



Научно-исследовательское предприятие "Этнос"

**Архитектурно-градостроительная концепция застройки территории
в границах улиц Черниговская, Гаршина, Казанской площади, переулка Мельничного
(ландшафтно-композиционный анализ высотных параметров застройки)**

Предпроектные проработки



Нижний Новгород
2008



Научно-исследовательское предприятие "Этнос"

Архитектурно-градостроительная концепция застройки территории
в границах улиц Черниговская, Гаршина, Казанской площади, переулка Мельничного
(ландшафтно-композиционный анализ высотных параметров застройки)

Предпроектные проработки

Директор: Пухов М.Ю.

Архитектор: Дмитриевский С.В.

Нижний Новгород
2008

1. Пояснительная записка. Техничко-экономические показатели
2. Основные панорамные виды. Фотофиксация.
3. Схема существующей застройки.
4. Схема историко-культурного опорного плана, проекта зон охраны участка в границах пер.Мельничного, ул.Черниговской, площади Казанской.
5. Схема зонирования территории
6. Схема генерального плана
7. Схема проездов и парковок автомобильного транспорта
8. Схема застройки территории. Развертка по ул.Черниговской.
9. Схема застройки и благоустройства территории. Вид сверху. Перспектива.
10. Сравнительная схема высотных параметров многофункционального комплекса. Варианты 1,2,3.
11. Развертки по ул.Черниговской с вариантами 1,2,3, многофункционального комплекса.
12. Вариант 1. Анализ видовых точек. Перспективы.
13. Вариант 2. Анализ видовых точек. Перспективы.
14. Вариант 3. Анализ видовых точек. Перспективы.
15. Схема застройки и благоустройства территории многофункционального комплекса и гостиницы. Вид сверху. Перспектива.
16. Вариант 2. Общий вид на многофункциональный комплекс со стороны реки Оки. Перспектива.
17. Вариант 2. Вид на многофункциональный комплекс с ул.Черниговской. Перспектива.
18. Гостиница - эскиз реконструкции и приспособления комплекса зданий паровой мельницы Дятярева. Перспектива.
19. Вид на Предтеченский еулок. Перспектива.
20. Жилая застройка по ул.Гаршина и площадь Предтеченской церкви. Вид сверху. Перспектива.
21. Жилая застройка. Анализ основных видовых точек. Перспективы.
22. Анализ высотных параметров застройки по ул.Гаршина (в составе многофункционального комплекса).

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Режимы использования земель и градостроительные регламенты по условиям охраны объектов культурного наследия в пределах регулирования застройки.

Архитектурно-градостроительная концепция застройки территории в границах улиц Черниговская, Гаршина, Казанской площади, переулка Мельничного (ландшафтно-композиционный анализ высотных параметров застройки)				Препроектные проработки	Лист
	Архитектор	Дмитриевский		НИП "ЭТНОС"	

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Ситуационный план

1. Цели и задачи работы

Застройка территории склона правого берега реки Оки по ул.Черниговской («Достопримечательное место Благовещенская слобода») занимает исключительно важное местоположение в городской структуре Нижнего Новгорода - ее силуэт воспринимается со стороны основных транспортных потоков, направленных с Нижней в центральную часть города - с Канавинского моста и Метромоста, а также от площади Ленина и от Нижегородской ярмарки - места проведения крупнейших Российских и международных выставок, семинаров и форумов. По сути - «Благовещенская слобода» это визитная карточка Нижнего Новгорода, претендующего на звание третьей столицы России.

До последнего времени система архитектурно-пространственных доминант на слиянии великих рек - Волги и Оки казалась устойчивой и определенной - Нижегородский кремль, собор Александра Невского, комплекс Благовещенского монастыря, Канавинский мост.

Строительство метромоста коренным образом изменило сложившуюся градостроительную ситуацию - появилось новое фиксированное направление восприятия пространства по оси метромоста, а сам метромост своей утилитарной конструкцией и протяженной формой агрессивно внедрил в панораму города. Изменился масштаб застройки, сместились акценты восприятия.

Перспективы нового строительства на рассматриваемой территории требуют разработки архитектурно-градостроительной концепции ее развития. Данное исследование является частью такой концепции и имеет своей целью определиться с системой приоритетов архитектурно-пространственных доминант - исторически сложившихся, реконструируемых и вновь создаваемых. Сравнительный анализ высотных параметров проектируемой застройки позволит наглядно оценить регламенты высотного зонирования территории в том числе и ограничения по высоте на участке предполагаемого размещения многофункционального комплекса на месте производственной зоны Нижегородского комбината хлебопродуктов (элеватора).

Важное градостроительное значение этого участка трудно переоценить. Правильно найденный силуэт и объем позволит оформить панораму и восприятие застройки с нижней части набережной Оки, со стороны Канавинского моста, с ул.Черниговской и в определенной степени позволит адаптировать утилитарную форму метромоста к уникальному природному ландшафту и исторической застройке центральной части города.

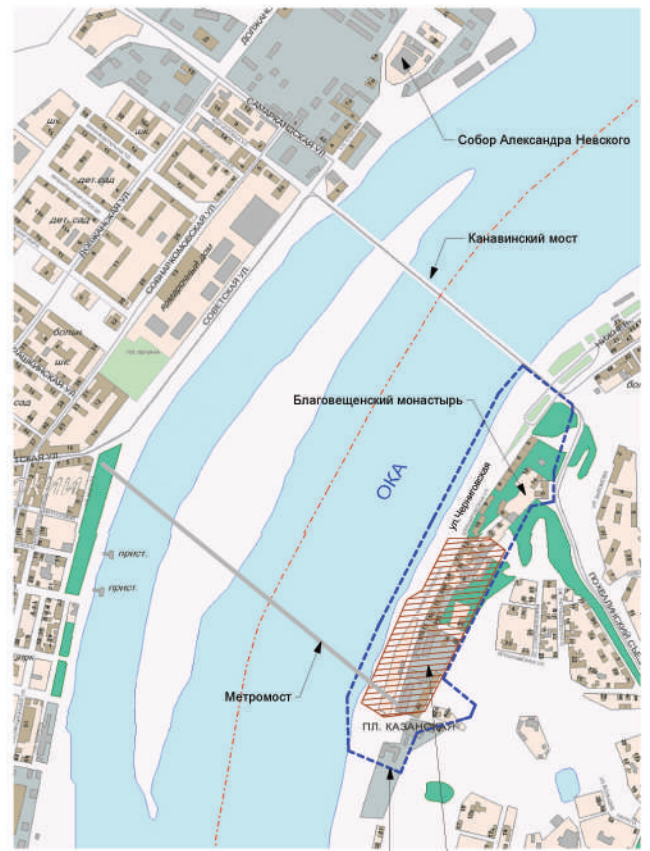
2. Исходные данные.

Предложение разрабатывается на основе

а) Проекта планировки центральной части г. Нижнего Новгорода, разработанного ГУП НИИПИ города Москвы в 2008 году, в котором определены регламенты функционального использования территории, а также регламенты ее высотного зонирования.

б) Историко-культурного опорного плана, проекта зон охраны и градостроительных регламентов по условиям охраны объектов культурного наследия на участке застройки в границах переулка Мельничного - ул.Черниговской - пл.Казанской в Нижегородском районе Нижнего Новгорода, разработанных НИП «Этнос» в 2008 году.

в) Планировочных решений и маркетинговых исследований (схема функционального зонирования), предоставленных Заказчиком.



Границы достопримечательного места "Благовещенская слобода", предлагаемые научно-исследовательской документацией Историческая территория "Старый Нижний Новгород" (НИП "Этнос", 2005 г.)

Рассматриваемая территория

Архитектурно-градостроительная концепция застройки территории в границах улиц Черниговская, Гаршина, Казанской площади, переулков Мельничного (ландшафтно-композиционный анализ высотных параметров застройки)

Пояснительная записка

Архитектор
Дмитриевский

Предпроектные проработки

Лист

НИП "ЭТНОС"

1,1

3. Историко-градостроительная справка.

Начало освоения исследуемой территории связано с Благовещенским монастырем, основанным почти одновременно с возведением первых укреплений Нижнего Новгорода и относится к XIV-XV векам.

Основное развитие застройки получает во второй половине XVII века, а архитектурное оформление район получает благодаря новому ансамблю Благовещенского монастыря. Доминантой нового монастырского комплекса стал Благовещенский собор (1649 год), а сам монастырь начинает играть важную роль в восприятии речных панорам Нижнего Новгорода. Помимо монастыря, архитектурным акцентом собственно жилой застройки являлась деревянная церковь Рождества Иоанна Предтечи (Слободская Предтеченская) - первоначально деревянная, а с 1721 года - каменная трехпрестольная, по названию которой эта часть селитебной зоны начинает именоваться Предтеченской слободой.

К концу 18 века сложились направления двух основных магистралей района - будущей Предтеченской (ныне Гаршина) улицы, начинавшейся от юго-западной границы монастыря, и позднейшей Нижне-Окской (Благовещенской) набережной (ныне улица Черниговская). Остальной массив застройки между берегом и подошвой холма расчленялся несколькими криволинейными улочками и тупиками.

Изменения в урегулировании застройки конца 18-начала 19 вв были скорректированы и закреплены генеральным планом города 1839 года. В соответствии с ним, прибрежная линия становилась частью речного парадного фасада Нижнего Новгорода, поэтому фронт застройки должен был состоять только из каменных зданий. Возведение здесь в этот период ряда добротных каменных зданий было связано с именем первого городского архитектора Г.И.Кизеветтера.

Окончательное урегулирование территории предполагалось новым генеральным планом города 1881 года и было завершено к 1910-м годам.

На протяжении второй половины XIX - начала XX веков территория окончательно приобретает ярко выраженный промышленно-складской характер, что было обусловлено близостью к Нижегородской ярмарке и удобными подъездными путями. Промышленная зона складывается в юго-западной части, между Благовещенской набережной и Предтеченской улицей: здесь формируются комплексы крупчатых паровых мельниц Башкировых (1870-1871 годы) и М.А. Дегтярева (1879-1881 годы). Выстроенные в «кирпичном» стиле (как и некоторые другие здания торгово-складского назначения), мельницы играли заметную роль в общей застройке благодаря своим значительным размерам, красному цвету (особенно выделявшемуся на белом или светло-охристом фоне рядовых домов), стали новыми градостроительными акцентами Благовещенской слободы.

В советский период времени планировочная структура района сделалась периферийным участком города, а сохранявшаяся застройка достаточно быстро пришла в упадок: ПДП центральной части г.Горького фиксирует большое количество нежилых зданий, особенно по линии улицы Гаршина (бывшей Предтеченской). В дальнейшем, улица утрачивает застройку практически полностью.

Кроме того, возведенное в ходе реконструкции бывшей мельницы Башкировых новое здание элеватора нарушило прежнюю взаимосвязь промышленной и жилой застройки, а расширение самого комплекса привело к перекрытию улицы Гаршина.

Закрытая Предтеченская церковь сохраняла свой вид до 1983 года, когда она была перестроена под административное здание, в результате чего сохранилась лишь шатровая колокольня храма.



Вид на Нижний Новгород с ярмарочной стороны. 1900-е гг.



Вид от Предтеченской церкви на Заречную часть города. 1880-е гг.

Архитектурно-градостроительная концепция застройки территории в границах улиц Черниговская, Гаршина, Казанской площади, переулка Мельничного (ландшафтно-композиционный анализ высотных параметров застройки)

Пояснительная записка

Архитектор	Дмитриевский	Предпроектные проработки	Лист
		НИП "ЭТНОС"	1.2

4. Современное состояние застройки

В постсоветский период территория Благовещенской слободы была частично реконструирована, отреставрированы некоторые здания - объекты Благовещенского монастыря, усадьба Водовозовой-Солина, здание Ромодановского вокзала. Однако в целом территория крайне запущена и несмотря на высокий архитектурный уровень исторической застройки несет на себе характер «промзоны». Фасады большинства исторических зданий требуют ремонта, дворовые пространства в основном неблагоустроены - сараи, гаражи, склады выполненные из подручного материала. Бывшая жилая застройка по ул.Гаршина находится по большей части в руинированном состоянии. Заброшенным выглядит исторический корпус мельницы торгового дома Башкирова, промышленный комплекс зданий паровой мельницы М.А.Дегтярева обустривается арендаторами бессистемно. Общее впечатление от застройки дополняется мегалитическими опорными конструкциями строящегося автотрасса на Казанской площади - Ромодановский вокзал на их фоне теряется и как архитектурная доминанта на замыкании ул.Черниговской полностью утрачивает свое значение.

5. Основные принципы архитектурно-пространственной организации территории в границах ул.Черниговской, Гаршина, Казанской площади, пер.Мельничного.

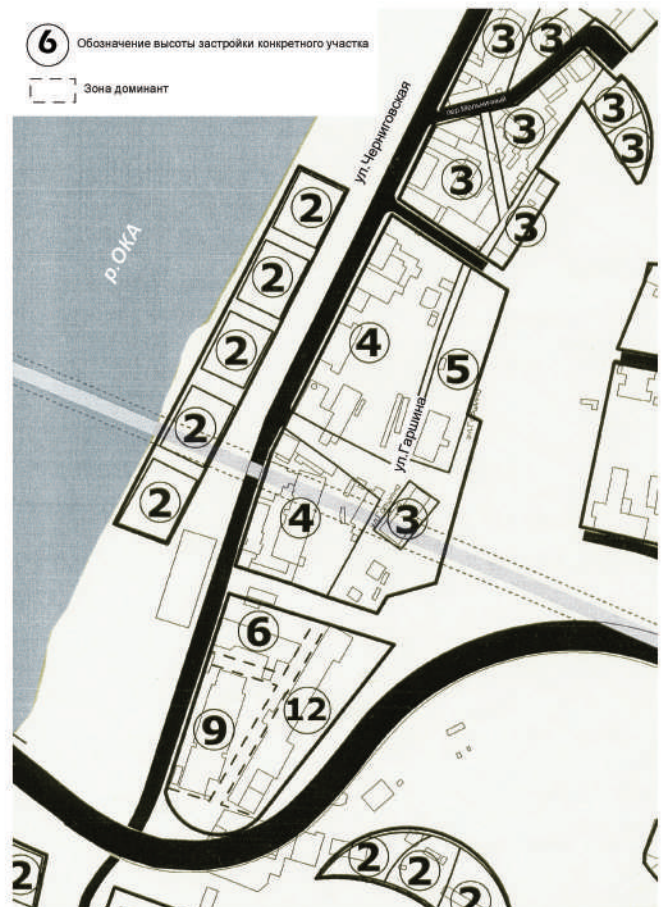
Исходя из анализа состояния территории и открывшихся перспектив ее освоения, можно выделить несколько основополагающих принципов ее архитектурно-пространственной организации.

В качестве основного можно выделить воссоздание архитектурно-пространственных доминант и включение новых (метромост, многофункциональный комплекс) в единое композиционно-организованное пространство. При этом, среди приоритетов, является сохранение исторической застройки, и поиск таких решений, которые позволяют органично включить новую застройку в структуру исторически-сложившейся и тем самым создать единое, целостное пространство, в котором старое и новое не противоречат друг другу, а взаимно дополняют и организуют новую архитектурно-пространственную среду.

Для этого используется принцип функционального и высотного зонирования территории. В нашем случае выделяются три основные зоны (см. Схему зонирования территории).

- 1. Зона исторической застройки.** Здесь в соответствии с регламентами разработанными НИП «Этнос» (см. Приложение 1. Режимы использования земель и градостроительные регламенты по условиям охраны объектов культурного наследия в пределах зоны регулирования застройки) производится реконструкция, реставрация, приспособление, санация дворовых территорий и ведется новое строительство. В качестве важнейших задач можно назвать воссоздание Предтеченской церкви и восстановление ул.Гаршина.
- 2. Зона нового строительства - жилье и инфраструктура.** Зона нового жилого строительства планируется по ул.Гаршина, сегодня практически разрушенной. Как показывает анализ высотных параметров застройки оптимальной является малоэтажная застройка высотой в 3 этажа с мансардным этажом. Застройка планируется по уклону и следует перепаду высот по ул.Гаршина. При этом обеспечиваются противопожарные проезды и проезды к домам частного автомобильного транспорта. Подобное решение обеспечивает адекватное восприятие исторической застройки непосредственно с ул.Черниговской, гарантирует отсутствие случайных фиксированных точек восприятия новой застройки на фоне исторической, позволяет акцентировать в качестве высотной доминанты шатер Предтеченской церкви, тем самым способствует восстановлению системы доминант, воспринимаемых с нижней части р.Оки с территории Ярмарки.

Фрагмент регламентной схемы высотного зонирования центральной зоны города Н.Новгорода (ГУП НИИПИ Генплана Москвы, 2008 г.)



Архитектурно-градостроительная концепция застройки территории в границах улиц Черниговская, Гаршина, Казанской площади, переулка Мельничного (ландшафтно-композиционный анализ высотных параметров застройки)

Пояснительная записка

Архитектор	Дмитриевский	Предпроектные проработки	Лист
		НИП "ЭТНОС"	1.3

Учитывая острый дефицит парковочных мест, в склоне примыкающем к ул.Гаршина предлагается организовать крытый полуподземный паркинг одно или двухуровневый. За счет использования кровли паркинга как эксплуатируемой, есть возможность расширить благоустройство придомовых территории а также площади при Предтеченской церкви. Тем самым повышается качество среды и жилого пространства. Подъезды к паркингу обеспечиваются по переулку Гаршина и по переулку Предтеченскому. Характер архитектуры паркинга - нейтральный и служит своего рода фоном для исторической застройки по ул.Черниговской.

3. Зона нового строительства - Многофункциональный комплекс.

При проектировании многофункционального комплекса был принят принцип возможности размещения объекта повышенной этажности в пределах габаритов и высоты сооружений элеватора с целью создания на этом участке градостроительного акцента, необходимого для закрепления градоформирующего значения Казанской площади. При этом проводился анализ высотных параметров застройки комплекса на основе единой архитектурно-планировочной структуры, но различной по высотным параметрам вариантов. Так для всех вариантов общим является число корпусов - их 4, при этом корпус 3 имеет фиксированную высоту в 6 этажей, а корпус 4 - это реконструируемый объем мукомольной мельницы Башкирова (1914 г.). Первые два этажа корпусов 1 и 2 занимает наземный паркинг.

Торгово-развлекательный центр также входит в структуру многофункционального комплекса и имеет с ним непосредственную связь через крытый переход на уровне 3-го этажа.

Вариант 1. Основные корпуса 1 и 2 имеют высоту в 10 этажей, 34 м. в соответствии с регламентами по проекту ГУП НИИПИ Генплана Москвы. Как показывает анализ архитектурно-пространственных связей в этом случае визуально не обеспечивается композиционной завершенности пространства - система акцентов не получает композиционной завершенности, шатры Благовещенского монастыря и Предтеченской церкви не обретают ритмической поддержки на фоне Окского склона, а точка выхода метрополитана не имеет должной акцентации. Протяженная доминанта метрополитана при этом композиционно не завершается.

Вариант 2. Корпус 1 имеет высоту в 18 этажей, а корпус 2 - 14 (65,5 и 48,5 м. соответственно). При этом их высоты сопоставимы с высотами производственных корпусов элеватора. В этом случае пространство приобретает композиционную завершенность, масса и высота объекта достаточны, чтобы держать пространство со стороны р.Оки, со стороны Ярмарки и от Благовещенского монастыря. Определенным образом формируется и Казанская площадь.

Вариант 3. Корпус 1 имеет высоту в 24 этажа (84,5 м), корпус 2 - переменной этажности от 14 до 18 этажей (48,5 до 61,5 м). Визуально и композиционно такую высоту можно признать приемлемой, однако объект начинает доминировать в панорамах р.Оки и Метрополитана. При этом такие факторы, как то: повышенная антропогенная нагрузка на территорию, технологические сложности освоения территории и проч. требуют дополнительного анализа.

Таким образом можно сделать вывод, что наиболее оптимальным решением Многофункционального комплекса с точки зрения архитектурно-ландшафтной организации пространства является строительство объекта повышенной этажности с высотной частью сопоставимой с габаритами корпуса элеватора - от 16-18 этажей. При этом большая этажность в высотной части строения не исключается и может быть рассмотрена при разработке эскизного проекта и принятии конкретных объемных архитектурно-планировочных решений.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.

1. Жилая застройка

Площадь застройки 1 дома -	90 м.кв.
Общая площадь 1 дома -	260 м.кв.
Общее количество домов -	29
Общая площадь застройки всего -	2700 м.кв.
Общая площадь всего -	7540 м.кв.

2. Полуподземная парковка в террасе склона

Площадь застройки	3200 м.кв.
Количество парковочных мест (возможно увеличение до 200 при двухъярусном решении)	100

3. Многофункциональный комплекс

Площадь застройки-	5700 м.кв.
Общая площадь корпуса №1 - 3784 м.кв. (вар.1), 7680 м.кв. (вар.2), 10560 м.кв.(вар.3)	
Общая площадь корпуса №2 - 15200 м.кв. (вар.1), 22800 м.кв.(вар.2), 28500 м.кв. (вар.3)	
Общая площадь корпуса №3 -	3200 м.кв.
Общая площадь корпуса №4 -	6680 м.кв.

Всего для варианта №2 40360 м.кв

Общая площадь крытого двухэтажного паркинга (в структуре комплекса) - 7200 м.кв.
Общее количество парковочных мест (ориентировочно) - 250

Общая площадь торгово-развлекательного центра - 3700 м.кв.

Общая площадь реконструируемых объектов по ул.Гаршина (в структуре комплекса)- 9000 м.кв.

4. Гостиничный комплекс (реконструируемое здание промышленного комплекса паровой мельницы Дегтярева и прилегающих зданий)

Общая площадь основного здания - 4800 м.кв.
Общая площадь прилегающих зданий - 2000 м.кв.
Площадь полуподземного гаража при гостинице - 1800 м.кв.
Количество парковочных мест - 60

Архитектурно-градостроительная концепция застройки территории в границах улиц Черниговская, Гаршина, Казанской площади, переулка Мельничного (ландшафтно-композиционный анализ высотных параметров застройки)

Пояснительная записка

Архитектор	Дмитриевский	Предпроектные проработки	Лист
		НИП "ЭТНОС"	1.4

Основные панорамные виды. Фотофиксация.



Вид на застройку "Благовещенской слободы" с Канавинского моста



Вид на Метромост со стороны ярмарки



Виды с набережной "Благовещенской слободы" на Метромост и Канавинский мост



Архитектурно-градостроительная концепция застройки территории в границах улиц Черниговская, Гаршина, Казанской площади, переулка Мельничного (ландшафтно-композиционный анализ высотных параметров застройки)

Основные панорамные виды. Фотофиксация.

Архитектор	Дмитриевский	Предпроектные проработки	Лист
		НИП "ЭТНОС"	2

Территория в границах улиц Черниговская, Гаршина, Казанской площади, переулка Мельничного. Схема застройки. Существующее состояние.

Ансамбль усадьбы М.П. Воловожовой - М.П. Солина (1840-1910 гг.) - Мельничный пер., 3 (лит. А, Б, Д, Ж, Ж1, Ж2, В)



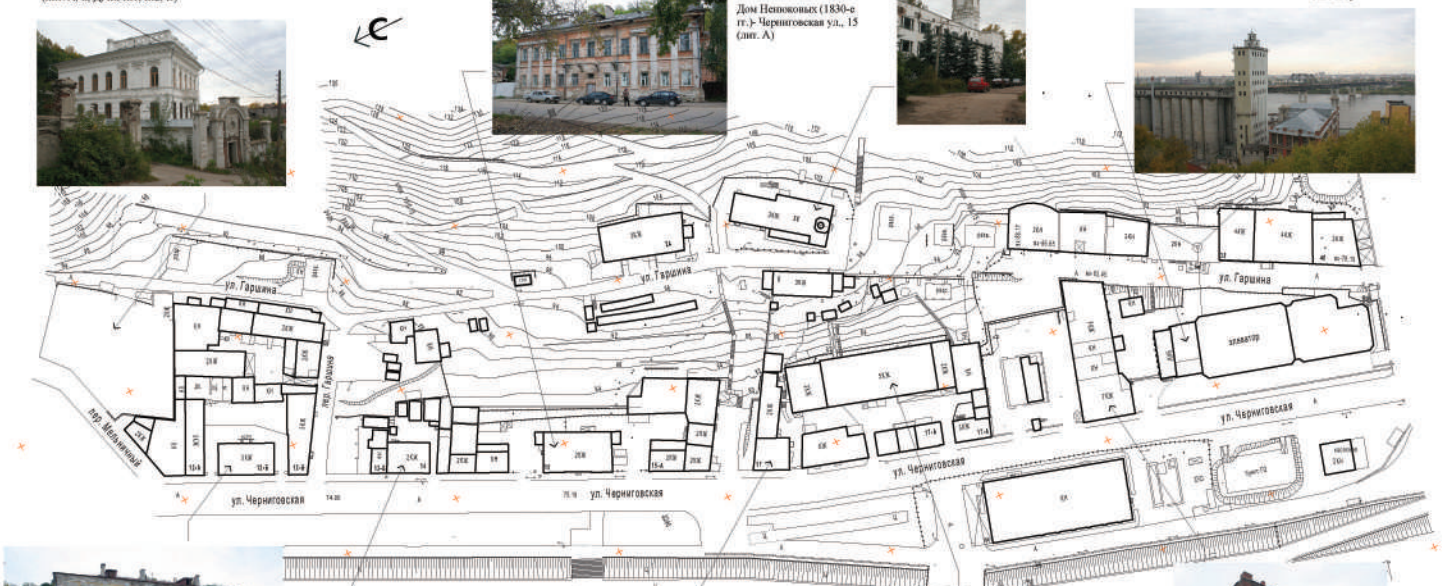
Дом Непозовых (1830-е гг.) - Черниговская ул., 15 (лит. А)



Колокольный перекресток Иоанна Предтечи (1876 г.) - Гаршина ул., 30



Элеватор



Дом И.А. Васирева (1838-1839 гг.) - Черниговская ул., 126/2 (лит. Б)



Усадьба В.Е. Коженикова (1883 г., 1880 г.) - Черниговская ул., 14 (лит. А), 14а (лит. Б)



Промышленный комплекс паровой мельницы М.А. Дегтярева (1880-е гг.) - Черниговская ул., 17а (лит. А, А1, А2, Б, В, Д), 17 (лит. А, А1)



Мельница мужкомольна торгового дома "Емелин Башкиров с сыновьями" (конец XIX в., 1914 г.) - Гаршина ул., 40



Архитектурно-градостроительная концепция застройки территории в границах улиц Черниговская, Гаршина, Казанской площади, переулка Мельничного (ландшафтно-композиционный анализ высотных параметров застройки)

Территория в границах улиц Черниговская, Гаршина, Казанской площади, переулка Мельничного. Схема застройки. Существующее состояние.

Архитектор Дмитриевский

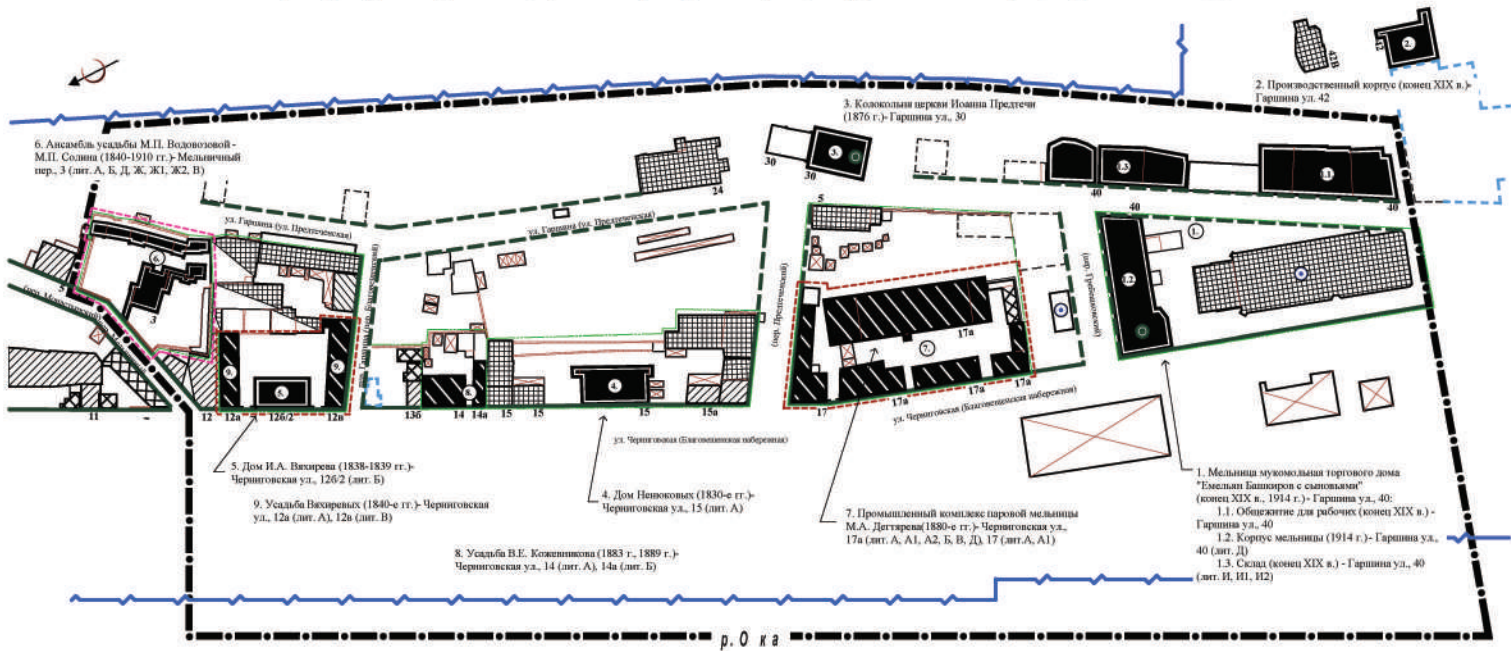
Предпроектные проработки

Лист

НИП "ЭТНОС"

3

Схема историко-культурного опорного плана, проекта зон охраны участка в границах переуллка Мельничного - улицы Черниговской - площади Казанской



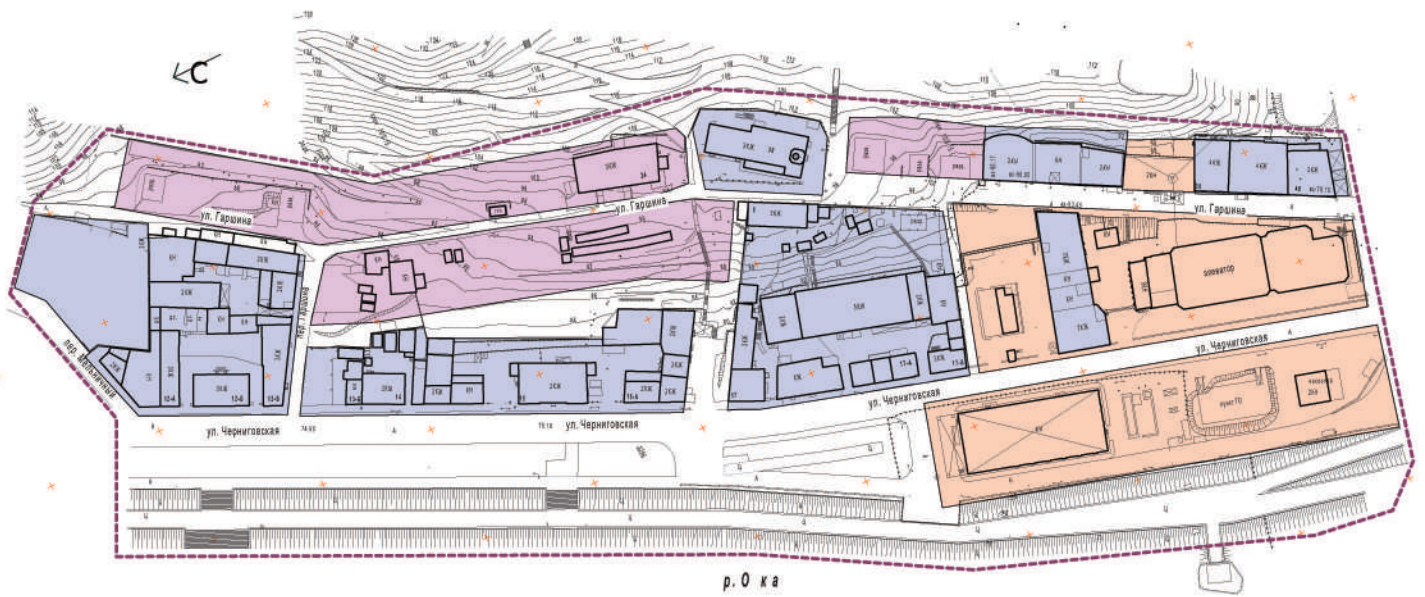
Условные обозначения

- объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) регионального значения.
- выявленные объекты культурного наследия (памятники истории и культуры)
- ценные объекты историко-градостроительной среды
- радиовые (фоновые) объекты историко-градостроительной среды
- объекты современной застройки, обладающие выраженными стилистическими признаками
- объекты, не имеющие архитектурно-художественной ценности
- объекты, диссонирующие по своим объемно-пространственным характеристикам к историко-градостроительной среде
- руинированные и утраченные объекты историко-градостроительной среды
- граница разработки историко-культурного опорного плана
- границы территории объекта культурного наследия (памятник истории и культуры) - постановление Законодательного Собрания Нижегородской области от 22.04.1997 г. №884
- границы территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), предлагаемые проектом
- сохранившиеся исторические парадоксы
- границы достопримечательного места "Благовещенская слобода", предлагаемые научно-исследовательской документацией "Историческая территория "Старый Нижний Новгород" (НИИ "Этнос", 2005 г.)
- сохранившиеся исторические красные линии
- утраченные исторические красные линии
- исторические градостроительные доминанты
- современные доминанты

Научно-проектная документация НИИ "Этнос" 2008 г.

Архитектурно-градостроительная концепция застройки территории в границах улиц Черниговская, Гаршина, Казанской площади, переуллка Мельничного (ландшафтно-композиционный анализ высотных параметров застройки)	Схема историко-культурного опорного плана, проекта зон охраны участка в границах переуллка Мельничного - улицы Черниговской - площади Казанской	Архитектор Дмитриевский	Предпроектные проработки НИИ "ЭТНОС"	Лист 4
--	---	----------------------------	--	-----------

Схема зонирования территории



Условные обозначения

- Зона нового строительства - многофункциональный комплекс

Зона исторической застройки - реставрация, реконструкция, приспособление, санация дворовых территорий, новое строительство во дворах в соответствии с регламентами.
- Зона нового строительства - жилье и инфраструктура

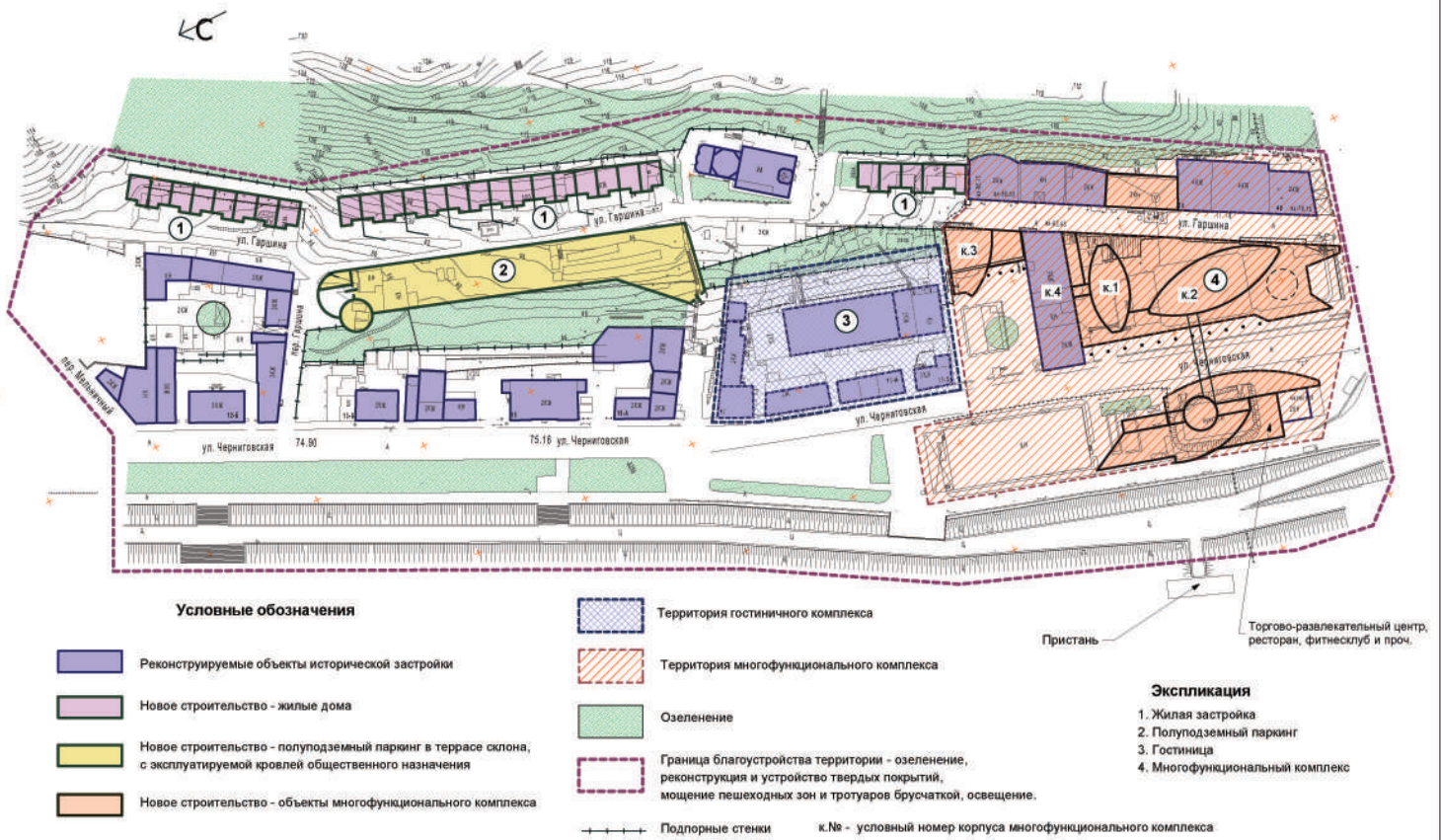
Граница благоустройства территории - озеленение, реконструкция и устройство твердых покрытий, мощение пешеходных зон и тротуаров брусчаткой, освещение.

Архитектурно-градостроительная концепция застройки территории в границах улиц Черниговская, Гаршина, Казанской площади, переул. Мельничного (ландшафтно-композиционный анализ высотных параметров застройки)

Схема зонирования территории

Архитектор	Дмитриевский	Предпроектные проработки	Лист
		НИП "ЭТНОС"	5

Схема генерального плана



Условные обозначения

- Реконструируемые объекты исторической застройки
- Новое строительство - жилые дома
- Новое строительство - полуподземный паркинг в террасе склона, с эксплуатируемой кровлей общественного назначения
- Новое строительство - объекты многофункционального комплекса

- Территория гостиничного комплекса
- Территория многофункционального комплекса
- Озеленение
- Граница благоустройства территории - озеленение, реконструкция и устройство твердых покрытий, мощение пешеходных зон и тротуаров брусчаткой, освещение.
- Подпорные стенки
- к.№ - условный номер корпуса многофункционального комплекса

Пристань

Торгово-развлекательный центр, ресторан, фитнес-клуб и проч.

Экспликация

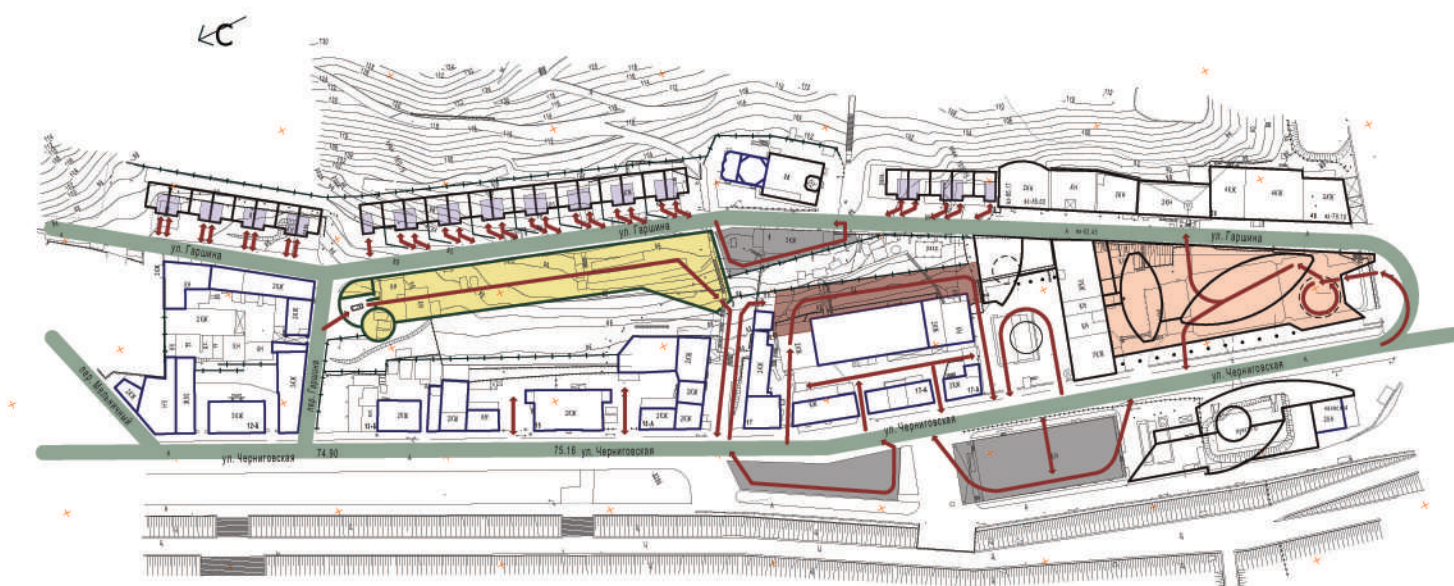
1. Жилая застройка
2. Полуподземный паркинг
3. Гостиница
4. Многофункциональный комплекс

Архитектурно-градостроительная концепция застройки территории в границах улиц Черниговская, Гаршина, Казанской площади, переулка Мельничного (ландшафтно-композиционный анализ высотных параметров застройки)

Схема генерального плана

Архитектор	Дмитриевский	Предпроектные проработки	Лист
		НИП "ЭТНОС"	6

Схема проездов и парковок автомобильного транспорта



Условные обозначения

- Двухэтажный наземный паркинг многофункционального комплекса - 250 п.м.
- Полуподземный паркинг в террасе склона - 100 п.м.

- Гаражи в жилых домах
- Полуподземный паркинг в террасе склона при гостинице - 60 п.м.
- Открытые парковки

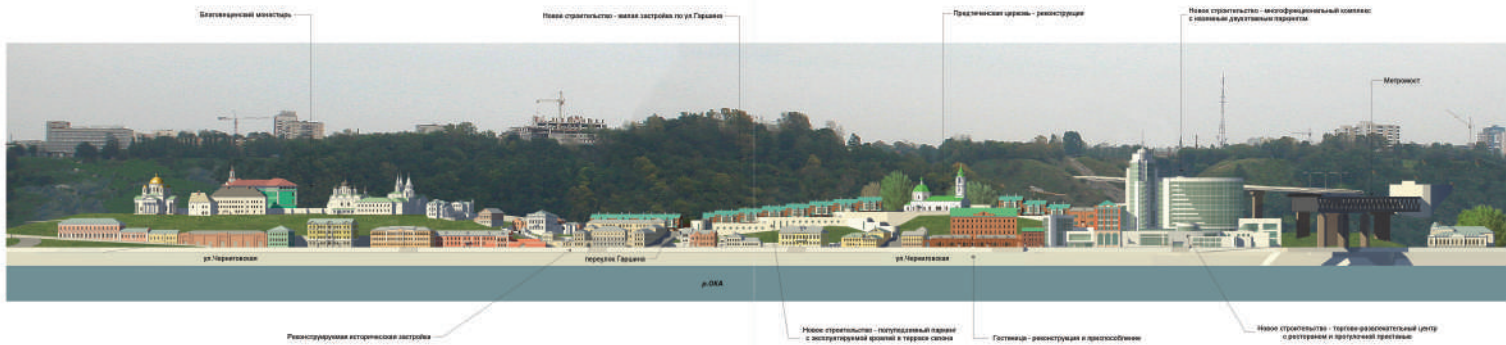
- Основные проезды
- Вторичные проезды, в т.ч. в зоне крытых паркингов

Архитектурно-градостроительная концепция застройки территории в границах улиц Черниговская, Гаршина, Казанской площади, переулка Мельничного (ландшафтно-композиционный анализ высотных параметров застройки)

Схема проездов и парковок автомобильного транспорта

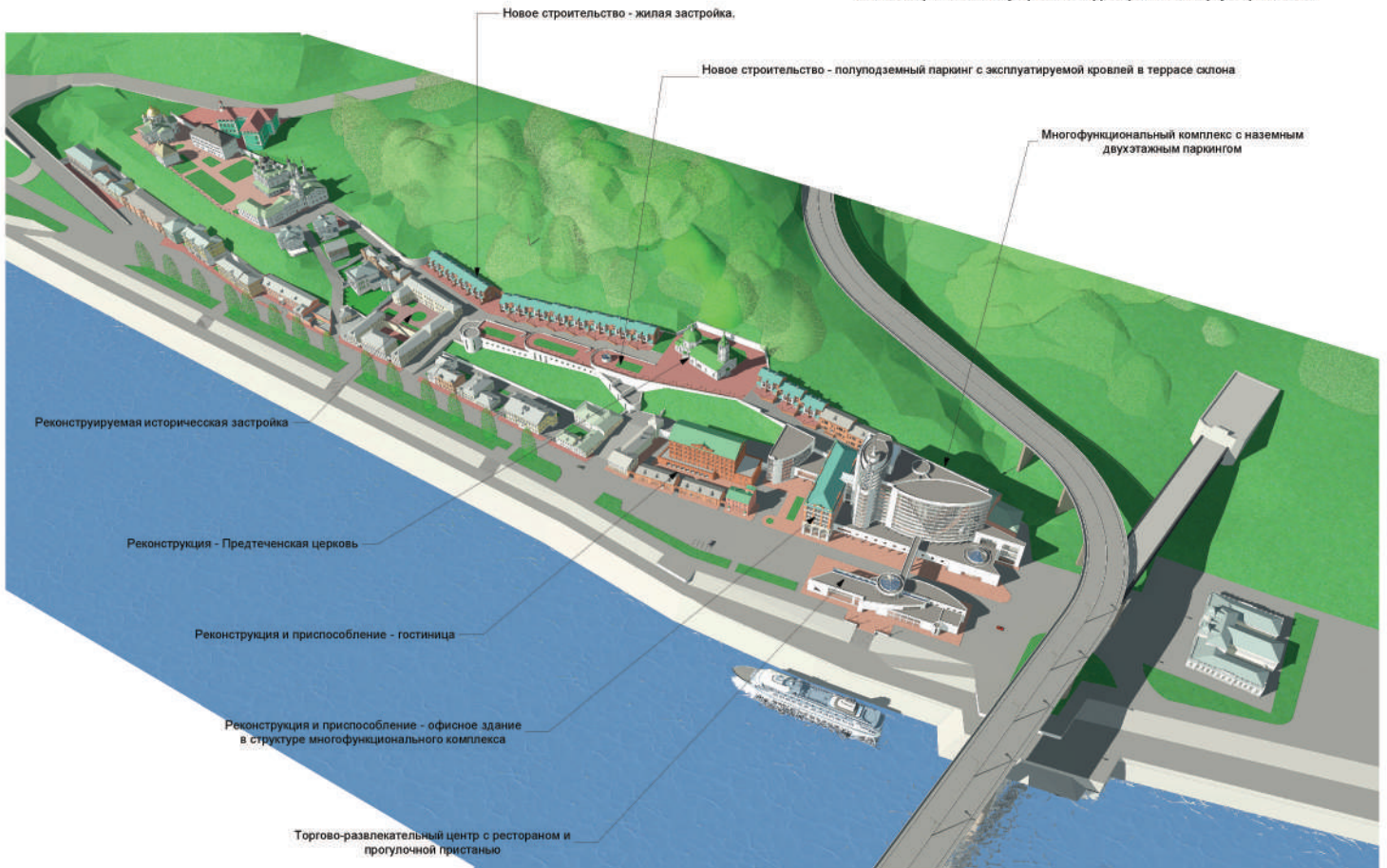
Архитектор	Дмитриевский	Предпроектные проработки	Лист
		НИП "ЭТНОС"	7

Схема застройки территории. Развертка по ул. Чернышевской.



Архитектурно-градостроительная концепция застройки территории в границах улиц: Чернышевская, Гиряева, Кавказской-площади, переулка Мельничества (разделены композиционный и визуальный параметры застройки)	Схема застройки территории		Подписанные экземпляры		Лист
	Развертка по ул. Чернышевской		Архитектор	Дизайнер	

Схема застройки и благоустройства территории. Вид сверху. Перспектива.

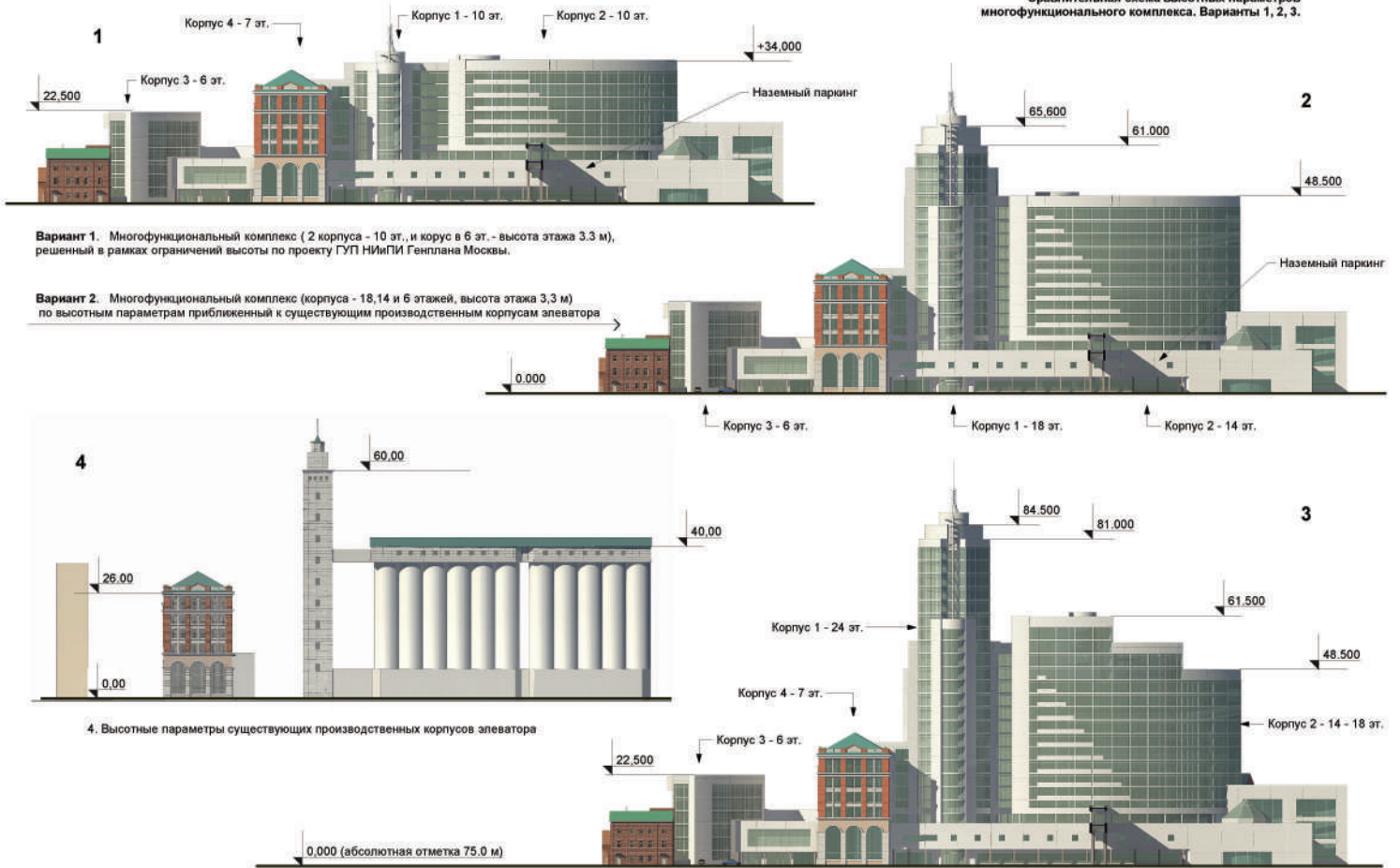


Архитектурно-градостроительная концепция застройки территории в границах улиц Черниговская, Гаршина, Казанской площади, переулка Мельничного (ландшафтно-композиционный анализ высотных параметров застройки)

Схема застройки и благоустройства территории. Вид сверху. Перспектива.

Архитектор	Дмитриевский	Предпроектные проработки	Лист
		НИП "ЭТНОС"	9

Сравнительная схема высотных параметров многофункционального комплекса. Варианты 1, 2, 3.



Вариант 1. Многофункциональный комплекс (2 корпуса - 10 эт., и корпус в 6 эт. - высота этажа 3,3 м), решенный в рамках ограниченной высоты по проекту ГУП НИИПИ Генплана Москвы.

Вариант 2. Многофункциональный комплекс (корпуса - 18, 14 и 6 этажей, высота этажа 3,3 м) по высотным параметрам приближенный к существующим производственным корпусам элеватора

4. Высотные параметры существующих производственных корпусов элеватора

Вариант 3. Многофункциональный комплекс: корпус - 24 этажа, корпус переменной этажности от 14 до 18 эт. и корпус в 6 эт., высота этажа 3,3 м.

Архитектурно-градостроительная концепция застройки территории в границах улиц Черниговская, Гаршина, Казанской площади, переулка Мельничного (ландшафтно-композиционный анализ высотных параметров застройки)

Сравнительная схема высотных параметров многофункционального комплекса. Варианты 1, 2, 3.

Архитектор	Дмитриевский	Предпроектные проработки	Лист
		НИП "ЭТНОС"	10

Развертки по ул.Черниговской с вариантами 1, 2, 3 многофункционального комплекса



Архитектурно-градостроительная концепция застройки территории в границах улиц Черниговская, Гаршина, Казанской площади, переулка Мельничного (ландшафтно-композиционный анализ высотных параметров застройки)

Развертки по ул.Черниговской с вариантами 1, 2, 3 многофункционального комплекса

Архитектор	Дмитриевский	Проектные проработки	Лист
		НИП "ЭТНОС"	11

Вариант 1 - высотные параметры многофункционального комплекса в пределах ограничений проекта ГУП НИИПИ Генплана Москвы. Анализ основных видовых точек.



1. Вид с точки въезда на Канавинский мост



2. Вид с Канавинского моста от Благовещенского монастыря



3. Вид с Метромоста

Архитектурно-градостроительная концепция застройки территории в границах улиц Черниговская, Гаршина, Казанской площади, переулков Мельничного (ландшафтно-композиционный анализ высотных параметров застройки)

Вариант 1 - высотные параметры многофункционального комплекса в пределах ограничений проекта ГУП НИИПИ Генплана Москвы. Анализ основных видовых точек.

Архитектор	Дмитриевский

Предпроектные проработки

НИП "ЭТНОС"

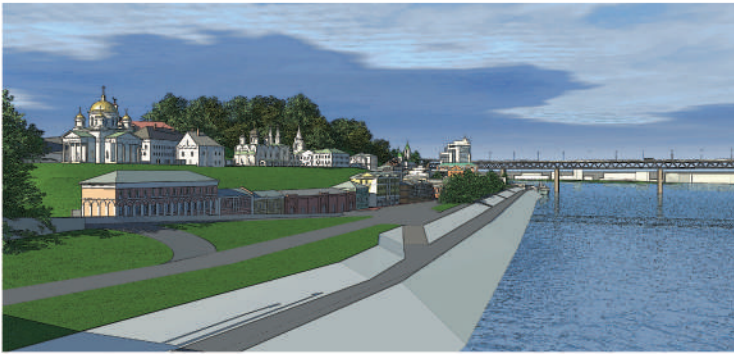
Лист

12

Вариант 2 - высотные параметры многофункционального комплекса сопоставимы с высотой существующего элеватора. Анализ основных видовых точек.



1. Вид с точки въезда на Канавинский мост



2. Вид с Канавинского моста от Благовещенского монастыря



3. Вид с Метромоста

Архитектурно-градостроительная концепция застройки территории в границах улиц Черниговская, Гаршина, Казанской площади, переулка Мельничного (ландшафтно-композиционный анализ высотных параметров застройки)

Вариант 2 - высотные параметры многофункционального комплекса приближены к существующим корпусам элеватора. Анализ основных видовых точек.

Архитектор	Дмитриевский	Предпроектные проработки	Лист
		НИП "ЭТНОС"	13

Вариант 3 - высота доминантной части многофункционального комплекса - 24 этажа. Анализ основных видовых точек.



1. Вид с точки въезда на Канавинский мост



2. Вид с Канавинского моста от Благовещенского монастыря



3. Вид с Метромоста

Архитектурно-градостроительная концепция застройки территории в границах улиц Черниговская, Гаршина, Казанской площади, переулка Мельничного (ландшафтно-композиционный анализ высотных параметров застройки)

Вариант 3 - высота доминантной части многофункционального комплекса - 24 этажа. Анализ основных видовых точек.

Архитектор	Дмитриевский

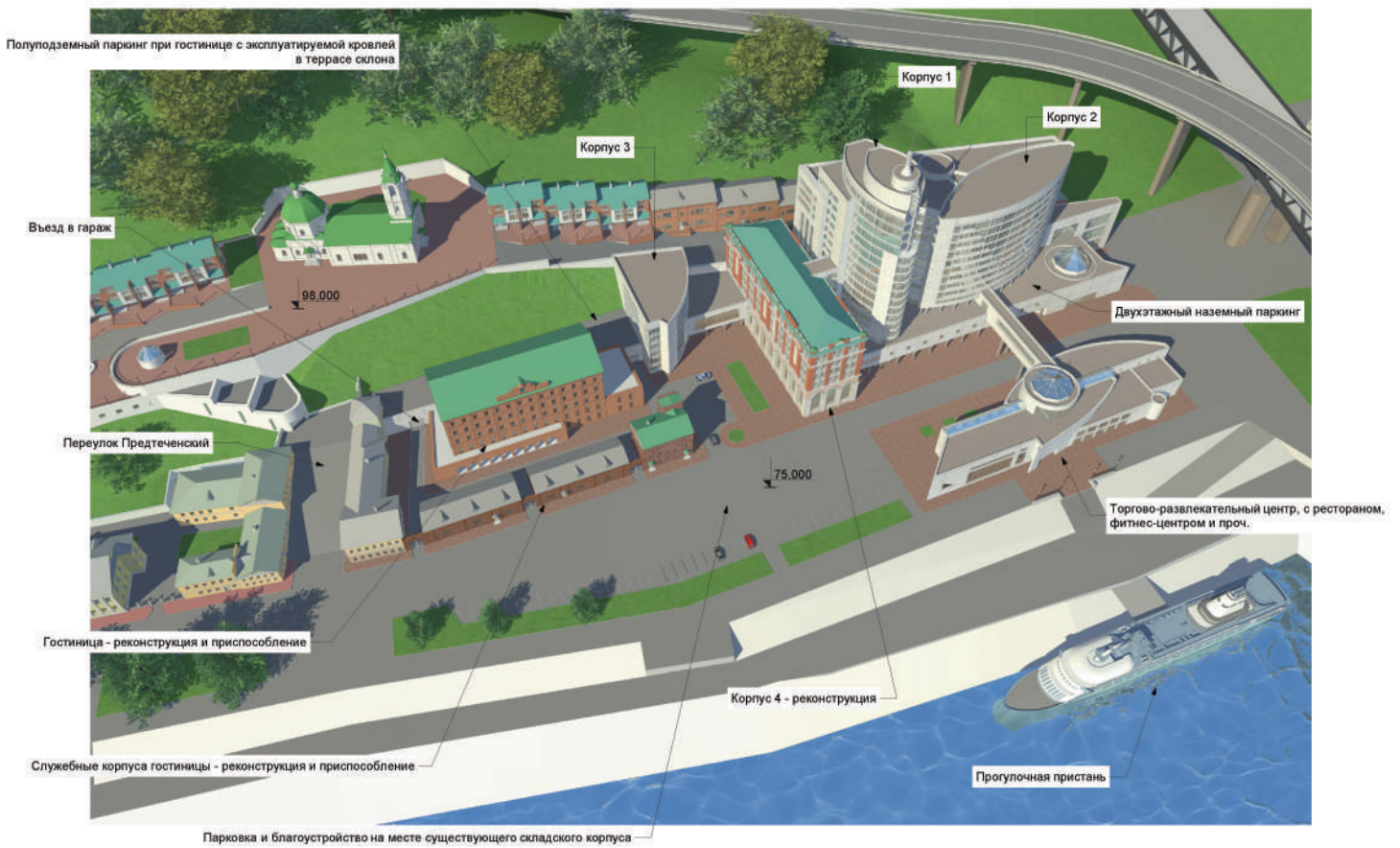
Предпроектные проработки

НИП "ЭТНОС"

Лист

14

Схема застройки и благоустройства территории многофункционального комплекса и гостиницы. Вид сверху. Перспектива



Архитектурно-градостроительная концепция застройки территории в границах улиц Черниговская, Гаршина, Казанской площади, переулка Мельничного (ландшафтно-композиционный анализ высотных параметров застройки)

Схема застройки и благоустройства территории многофункционального комплекса и гостиницы. Вид сверху. Перспектива

Архитектор	Дмитриевский

Предпроектные проработки

НИП "ЭТНОС"

Лист

15

Вариант 2. Общий вид на многофункциональный комплекс со стороны р.Оки. Перспектива.



Архитектурно-градостроительная концепция застройки территории в границах улиц Черниговская, Гаршина, Казанской площади, переулка Мельничного (ландшафтно-композиционный анализ высотных параметров застройки)

Вариант 2. Общий вид на многофункциональный комплекс со стороны р.Оки. Перспектива.

Архитектор	Дмитриевский	Предпроектные проработки	Лист
		НИП "ЭТНОС"	16

Вариант 2. Вид на многофункциональный комплекс с ул.Черниговской. Перспектива.



Архитектурно-градостроительная концепция застройки территории в границах улиц Черниговская, Гаршина, Казанской площади, переулка Мельничного (ландшафтно-композиционный анализ высотных параметров застройки)

Вариант 2. Вид на многофункциональный комплекс с ул.Черниговской. Перспектива.

Архитектор	Дмитриевский	Предпроектные проработки	Лист
		НИП "ЭТНОС"	17

Гостиница - реконструкция и приспособление комплекса зданий паровой мельницы Дегтярева (1880-е гг). Перспектива.



Архитектурно-градостроительная концепция застройки территории в границах улиц Черниговская, Гаршина, Казанской площади, переулка Мельничного (ландшафтно-композиционный анализ высотных параметров застройки)

Гостиница - реконструкция и приспособление комплекса зданий паровой мельницы Дегтярева. Перспектива.

Архитектор	Дмитриевский	Предпроектные проработки	Лист
		НИП "ЭТНОС"	18

Вид на Предтеченский переулок. Перспектива.



Архитектурно-градостроительная концепция застройки территории
в границах улиц Черниговская, Гаршина, Казанской площади, переулка Мельничного
(ландшафтно-композиционный анализ высотных параметров застройки)

Вид на Предтеченский переулок. Перспектива.

Архитектор	Дмитриевский	Предпроектные проработки	Лист
		НИП "ЭТНОС"	19

Жилая застройка по ул. Гаршина и площадь Предтеченской церкви. Вид сверху. Перспектива.



Архитектурно-градостроительная концепция застройки территории в границах улиц Черниговская, Гаршина, Казанской площади, переулка Мельничного (ландшафтно-композиционный анализ высотных параметров застройки)

Жилая застройка по ул. Гаршина и площадь Предтеченской церкви. Вид сверху. Перспектива.

Архитектор	Дмитриевский

Предпроектные проработки

Лист

НИП "ЭТНОС"

20

Жилая застройка. Анализ основных видовых точек. Перспективы.



Вид на застройку от Благовещенского монастыря.



Вид с террасы эксплуатируемой кровли полуподземного гаража в сторону Благовещенского монастыря



Вид на жилую застройку из высотного здания Многофункционального комплекса



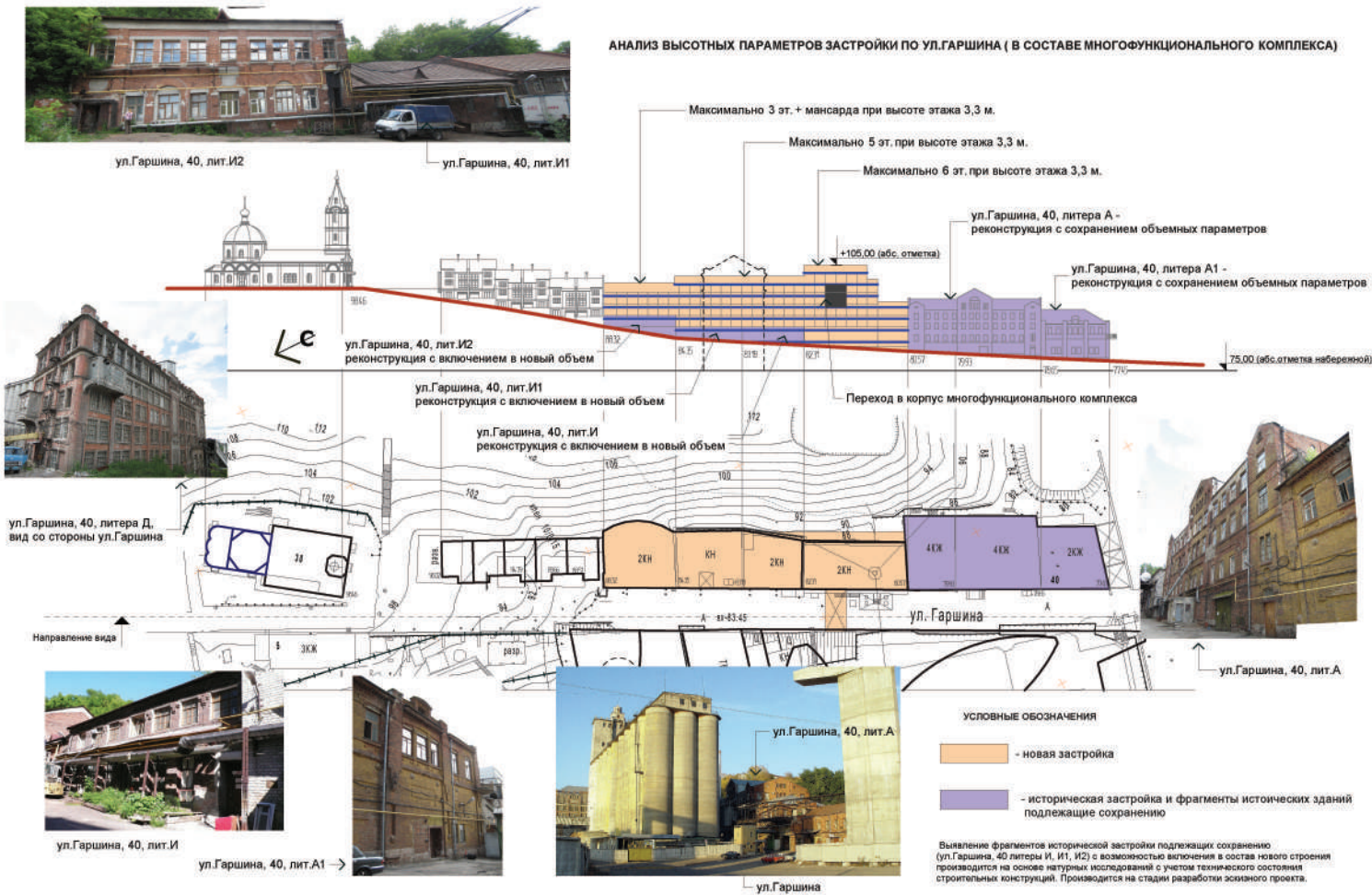
Площадь Предтеченской церкви

Архитектурно-градостроительная концепция застройки территории в границах улиц Черниговская, Гаршина, Казанской площади, переулка Мельничного (ландшафтно-композиционный анализ высотных параметров застройки)

Жилая застройка. Анализ основных видовых точек. Перспективы.

Архитектор	Дмитриевский	Предпроектные проработки	Лист
		НИП "ЭТНОС"	21

АНАЛИЗ ВЫСОТНЫХ ПАРАМЕТРОВ ЗАСТРОЙКИ ПО УЛ.ГАРШИНА (В СОСТАВЕ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА)



Архитектурно-градостроительная концепция застройки территории в границах улиц Черниговская, Гаршина, Казанской площади, переулка Мельничного (ландшафтно-композиционный анализ высотных параметров застройки)

Анализ высотных параметров застройки по ул.Гаршина (в составе многофункционального комплекса)

		Предпроектные проработки	Лист
Архитектор	Дмитриевский		22
		НИП "ЭТНОС"	

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

**Режим использования земель и градостроительные регламенты
по условиям охраны объектов культурного наследия в пределах зоны регулирования застройки**

Архив НИИ "Этнос"

Научно-проектная документация.

**Историко-культурный опорный план, проект зон охраны
и градостроительные регламенты по условиям охраны
объектов культурного наследия на участке застройки в границах
пер. Мельничного - ул. Черниговской - пл. Казанской
в Нижегородском районе г. Нижнего Новгорода.**

Часть 2. Пояснительная записка. п.2.2, стр.48-51

**РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
в пределах зоны регулирования застройки**

Положения режима особого регулирования градостроительной, хозяйственной и иной деятельности, распространяющиеся на исторической территории «Старый Нижний Новгород», уточняются относительно исследуемого района с учётом существующей градостроительной ситуации, и в соответствии с выпущенной НИП «Этнос» документацией, касающейся достопримечательного места «Благовещенская слобода». При этом разрабатываются градостроительные регламенты по условиям охраны объектов культурного наследия:

1. Сохранение линий застройки исторически сложившейся планировочной структуры, закрепление градоформирующего значения исторических доминант в архитектурно-пространственной организации города и речной панораме. Сохранение красных линий и линий застройки улиц Черниговской, и, по возможности, выходящих на неё переулков: Гребешковского, Предтеченского, Гаршина (быв. Благовещенского) и Мельничного (быв. Монастырского). Линия застройки улицы Гаршина может быть изменена. Восстановление градоформирующего значения исторической архитектурной доминанты - комплекса церкви Иоанна Предтечи с колокольней. Допустимо сохранение и преемственное развитие системы градостроительных доминант в южной части исследуемой территории, в районе бывшей мельницы Башкирова, исходя из усиливающейся градостроительной роли этого участка в связи со строительством автотростомоста.

2. Закрепление и развитие исторически сложившихся градоформирующих функциональных зон, которые соответствуют значению и месту района «Благовещенская слобода» в структуре исторического города, возможность изменения этих функций на принципах преемственности и/или приоритетности.

- сохранение и развитие зоны малоэтажной усадебной застройки (не более 3 этажей) в глубине дворовых территорий и по улице Гаршина;
- возможность развития общественно-деловой зоны по улице Черниговской и в южной оконечности исследуемого района (на территории комплекса мельниц мукомольных Башкирова); приоритет на размещение жилья, объектов социального, коммунально-бытового, общественного, административного назначения, учреждений, офисов, объектов обслуживающей сферы (гостиницы, кафе, рестораны), а также объектов культуры, научно-исследовательских и других объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан;
- ограничение развития производственной, коммунально-складской зоны комплекса мельницы Дегтярева (в пределах существующих границ землеотвода) с возможностью перепрофилирования предприятия под функции, более соответствующие историческому облику комплекса;
- целесообразность перепрофилирования производственного предприятия, расположенного в здании бывшего Ромодановского вокзала под функции, более соответствующие историческому облику здания;
- развитие зоны рекреационного назначения (на прибрежной полосе);

3. Ограничение функций, имеющих тенденцию к активному развитию, требующих больших строительных объемов (территорий), привлекающих большие потоки транспорта.

- возможность размещения отдельных объектов/объекта средней или повышенной этажности, не превышающей современную высоту корпуса элеватора - торгового или административно-торгового комплекса - в южной части территории Благовещенской слободы при реконструкции Казанской площади с целью создания на этом участке градостроительного акцента, необходимого для закрепления приобретаемого в связи со строительством автотростомоста ответственного градоформирующего значения Казанской площади.

4. Сохранение объектов историко-градостроительной среды:

- проведение комплекса ремонтно-реставрационных работ на всех объектах культурного наследия в границах разработки проекта (см. основной чертёж); возможность реконструкции корпусов комплекса мельницы мукомольной торгового дома «Емельян Башкиров с сыновьями» литер А, А1, А2, И, И1, И2 по проектам реставрации и реконструкции, согласованным с государственным органом охраны объектов культурного наследия Нижегородской области.
- сохранение ценных и по возможности рядовых объектов историко-градостроительной среды, возведённых по красной линии улицы Черниговской (домов №№ 13 б, 15, 15 а) при возможности реконструкции дворовых частей зданий с незначительным увеличением высоты дворовых частей объектов (не более, чем на один этаж).
- возможность сноса рядового объекта историко-градостроительной среды - здания элеватора при реконструкции архитектурного комплекса мельниц Башкирова, а также рядовых объектов в глубине дворовых территорий по улице Гаршина.

6. Регенерация застройки с допустимым использованием методов компенсационного строительства, учет при проектировании новых объектов типологических, плотностных, планировочных, композиционных, масштабных, высотных и силуэтных параметров исторической застройки. Принятие габаритов новой застройки, обеспечивающих масштабное соответствие с окружающей исторической средой на основе наиболее устойчивых пространственно-планировочных признаков и приемов, характерных для данного района, а также исключающих создание фона, неблагоприятного для восприятия памятников и ансамблей - колокольни церкви Иоанна Предтечи, комплекса мельницы торгового дома «Е.Башкиров с сыновьями», комплекса паровой мельницы М.А.Дегтярева, дома Ненюковых, усадьбы Вяхириных, усадьбы Кожевникова, усадьбы М.П.Водовозовой-М.П.Солина.