



## **Многофункциональный комплекс "Метрополия"**

**Волгоградский проспект вл. 32**

**Коммерческие условия реализации Инвестиционного проекта на ЗУ участке 21,5 га:**

**1. Цена 6,5 млрд руб.**

**2. Рассматривается вариант: деньги + кв. метры (от 1 млрд. руб. + кв. метры)**



# Проектом предусматривается строительство следующих объектов:

- Торгово-развлекательный комплекс – 240 000 м2\*
- Жилая застройка – 328 000 м2\*
- гостиница – 11 270 м2\*
- апартаменты – 23 890 м2\*
- офисы – 9 840 м2\*
- подземный паркинг – 240 000 м2 (6 000 м/м)
- детские сады, Школа
- суммарный объём инвестиций в проект – \$850 000 000

\* указана наземная площадь объектов

Местоположение Территории

## Кадастровые данные земельных участков 2,1 га и 19,5 га

### Земельный участок – 2.1 га

Кад. номер: **77:04:0001018:176**

Кад. квартал: 77:04:0001018

Статус: Ранее учтенный

Адрес: **г Москва, пр-кт Волгоградский, вл. 32, корпус 13**

Категория земель: Земли населённых пунктов

Форма собственности: Собственность публично-правовых образований Кадастровая

стоимость: 313 257 152,00 руб.

Уточненная площадь: **20 800 кв. м**

Разрешенное использование: **Для размещения промышленных объектов**

по документу: **земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9.); земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов (1.2.10.)**

Кадастровый инженер: Кузнецова Оксана Сергеевна

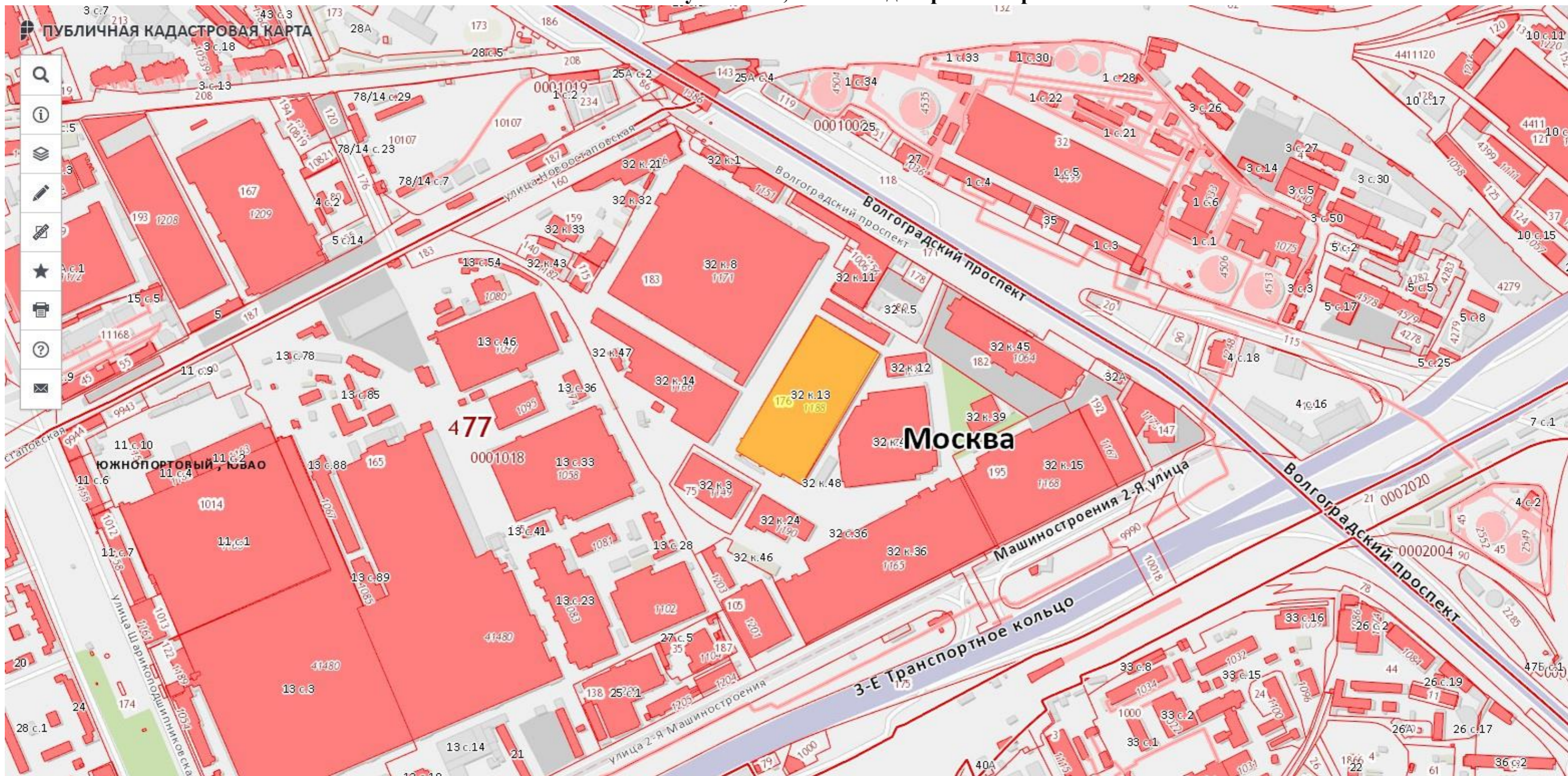
Дата постановки на учет: 01.01.2007

Дата изменения сведений в ГКН: 26.10.2017

Дата выгрузки сведений из ГКН: 26.10.2017



## Земельный участок 2,1 га на кадастровой карте



**Земельный участок – 19,5 га;** Кад. номер: **77:04:0001018:183;** Кад. квартал: 77:04:0001018

Статус: Ранее учтенный; Адрес: **г Москва, пр-кт. Волгоградский, вл. 32**

Категория земель: Земли населённых пунктов

Форма собственности: Собственность публично-правовых образований  
Кадастровая стоимость: 2 897 143 982,20 руб.

Уточненная площадь: 194 870 кв. м

Разрешенное использование: **Для размещения промышленных объектов**

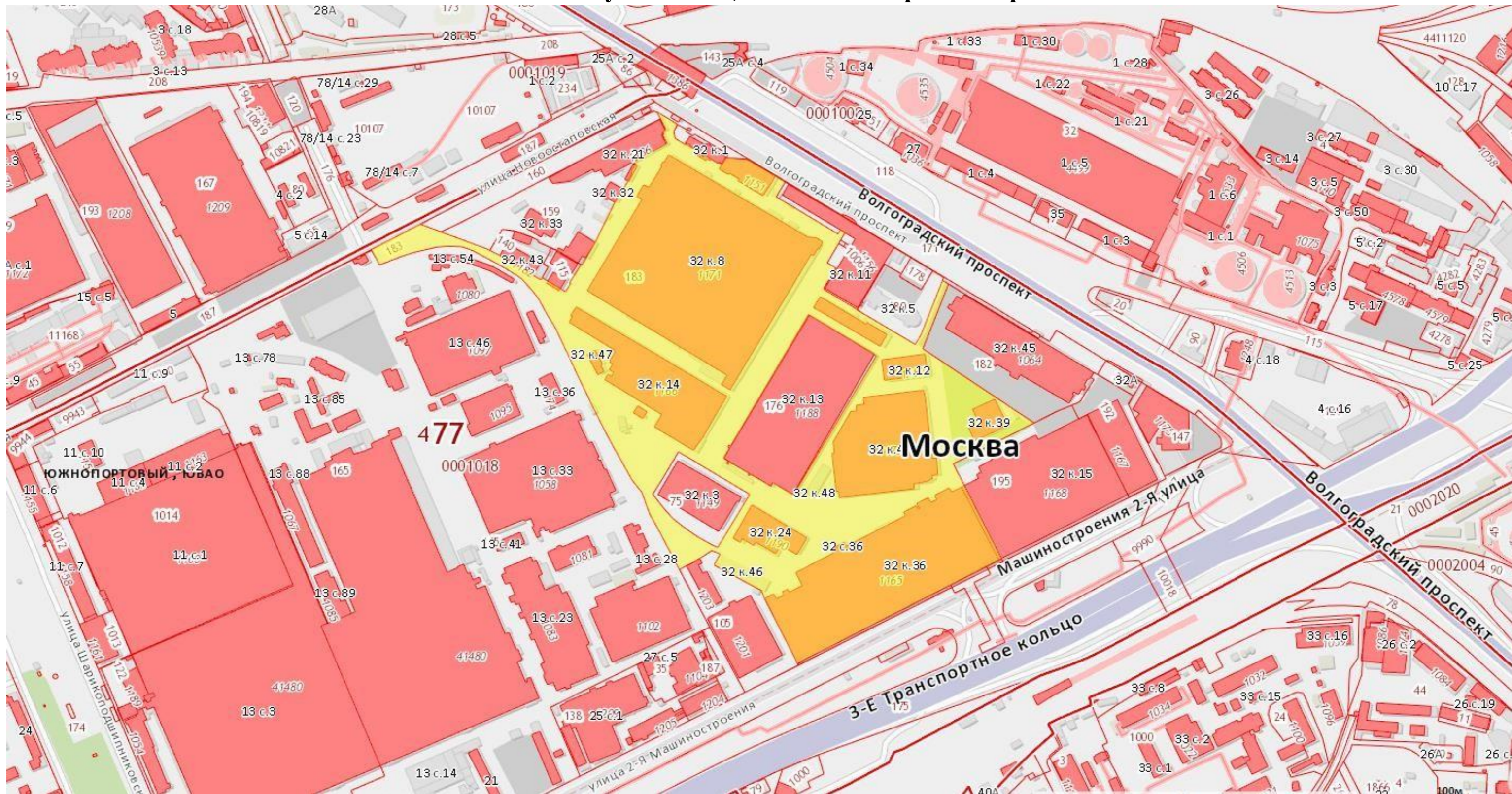
по документу: **земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9.)**

Кадастровый инженер :ООО "Гипрозем"; Дата постановки на учет :21.01.2008

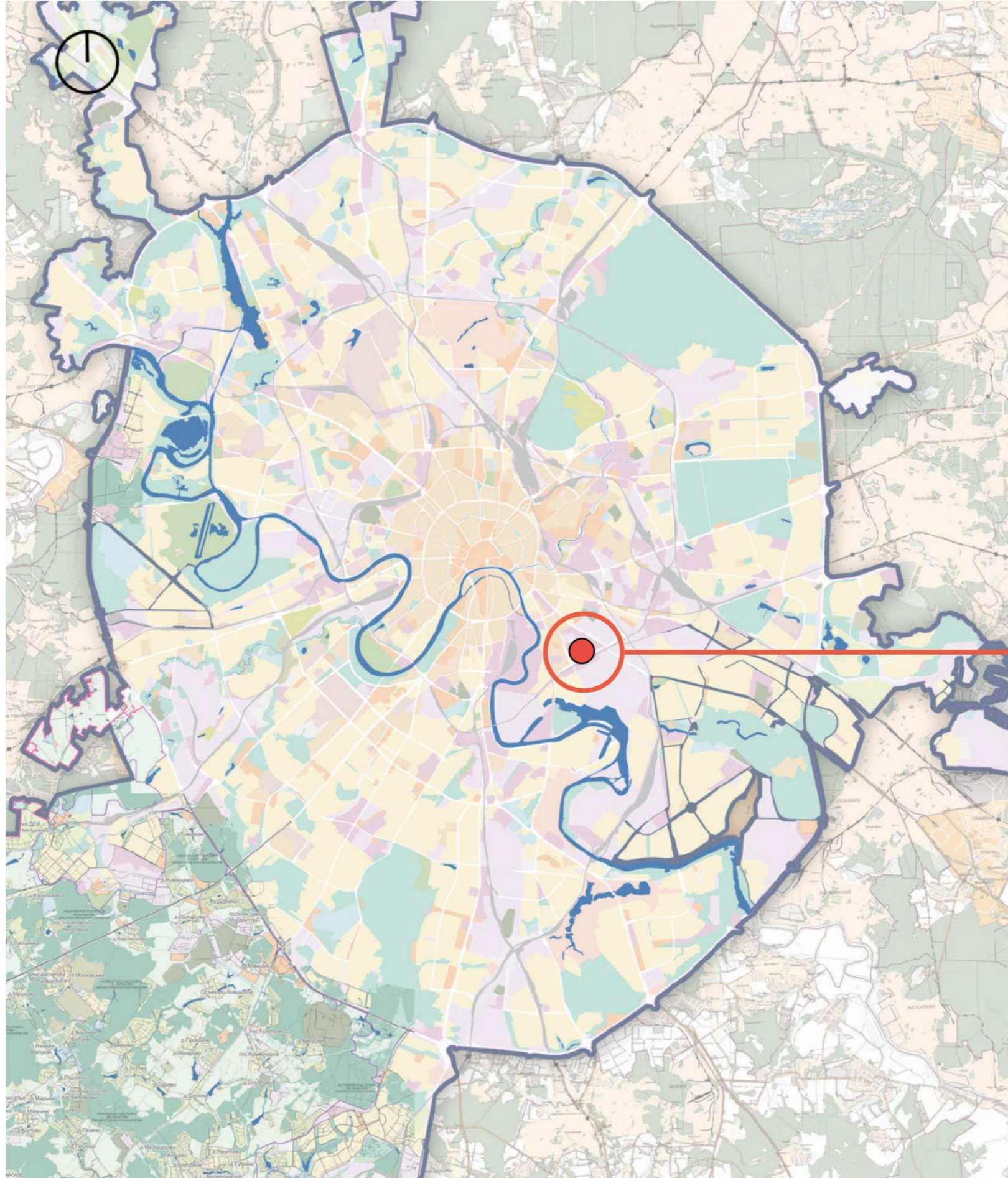
Дата изменения сведений в ГКН: 26.10.2017; Дата выгрузки сведений из ГКН: 26.10.2017



# Земельный участок 19,5 га на кадастровой карте







В структуре города Москвы

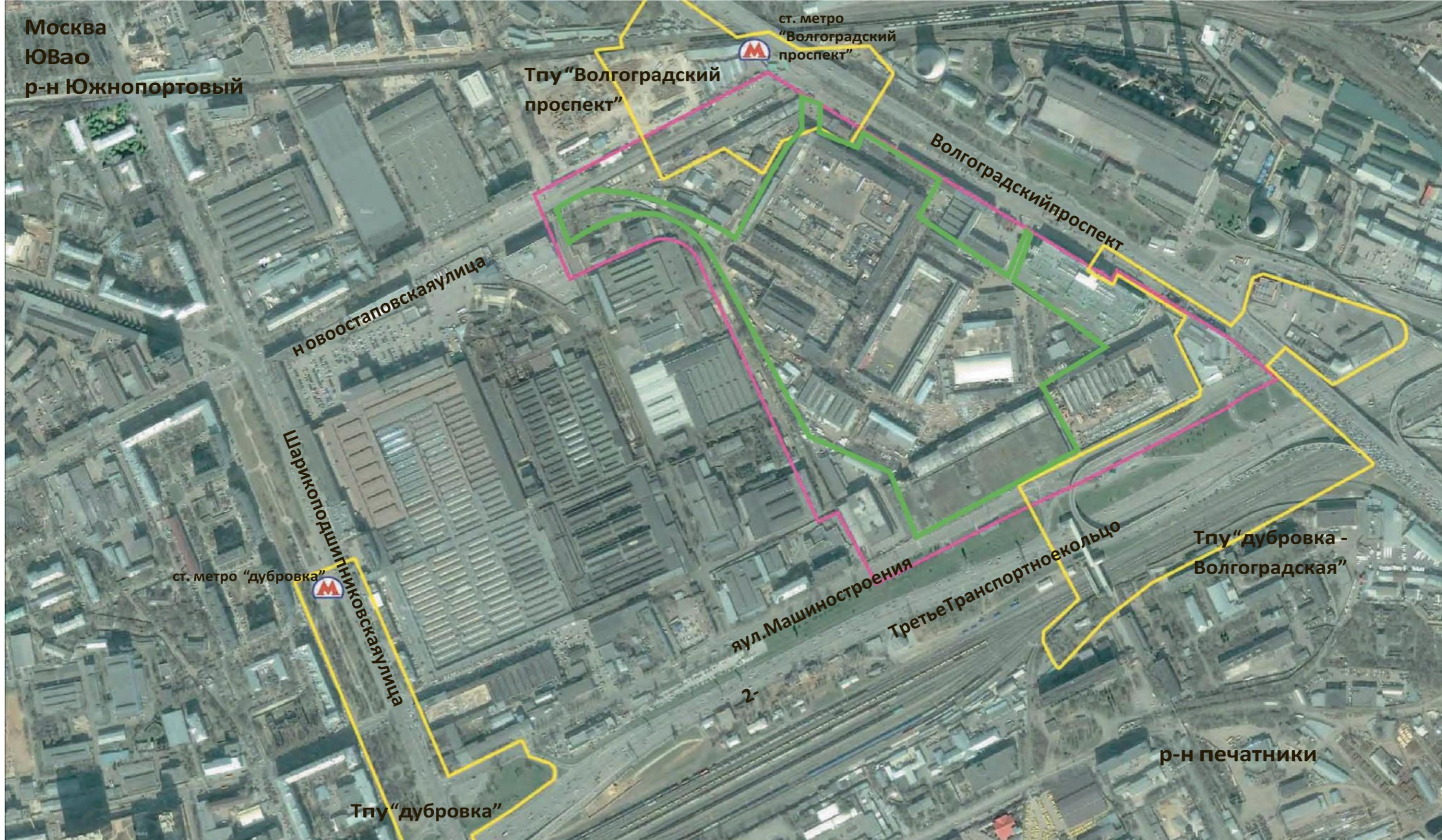
условные обозначения

— Граница разработки ППТ

В структуре района ЮВАО







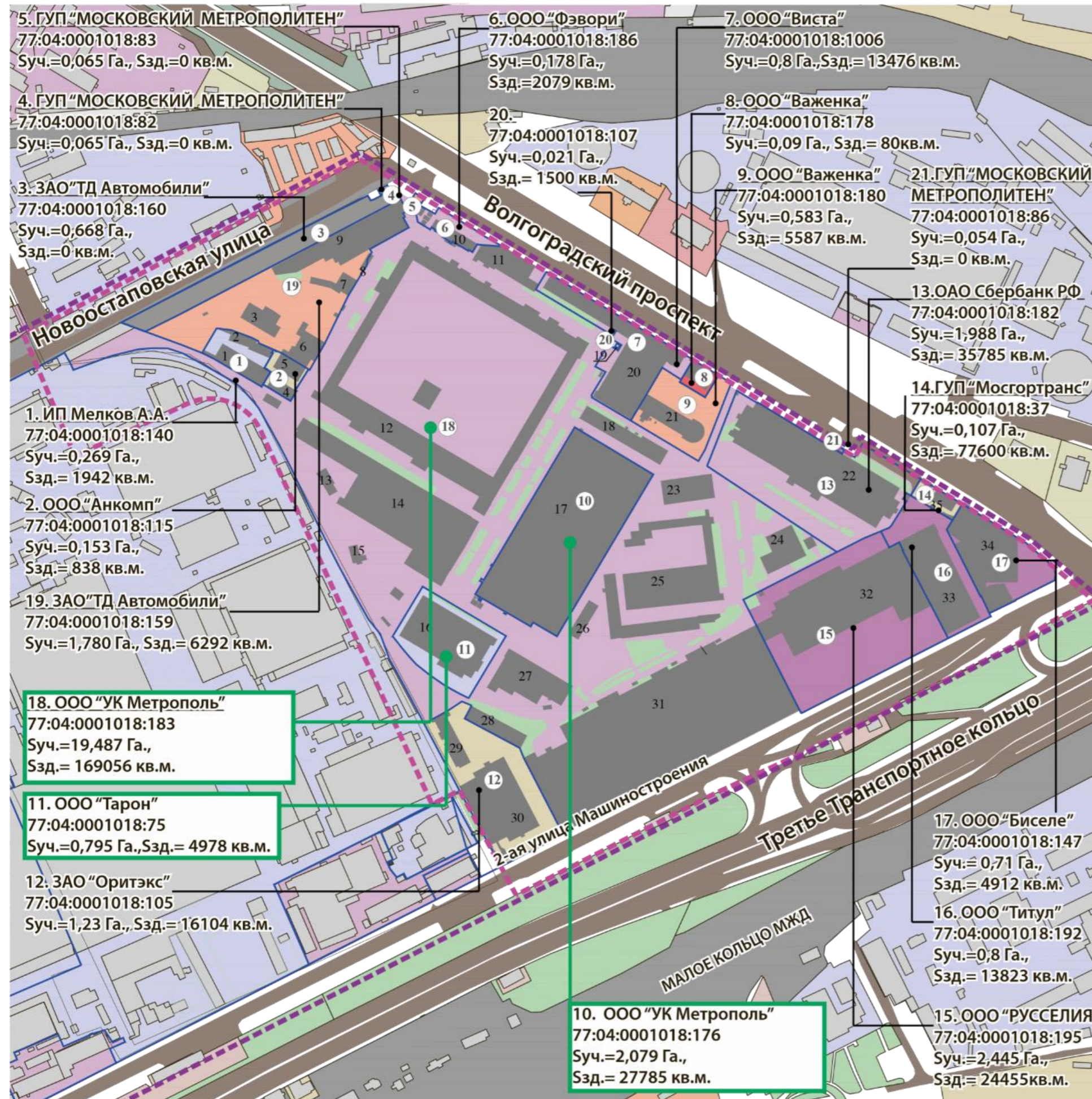
— граница проектирования границы ТПУ границы УК



спутниковая фотосъемка территории «МЕТРОПОЛЬ» границы УК «МЕТРОПОЛЬ»



# существующее состояние и использование территории



## Условные обозначения

- ■ ■ Граница разработки ППТ
- ■ ■ Граница рассмотрения подготовки ППТ
- Границы участков землепользования

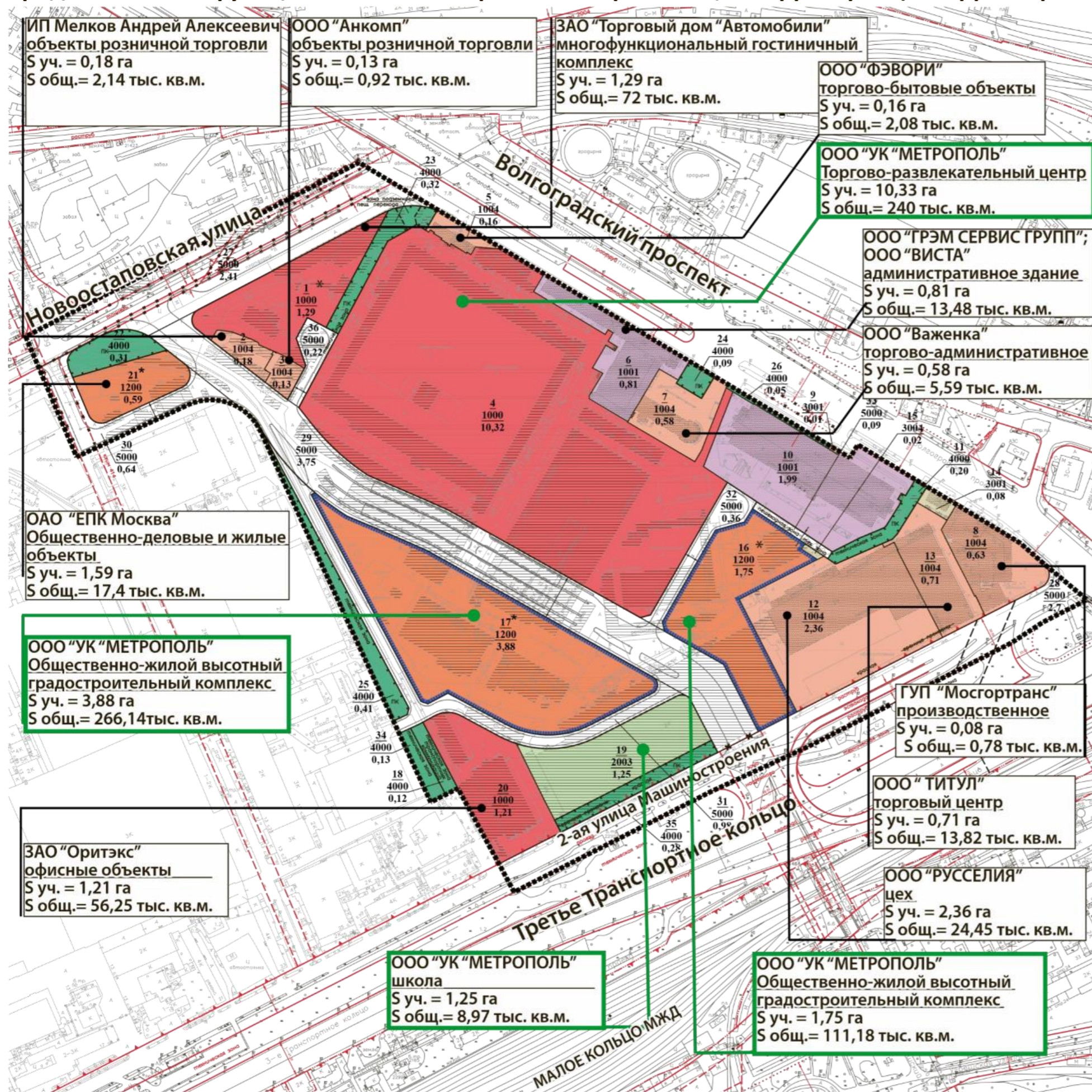
## Функциональные зоны:

- природно-рекреационные
- общественно-деловые
- административно-деловые
- торгово-бытовые
- общественно-производственные
- промышленно-производственные
- коммунально-складские
- жилищно-коммунальные
- объекты внешнего транспорта
- смешанного размещения производственных объектов различного вида
- здания и сооружения
- 19 номер участка
- 19 номер здания

Показатели	Существующее положение (Снос)
Территория в границах утверждения, га	41,02
Численность проживающих, чел.	-
Численность работающих, чел.	2124
Суммарная поэтажная площадь застройки в ГНС, тыс.кв.м, в т.ч.	369,4 (256,4)
Производственного назначения, тыс.кв.м	303,9 (256,4)
Общественного назначения, тыс.кв.м	65,5



# предложения по функционально-планировочной организации территории (откорректированные)



## Условные обозначения

- границы участков объектов капитального строительства и реконструкции
- Застройка:
  - сохраняемая
  - проектируемая
- ④ номер объекта капитального строительства
- 1200 индекс основного вида разрешенного использования объектов капитального строительства

### Виды разрешенного использования объектов капитального строительства:

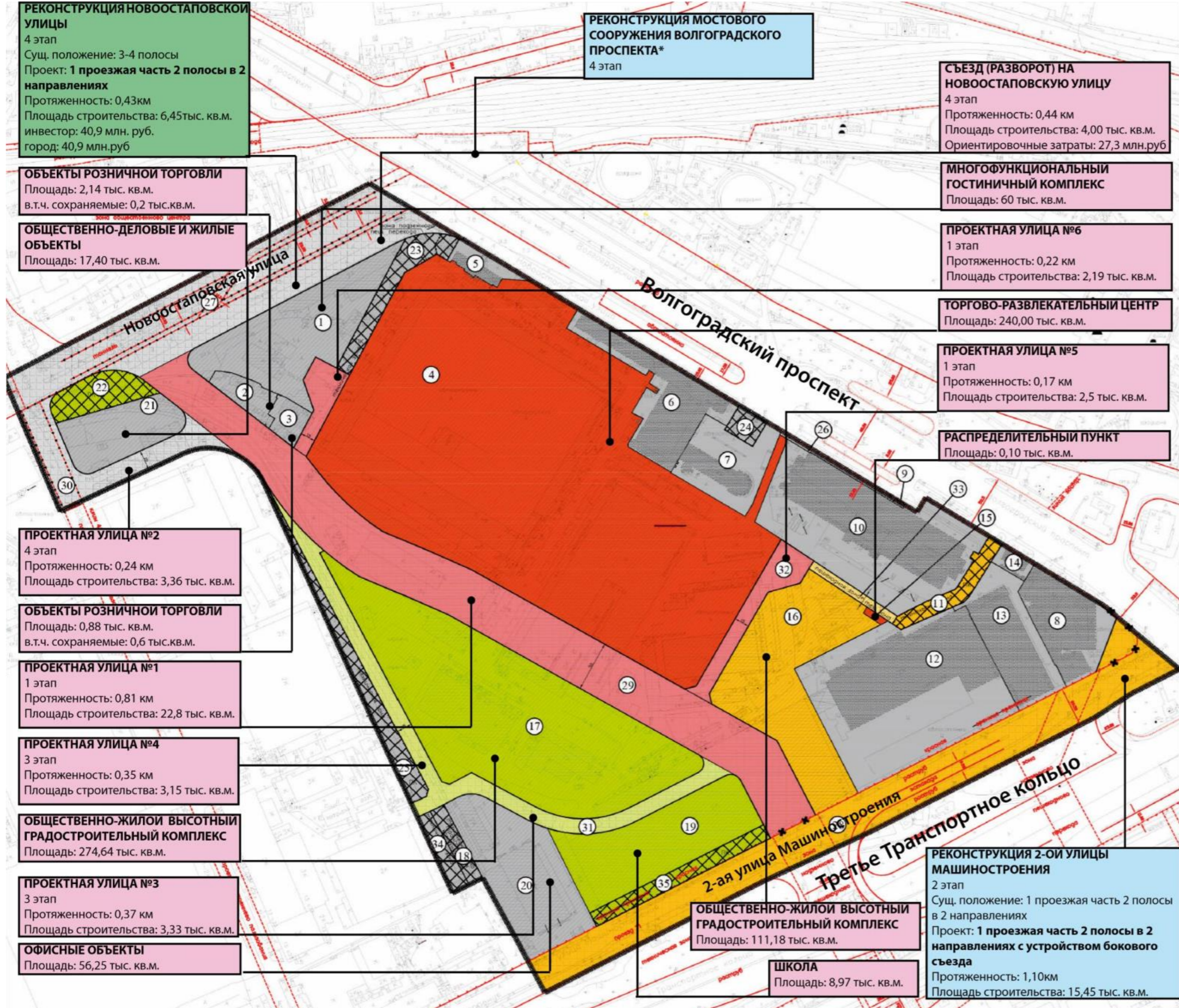
- 1000 объекты смешанного размещения организаций и учреждений общественно-делового назначения различного вида
- 1001 объекты размещения организаций и учреждений административно-делового назначения различного вида
- 1200 объекты смешанного размещения жилых объектов и организаций и учреждений общественно-делового назначения различного вида
- 2003-02 объекты размещения учреждений начального и среднего общего образования
- Озелененные территории общего пользования

\* реализация жилой застройки возможна при сокращении С33 от производственных предприятий завода ОАО "Московский Подшипник", ТРЦ (4 участок), ДРСУ или при подтверждении прекращения производственной деятельности

Показатели	Проект (Новое строительство)
Территория в границах утверждения, га	41,02
Численность проживающих, чел.	5049
Численность работающих, чел.	9475
Суммарная поэтажная площадь застройки в ГНС, тыс.кв.м, в т.ч.	974,4 (861,4)
Производственного назначения, тыс.кв.м	47,6 (0,1)
Общественно-жилого назначения, тыс.кв.м	926,8 (861,3)
в т.ч. жилого назначения	374 (374)

план Реализации проекта планировки





**Условные обозначения**

- Граница территории подготовки проекта планировки
- границы функциональных образований, объектов нормирования
- ④ номер функциональных образований

**Очередность реализации проекта:**

- 1-я очередь
- 1-я очередь удс
- 2-я очередь
- 3-я очередь
- 4-я очередь

**Источник финансирования:**

- инвестор
- город
- 50/50 инвестор-город

\* мероприятия за границей ППТ (после реализации основного объема возможно включение мероприятия ТПУ "Волгоградский Проспект" за счет средств инвестора как и 50% реконструкции прилегающей Новоостаповской улицы)



Визуализация















Приложение: ГПЗУ от 30.06.2017 г.



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№RU77-223000

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения **Общества с ограниченной ответственностью** от 07.08.2015г. № б/н

Местонахождение земельного участка: г. Москва, внутригородское муниципальное образование Южнопортовое, Волгоградский проспект, вл. 32

Кадастровый номер земельного участка: 77:04:0001018:183

Описание местоположения границ земельного участка: согласно Кадастровой выписке о земельном участке от 21.06.2017г. № 77/ИСХ/17-1526224

Площадь земельного участка: 194870 ± 155 кв.м

Описание допустимого местоположения объекта капитального строительства на земельном участке: в границах заявленного земельного участка

План подготовлен: Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы

Заместитель председателя  
Москомархитектуры



30.06.2017

(дата)

(подпись)

/ А.Ю. Сухов /

(расшифровка подписи)

Представлен: Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы

30.06.2017

(дата)

Утвержден: приказом Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы от 30.06.2017 № 3403.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№RU77-223000

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения **Общества с ограниченной ответственностью** от 16.07.2015г. № б/н

Местонахождение земельного участка: г. Москва, внутригородское муниципальное образование Южнопортовое, Волгоградский проспект, вл. 32, корп. 13

Кадастровый номер земельного участка: 77:04:0001018:176

Описание местоположения границ земельного участка: согласно Кадастровой выписке о земельном участке от 21.06.2017г. № 77/ИСХ/17-1526226

Площадь земельного участка: 20800 кв.м

Описание допустимого местоположения объекта капитального строительства на земельном участке: в границах заявленного земельного участка

План подготовлен: Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы

Заместитель председателя  
Москомархитектуры



М.П.

30.06.2017

(дата)

(подпись)

/ А.Ю. Сухов /

(расшифровка подписи)

Представлен: Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы

30.06.2017

(дата)

Утвержден: приказом Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы от 30.06.2017 № 3402.



## 2. ИНФОРМАЦИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ РЕГЛАМЕНТЕ ЛИБО ТРЕБОВАНИЯХ К НАЗНАЧЕНИЮ, ПАРАМЕТРАМ И РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА\*

*представлена на основании Правил землепользования и застройки города Москвы.*

### 2.1. Информация о видах разрешенного использования земельного участка:

Части земельного участка расположена в границах объектов природных и озелененных территорий ЮВАО № 29в с режимом - озелененная территория специального назначения. Часть земельного участка расположена в границах объектов природных и озелененных территорий ЮВАО № 29б и № 29е с режимом - озелененная территория общего пользования.

основные виды разрешенного использования земельного участка:

- *размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.1.0, 4.2.0, 4.3.0, 4.4.0, 4.5.0, 4.6.0 (№№27-32), 4.8.0(№36), 4.9.0. (№64), 4.10.0 (№38) (4.0.0);*
- *размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.2, 3.1.3, 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.3.0, 3.4.0, (№3-10), 3.5.1.0, 3.5.2.0, 3.6.1, 3.6.2, 3.6.3, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.8.2, 3.8.3, 3.9.2, 3.10.1.0, 3.10.2.0 (№№13-25) (3.0.0);*
- *размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома (2.6.0);*

## 2. ИНФОРМАЦИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ РЕГЛАМЕНТЕ ЛИБО ТРЕБОВАНИЯХ К НАЗНАЧЕНИЮ, ПАРАМЕТРАМ И РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА\*

*представлена на основании Правил землепользования и застройки города Москвы.*

### 2.1. Информация о видах разрешенного использования земельного участка:

Часть земельного участка расположена в границах санитарно-защитных зон.

основные виды разрешенного использования земельных участков:

- *размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.1.0, 4.2.0, 4.3.0, 4.4.0, 4.5.0, 4.6.0 (№№27-32), 4.8.0(№36), 4.9.0. (№64), 4.10.0 (№38) (4.0.0);*
- *размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.2, 3.1.3, 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.3.0, 3.4.0, (№3-10), 3.5.1.0, 3.5.2.0, 3.6.1, 3.6.2, 3.6.3, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.8.2, 3.8.3, 3.9.2, 3.10.1.0, 3.10.2.0 (№№13-25) (3.0.0);*
- *размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома (2.6.0);*
- *размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1.0 (№58) (4.9.0);*
- *размещение береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, парков, садов, велодорожек и объектов вело-*



- размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1.0 (№58) (4.9.0);
- размещение береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, парков, садов, велодорожек и объектов вело-транспортной инфраструктуры, малых архитектурных форм (12.0.1);
- размещение объектов улично-дорожной сети: проездов, площадей, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров, пешеходных переходов, набережных, искусственных сооружений, велодорожек и объектов велотранспортной инфраструктуры (12.0.2);
- размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (за исключением хостелов и общежитий) (4.7.1);
- размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов, фитнес-центров (5.1.2);
- размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники) (3.1.1);
- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) (3.4.1.0);
- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, школы-интернаты, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) (3.5.1.0);

- транспортной инфраструктуры, малых архитектурных форм (12.0.1);
- размещение объектов улично-дорожной сети: проездов, площадей, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров, пешеходных переходов, набережных, искусственных сооружений, велодорожек и объектов велотранспортной инфраструктуры (12.0.2);
- размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (за исключением хостелов и общежитий) (4.7.1);
- размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов, фитнес-центров (5.1.2);
- размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники) (3.1.1);
- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) (3.4.1.0);
- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, школы-интернаты, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) (3.5.1.0);
- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м (4.4.0);



- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м (4.4.0);

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- устанавливаются и применяются в соответствии с разделом 3.3 общей части Правил землепользования и застройки города Москвы.

вспомогательные виды использования земельного участка:

- устанавливаются и применяются в соответствии с разделом 3.3 общей части Правил землепользования и застройки города Москвы.

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

Назначение объекта капитального строительства

№ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
(согласно чертежу) (назначение объекта капитального строительства)

2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, включая площадь:

Кадастровый номер земельного участка	Длина (м)	Ширина (м)	Зоны с особыми условиями использования территорий (кв. м)	Зоны действия публичных сервитутов (кв. м)	Площадь земельного участка (кв. м)	Номер объекта капитального строительства согласно чертежу градостроительного плана земельного участка	Размер (м)		Площадь застройки земельного участка (кв.м.)
							макс.	мин.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	

2.2.2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений –

**Подзона № 1 (2301.5 кв.м, природно-рекреационное)**  
**Предельная высота (м.) - 0**

**Подзона № 2 (165 кв.м, улично-дорожная сеть)**  
**Предельная высота (м.) - 0**

**Подзона № 3 (16309 кв.м, улично-дорожная сеть)**  
**Предельная высота (м.) - 12**

условно разрешенные виды использования земельного участка:

- устанавливаются и применяются в соответствии с разделом 3.3 общей части Правил землепользования и застройки города Москвы.

вспомогательные виды использования земельного участка:

- устанавливаются и применяются в соответствии с разделом 3.3 общей части Правил землепользования и застройки города Москвы.

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

Назначение объекта капитального строительства

№ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
(согласно чертежу) (назначение объекта капитального строительства)

2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, включая площадь:

Кадастровый номер земельного участка	Длина (м)	Ширина (м)	Зоны с особыми условиями использования территорий (кв. м)	Зоны действия публичных сервитутов (кв. м)	Площадь земельного участка (кв. м)	Номер объекта капитального строительства согласно чертежу градостроительного плана земельного участка	Размер (м)		Площадь застройки земельного участка (кв.м.)
							макс.	мин.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	

2.2.2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений –

**Подзона № 1 (1574 кв.м, общественно-жилой высотный градостроительный комплекс)**

**Предельная высота (м.) - 100**

**Подзона № 2 (4985 кв.м, улично-дорожная сеть)**

**Предельная высота (м.) - 12**

**Подзона № 3 (14241 кв.м, торгово-развлекательный центр)**

**Предельная высота (м.) - 40.**

2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка

**Подзона № 1 (1574 кв.м, общественно-жилой высотный градостроительный комплекс)**

**Максимальный процент застройки (%) - без ограничений**

**Подзона № 2 (4985 кв.м, улично-дорожная сеть)**

**Максимальный процент застройки (%) - 0**