

ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС КАТЕГОРИИ 4* ПОД МАРКОЙ "COSMOS"

ПО АДРЕСУ: МОСКВА, УЛ. МОЖАЙСКИЙ ВАЛ, ВЛ. 12

ЭТАП 2. АРХИТЕКТУРНО-ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ



Заказчик: ООО "Космос Отель Можайский вал"

Проектная организация: ООО "Гинзбург и Архитекторы"

Договор № 205-20-АГК от 25 сентября 2020г.

Шифр объекта 205-20

Москва 2020

ГОСТИНИЧНЫЙ КОМПЛЕКС КАТЕГОРИИ 4* ПОД МАРКОЙ "COSMOS"

ПО АДРЕСУ: МОСКВА, УЛ. МОЖАЙСКИЙ ВАЛ, ВЛ. 12

ЭТАП 2. АРХИТЕКТУРНО-ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ

Заказчик: ООО "Космос Отель Можайский вал"

Проектная организация: ООО "Гинзбург и Архитекторы"

Договор № 205-20-АГК от 25 сентября 2020г.

Генеральный директор:

М.В. Воронцовский

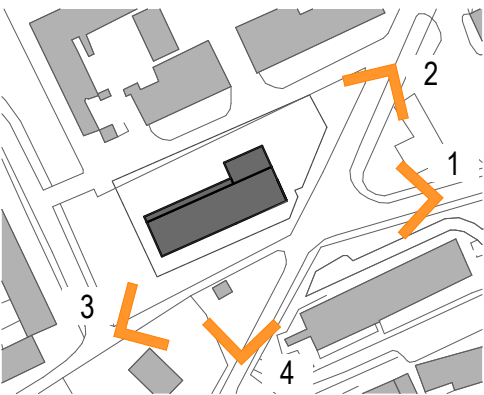
Главный архитектор проекта:

А.В. Гинзбург

1	СОСТАВ АЛЬБОМА
2	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
3	ФОТОФИКСАЦИЯ УЧАСТКА
4	ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ
5	СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА В ГОРОДЕ
6	СХЕМА СИТУАЦИОННОГО ПЛАНА. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ПОЛОЖЕНИЕ М 1:2000
7	СХЕМА СИТУАЦИОННОГО ПЛАНА. ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ М 1:2000
8	СХЕМА ИНСОЛЯЦИИ М:1000
9	ТРАНСПОРТНАЯ СХЕМА
10	СХЕМА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА М 1:500
11	СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ
12	СХЕМА ПЛАНА НА УРОВНЕ -1 ЭТАЖА
13	СХЕМА ПЛАНА НА УРОВНЕ 1 ЭТАЖА
14	СХЕМА ПЛАНА НА УРОВНЕ 2 ЭТАЖА
15	СХЕМА ПЛАНА НА УРОВНЕ 3 ЭТАЖА
16	СХЕМА ПЛАНА НА УРОВНЕ 4-10 ЭТАЖА
17	СХЕМА ПЛАНА НА УРОВНЕ 11-12 ЭТАЖА
18	СХЕМА ПЛАНА НА УРОВНЕ 13 ЭТАЖА
19	СХЕМА ПЛАНА НА УРОВНЕ 14 ЭТАЖА
20	СХЕМА ФАСАДА В ОСЯХ 1-12
21	СХЕМА ФАСАДА В ОСЯХ 12-1
22	СХЕМА ФАСАДА В ОСЯХ В-П
23	СХЕМА ФАСАДА В ОСЯХ Л-В
24	СХЕМА РАЗРЕЗА 1-1
25	СХЕМА РАЗРЕЗА 2-2
26	ЭСКИЗНАЯ ВИЗУАЛИЗАЦИЯ. ВИД С ПТИЧЬЕГО ПОЛЕТА
27	ЭСКИЗНАЯ ВИЗУАЛИЗАЦИЯ. ВАРИАНТ 1, ВИД 1
28	ЭСКИЗНАЯ ВИЗУАЛИЗАЦИЯ. ВАРИАНТ 1, ВИД 2, НОЧНОЙ ВИД
29	ЭСКИЗНАЯ ВИЗУАЛИЗАЦИЯ. ВАРИАНТ 1, ВИД 3
30	ЭСКИЗНАЯ ВИЗУАЛИЗАЦИЯ. ВАРИАНТ 1, ВИД 4
31	ЭСКИЗНАЯ ВИЗУАЛИЗАЦИЯ. ВАРИАНТ 1, ВИД 5
32	ФОТОМОНТАЖ. ВИД 1
33	ФОТОМОНТАЖ. ВИД 2
34	ФРАГМЕНТ ФАСАДА. ВАРИАНТ 1
35	ЭСКИЗНАЯ ВИЗУАЛИЗАЦИЯ. ВАРИАНТ 2, ВИД 1
36	ФРАГМЕНТ ФАСАДА. ВАРИАНТ 2
37	ЭСКИЗНАЯ ВИЗУАЛИЗАЦИЯ. ВАРИАНТ 3, ВИД 1
38	ФРАГМЕНТ ФАСАДА. ВАРИАНТ 3
39	ЭСКИЗНАЯ ВИЗУАЛИЗАЦИЯ. ВАРИАНТ 4, ВИД 1
40	ФРАГМЕНТ ФАСАДА. ВАРИАНТ 4
41	ЭСКИЗНАЯ ВИЗУАЛИЗАЦИЯ. ВАРИАНТ 5, ВИД 1
42	ФРАГМЕНТ ФАСАДА. ВАРИАНТ 5
43	ЭСКИЗНАЯ ВИЗУАЛИЗАЦИЯ. ВАРИАНТ 6, ВИД 1
44	ФРАГМЕНТ ФАСАДА. ВАРИАНТ 6

КОНЦЕПЦИЯ	
Основная идея проекта превратить находящийся в многофункциональной общественной зоне станцию АТС в современную общественную среду с гибким переходом функций, которые включают в себя рекреационную зону, торговые помещения, ресторан, общественно-деловую и оздоровительную зоны.	
Ядром территории становится современное, технологичное здание гостиницы, на которое выходит пересечение основных улиц, преобразовывая это место в оазис общественной городской жизни.	
РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ	
Участок строительства находится в многофункциональной общественной зоне и ограничен:	
*с севера - территория (3,5 Га) предназначенной для размещения объектов торговли, объектов питания, торгово-развлекательных центров Дорогомиловского рынка по адресу: ул. Можайский Вал, вл.10,	
*с запада - на расстоянии 10 метров располагается жилая застройка: 8-ми этажный кирпичный жилой дом, 1965 года постройки (Резервный переулок, д.2), в нежилых помещениях которого расположен кабинет стоматологии и помещение отделения полиции (прием населения); 18-ти этажный монолитный жилой дом, 2007 года постройки (Резервный переулок, д.4);	
*с юга - на расстоянии 25 метров расположено нежилое 5-ти этажное здание, 1988 года постройки (Киевская ул, д.19); на расстоянии 156 метров расположены железнодорожные пути и сортировочная станция Киевского направления АО "РЖД"; со стороны Юго-востока на расстоянии 770 метров расположен Киевский вокзал; Со стороны Юго-Запада на расстоянии 70 метров расположено 2-х этажное нежилое здание, 1946 года постройки, занимаемое под размещение медицинского центра "МобилМед"	
*с востока - на расстоянии 16 метров от границы земельного участка расположена территория автозаправочной станции "ЕКО" (ул. Киевская, д.8А) на 3 колонки, автомойка на 2 поста. На расстоянии 75 метров расположено нежилое 3-х этажное строение, 1986 года постройки используемое под размещение Филиала "Спецавтоцентр" ГлавУпДК при МИД России.	
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	
Земельный участок расположен:	
*в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности - Постановление от 7 июля 1998 г. М 545-ПП "Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Камер-Коллежского вала)".	
*в технической зоне метрополитена Арбатско-Покровской линии (метро глубокого залегания).	
*в зоне регулируемой застройки (ПП №1215 от 28.12.1999 "Об утверждении зон охраны памятников истории и культуры г.Москвы (на территории между Камер-Коллежским валом и административной границей города)	
Граничит с выявленным объектом культурного наследия: Культурный слой в границах города Москвы XVIII в (Камер-Коллежского вала), Приказ Департамента культурного наследия города Москвы № 885 от 14.11.2017. На расстоянии 160 метров от участка расположен исторически ценный градоформирующий объект: Жилая застройка района Студенческой улицы, 1930-1950-х гг., Распоряжение Департамента культурного наследия города Москвы № 856 от 07.10.2014.	
Ближайшая станция метро - «Студенческая», располагается в 0,5 км и метро - «Киевская», располагается в 0,7 км от рассматриваемого участка.	
В результате предлагаемых концепцией мероприятий территория в указанных границах получает качественное благоустройство, предполагающее минимальное присутствие автомобильного транспорта и свободную циркуляцию пешеходов. На территории предполагается разместить площадки для отдыха, газоны и зеленые насаждения, велопарковки и необходимые коммунальные мероприятия.	
Доступ на территорию предполагается через организованный вход с востока (основной поток пешеходов), а также с северо-запада. Территория комплекса оборудована устройствами для беспрепятственного доступа МГН. Заезд автомобильного транспорта на участок осуществляется со стороны Дохтуровского переулка. Внутри участка предусмотрен сквозной проезд, таким образом достигается транспарентность благоустраиваемой территории, что соответствует актуальным тенденциям современного градостроительства.	

СВЕДЕНИЯ О СУЩЕСТВУЮЩИХ СТРОЕНИЯХ НА УЧАСТКЕ	
Здание гостиницы планируется разместить на земельном участке с кадастровым № 77:07:0007002:22, предоставленного на праве аренды ПАО «МГТС» для эксплуатации Автоматической телефонной станции.	
В настоящее время ПАО «МГТС» реализует программу перепрофилирования объектов автоматических телефонных станций из-за перехода на перехода на предоставление услуг связи на основе цифровых технологий и оптоволоконных кабельных сетей. В связи с чем высвобождаются площади.	
*общая площадь: 3 596,0 м²;	
*класс: нежилое;	
*этажность (подземная): 5+1 подземный + 1 надстройка.	
Объект подлежит сносу с последующим возведением на участке новой постройки. Здание АТС построено в 1997 году, морально и физически устарело.	
В рамках развития туристического и гостиничного бизнеса г. Москвы рассматривается возможность размещения на данном земельном участке гостиницы 4* под маркой «Cosmos»	
ОБЪЕМНОЕ РЕШЕНИЕ И ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ	
Вновь возводимые объемы имеют переменную этажность. Со стороны улицы высота корпуса достигает 14ти этажей, что не превышает максимальной отметки. При развитии объема вглубь, этажность уменьшается до 10 этажей, обеспечивая инсоляцию окружающей застройки. Основные объемы решены в современном ключе, при этом сочетаются с регулярной решеткой разбивки окон. Фасады здания представляют собой прозрачные стеклянные объемы, визуальнo воспринимающиеся легковесно, при этом контрастно..	
В комплексе предполагается разместить:	
*-1 этаж: технические, складские и служебные помещения, инженерный блок для размещения оборудования и коммуникаций; отдельные служебные помещения для персонала гостиницы и ресторанной службы. Для данных групп помещений предусмотрен отдельный служебный вход с пожарным постом и с постом охраны на уровне -1-го подземного этажа, связанный с уровнем земли открытой лестницей.	
*1 этаж: коммерческие площади для размещения магазинов, вестибюль гостиницы с помещениями группы приема клиентов, лобби-бар, фронт офис для административного персонала гостиницы, багажная комната, санузел, в том числе и для МГН.	
*2 этаж: Конференц-зона. Предусмотрен большой многофункциональный зал на 450 п/м с возможностью его деления на 3 зала за счет звуконепроницаемых перегородок и с возможностью организации отдельных гостевых потоков к каждому залу. Предусмотрен отдельно 1 зал (60 м²) и 2 небольшие переговорные комнаты (20-25 м²). Фойе со стойкой регистрации для сбора гостей и организации кофе-брейков . Для организации обслуживания гостей - обеспечены вертикальные коммуникации данного этажа с кухней на 3-м этаже посредством специального лифта.	
*3 этаж: ресторан гостиницы и фитнес зал. Основной ресторан, сервирующий завтраки по системе шведского стола, бизнес-ланчи и вечернее обслуживание «по меню» на не менее чем 300 посадочных мест с производственной кухней полного цикла. Главная кухня расположена в непосредственной близости к ресторану, склады размещаются на (-1) этаже с обеспечением вертикальных коммуникаций с главной кухней посредством специального лифта.	
*4-14 этажи: гостиничные номера общей численность не менее 300 шт., из них: 266 стандартных номера, общая площадь 1 номера в диапазоне 20-22 м²; 14 номеров для маломобильной группы населения с увеличенной площадью в соответствии с нормами проектирования для данных типов номеров; 20 номеров категории Дсюкс, площадью по 40-44 м². Делюкс номера расположены на 13-14 этажах.	
На каждом гостевом этаже предусмотрена комната горничной с душевым поддоном, местом для размещения металлических стеллажей для складирования чистого постельного белья, хранения 1 тележки для уборки. На каждом этаже предусмотрено по одному смежному номеру, состоящему из двух стандартных.	



1. ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ПО ТЗ:

Этажность:	14 эт.
Наземная площадь (ВНС):	12 600 м ²

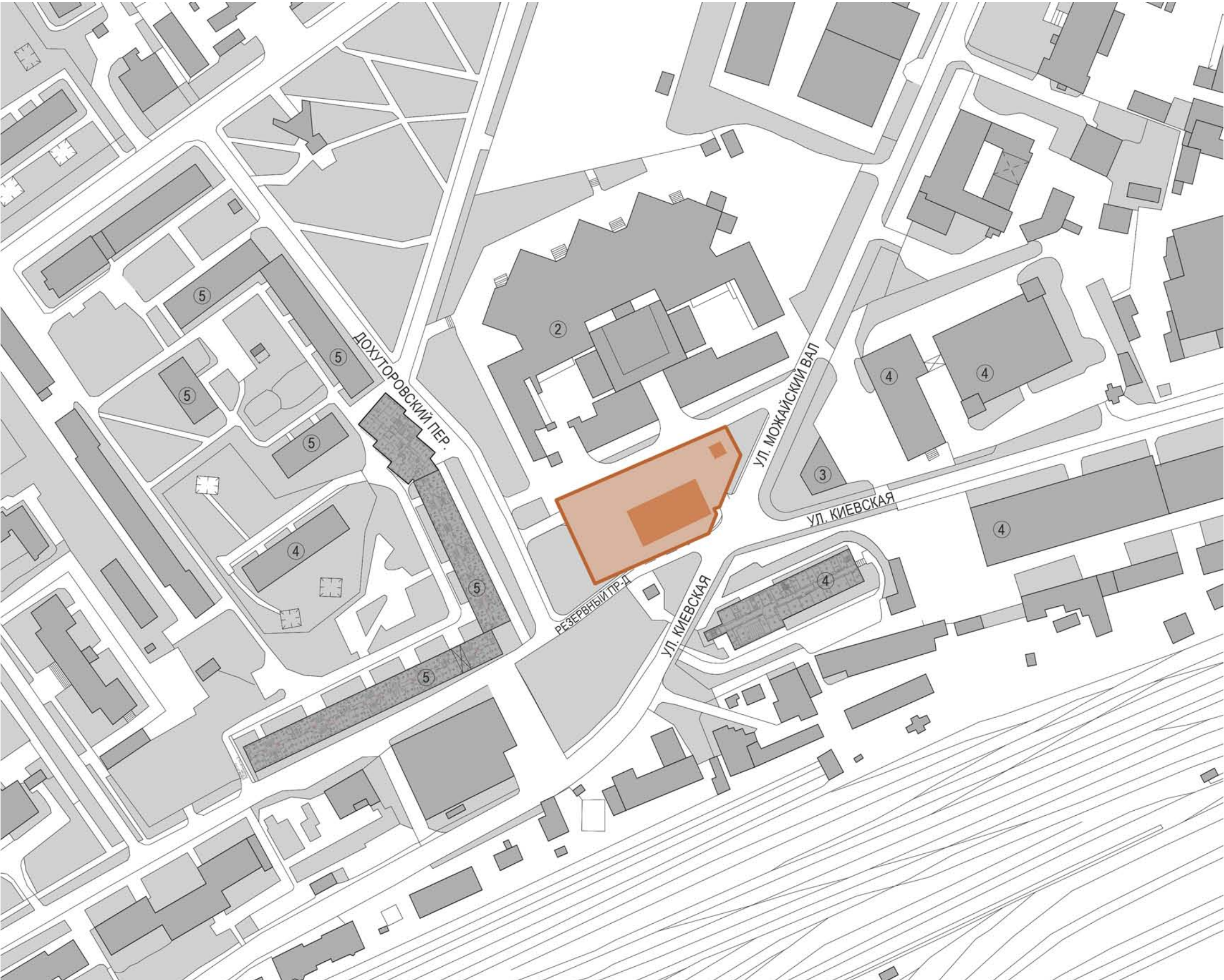
2. ПРОЕКТНЫЕ ТЭП:

Площадь участка:	0,3249 га
Площадь застройки:	1 435,7 м ²
Площадь благоустройства:	2 295,5 м ²
Суммарная поэтажная площадь объекта в габаритах наружных стен:	13 670,5 м ²
Общая площадь здания:	13 396 м ²
В том числе:	
Надземная:	12 255 м ²
Подземная:	1 141 м ²
Полезная площадь здания:	12 415,4 м ²
В том числе:	
Площадь номерного фонда:	7 032,2 м ²
Площадь продаваемых помещений:	248,9 м ²
Площадь МОП:	5 134,3 м ²
Количество этажей:	15
В том числе:	
Надземная часть:	14
Подземная часть:	1
Плотность застройки земельного участка:	42 076 м ² /га
Процент застройки земельного участка:	34%
Максимальная высотная отметка:	+52,500
Гостиничные номера:	300 шт.
В том числе:	
Люкс	12 шт.
Стандарт	282 шт.
МГН	14 шт.
Количество машиномест:	28 шт.

3. РАСЧЕТ МАШИНОМЕСТ ПО ПРОЕКТУ: 23 шт.*

*Согласно расчету по РНГП, утвержденным ППМ от 23 декабря 2015 года № 945-ПП - 23 м/м.





ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

- 1. ПРОЕКТИРУЕМЫЙ ОБЪЕКТ
- 2. ЗДАНИЕ ДОРОГОМИЛОВСКОГО РЫНКА
- 3. СУЩЕСТВУЮЩАЯ АЗС
- 4. АДМИНИСТРАТИВНОЕ ЗДАНИЕ
- 5. ЖИЛОЙ ДОМ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ГРАНИЦА УЧАСТКА
- ОКРУЖАЮЩАЯ ЗАСТРОЙКА
- СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОБЪЕКТЫ НА ТЕРРИТОРИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

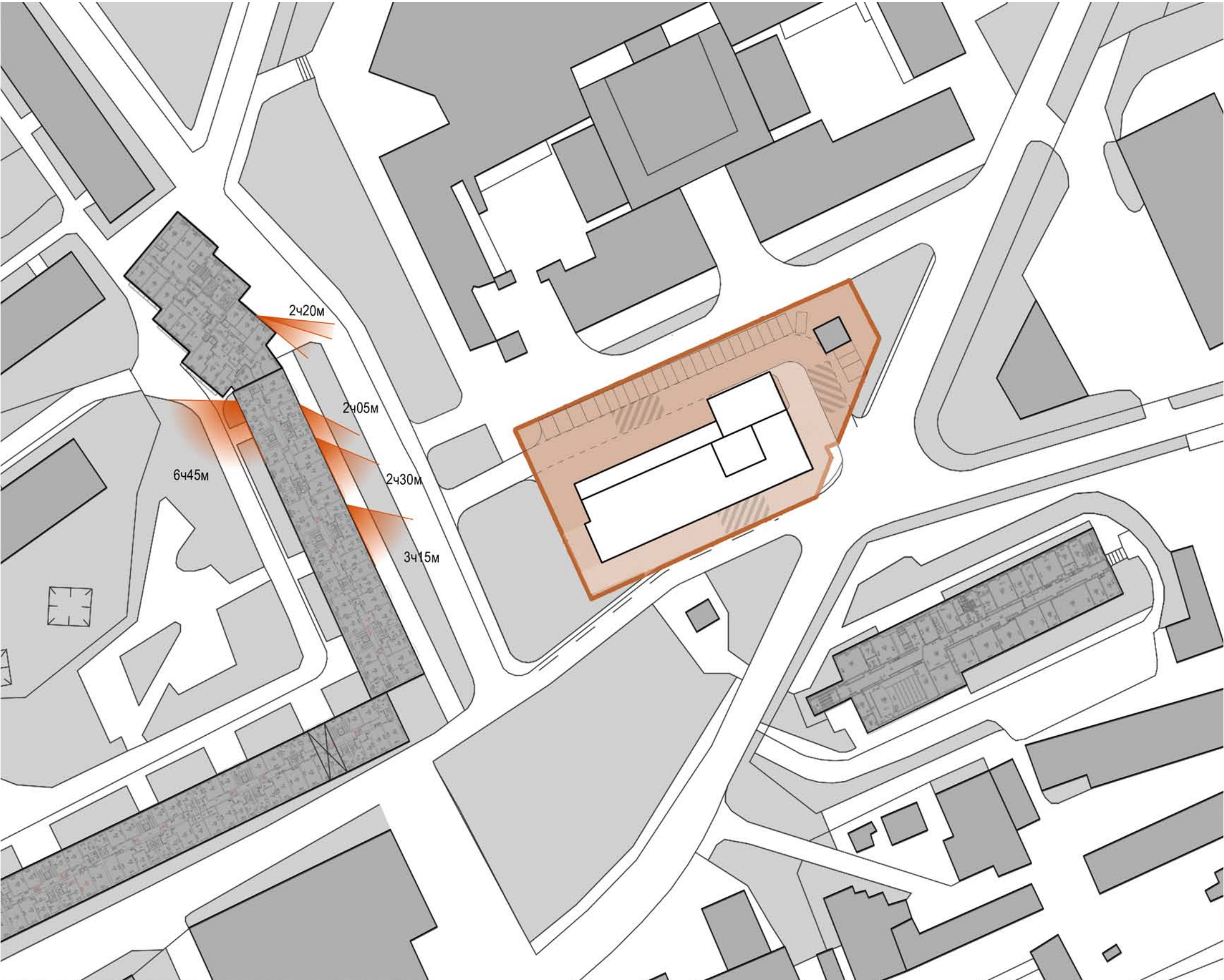


ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

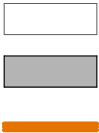
- 1. ПРОЕКТИРУЕМЫЙ ОБЪЕКТ
- 2. ЗДАНИЕ ДОРОГОМИЛОВСКОГО РЫНКА
- 3. СУЩЕСТВУЮЩАЯ АЗС
- 4. АДМИНИСТРАТИВНОЕ ЗДАНИЕ
- 5. ЖИЛОЙ ДОМ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ГРАНИЦА УЧАСТКА
- ОКРУЖАЮЩАЯ ЗАСТРОЙКА
- ПРОЕКТНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ



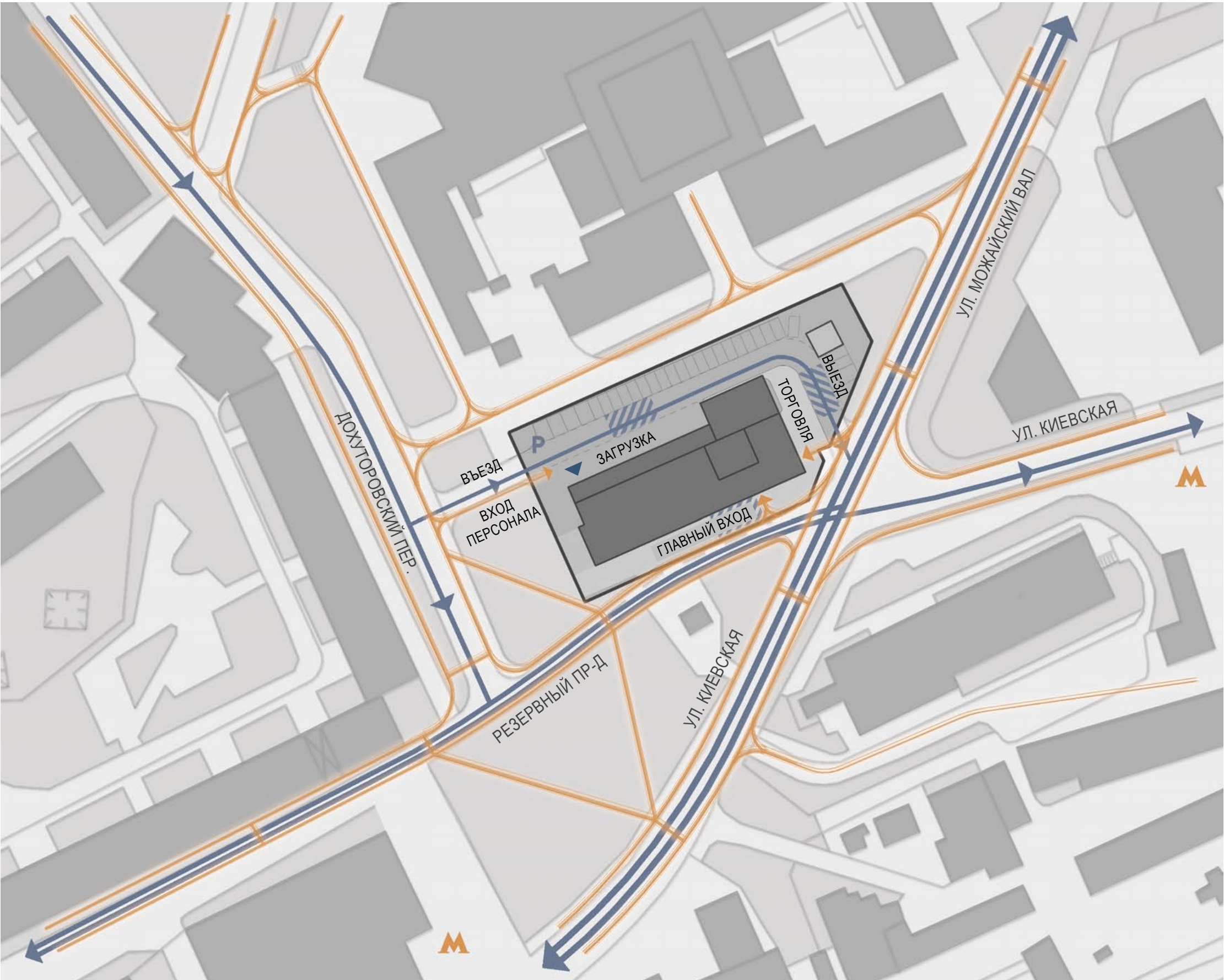
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



ПРОЕКТИРУЕМЫЙ ОБЪЕКТ

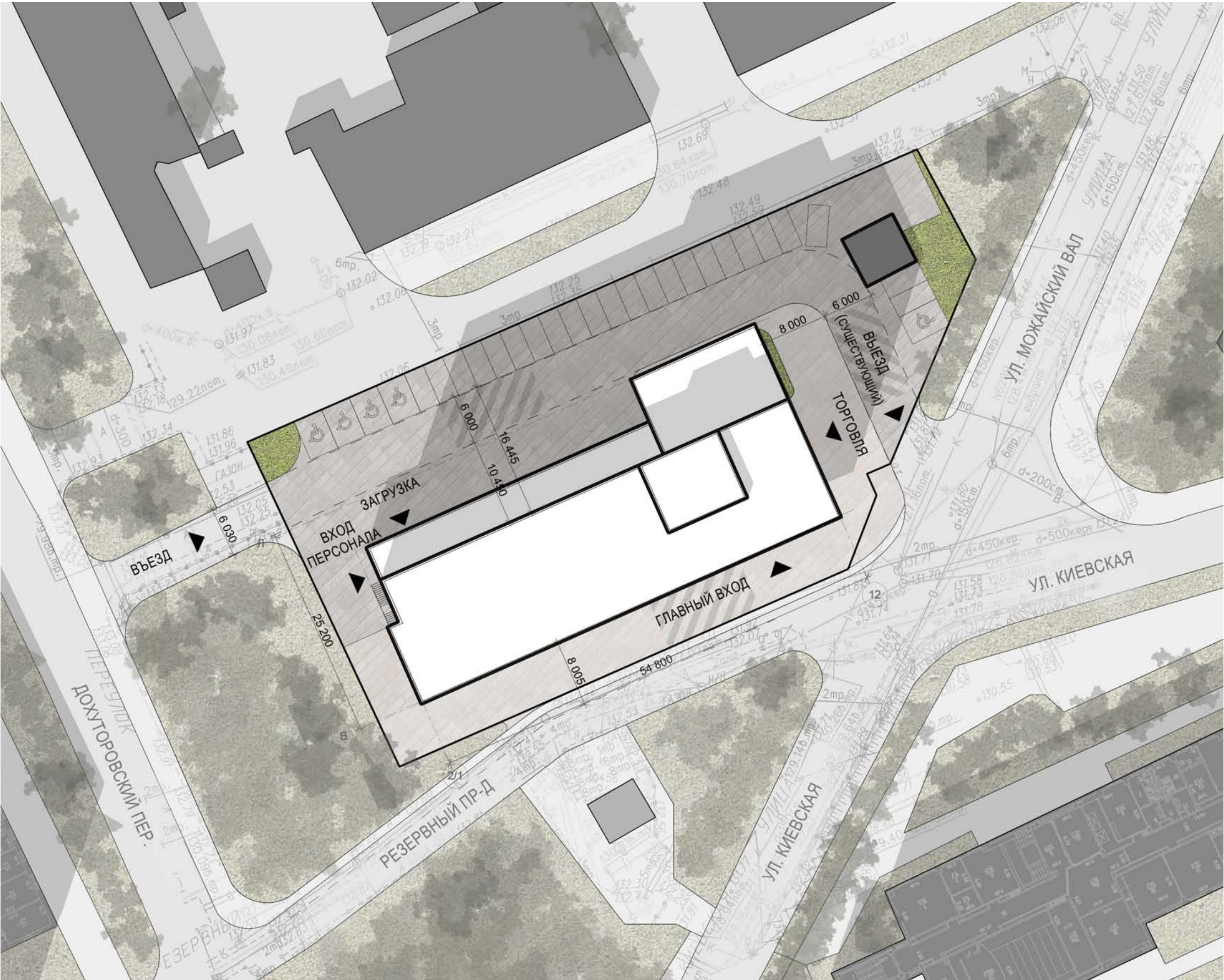
СУЩЕСТВУЮЩАЯ ЗАСТРОЙКА

ГРАНИЦЫ УЧАСТКА



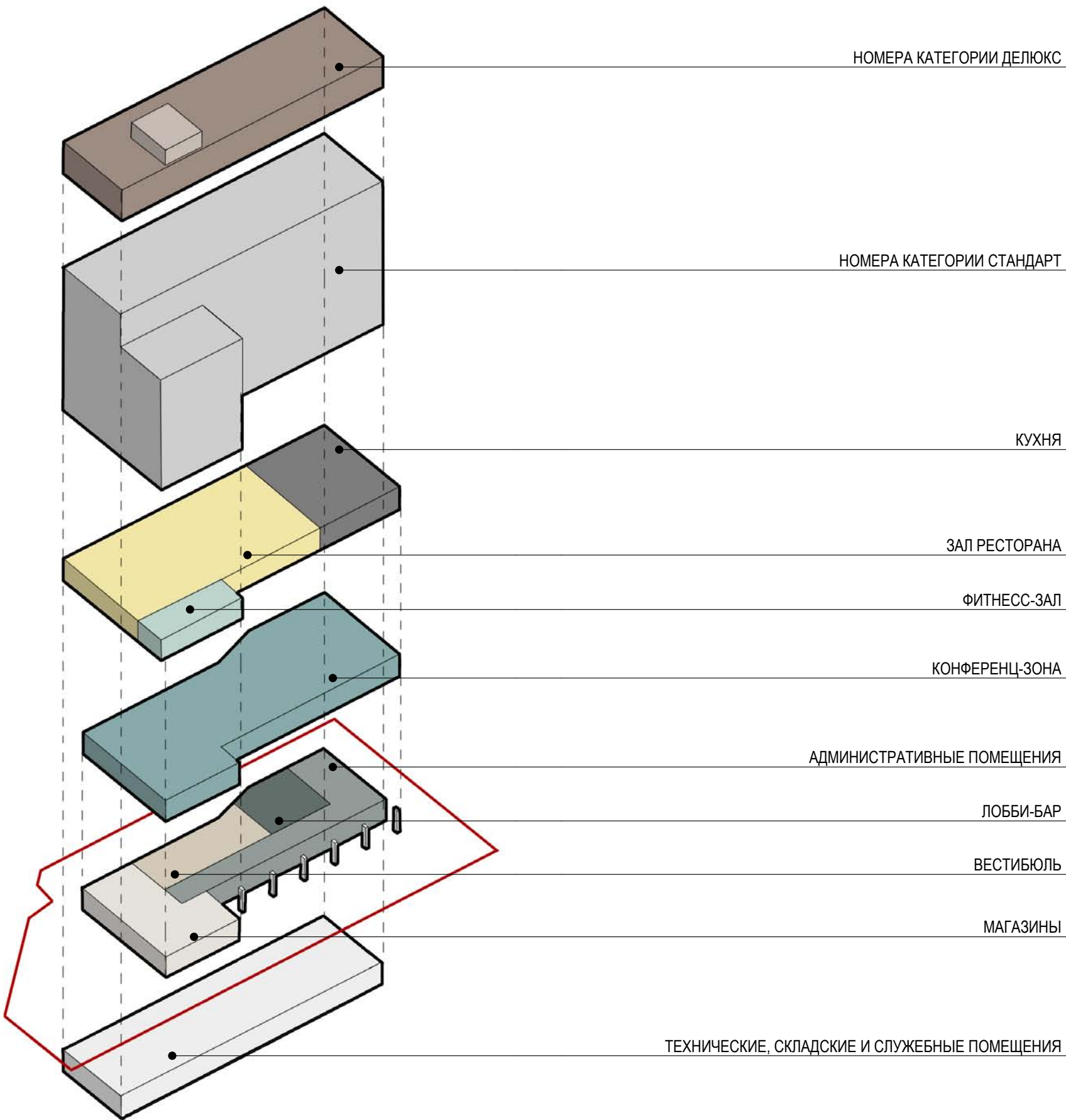
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

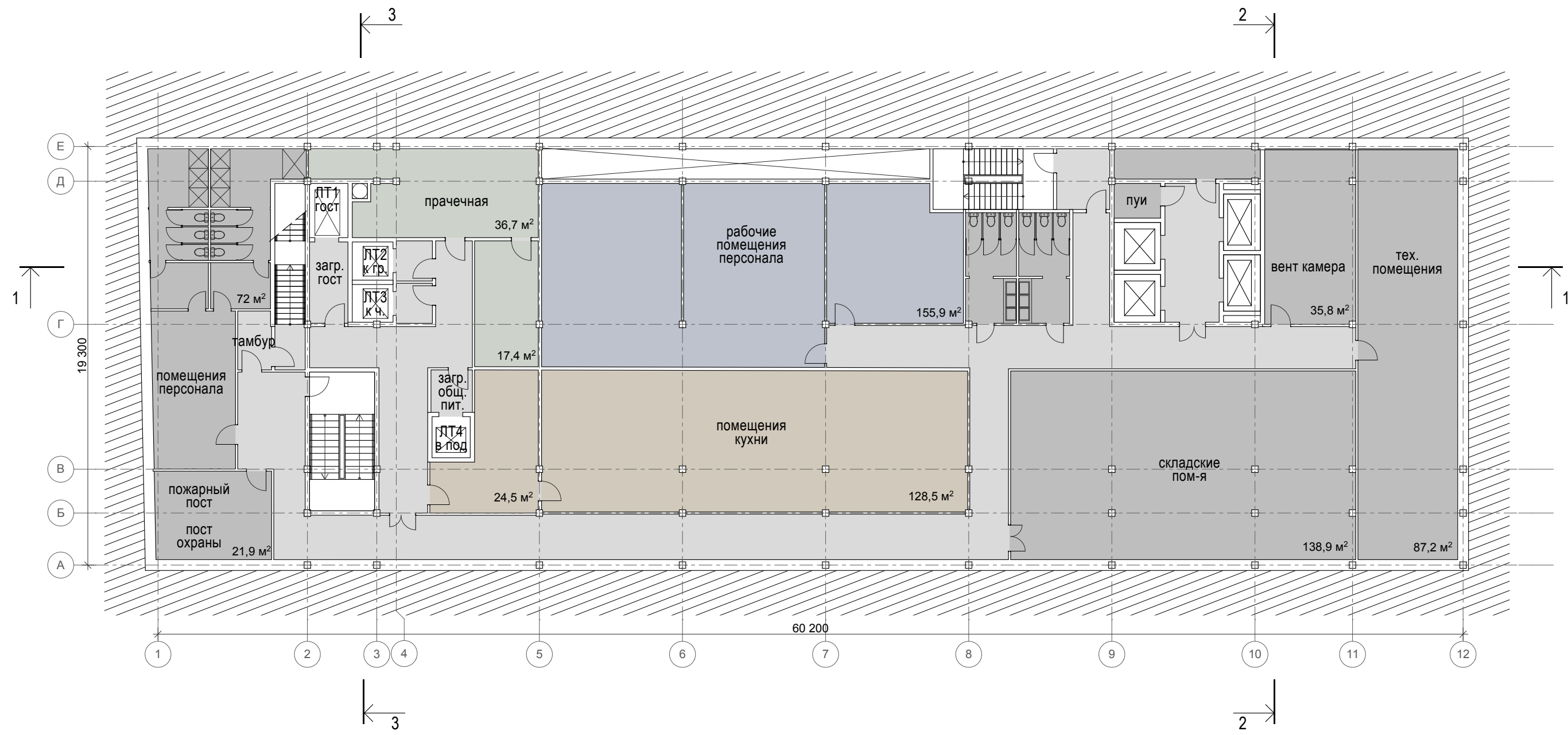
- ПРОЕКТИРУЕМЫЙ ОБЪЕКТ
- СУЩЕСТВУЮЩАЯ ЗАСТРОЙКА
- ДВИЖЕНИЕ ПЕШЕХОДОВ
- ДВИЖЕНИЕ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА
- ПОЖАРНЫЕ КАРМАНЫ
- ГРАНИЦЫ УЧАСТКА



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

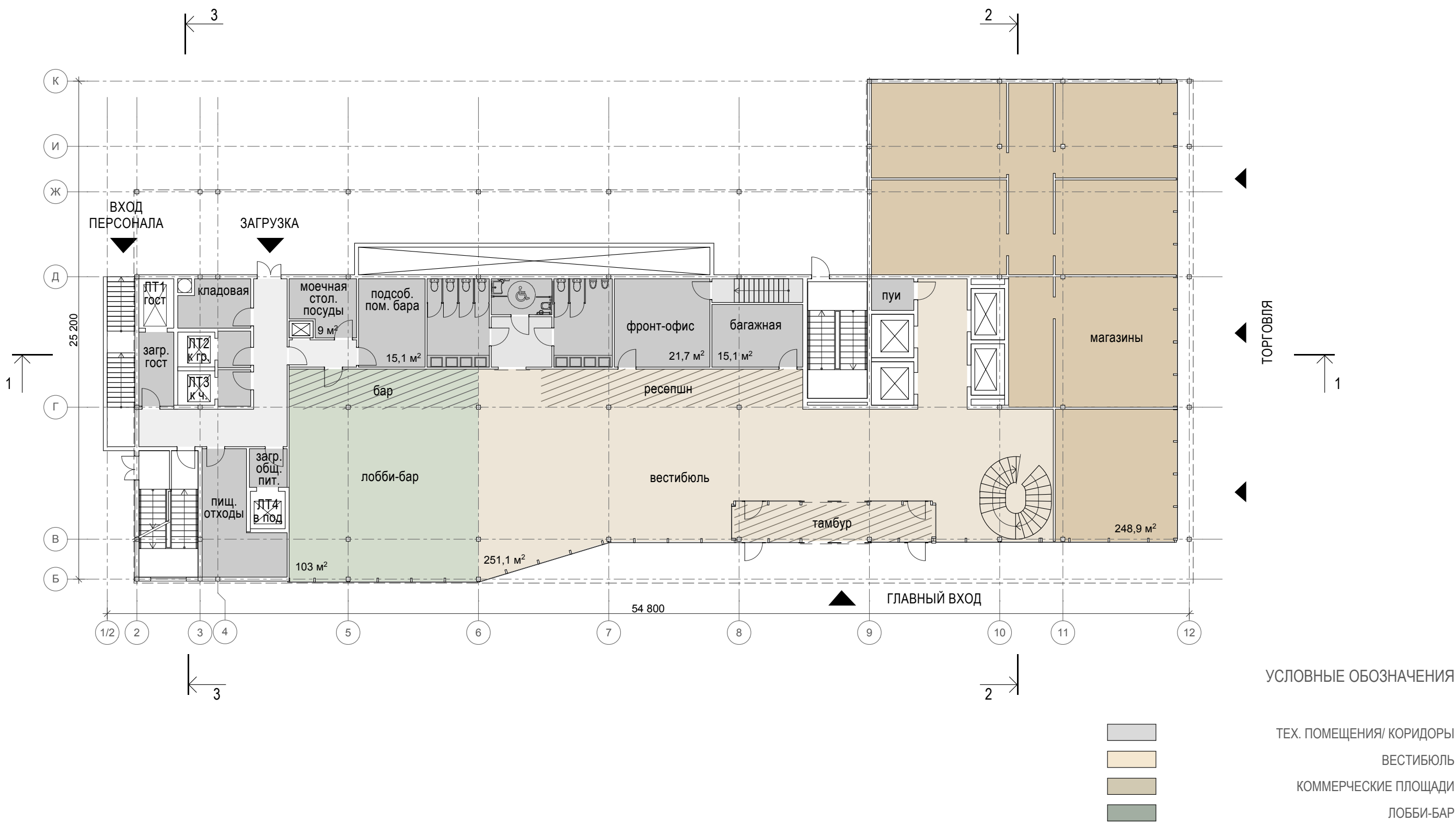
- ПРОЕКТИРУЕМЫЙ ОБЪЕКТ
- СУЩЕСТВУЮЩАЯ ЗАСТРОЙКА
- ГРАНИЦЫ УЧАСТКА
- МОЩЕНИЕ

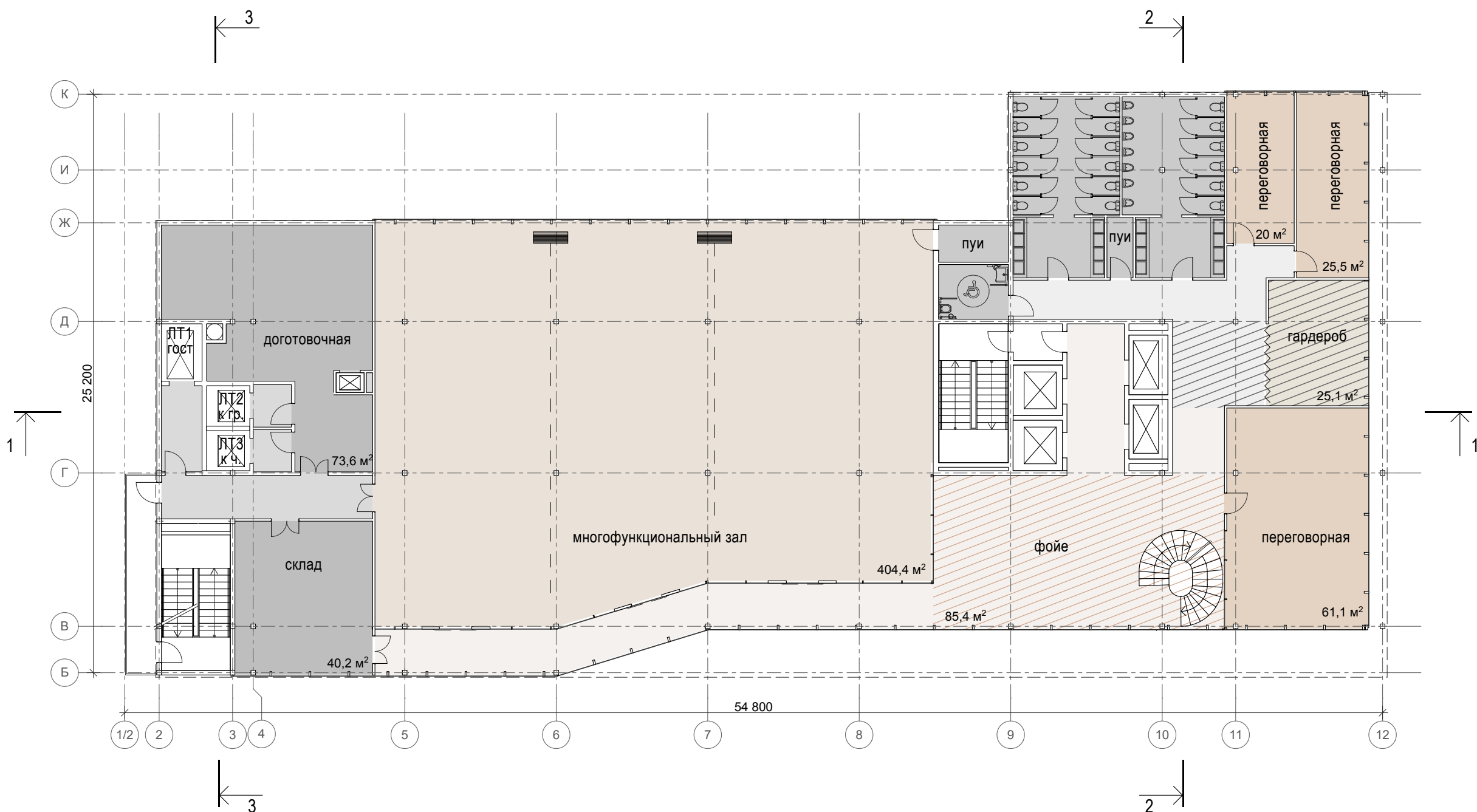




УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

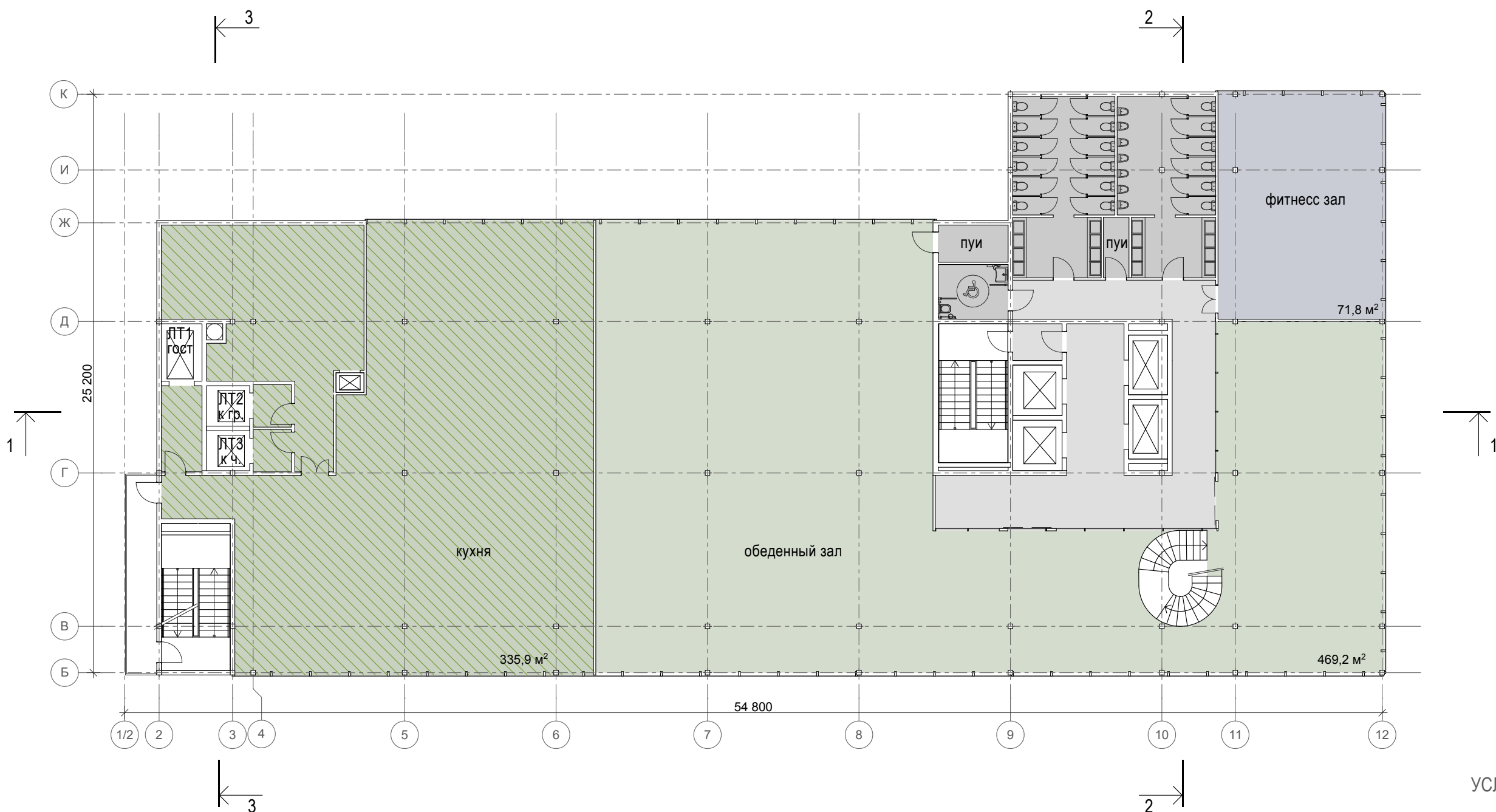
ТЕХ. ПОМЕЩЕНИЯ





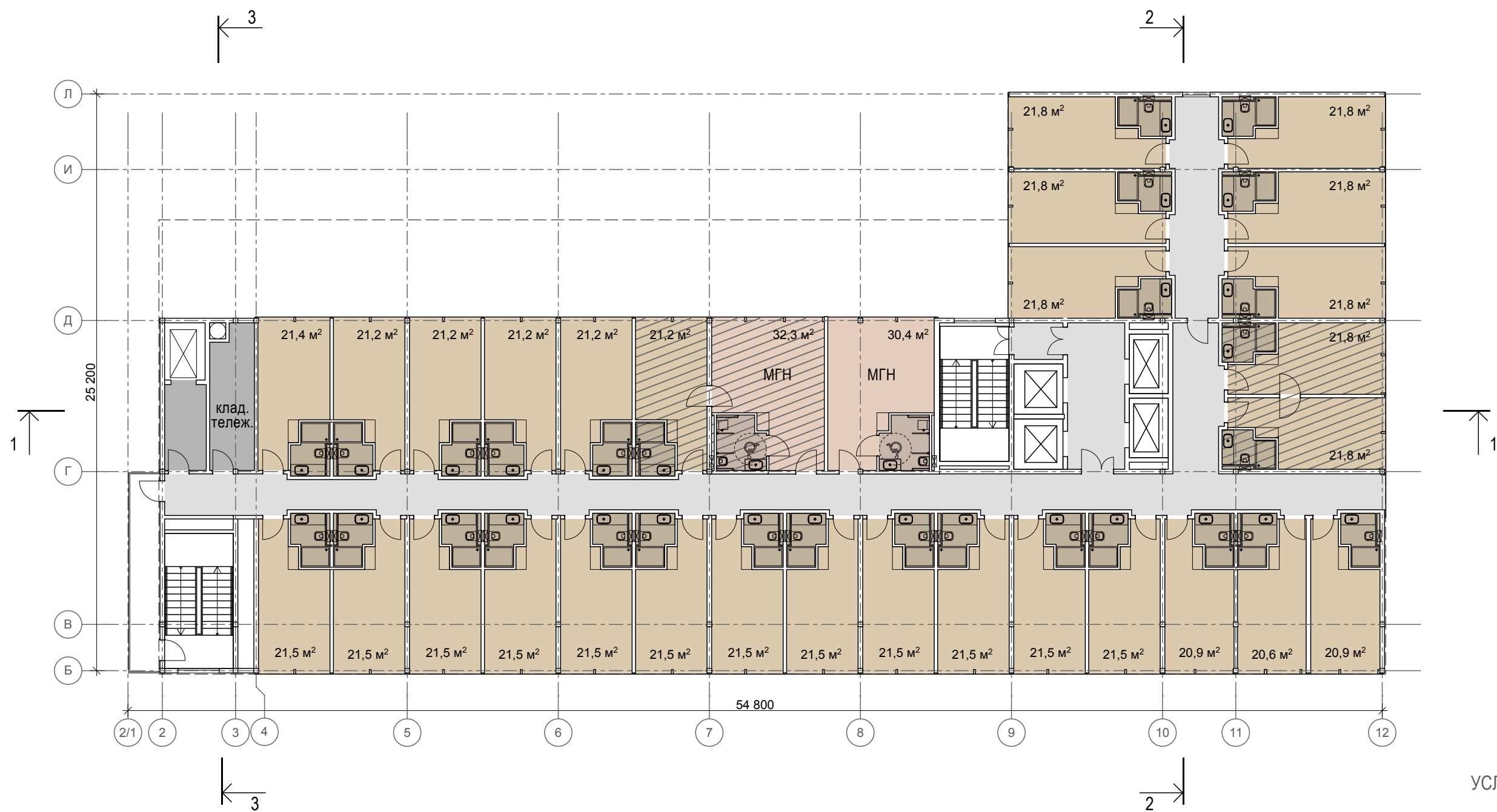
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

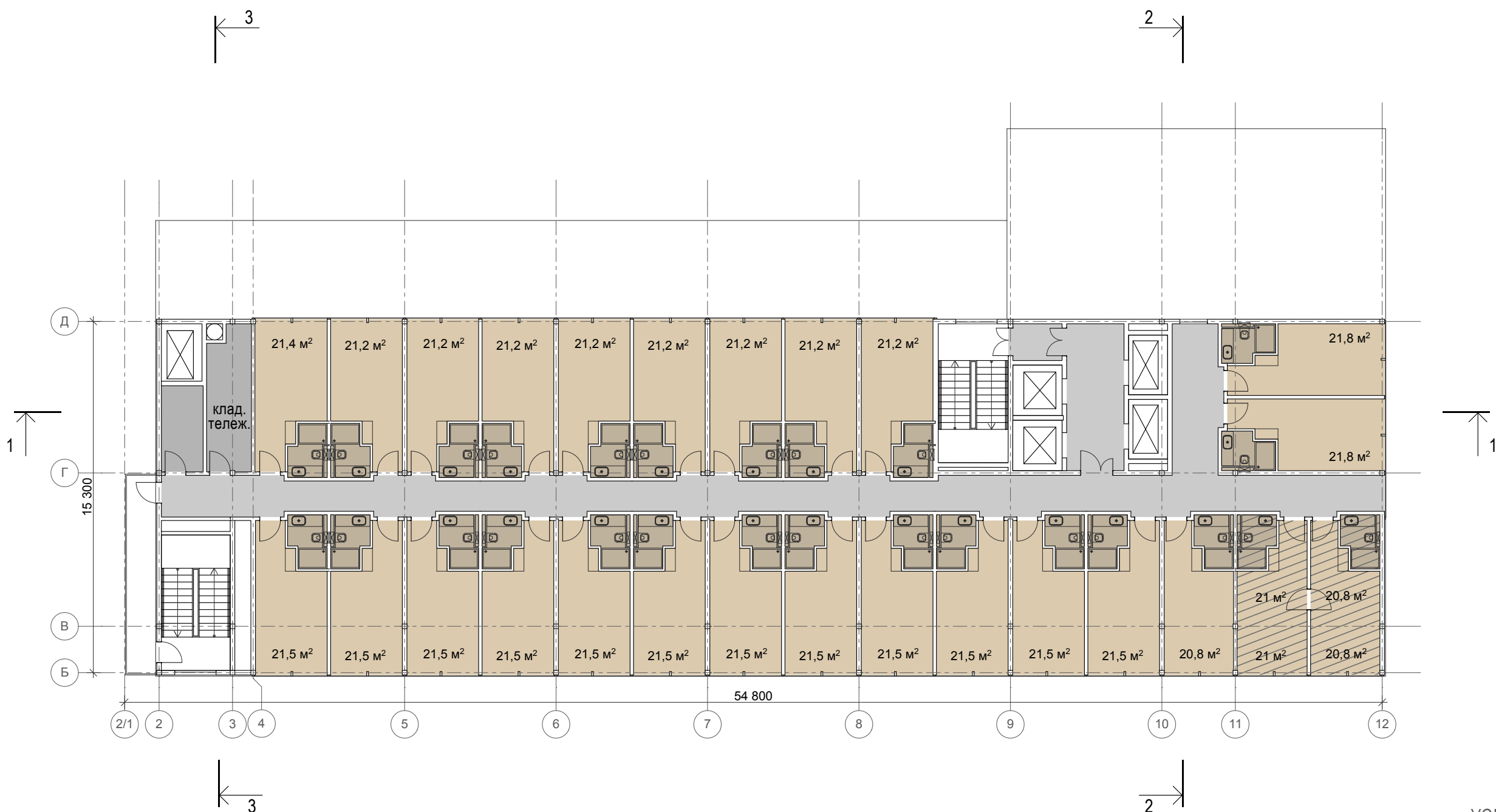
- ТЕХ. ПОМЕЩЕНИЯ/ КОРИДОРЫ
- КОНФЕРЕНЦ ЗАЛЫ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

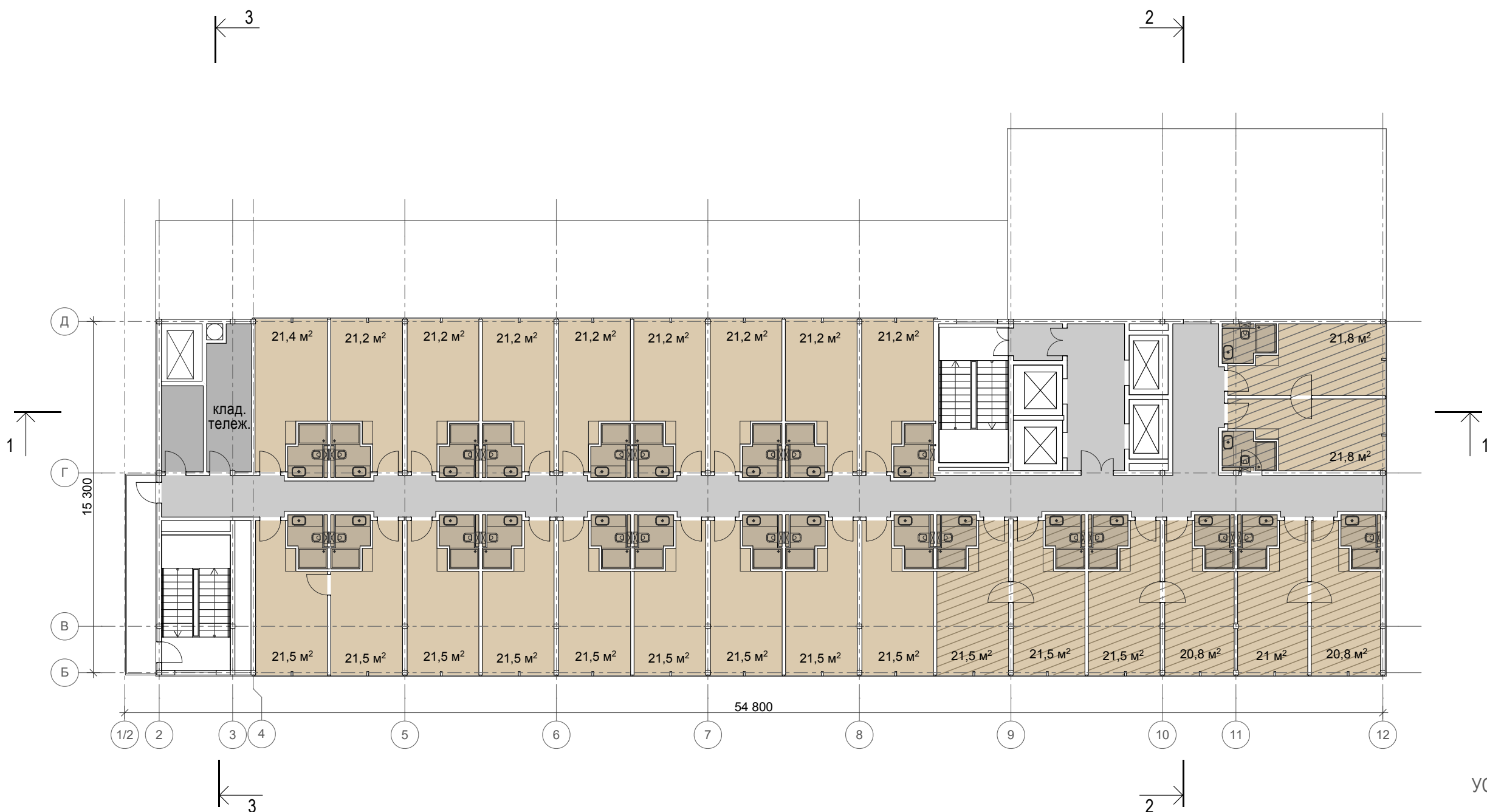
- ТЕХ. ПОМЕЩЕНИЯ/ КОРИДОРЫ
- ПОМЕЩЕНИЯ КУХНИ
- ОБЕДЕННЫЙ ЗАЛ
- ФИТНЕСС-ЗАЛ





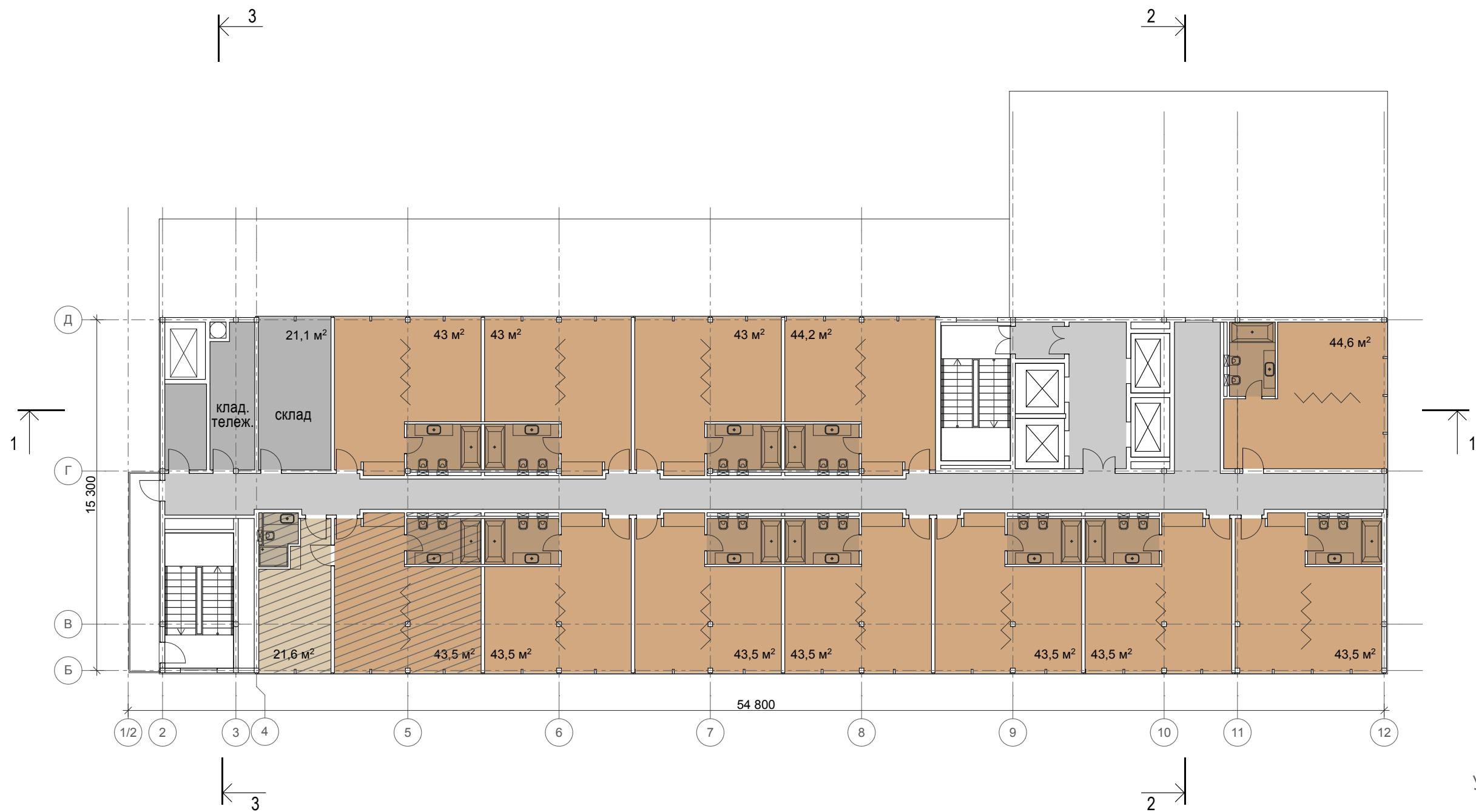
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ТЕХ. ПОМЕЩЕНИЯ/ КОРИДОРЫ
- НОМЕРА СТАНДАРТ
- СМЕЖНЫЕ НОМЕРА



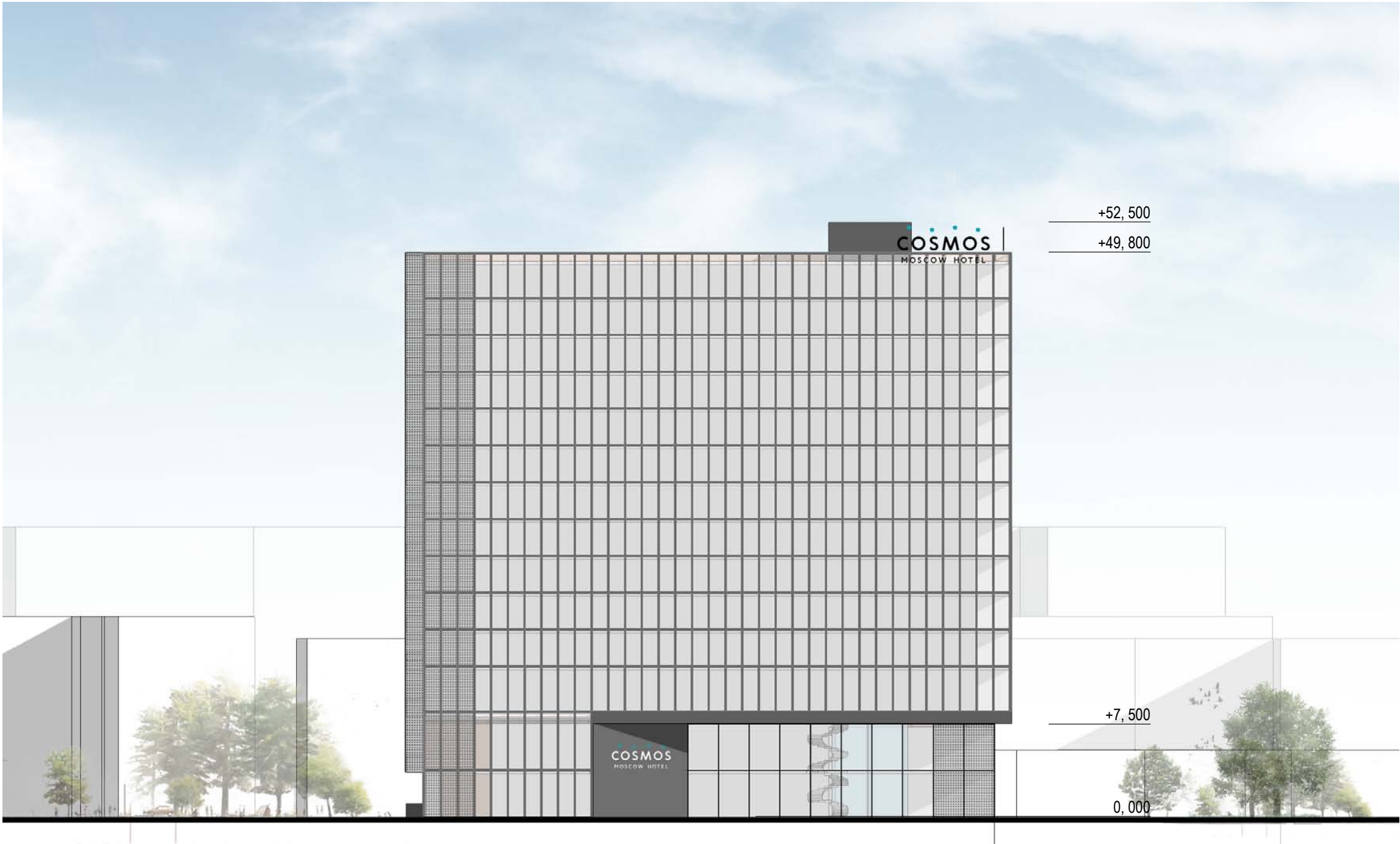
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

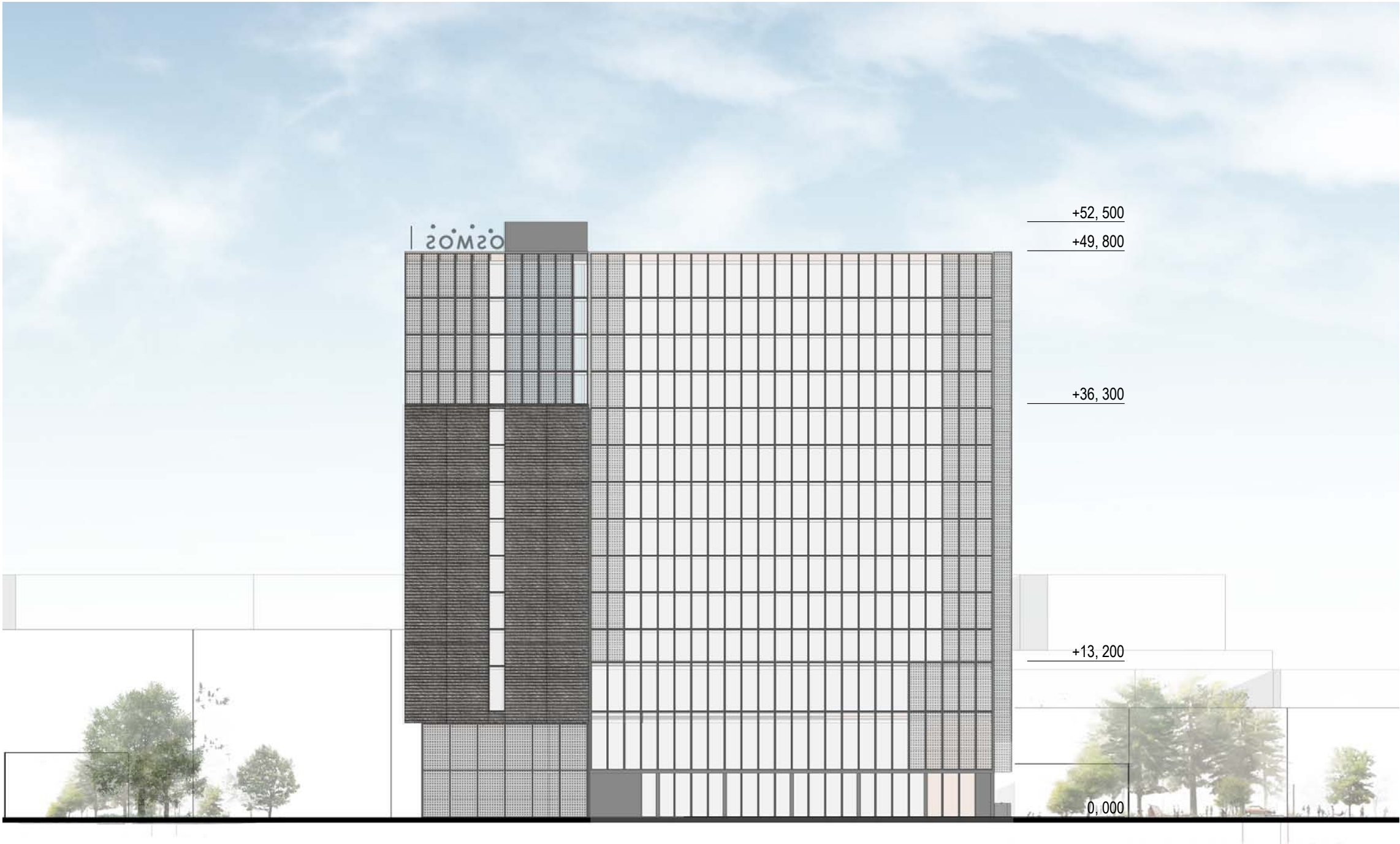
- ТЕХ. ПОМЕЩЕНИЯ/ КОРИДОРЫ
- НОМЕРА СТАНДАРТ
- НОМЕРА ЛЮКС
- СМЕЖНЫЕ НОМЕРА



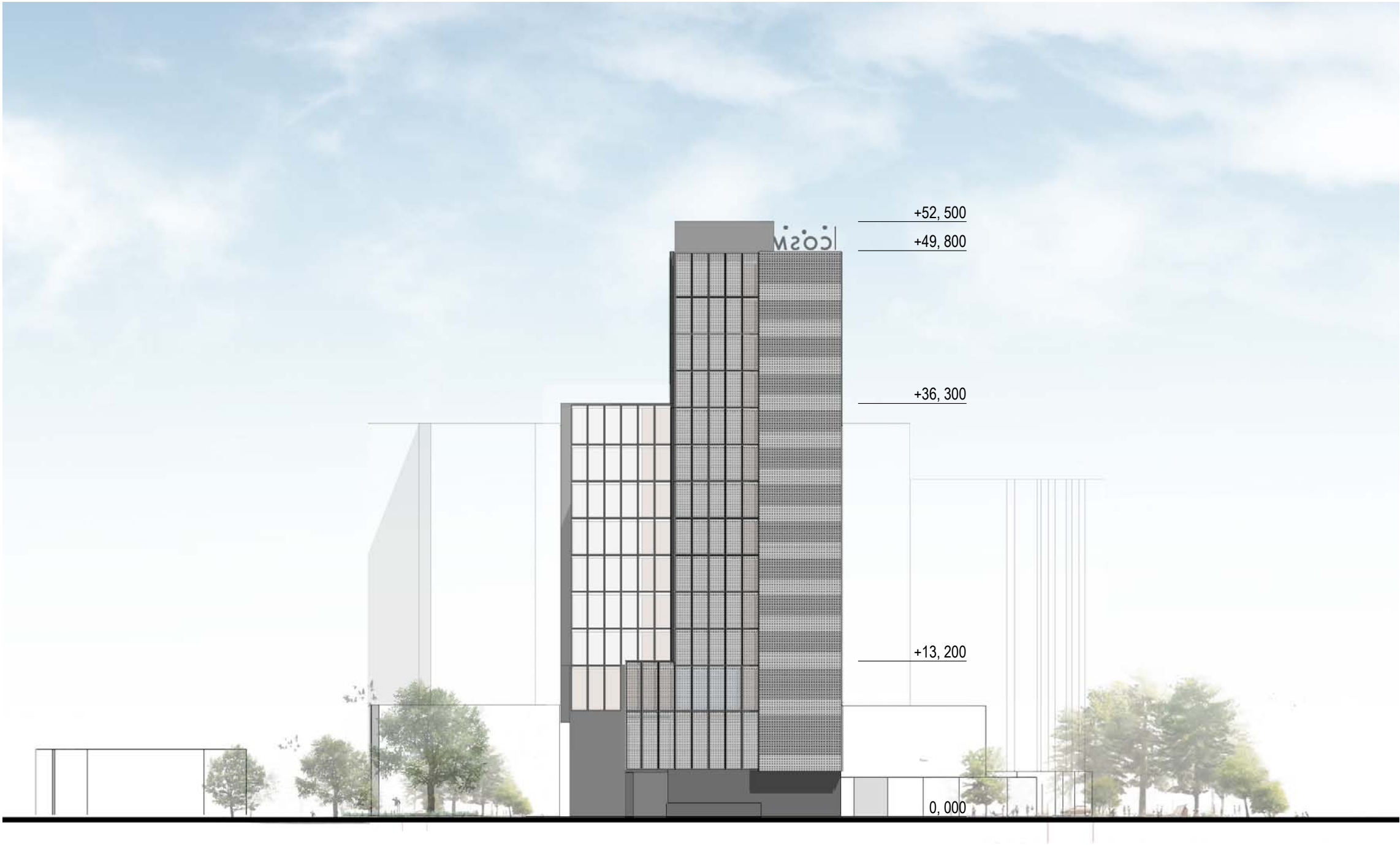
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

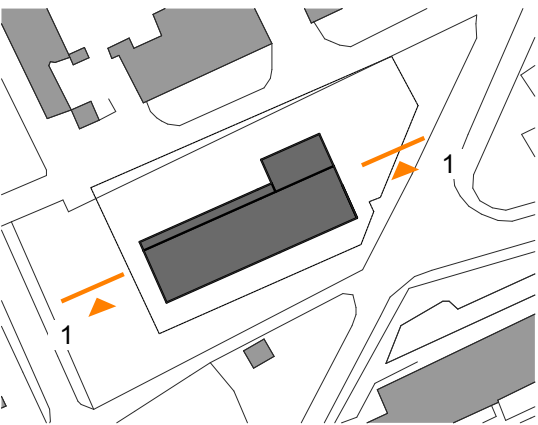
- ТЕХ. ПОМЕЩЕНИЯ/ КОРИДОРЫ
- НОМЕРА СТАНДАРТ
- НОМЕРА ЛЮКС
- СМЕЖНЫЕ НОМЕРА



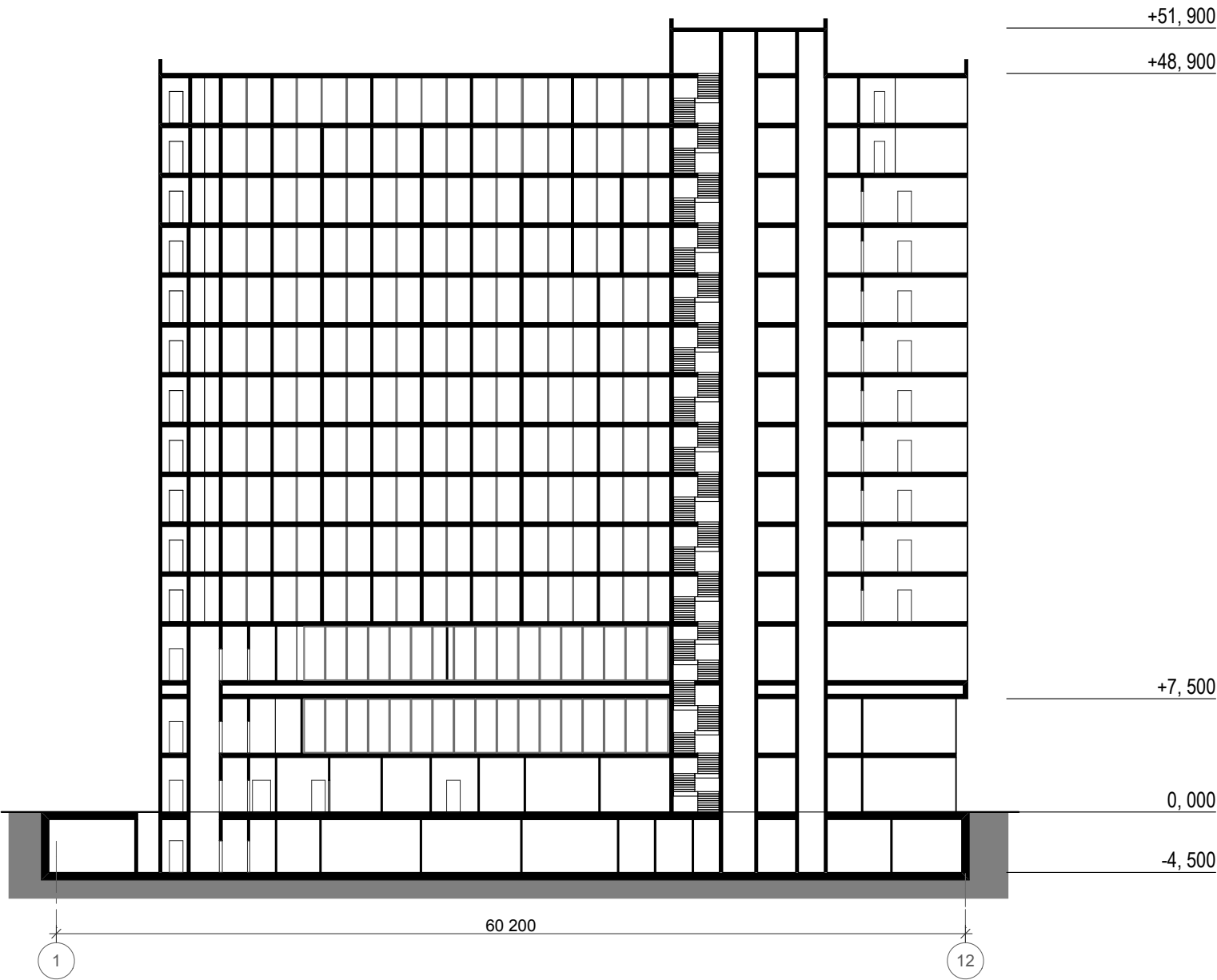




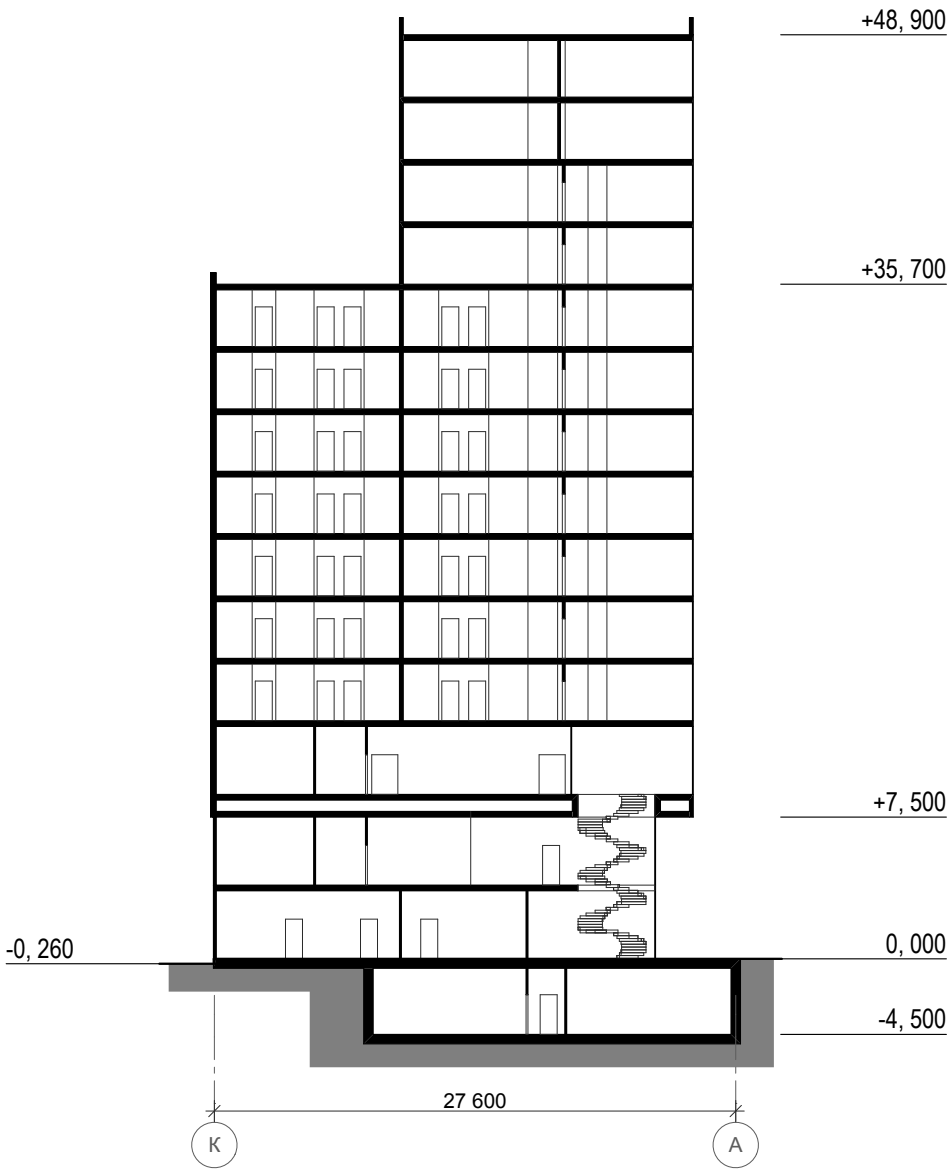




ВИД 1-1



ВИД 2-2



ВИД 3-3

