Участок граничит:

С севера – территории предприятий: торговый комплекс по продаже автомобилей TOYOTA, ГПМТС Московско-ярославского отделения МПС.

С востока – территория Управления дорожного хозяйства, в 60-ти метрах – проектируемый проезд №570 вдоль границы природного комплекса парка «Сокольники».

С юга – улица Сокольнический вал в новых красных линиях застройки с учетом съездов транспортной развязки, в 50-ти метрах – Рижский автомобильный путепровод.

С запада - территория автокомбината №47, граница проектируемой транспортной развязки и территория железнодорожных путей Московско-ярославского отделения МПС. Окружающая застройка в пределах 150 метров одно, двух – 5-ти этажная.

### **Проектное предложение:**

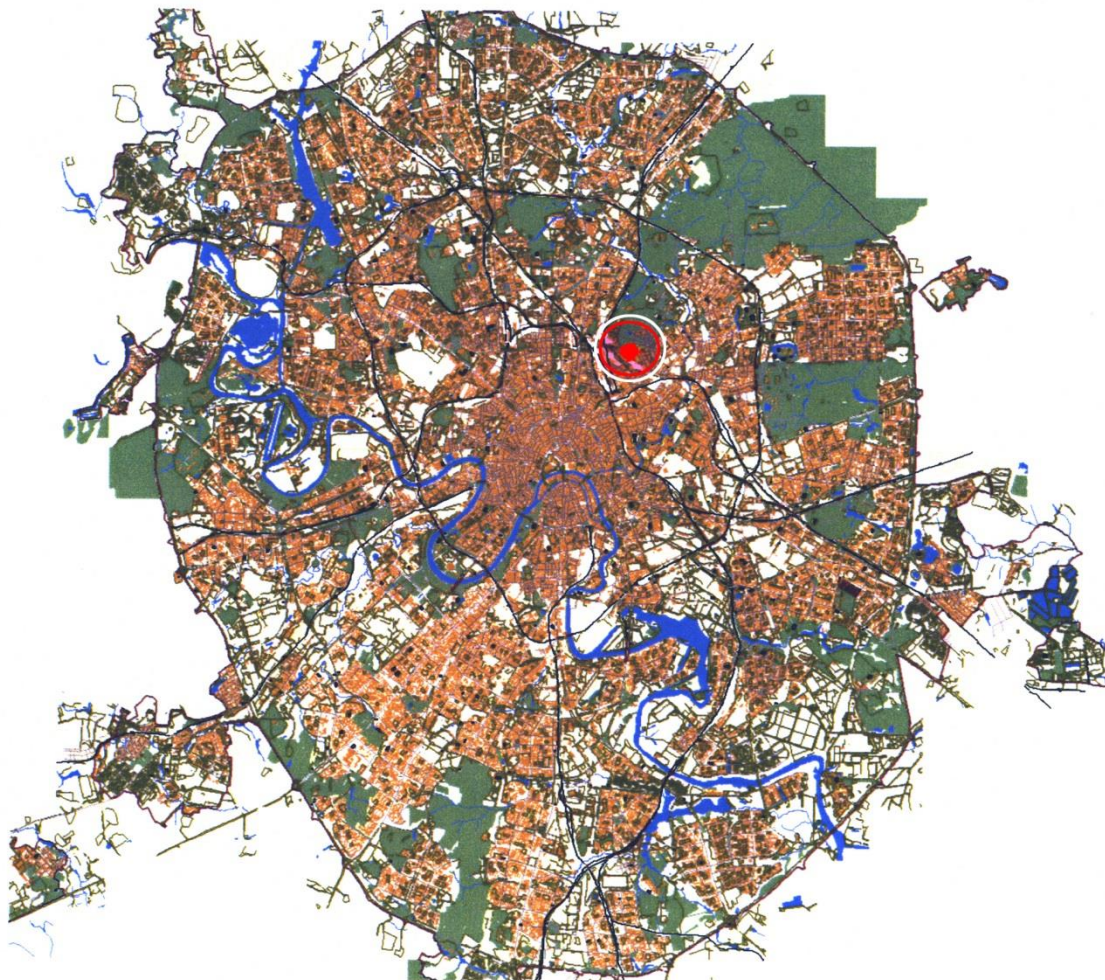
Проектом предусматривается строительство гостиницы «Сокольники парк», высотой 17 этажей, с апартаментами, рестораном и подземной 2-х уровневой автостоянкой.

В проектируемом здании большая часть апартаментов и номеров гостиницы ориентированы на природный комплекс парка «Сокольники».

# Схема размещения объекта в городе Москве



## Схема размещения объекта в городе Москве



# Схема ситуационного плана

## Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Проектируемое здание гостиницы с апартаментами	
2	Рампа	



- Условные обозначения
- существующие здания и сооружения
  - зеленые насаждения
  - проектируемое здание
  - проектируемый проезд
  - граница земельного участка
  - красные линии
  - границы производственных зон
  - границы территории, не являющихся особо охраняемыми

## Описание объекта

- Предлагается продажа 100% (ста процентов) пакета акций открытого акционерного общества, владеющего по праву собственности имущественным комплексом, расположенным по адресу Москва, ул. Сокольнический вал, д. 1Д, и правом на реорганизацию земельного участка по указанному адресу и его новую застройку.
- Имущественный комплекс имеет в своем составе земельный участок площадью 9234 кв.м., Участок находится в аренде на 47 лет до 2052 года (Договор № М-03-021586), участок можно выкупить в собственность, а также 9 капитальных строений общей площадью 2853,8 кв.м., расположенных на этом участке и находящихся в собственности.
- Полученный ГПЗУ предусматривает строительство гостиницы с апартаментами общей площадью 27702 кв.м.
- Имущественный комплекс подключен к инженерным сетям электроснабжения с разрешенной мощностью 300 кВа, теплоснабжения, а также водоснабжения и канализации.
- Стоимость объекта, с учетом ГПЗУ, оценивается в 950 миллионов рублей.

## Перечень документов о праве собственности на строения.

- Свидетельство о государственной регистрации права на стр. 1 площадью 1039,7 м<sup>2</sup> № 77АЖ 969163 от 12 августа 2008 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права на стр. 2 площадью 54,9 м<sup>2</sup> № 77АЖ 969161 от 12 августа 2008 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права на стр. 3 площадью 110,4 м<sup>2</sup> № 77АЖ 969162 от 12 августа 2008 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права на стр. 5 площадью 282,5 м<sup>2</sup> № 77АЖ 969160 от 12 августа 2008 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права на стр. 6 площадью 426,8 м<sup>2</sup> № 77АЖ 969159 от 12 августа 2008 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права на стр. 7 площадью 323,3 м<sup>2</sup> № 77АЖ 969158 от 12 августа 2008 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права на стр. 8 площадью 221,5 м<sup>2</sup> № 77АМ 769639 от 23 марта 2011 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права на стр. 9 площадью 200,8 м<sup>2</sup> № 77АМ 769640 от 23 марта 2011 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права на стр. 10 площадью 193,9 м<sup>2</sup> № 77АМ 769637 от 23 марта 2011 г.

По планам развития и интегрирования железнодорожной сети в городскую транспортную сеть, ТПУ Ржевская (м. Рижская) становится центром связи между аэропортами и центральным узлом в схеме скоростного пассажирского железнодорожного движения в черте города. С большой долей вероятности, в связи с большим пассажиропотоком этот район получит не только транспортное развитие, но и торговое, и туристическое.





# Кадастровый план ЗУ

федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"  
(полное наименование органа кадастрового учета, осуществляющего государственный кадастровый учет земельных участков на территории соответствующего кадастрового округа)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)

КВ.1

07.10.2011 № 77/501/11-56740

1	Кадастровый номер 77:03:0001001:26			2	Лист № 1	3	Всего листов: 7	
<b>Общие сведения</b>								
4	Предыдущие номера			6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2007			
5	—							
7	Местоположение: г. Москва, ул. Сокольнический Вал, вл. 1Д							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	—	весь	—	—	—	—	—	—
9	Разрешенное использование: ЭКСПЛУАТАЦИИ СКЛАДСКОЙ БАЗЫ							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —							
11	Площадь: 9234 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 77014976.58	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 8340.37	14	Система координат СК кадастрового округа	
15	Сведения о правах: Сведения о регистрации прав отсутствуют.							
16	Особые отметки: Кадастровый номер 77:03:0001001:26 равнозначен кадастровому номеру 77:03:01001:026. Координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной и требуют уточнения при проведении кадастровых работ.							
17	Характер сведений ГКН (статус записи о земельном участке): —							
18	Дополнительные сведения	18.1	—					
		18.2	—					
		18.3	—					

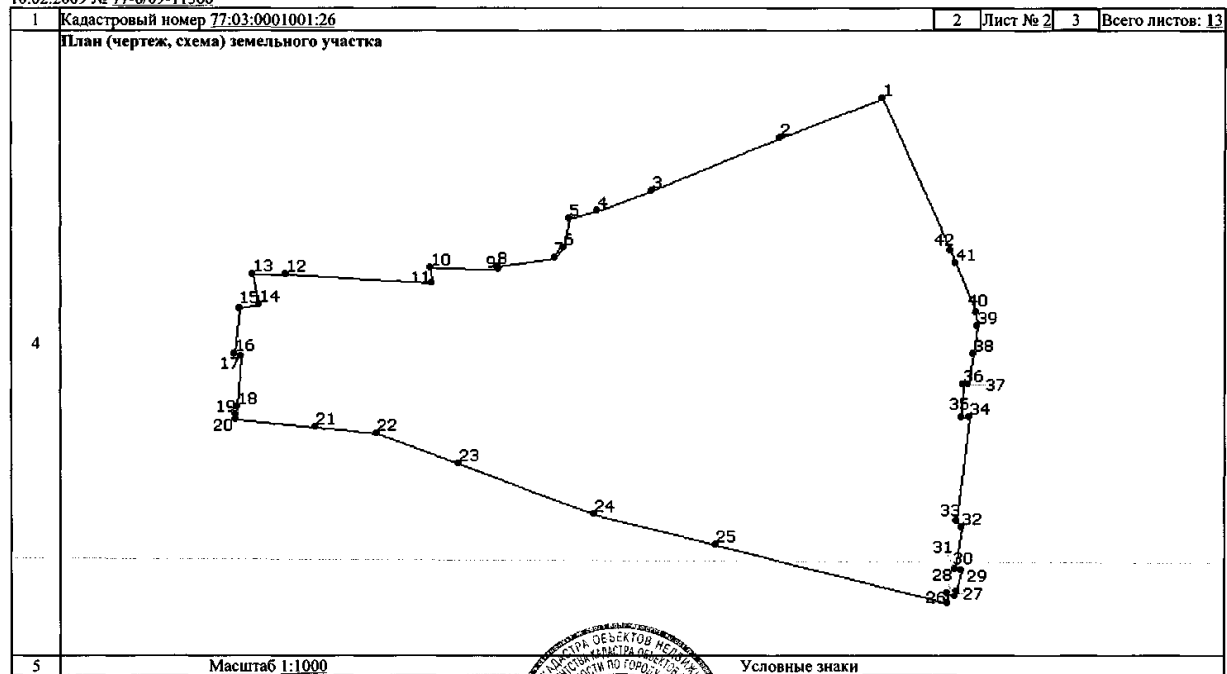
Инженер I категории  
(наименование должности)



М.Н. Санакоев  
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
10.02.2009 № 77-6/09-11360

КВ.2



Специалист-эксперт  
(наименование должности)



Д. К. Фролова  
(инициалы, фамилия)  
10.02.2009

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ  
КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
ГОРОДА МОСКВЫ  
(МОСКОМАРХИТЕКТУРА)

125047, Москва, Триумфальная пл., д. 1. Телефон (495) 750 0308  
E-mail: [ost@moskva.ru](mailto:ost@moskva.ru), <http://www.moskva.ru>

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№RU77 - 197000-005284

Москва



## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№RU77-197000-005284

*Кузьмин А.В.*  
*19.12.2011*

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения  
*Открытого акционерного общества "Промэлектромонтаж" от 27.12.2011г. №6/н*

Местонахождение земельного участка: г. Москва, внутригородское муниципа-  
лиальное образование Сокольники, улица Сокольнический Вал, вл. 1Д

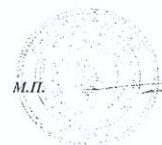
Кадастровый номер земельного участка: 77:03:0001001:26

План подготовлен: *Комитетом по архитектуре и градостроительству*  
*города Москвы*

Представлен: *Комитетом по архитектуре и градостроительству*  
*города Москвы*

*Председатель Москомархитектуры*

М.П.

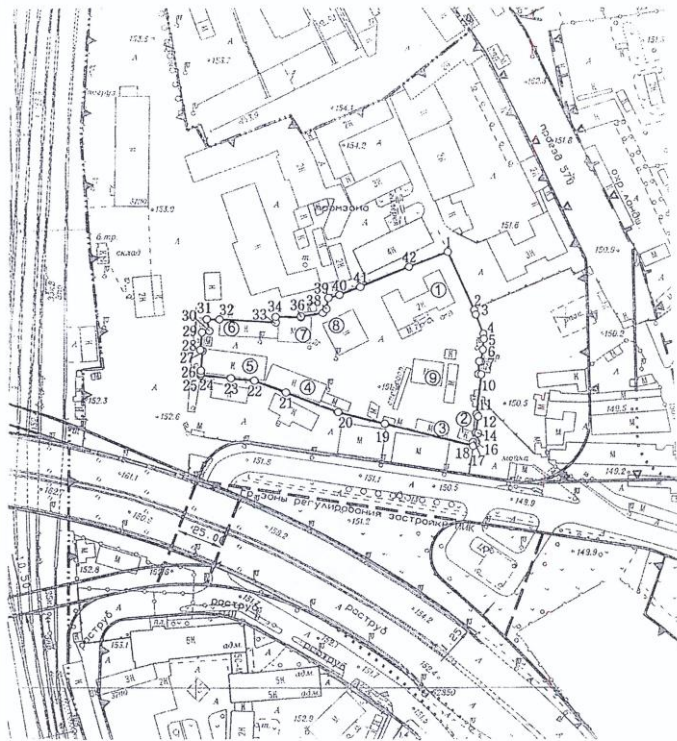


*А.В. Кузьмин*

Утвержден: *приказом Комитета по архитектуре и градостроительству*  
*города Москвы от 06.06.2012 № 1107.*



# 1. ЧЕРТЕЖ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО



Площадь земельного участка : 9234 кв.м (0.9234 га)  
 Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной ГУП "Мосгоргеотрест".  
 Планшет: а1510 - 2004г.; а1410 - 2005г.  
 Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан 10.01.2012  
 ГУП «ИПЦ Москомархитектуры»



виды использования, необходимые для обслуживания, временного проживания, хранения автотранспортных средств пользователей объектов основных видов и иных вспомогательных видов использования;  
 виды использования, необходимые для инженерно-технического и транспортного обеспечения объектов основных видов и иных вспомогательных видов использования.

Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке **не установлены.**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков объектов капитального строительства, в том числе площадь

Номер участка согласно чертежу градостроительного плана	Размер (м)		Площадь (кв.м)
	минимальный	максимальный	
	<i>не установлены</i>		<i>не установлена</i>

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – **предельная застройка 70%.**

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений **65 м.**

Иные показатели: **предельная плотность застройки земельного участка 30 тыс.кв.м/га;**  
**общая площадь объекта - 27702 кв.м;**  
**количество машиномест - не менее 200 м/м.**

**Архитектурно-градостроительное решение объекта капитального строительства подлежит обязательному рассмотрению Архитектурным советом города Москвы.**

## 4. ИНФОРМАЦИЯ О РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЪЕКТАХ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЪЕКТАХ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

4.1. Объекты капитального строительства:

№ 1 на чертеже ГПЗУ) ул. Сокольнический Вал, д.1Д, стр.1

Учетный номер: 02100406; общая площадь: 1039,7 кв. м; класс: нежилое;



### ТЕХНИКО – ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ по зданию

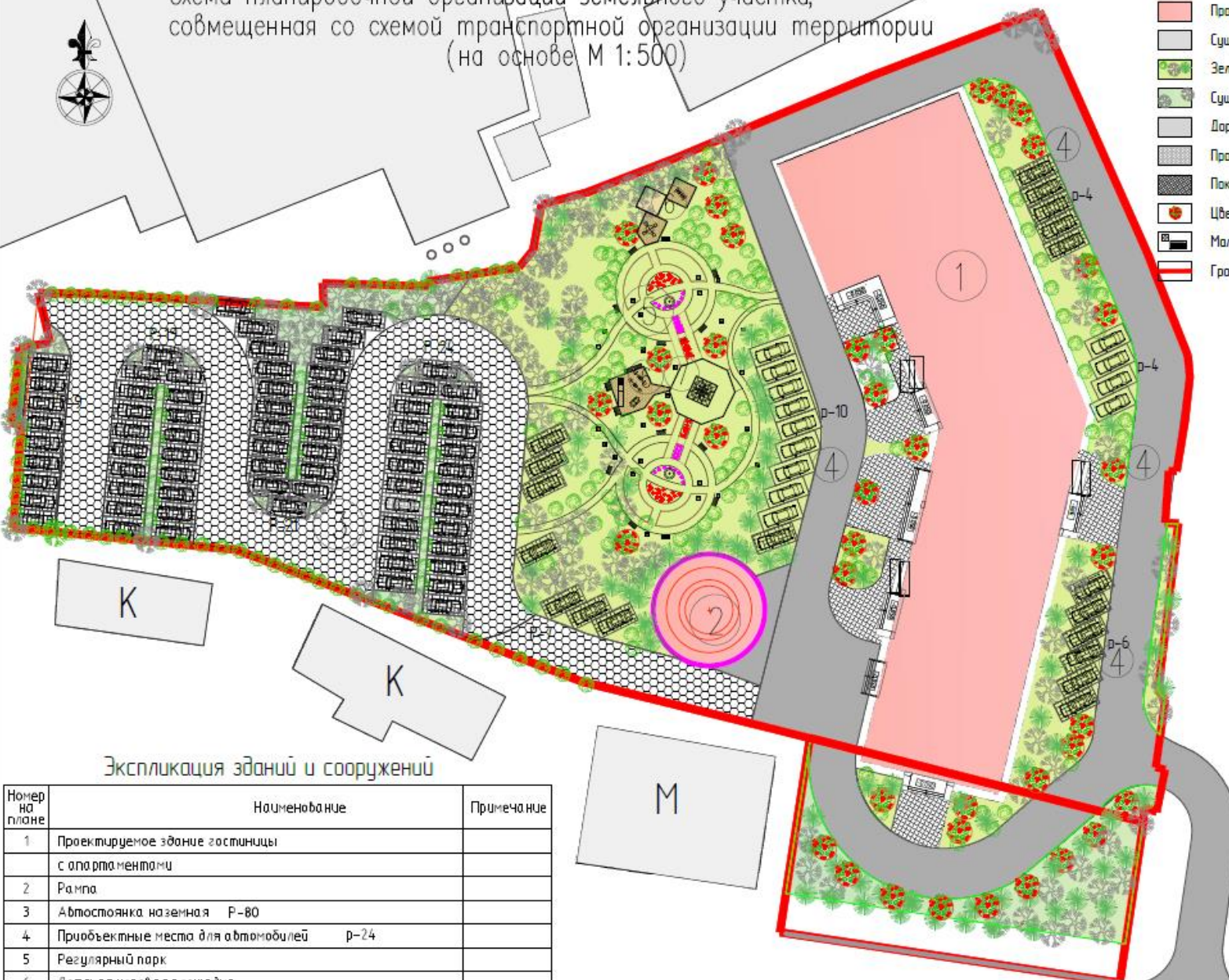
№№ П.п	Наименование	Ед. Изм.	Количество
1	Площадь земельного участка	га	<b>0,9234</b>
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	<b>1 952,6</b>
3	Суммарная поэтажная площадь здания в габаритах наружных стен наземная, в том числе	м <sup>2</sup>	<b>27 701,5</b>
4	Общая площадь гостиничных номеров, из них	м <sup>2</sup>	<b>2 682,1</b>
	Площадь жилой части гостиницы	м <sup>2</sup>	1590,3
5	Площадь ресторана (38 пос. мест) и коктейль-бара (54 пос. мест)	м <sup>2</sup>	<b>110,4+230,8</b>
6	Общая площадь апартаментов (свободная планировка)	м <sup>2</sup>	<b>20 200,5</b>
7	Площадь входных групп апартаментов	м <sup>2</sup>	<b>151,3</b>
8	Площадь автостоянки подземной, в том числе	м <sup>2</sup>	<b>3 777,8</b>
	Первый уровень общая площадь этажа	м <sup>2</sup>	1 193,4
	Площадь хранения автомобилей	м <sup>2</sup>	963,2
	Второй уровень общая площадь этажа	м <sup>2</sup>	2 584,4
	Площадь хранения автомобилей	м <sup>2</sup>	2275,7
9	Площадь зоны кладовых	м <sup>2</sup>	<b>611,5</b>
10	Общая площадь здания (наземная и подземная)	м <sup>2</sup>	<b>33 132,9</b>
10	Полезная площадь здания наземная	м <sup>2</sup>	<b>26 687,4</b>
11	Расчетная площадь здания наземная	м <sup>2</sup>	<b>24 199,5</b>
12	Строительный объем, в том числе	м <sup>2</sup>	<b>135 645,5</b>
	Надземный объем	м <sup>3</sup>	114 745,5
	Подземный объем	м <sup>3</sup>	20 900,0
13	Количество гостиничных номеров	шт	<b>48</b>
14	Вместимость гостиничных номеров	Чел.	<b>138</b>
15	Количество апартаментов	шт	<b>195</b>
16	Вместимость апартаментов (n+1)	Чел.	<b>645</b>
17	Количество м/мест в подземной автостоянке в двух уровнях	шт	<b>109</b>
18	Общая площадь технического этажа	м <sup>2</sup>	<b>1 467,8</b>
19	Общая площадь неэксплуатируемой кровли	м <sup>2</sup>	<b>1 476,8</b>
20	Предельная высота здания	м	<b>64,8</b>

Схема планировочной организации земельного участка,  
совмещенная со схемой транспортной организации территории  
(на основе М 1:500)



Условные обозначения

- Проектируемое здание
- Существующие здания и сооружения
- Зеление насаждения регулярного парка
- Существующее озеленение
- Дороги и проезды
- Проезд с газонной плиткой
- Покрытие тротуарной плиткой
- Цветники, клумбы
- Малые архитектурные формы
- Граница земельного участка



Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Проектируемое здание гостиницы с апартаментами	
2	Рампа	
3	Автостоянка наземная Р-80	
4	Приобъектные места для автомобилей р-24	
5	Регулярный парк	
6	Существующие здания	

Схема фасада в осях 1-12 со стороны парка Сокольники (на основе М 1:200)



1

12



Схема плана типового этажа (на основе М 1:200)

Экспликация помещений

№ п/п	Наименование	Площадь	
1	1-комнатные апартаменты	68	
2	3-комнатные апартаменты	140	
3	1-комнатные апартаменты	48	
4	3-комнатные апартаменты	141	
5	2-комнатные апартаменты	86	
6	3-комнатные апартаменты	143	
7	2-комнатные апартаменты	98	
8	2-комнатные апартаменты	71	
9	2-комнатные апартаменты	66	
10	3-комнатные апартаменты	136	
11	3-комнатные апартаменты	126	
12	3-комнатные апартаменты	122	
13	2-комнатные апартаменты	76	
14	Коридор 1	23	
15	Коридор 2	18	
16	Коридор 3	35	
17	Зона вертикальных связей и эвакуации		
	ЛМУ 1 (лестнично-лифтовой узел)	55,5	
	ЛМУ 2 (лестнично-лифтовой узел)	55,5	
	ЛМУ 3 (лестнично-лифтовой узел)	55,5	
18	Балконы	коэф. 0,3	28,6
	Итого		1617,0



Условные обозначения

- 1-комнатные апартаменты
- 2-х комнатные апартаменты
- 3-х комнатные апартаменты
- коридоры, лестничные клетки и лифтовые холлы
- балконы



Схема плана типового этажа (на основе М 1:200)