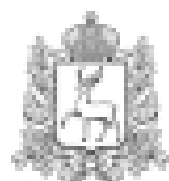


КАРАВАЙХА МАСТЕР-ПЛАН



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
ПРЕЗИДЕНТСКОГО ФОНДА
КУЛЬТУРНЫХ ИНИЦИАТИВ



МИНИСТЕРСТВО
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
И РАЗВИТИЯ АГЛОМЕРАЦИЙ
И МОКШЕЦКОЙ ОБЛАСТИ



ИНСТИТУТ
УРБАНИСТИКИ



ПРОЕКТНОЕ
БЮРО

Мастер-план

Мастер-планирование — разработка документа (мастер-плана) на стыке стратегического и территориального планирования, который объединяет в себе как цели, задачи и шаги по их достижению в части социально-экономического развития (города, региона, макрорегиона), так и в части управления пространственным развитием.

Это комплексный многосоставной документ, который предполагает вовлечение всех заинтересованных сторон: местные жители, экспертное сообщество, бизнес, органы власти.

Основные преимущества подхода

Выявление и использование нематериальных ресурсов места

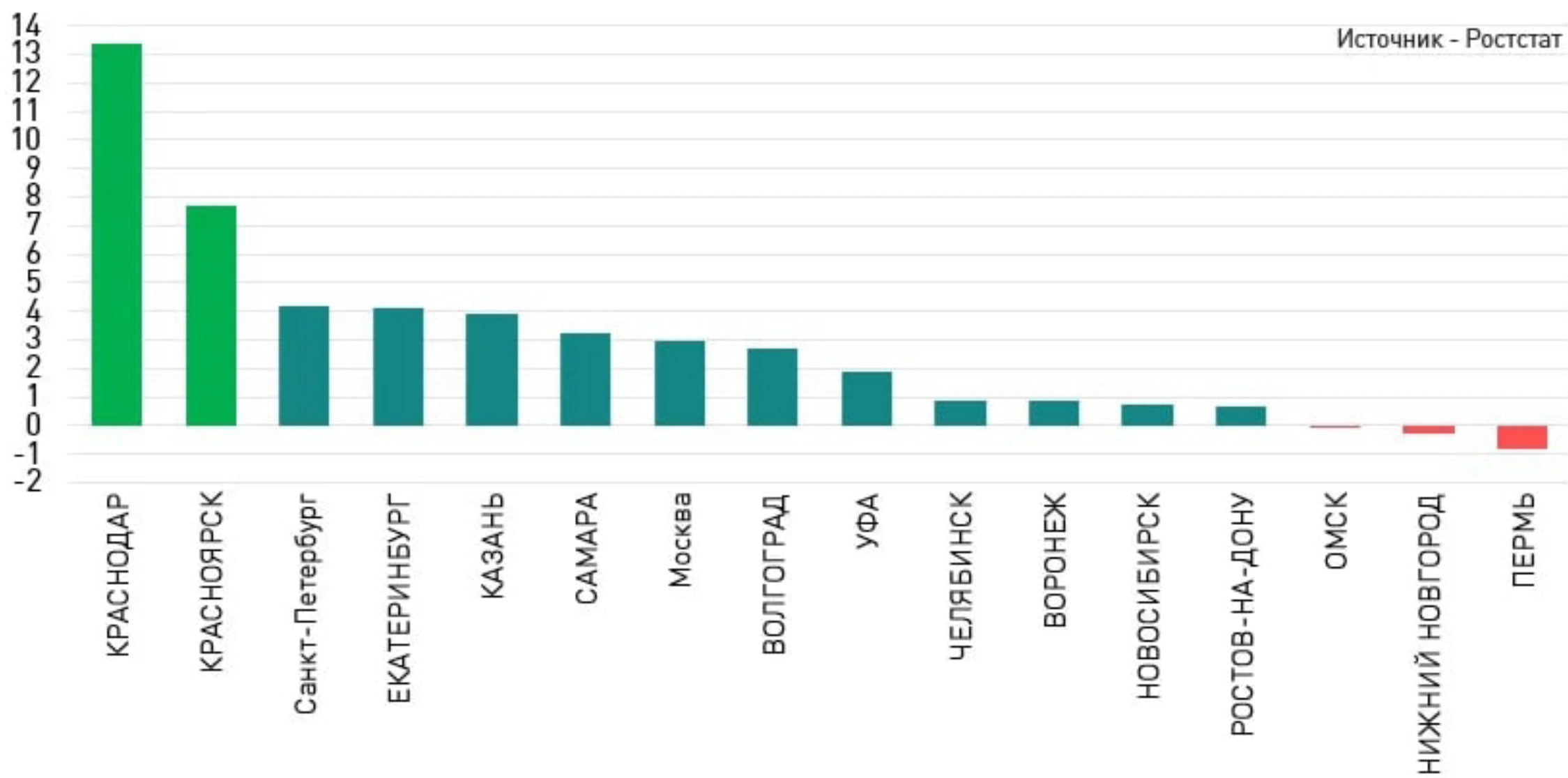
Учет социального и экономического потенциала места

Выявление и минимизация потенциальных конфликтов территории

Более широкое понимание проблематики территории с разных точек зрения (жителей и экспертов) и поиск сбалансированных и оптимальных решений

Создание уникальной продающей стратегии



ИЗМЕНЕНИЕ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ ПО ИТОГАМ ПЕРЕПИСИ,
ОТНОСИТЕЛЬНО ОПЕРАТИВНЫХ ОЦЕНОК НА НАЧАЛО 2022 ГОДА, %



Тренды

Растет внимание к эмоциональной составляющей городских территорий - активное **развитие экономики впечатлений, тренд на интересный город**

ЗОЖ - запрос на здоровье и долголетие

7 из 10 горожан мечтают жить в своем доме, основной **запрос на безопасность** в широком смысле

Увеличение доли **малоэтажного и среднеэтажного строительства**

«Mix-used» и «15-ти минутный город»

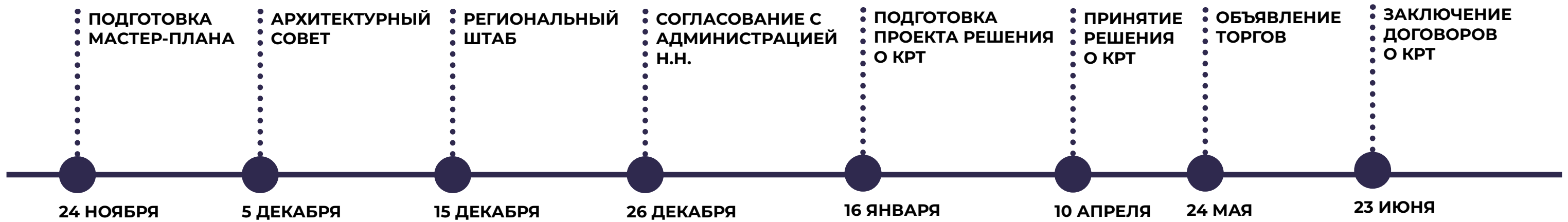
Переход от продажи участков (квартир) к **развитию микрорайона** и формированию новой экономики

Децентрализация городской жизни для снижения нагрузки на инфраструктуру

Исход из Москвы начался. Какой город выберут бывшие москвичи?



Дорожная карта







ПРЕДПРОЕКТНЫЕ
ИССЛЕДОВАНИЯ

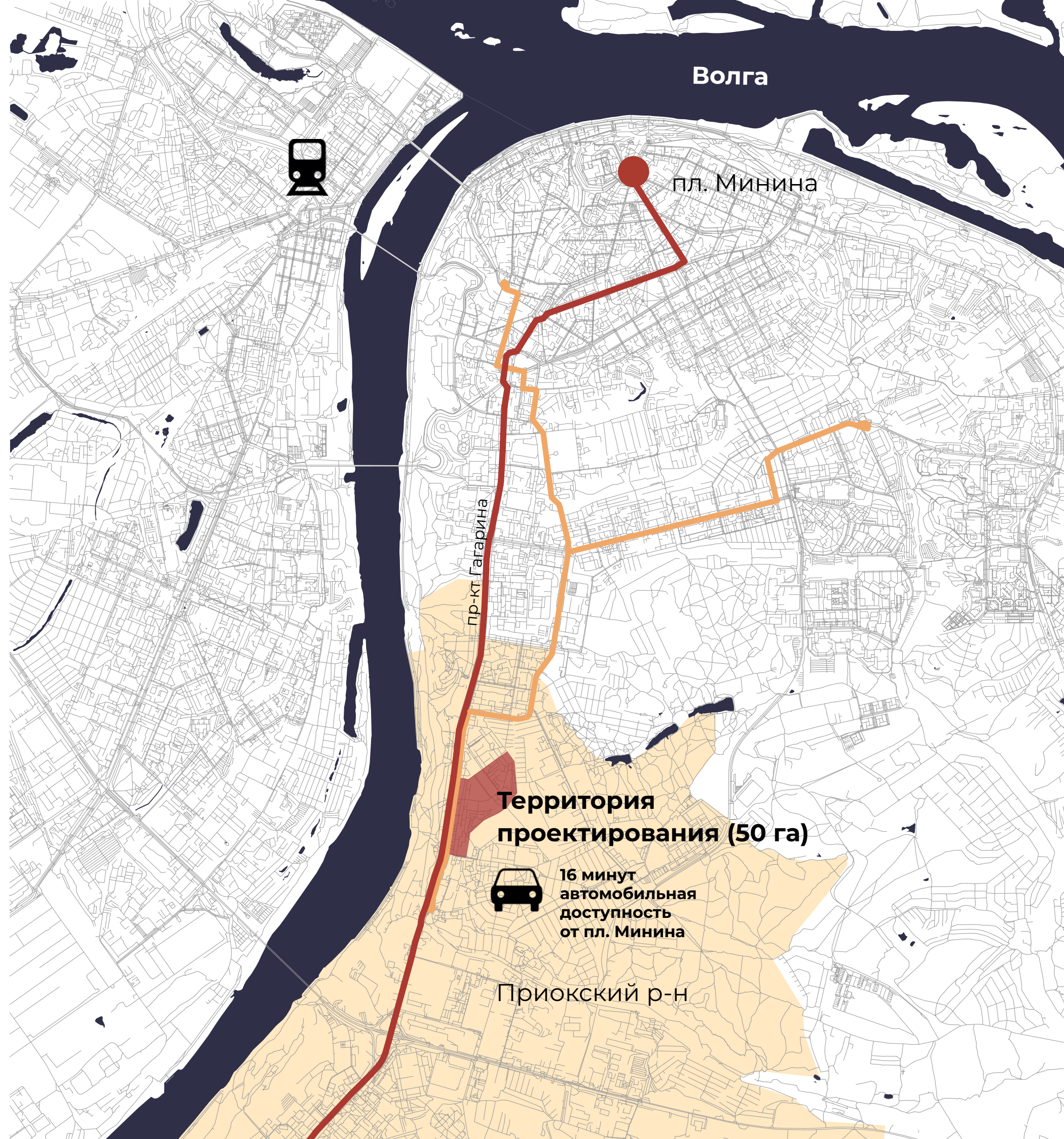
Расположение

Каравайха - советский микрорайон, который с 20-х по 90е годы развивался как микрорайон компактного проживания трудящихся завода им. Ленина (ныне - «НИТЕЛ»). На территории сохранилась застройка разных периодов, в том числе первые деревянные бараки и более интересные в архитектурном плане каменные дома, шикарные липовые аллеи и вишневые сады.

Территория КРТ в пределах улиц Бонч-Бруевича, 40 лет Октября, пр-кт Гагарина, ограниченная с востока СНТ.

Основные транспортные связи, обслуживающие микрорайон

-  автомобильный транспорт, автобусные маршруты
-  трамвайные маршруты



СОЦИОКУЛЬТУРНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ



Мероприятия

ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

Экологический десант:

3 экспедиции с экспертами всего **55 участников**

ИСТОРИЧЕСКИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

Изучение исторической литературы, архивов, устных источников

2 экскурсии — экспедиции с обсуждением — общее количество **участников 73**

8 интервью со старожилами микрорайона

3 бесплатные экскурсии для жителей по уже имеющимся и вновь собранным материалам **45 участников**

СОЦИОЛОГИЧЕСКИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

652 анкеты

20 глубинных интервью

ЭКСПЕРТНЫЕ ОБСУЖДЕНИЯ БУДУЩИХ ПРЕОБРАЗОВАНИЙ

Круглый стол «Зеленый каркас города и возможности программы КРТ»

18 участников

Круглый стол «Советское наследие: Городские районы 20–50 годов — проблемы сохранения и переосмысления» **82 участника**

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ И ИССЛЕДОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

Исследование архитектурной среды, ландшафтно-визуальных особенностей

Картирование точек притяжения

Измерение пешехода потока

Структурный анализ и анализ сценариев

ВИЗУАЛЬНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Фотокросс 41 участников

Пленер 40 участников

АРХИТЕКТУРНЫЙ ВОРКШОП

«От уникальности места к архитектурному осмыслению» с презентацией исследованиями и проектными воркшопами — **более 30 участников**



Всего было проведено **15** мероприятий с участием жителей микрорайона

5024 человека приняли участие

ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

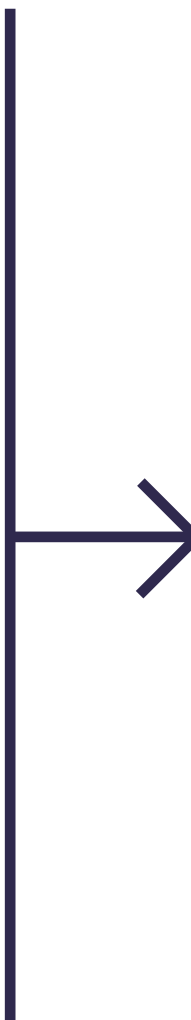
ИСТОРИЧЕСКИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

СОЦИОЛОГИЧЕСКИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

**ЭКСПЕРТНЫЕ ОБСУЖДЕНИЯ БУДУЩИХ
ПРЕОБРАЗОВАНИЙ**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ
И ИССЛЕДОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ**

ВИЗУАЛЬНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



**ВЫЯВЛЕНИЕ УНИКАЛЬНЫХ ПРИРОДНЫХ ОБЪЕКТОВ
И ОХРАНЯЕМЫХ ВИДОВ ПОСЛЕ СОЗДАНИЯ ПРОЕКТА**

ОСНОВА ДЛЯ СОЗДАНИЯ ПРОДАЮЩЕЙ СТРАТЕГИИ

ВЫЯВЛЕНИЕ ПРОБЛЕМАТИКИ

**ВЫЯВЛЕНИЕ СКРЫТЫХ КОНФЛИКТОВ И ТОЧЕК
ПЕРЕСЕЧЕНИЯ ИНТЕРЕСОВ РАЗНЫХ СУБЪЕКТОВ**

**ОСНОВА ДЛЯ КОНЦЕПЦИИ ЗАСТРОЙКИ
И ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ**

**ФОРМИРОВАНИЕ УНИКАЛЬНОГО И ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОГО
ОБРАЗА БУДУЩЕЙ ЗАСТРОЙКИ**

*Вовлечение местного сообщества в проект
позволяет минимизировать конфликты, создать
группу поддержки среди жителей и привлечь
потенциальных покупателей*

Историческая справка о развитии территории микрорайона Каравайха и его окрестностей



XVIII век — первое упоминание небольшой деревушки на Арзамасском тракте, в окрестностях Нижнего Новгорода, принадлежащей небогатому помещику Григорию Арсентьевичу Ушакову. Основные занятия жителей деревни — извоз, отхожие промыслы, лозоплетение, выделка кож, обеспечение едой и ночлегом путников, передвигавшихся по Арзамасскому тракту пешком или на лошадях.



Втор. пол. XIX — высокий берег Оки вдоль Арзамасского тракта превращается в излюбленное место отдыха нижегородцев. Сюда приезжают нижегородцы на пикники, здесь проходят народные гуляния и первые маевки. Территория в районе Мызы постепенно превращается в одно из первых дачных мест близ Нижнего Новгорода. Поэтому жизнь крестьян окрестных деревень, в том числе Каравайхи, отныне направлена ещё и на обслуживание интересов дачников — обеспечение продуктами питания, прислуга.



1901 год — на два года Мыза — временный конечный пункт Тимирязево-Нижегородской линии железной дороги, которая соединила Нижний Новгород и Казань. Из-за обвалов на Окском косогоре движение до Ромодановского вокзала было открыто с 5 июля 1903 года.

1903 год ровная территория Окского косогора — Ровнедь, по инициативе городской управы, как популярное место отдыха горожан, превращается в городской сад. Весной 1903 года учителями и учениками местных гимназий были высажено 1000 саженцев подросших сосенок. Развитие парка на высоком берегу Оки происходило до 60 г. XX в. Официальное его название менялось несколько раз: в честь большевика Петра Кринова (в довоенное время), «Ленинского комсомола» (в 1950-х годах), «Приокский» (в 2010-х), в народе парк всегда оставался «Швейцарией».



1915–1917 годы строительство завода «Сименс и Гальске» по выпуску телефонов и радиоприемников, который с 1923 года с личного согласия вождя молодой советской республики получает название «Нижегородский телефонный завод имени Ленина». В дома советских граждан завод НИТЕЛ войдет в виде радиолы «АРЗ», «Октава», «Соната», «Мелодия» и самого популярного в СССР телевизора «Чайка».

1939 год по решению Наркомата Авиационной Промышленности был создан Горьковский Государственный Союзный завод № 326 имени М. В. Фрунзе, также специализировавшийся на радиооборудовании.



1929 год территория нынешней Каравайхи начинает застраиваться деревянными многоквартирными домами «на минималке», в которых есть канализация и водопровод, но нет отопления и горячей воды. Поэтому в 30-е годы появляется и первое кирпичное здание на районе — баня, неформальный коммуникационный центр района.



1929 год открыта новая линия трамвая на Мызу вдоль Арзамасского шоссе (нынешнего проспекта Гагарина) с заездом к Сахарному долу, к 1933 году линия стала двухпутной. Линия эта была соединена с железной дорогой на станции Мыза и с 1931 года использовалась для доставки грузовых вагонов на расположенные вдоль неё предприятия, имевшие подъездные пути.



1935 год строительство школы в Каравайхе, которая становится не только образовательным, но и культурным, социальным, эмоциональным центром микрорайона. В этой школе учатся несколько поколений семей жителей Каравайхи. А местные учителя становятся и местными легендами и людьми, определяющими микроклимат заводского микрорайона.

Историческая справка о развитии территории микрорайона Караваиха и его окрестностей

ИНСТИТУТ
УРБАНИСТИКИ

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
ПРЕЗИДЕНТСКОГО ФОНДА
КУЛЬТУРНЫХ ИНИЦИАТИВ



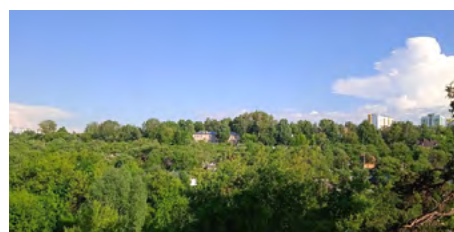
1937 год — начало застройки парадной линии по ул. Инженерной (Ворошиловскому шоссе) пятиэтажными сталинскими домами. Во время войны стройка прекращается и возобновляется уже после ее окончания. Архитекторы, которые приняли участие в формировании архитектурного ансамбля будущего проспекта Гагарина: А. А. Яковлев, Л. А. Нифонтов, Ю. Н. Бубнов, В. Н. Рымаренко



1939 год начинает формироваться ул. Елисеева — ее направление определяют несколько двухэтажных домов выполненных по иностранным проектам.



1949–1957 годы — возобновляется малоэтажное строительство — теперь уже из шлакоблоков. Формируется улица Столетова, выстраивается Елисеева, продолжается ул. Батумская. Постепенно микрорайон обретает современную планировку.



1949 год — пустующие земли вокруг микрорайона раздаются его жителям и сотрудникам заводов, чтобы они могли выращивать на садовых участках еду, поэтому на многих участках отсутствуют жилые постройки — а лишь домики для садового оборудования.



В 50х годах происходит насыщение микрорайона Караваиха культурными функциями, которые раньше выполняли клуб им. Кринова и парк с одноименным названием (ныне «Швейцария»). В 1951 году открывается «Кинотеатр имени Климента Ворошилова», который позже был преобразован в детский кинотеатр «Зарница». Позже в микрорайон переезжают основанные после войны библиотеки: детская им. Саши Чекалина взрослая им. Шевченко.



В 60-е годы начинается активный снос устаревших к тому времени деревянных бараков и микрорайон застраивается пятиэтажными хрущевками, куда и переселяются бывшие жители бараков. Вслед за хрущевками вырастают панельные дома.



1966 год — открытие кинотеатра «Электрон». Название дано по району электронной промышленности. Это был первый в городе Горький кинотеатр с мягкими креслами на 800 мест, который стал культурным центром не только Приокского района, но и всего города.



фото Елены Волисовой, интернет издание «Домострой»

В 1991 году завод им. Ленина строит последний дом для своих сотрудников и затем передает все «хозяйство» Караваихи в руки городских управленцев. На этом заканчивается эпоха тотального влияния завода на жизнь микрорайона. В сложные 90е годы численность работников завода им. Ленина сокращается с 12000 до 3000.



2020–2022 годы реконструкция парка Швейцария. Протесты жителей против нарушения экологического состояния парка и нерационального использования бюджетных средств стали самыми системными и длительными в Нижнем Новгороде. Горожане выходили в «живые» цепи с фонариками еженедельно 58 раз

**ИСТОРИЧЕСКИ СЛОЖИВШЕЯСЯ ВОСТРЕБОВАННОСТЬ ПРИРОДНОЙ
СОСТАВЛЯЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ**

**МИКРОРАЙОН, КОТОРЫЙ СОЗДАВАЛСЯ ЗАВОДОМ ДЛЯ СВОИХ
СОТРУДНИКОВ НА ОСНОВЕ СОЦИАЛЬНОГО ЗАКАЗА**

**ЖИТЕЛИ ПРИНИМАЛИ АКТИВНОЕ УЧАСТИЕ В РАЗВИТИИ
МИКРОРАЙОНА**

**КАРАВАИХА ЯВЛЯЕТСЯ ИЛЛЮСТРАЦИЕЙ ОСНОВНЫХ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ПОДХОДОВ СОВЕТСКОГО И ПОСТСОВЕТСКОГО
ПЕРИОДОВ**



Экспертные круглые столы

КРУГЛЫЙ СТОЛ «СОВЕТСКОЕ НАСЛЕДИЕ. ГОРОДСКИЕ РАЙОНЫ 20–50 ГОДОВ — ПРОБЛЕМЫ СОХРАНЕНИЯ И ПЕРЕОСМЫСЛЕНИЯ»

Многослойность архитектурной среды, сохранность зданий из разных исторических эпох и стилевых направлений является одной из **ценностей микрорайона**.

Многослойная среда является основой для формирования многообразия пользовательских сценариев, способствует устойчивости развития территории, **комфортности ее восприятия**, как жителями микрорайона района так и его гостями.

Большое значение для формирования комфортной городской среды играют существующие **социальные связи**, которые важно сохранять.

Сохранению исторической среды и сложившегося микроклимата способствует **самоорганизация жителей и их участие в управлении территорией**.

КРУГЛЫЙ СТОЛ «ЗЕЛЕНый КАРКАС ГОРОДА И ВОЗМОЖНОСТИ ПРОГРАММЫ КРТ»

От сохранения различных морфотипов зеленых территорий зависит **устойчивость городских зеленых систем**, в том числе лесопарковых зон.

Каравайха имеет важное значение в сохранении ключевого для города **зелёного коридора** между рекой Окой, парком Швейцария и Щелоковским хутором.

Сады имеют важную роль в формировании этого коридора и очистке воздуха с пр. Гагарина.

В будущем проекте имеет смысл заложить **экотехнологии** связанные с очисткой отходов, чтобы снизить нагрузку на прилегающие зелёные территории.

↓ ↓ ↓

**ПРЕДОТВРАЩЕНИЕ КОНФЛИКТОВ С ГОРОДСКИМИ
СООБЩЕСТВАМИ И НЕФОРМАЛЬНЫМИ ЛИДЕРАМИ**



Анкетирование: результаты и выводы

Опрос жителей микрорайона Караваяха
(Приокский район г. Нижний Новгород)
проходил с 17 июня по 1 июля 2022 г.

Онлайн, анкета была размещена в Google Формы.

Ссылка на анкетирование распространялась
через социальные сети, городские чаты
и бумажные объявления на домах.

Обработка анкет осуществлялась
в программах SPSS Statistics, FormProcessor.

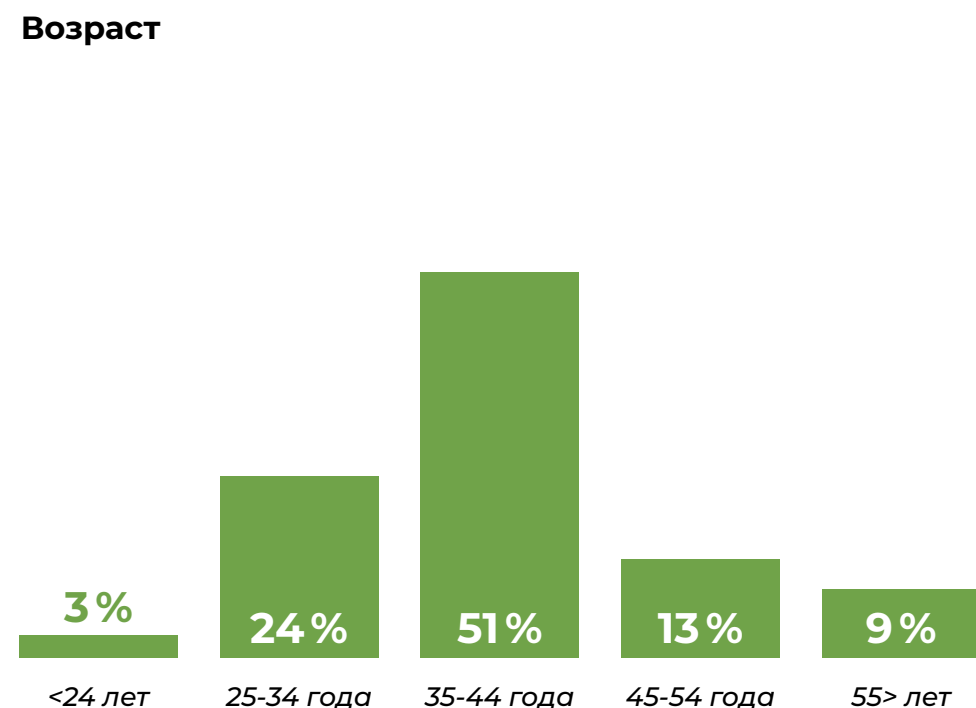
Собрано
и обработано **546** анкет

Улица проживания



Демографическая характеристика участников опроса

Возраст



Пол



Срок проживания в микрорайоне Караваиха



Как стали жителем микрорайона Караваиха



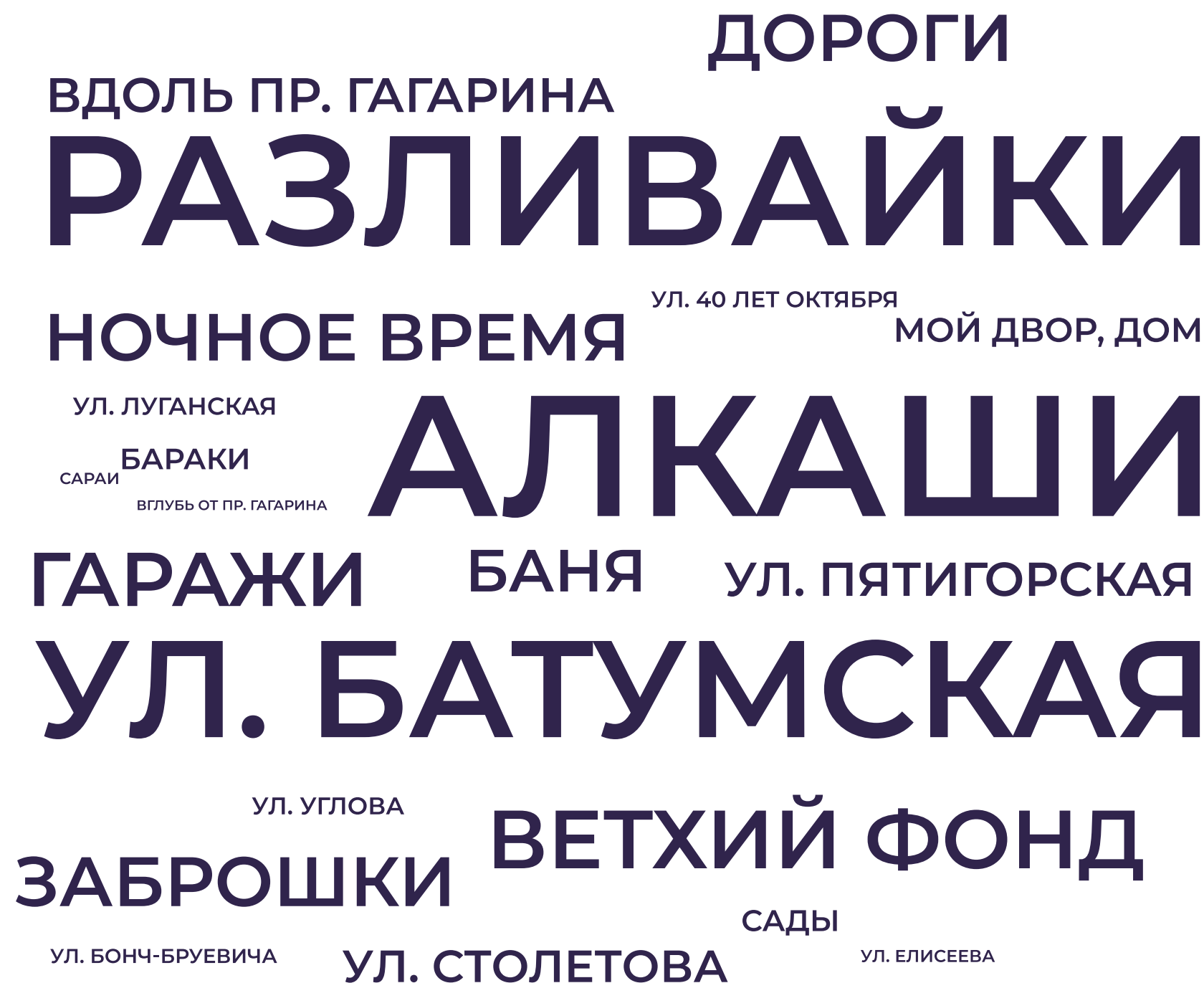
“ За последние 10 лет мы (имеется ввиду семья) купили целенаправленно 2 квартиры в этом районе, потому что Караваиха всегда очень привлекала, и парк, и аллея, и легко доехать до центра можно. Все направления открыты.

Основные проблемы района с точки зрения жителей

Проблемы микрорайона



Опасные места в микрорайоне



На опасные места в микрорайоне и причины их опасения указало примерно **треть респондентов.**

Состояние досуговой сферы микрорайона

Досуговые учреждения микрорайона, которые посещают жители



Детские образовательные учреждения, которыми пользуются жители



Объекты спортивной инфраструктуры территории микрорайона, которыми пользуются жители



«Перегружен единственный фитнесцентр «Нет хорошего сетевого тренажерного зала, ближайший в Океанисе» премиум класса, Арни и Нелень в плохом состоянии. Хотелось бы что-то вроде fizkult или Режим»

Объекты инфраструктуры, которых не хватает микрорайону

Объекты социальной инфраструктуры, которых не хватает микрорайону

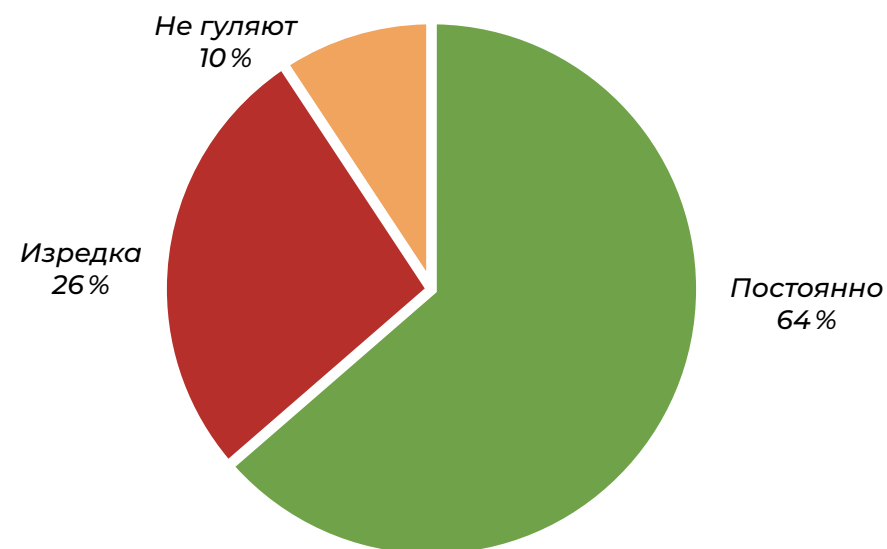


Учреждения коммерческой сферы, которых не хватает микрорайону



Отношение жителей Каравaihи к будущим изменениям на территории

Регулярность прогулок внутри микрорайона (не считая парка Швейцария, и Щелоковскогохутора)



Отношение к тезису «Район должен развиваться, необходимо обновление ветхого жилого фонда и инфраструктуры»



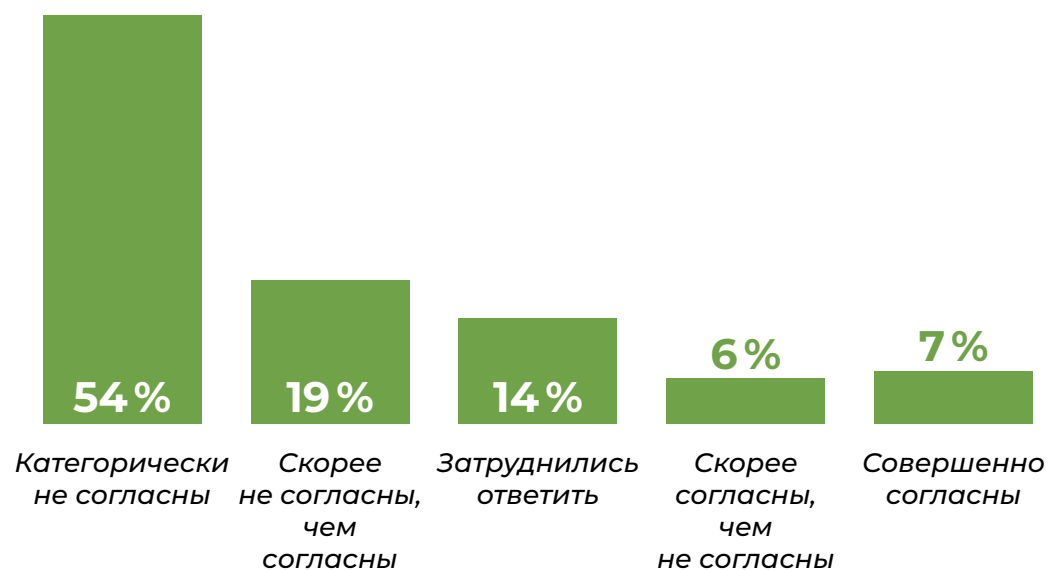
Отношение респондентов к исторической застройке (30–50 годов) на территории микрорайона*



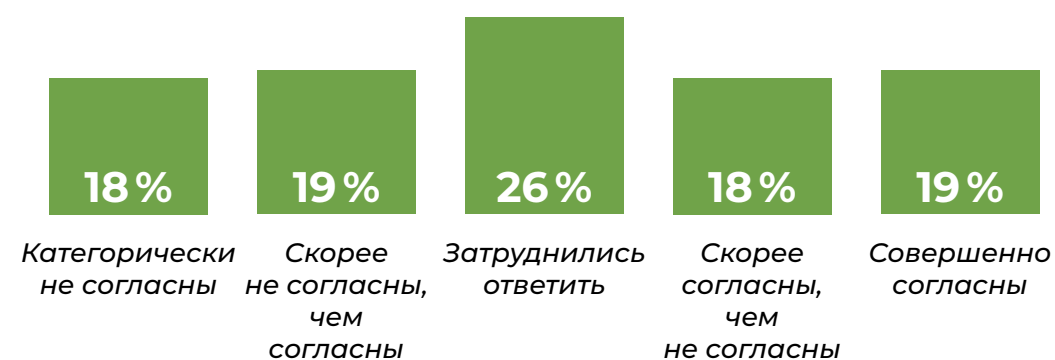
“ Люди когда выбирают этот район, они ориентируются на малоэтажные постройки, на улочки... Это самое главное, что выбирают - более спокойное, с парком, менее подвижное.

Отношение жителей Караваихи к будущим изменениям на территории

Отношение к тезису «Отстаньте от района, здесь не надо ничего менять»



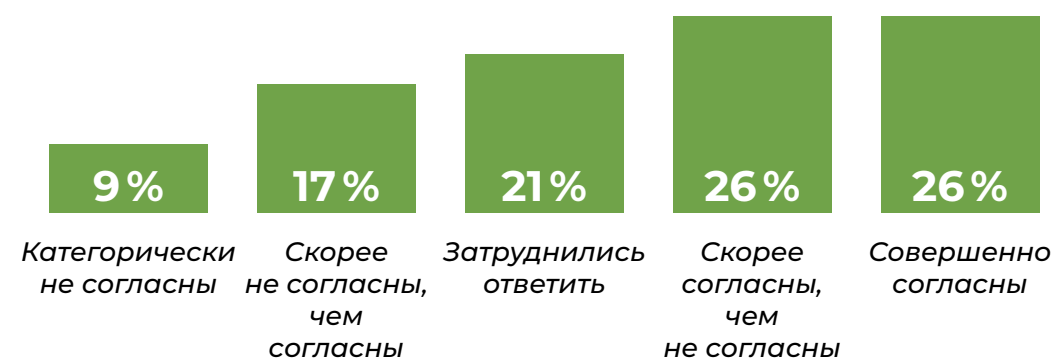
Отношение к тезису «Караваиха–район, построенный заводом, и важно сохранять здесь память об этом»



Отношение к тезису «Если в микрорайоне будут появляться новые дома, они должны быть соразмерны уже существующей застройке»



Отношение к тезису «В Караваихе самое главное – это социальные связи между людьми, их важно учитывать при развитии микрорайона»



Что не следует менять в Караваихе*



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
ПРЕЗИДЕНТСКОГО ФОНДА
КУЛЬТУРНЫХ ИНИЦИАТИВ

ЗАСТРАИВАТЬ САДЫ

ГАРАЖИ

ПАРК

СТРОИТЬ ПРОИЗВОДСТВА

ЗЕЛЁНЫЕ

БАНЯ

СТРОИТЬ ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ

СНОСИТЬ 2 И 3-Х ЭТАЖНУЮ ЗАСТРОЙКУ

НАСАЖДЕНИЯ

НАРУШАТЬ ТИШИНУ

БИБЛИОТЕКИ

ПРОГУЛОЧНЫЕ МАРШРУТЫ

ЗАКРЫВАТЬ ЭЛЕКТРОН

ИСТОРИЧЕСКИЙ ОБЛИК

АТМОСФЕРУ

КОМПАКТНОСТЬ ДЕТСКИХ УЧРЕЖДЕНИЙ

СТАЛИНСКАЯ АРХИТЕКТУРА

САМОБЫТНОСТЬ

НАЗВАНИЯ УЛИЦ

СНОС И ЗАСТРОЙКА
УЛ. ЕЛИСЕЕВА
И СТОЛЕТОВА

МАЛОЭТАЖНАЯ

И СРЕДНЕЭТАЖНАЯ

ЗАСТРОЙКА

НЕ НАДО НИЧЕГО
СНОСИТЬ И СТРОИТЬ

РАССЕЛЯТЬ ЖИТЕЛЕЙ
В ДРУГИЕ РАЙОНЫ

**Ответы на открытый вопрос: «Что в микрорайоне не нужно менять ни в коем случае и почему?».*

“ Была атмосфера соседей и приятелей. Ты знал, что можешь получить помощь, все в одних садиках, в одной школе. **Ощущалось, что ты не одинок, чувствовалась поддержка.**

“ **Люди тут более общительные, более дружелюбные, друг друга знают по имени.** Люди добрые, привычные, закаленные. Которые готовы к конструктивному диалогу, могут более конкретно сформулировать, что они хотят. Это **интеллигенция, образованные и культурные люди.**

“ Камерность района, несмотря на то, что он на проспекте Гагарина. **Мы в стороне, но в людях.** Это зеленый район, если уходишь чуть в глубь от проспекта Гагарина, то ты **даже не слышишь машин**, и кажется, что ты оказался в лесу.

“ Каравайха ассоциируется с **чем-то прочным, фундаментальным.**
Историческая архитектура домов даже — по Гагарина эти сталинки — это прочное, качественное, как крепость. Вызывает теплые чувства, ностальгию, потому что каждое место связано с детством, в каждом доме есть знакомые, до сих пор. И какая-то гордость за район.

“ **Душа отдыхает.** Меня привлекало именно сочетание цивилизации и какой-то провинциальности, хотя это оттенок провинциальности, именно в необходимом количестве, чтобы придавало шик. **Если убрать это, то Нижний Новгород потеряет свою прелесть.**

“ Можно выйти посреди рабочего дня, погулять по парку — это очень сильно **имеет восстанавливающую силу.** Это привлекает — шикарный вид, как только перейдешь дорогу, пение птиц. За полчаса восстановишься и работай дальше.

“ Каравайха вся зеленая, свежий воздух всегда, если вглубь. Птицы, дятлы, белки. Очень сильно пахнет зеленью и травой, я замечала, такой концентрат запахов, пыльцы и прочего.

“ Сейчас я живу на Панина в современном ЖК и мне **не нравится.** Очень ветрено из-за малого количества деревьев. Дома плохо построены, современные постройки с ужасной слышимостью. Когда я жила с родителями, то я с этим не сталкивалась. Мне нравится, что много людей в Каравайхе, а на Панина мало, никто не гуляет вечерами.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ



Ценные элементы вблизи территории



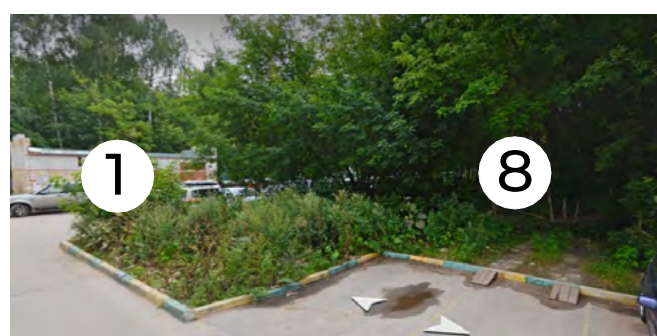
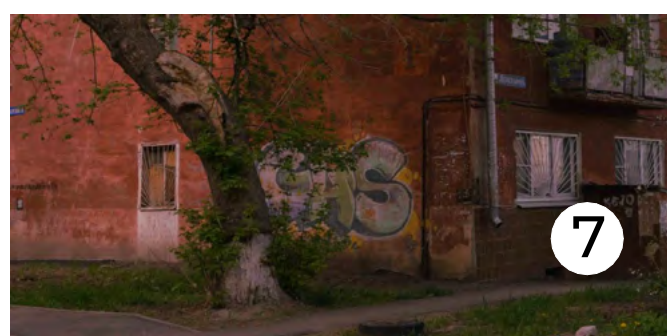
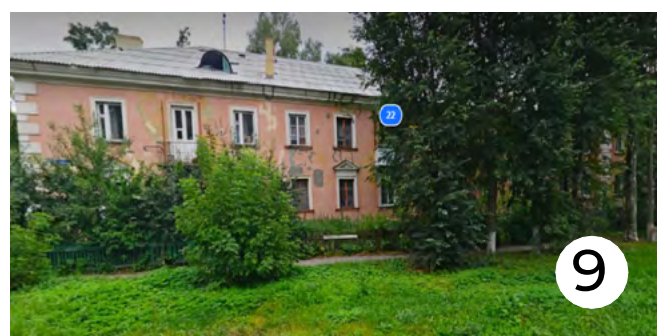
Парк «Швейцария»

1. Парк «Швейцария»
2. Урочище Слуда
3. Тобольские казармы
4. Марьяна роца
5. Архитектурно-этнографический музей-заповедник Щёлоковский хутор
6. Памятник природы Щёлоковский хутор
7. Жилой дом пр-т Гагарина 110 памятник архитектуры
8. Здание РК КПСС памятник архитектуры
9. Дубрава по проспекту Гагарина
10. Административное здание телефонного завода товарищества «Сименс и Гальске»
11. Ботанический сад Нижегородского государственного университета



Щёлоковский хутор

Фотофиксация территории



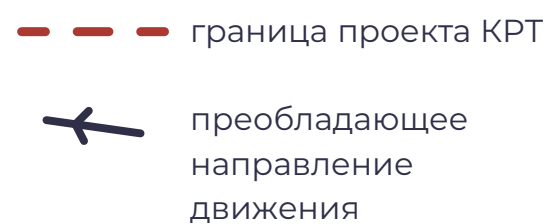
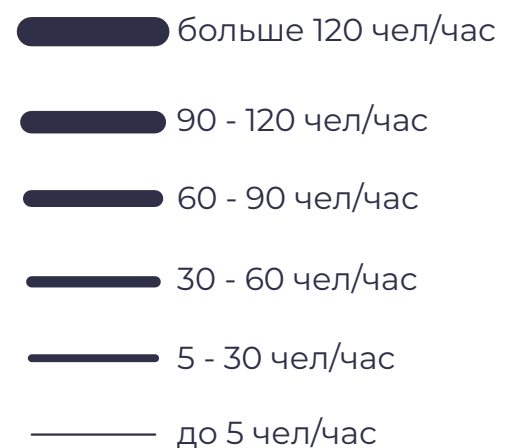
1. ГАРАЖИ
2. НЕЗАКОННАЯ РЕКЛАМА
3. ОТСУТСТВИЕ МУСОРНЫХ БАКОВ
4. ЗАБРОШЕННЫЕ ДОМА,
5. НИЗКОЕ КАЧЕСТВО ЛЕТНИЦ
6. ОТСУТСТВИЕ АСФАЛЬТИРОВАННОЙ ДОРОГИ
7. НИЗКОЕ КАЧЕСТВО ВХОДНЫХ ГРУПП
8. ЗАРОСЛИ
9. НЕИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРРИТОРИИ, ОТСУТСТВИЕ БЛАГОУСТРОЙСТВА
10. НАЗЕМНЫЕ КОММУНИКАЦИИ

ФОТОФИКСАЦИЯ:

УЛ БАТУМСКАЯ
УЛ ПЯТИГОРСКАЯ
УЛ ГЕРОЯ ЕЛИСЕЕВА
УЛ ВОЛОГОДИНА
УЛ ЛУГАНСКАЯ

Транспортные проблемы

Пешеходопоток (выходной день)



ост. Администрация
Приокского района

ост. Батумская

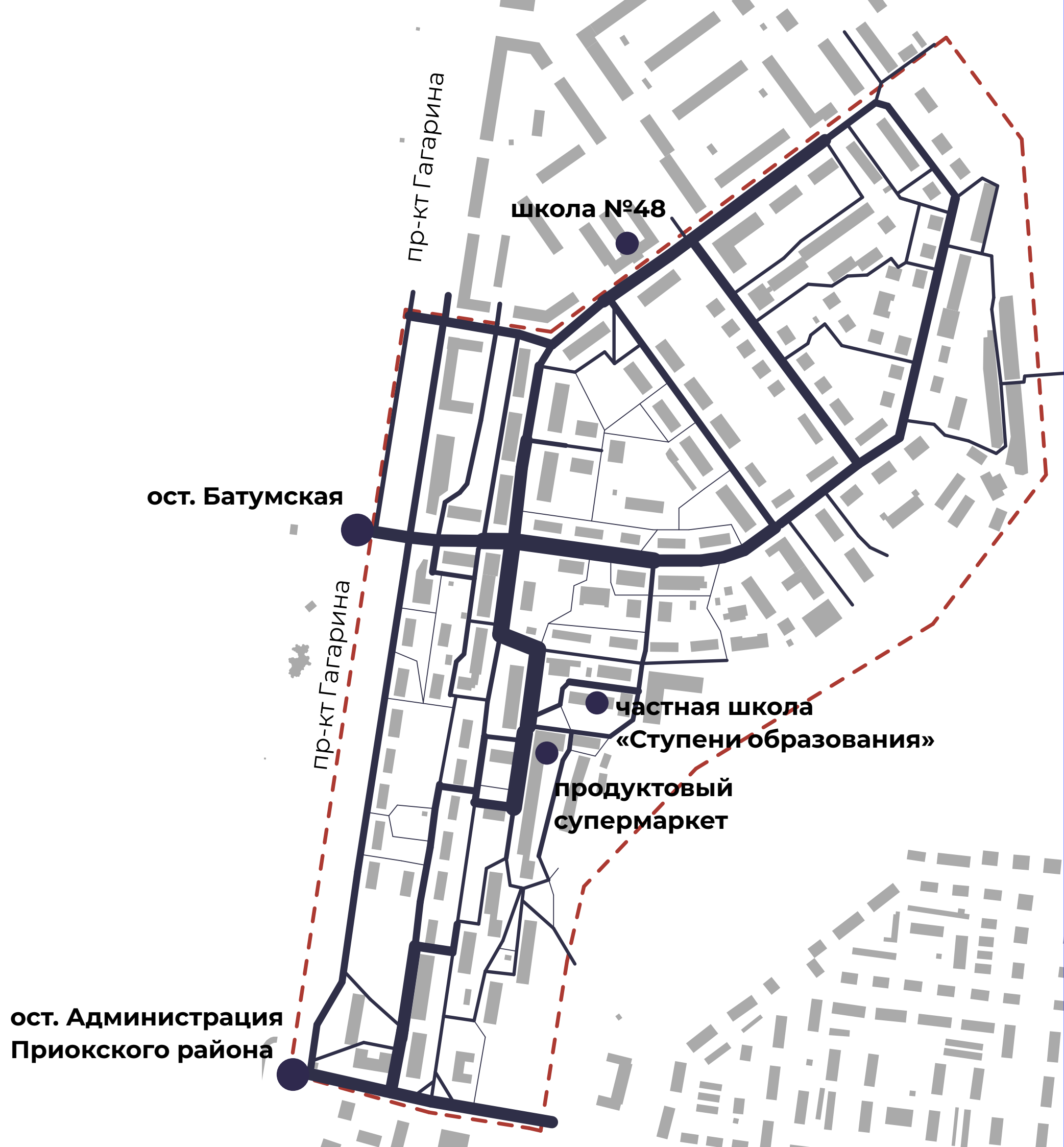
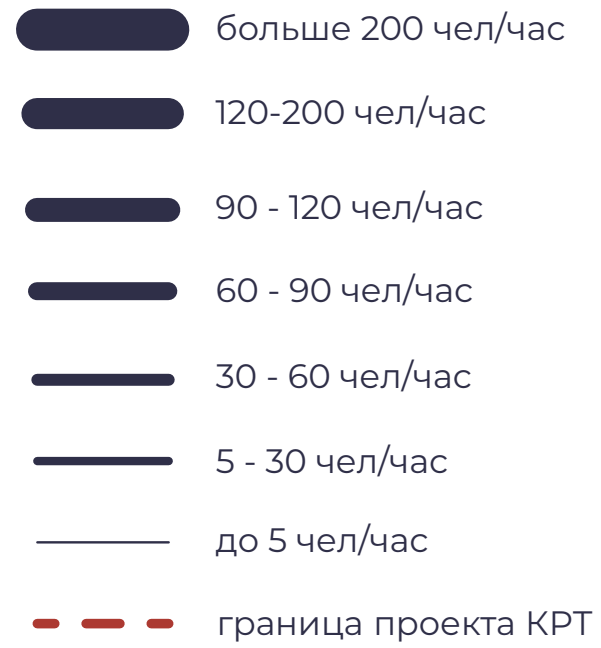
школа №48

продуктовый
супермаркет

пр-кт Гагарина

пр-кт Гагарина

Пешеходопоток (будний день)



Точки притяжения территории

- продуктовые магазины
- аптеки, магазины товаров повседневного спроса и прочий стрит-ритейл
- магазины строительных материалов и хозяйственных товаров
- магазины одежды, обуви, галантереи, ювелирные магазины
- бары, кальянные
- объекты сферы услуг
- административные объекты, офисы
- ✚ поликлиника
- учреждения культуры и досуга (библиотеки, клубы, кинотеатр)
- школы
- детские сады
- учреждения дополнительного образования
- ветеринарная клиника

ост. Кинотеатр
Электрон

ост. Батумская

ост. Администрация
Приокского района

Карта эмоций



позитивные

нейтральные

негативные



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
ПРЕЗИДЕНТСКОГО ФОНДА
КУЛЬТУРНЫХ ИНИЦИАТИВ

Природно-экологический каркас. Ценные насаждения


1. Лиственница (красная книга)
2. Дуб
3. Клен полевой
4. Жостер слабительный (красная книга)
5. Сосны
6. Красный клен

-  особо охраняемые природные территории
-  озелененные территории общего пользования
-  цельные зеленые массивы
-  аллеи из лип/ аллеи из лип и берез
-  аллеи сохранившиеся фрагментарно
-  аллеи из кустарников


S озел.сущ = 339 188 м² (70%)




Природно-экологический каркас. Экологические проблемы

 неблагоустроенные придомовые территории (18,4% от общей площади территории)

 места с неорганизованной парковкой

 зоны потенциально высокой экологической опасности (загрязнение почвы)

 свалки мусора

 свалки биомусора

 аварийные деревья

 котельная (источник загрязнения воздуха)

**В рамках исследований от экспертов
получено 3 отчета по экологическому
состоянию территории.**

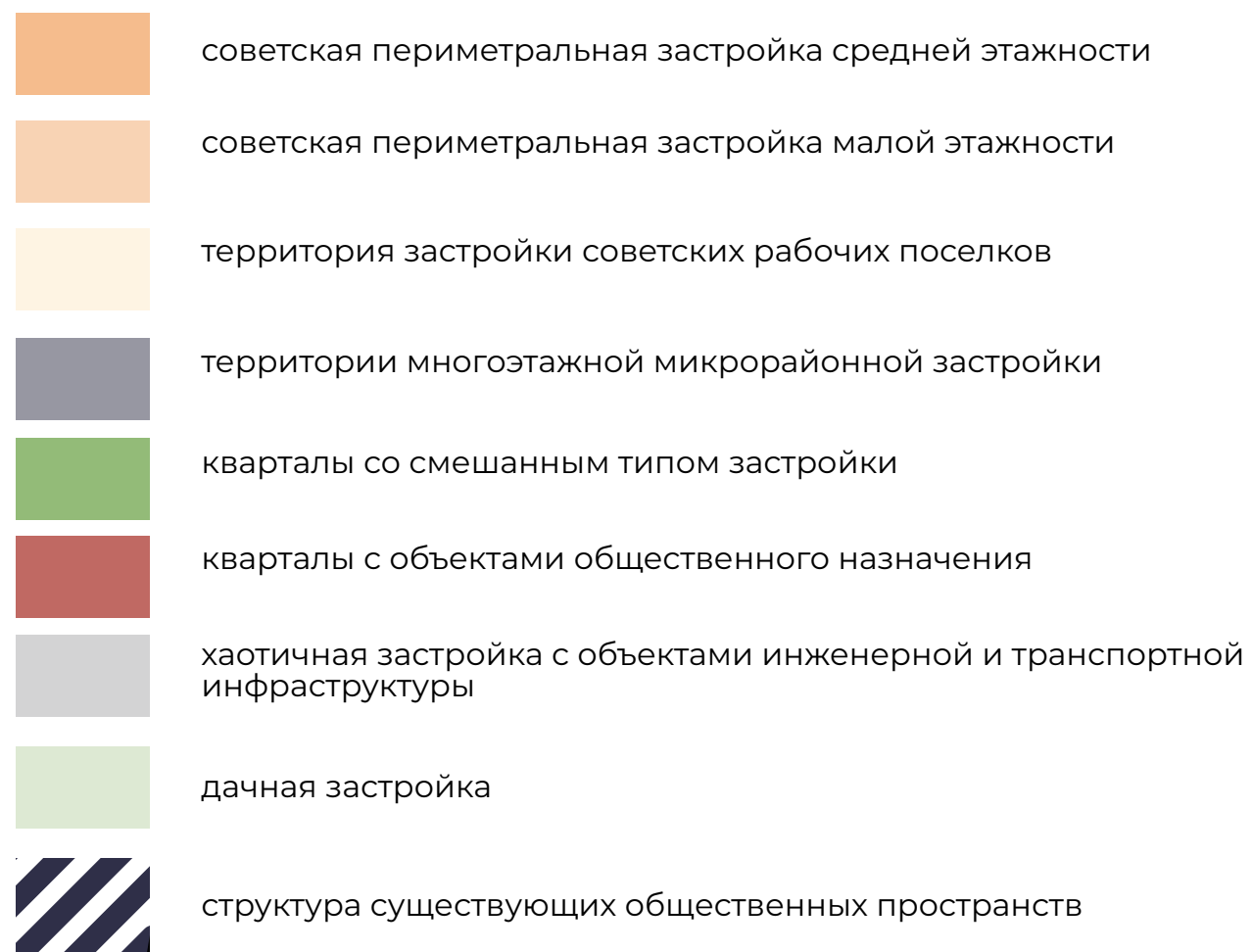


Зоны с особыми условиями использования территорий

-  объекты культурного наследия регионального значения
-  охранная зона объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» пр-кт Гагарина 110,116
-  зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом» пр-кт Гагарина 110,116
-  защитная зона объекта культурного наследия регионального значения пр-кт Гагарина 110 «Жилой дом» пр-кт Гагарина 110,116
-  санитарно-защитная зона ветеринарной лечебницы ГУ НО «Государственное ветеринарное управление г. Н.Новгорода»
-  Санитарно-защитная зона котельной ОАО «Теплоэнерго» (котельная тепловой мощностью менее 200 Гкал)
-  зона ограничения базовой станции системы сотовой связи № 522259 «Мыза» стандарта GSM-900/1800/UMTS-2100 ОАО «МегаФон»
-  охранные зоны инженерных коммуникаций
-  Защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Парк «Швейцария»
-  Защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Входы и ограда парка «Швейцария»



Структурный анализ территории

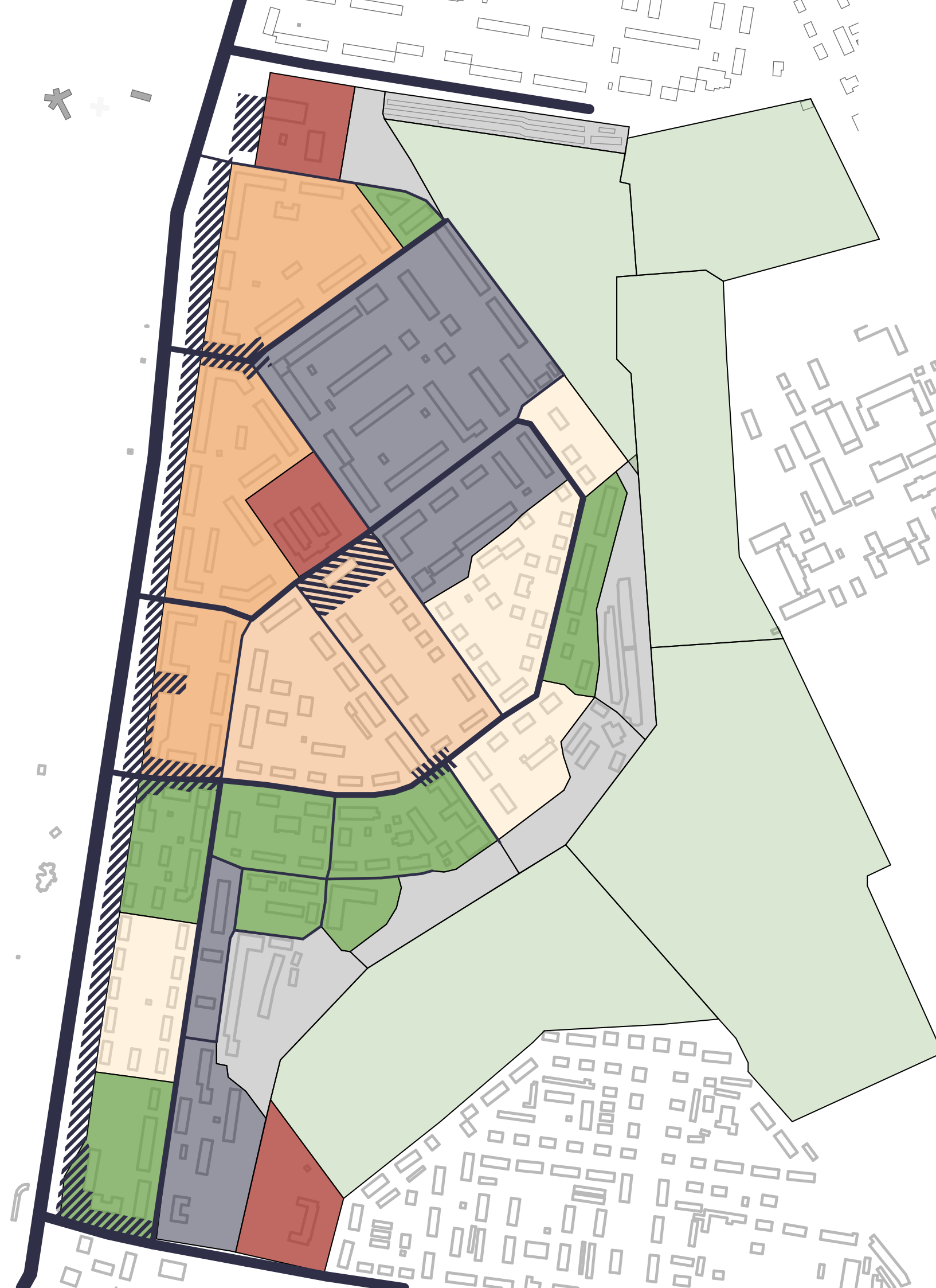


Для территории характерны:

Периметральная застройка

Квартальная планировка

Многослойность среды



Этапность развития застройки



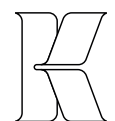
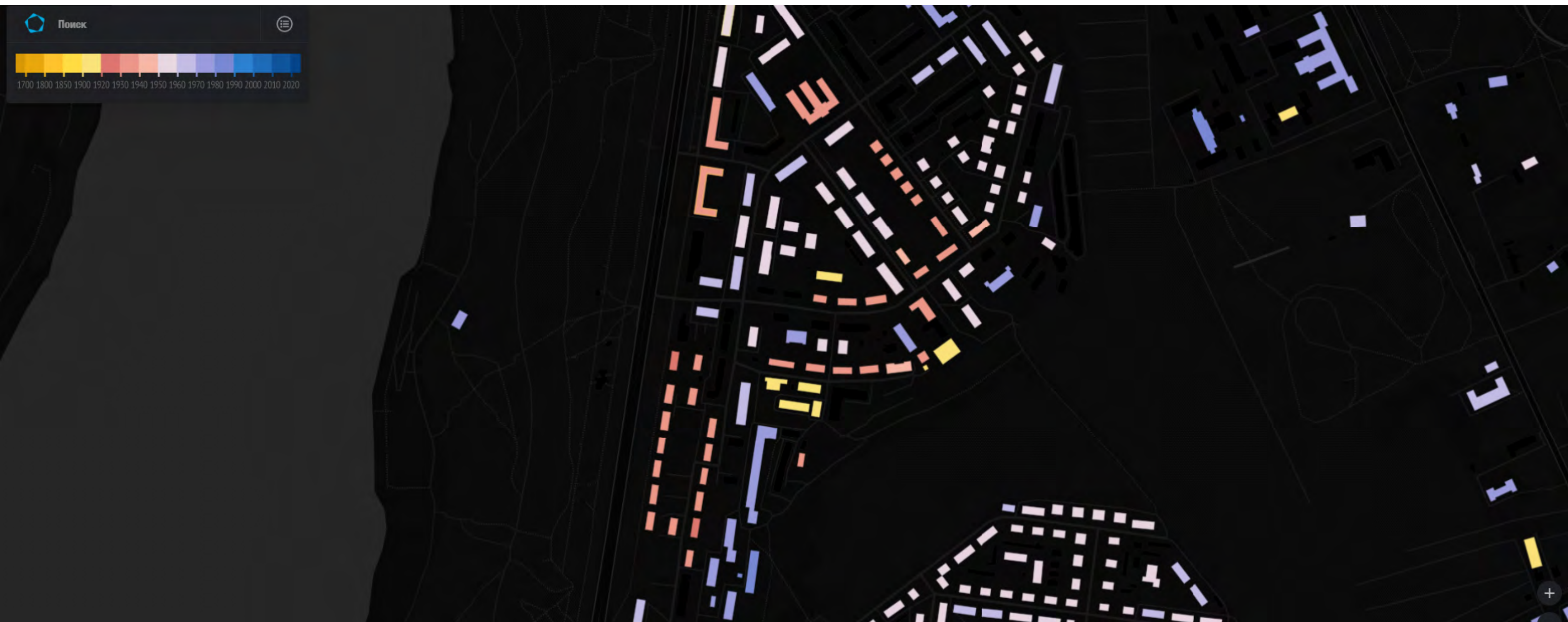
Этапность развития застройки



Этапность развития застройки



Этапность развития застройки

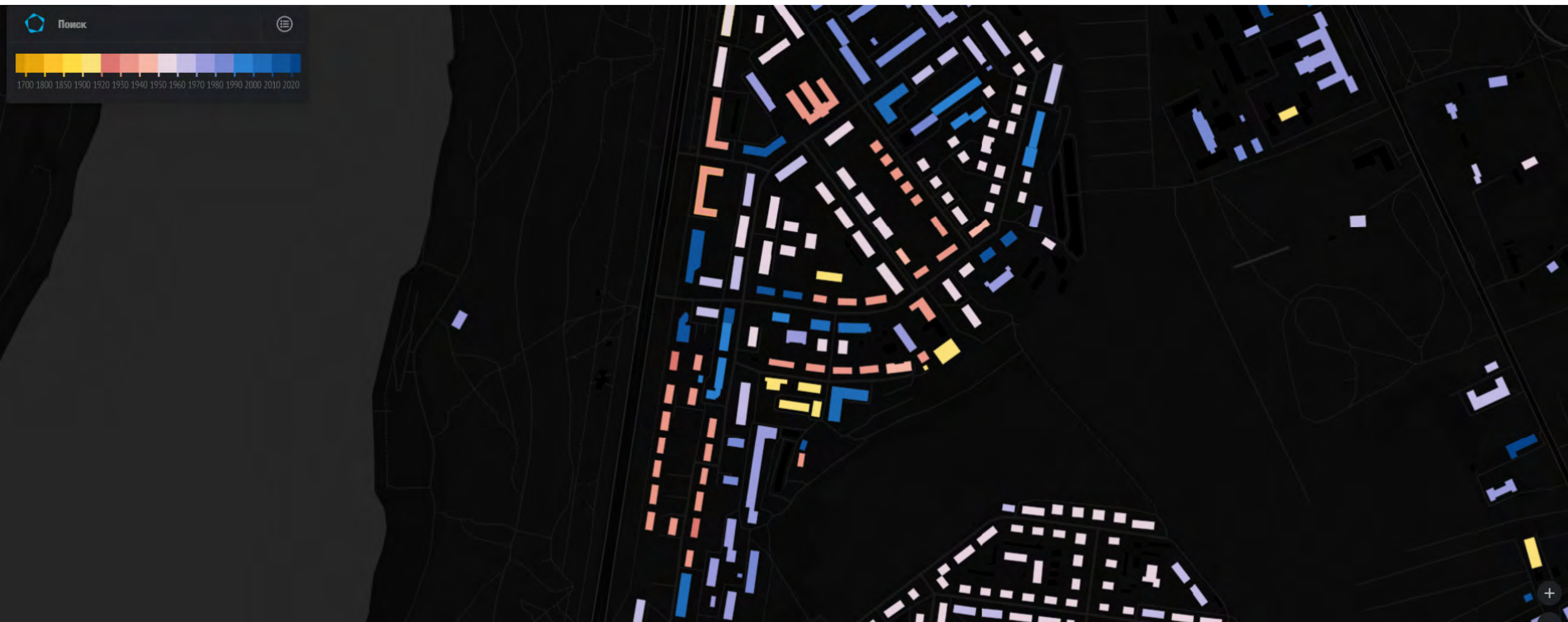


ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
ПРЕЗИДЕНТСКОГО ФОНДА
КУЛЬТУРНЫХ ИНИЦИАТИВ

Этапность развития застройки



Этапность развития застройки



Визуальные особенности среды

Выявленные путем творческого осмысления участниками фотокросса и пленэра

город-сад



очень
зеленый район

Наличие продаваемой среды за счет визуального разнообразия и соразмерности.

малоэтажная застройка



широкая типология архитектурных приемов

неоднородность и разнообразие



сомасштабность человеку



уютные аллеи и улочки

теплые цвета



приватность территории




сопричастность жителей к территории вокруг

архитектурная многослойность



Ценные объекты архитектурной среды

-  ценные с архитектурной точки зрения
-  ценные с архитектурной точки и обладающие статусом ОКН
-  уникальная опорная застройка
-  средовая историческая ценность
-  диссонирующие
-  нейтральные
-  объекты, образующие цельные ансамбли



Ценные элементы территории

ЦЕННОСТИ ТЕРРИТОРИИ

Большое количество зеленых насаждений как внутри микрорайона так и в непосредственной близости от него, создает благоприятную экологическую обстановку, условия для быстрого физического и эмоционального восстановления.

Непосредственная **близость зелёных прогулочных зон** создает условия для ведения активного и здорового образа жизни, регулярных прогулок, занятий спортом, садоводства.

Сохранившаяся **красивая историческая архитектура** повышает капитализацию территории.

Самодостаточность микрорайона: наличие в шаговой доступности социальной, культурной, спортивной, коммерческой инфраструктуры.








Близость к историческому центру города, **транспортная связность** с другими районами города.

Парк Швейцария создает **возможности для разнообразия** спортивного и культурного отдыха, досуговых мероприятий.

Высокий уровень **безопасности внутри микрорайона**, возможность отпускать детей гулять одних.

Это микрорайон, в котором **живут поколениями, семьями.**

Спокойствие и тишина.

| | | | |
|--|--|---|--------------------------------------|
|  | озелененные территории общего пользования |  | ценные липовые аллеи |
|  | улицы обладающие сомасштабным и комфортным профилем, сложившимся озеленением |  | сильный перепад рельефа |
|  | ценные объекты архитектурной среды, в. ч. ансамбли |  | точки обладающие видовым потенциалом |
|  | перспективы с видовыми раскрытиями | | |

Парк «Швейцария»

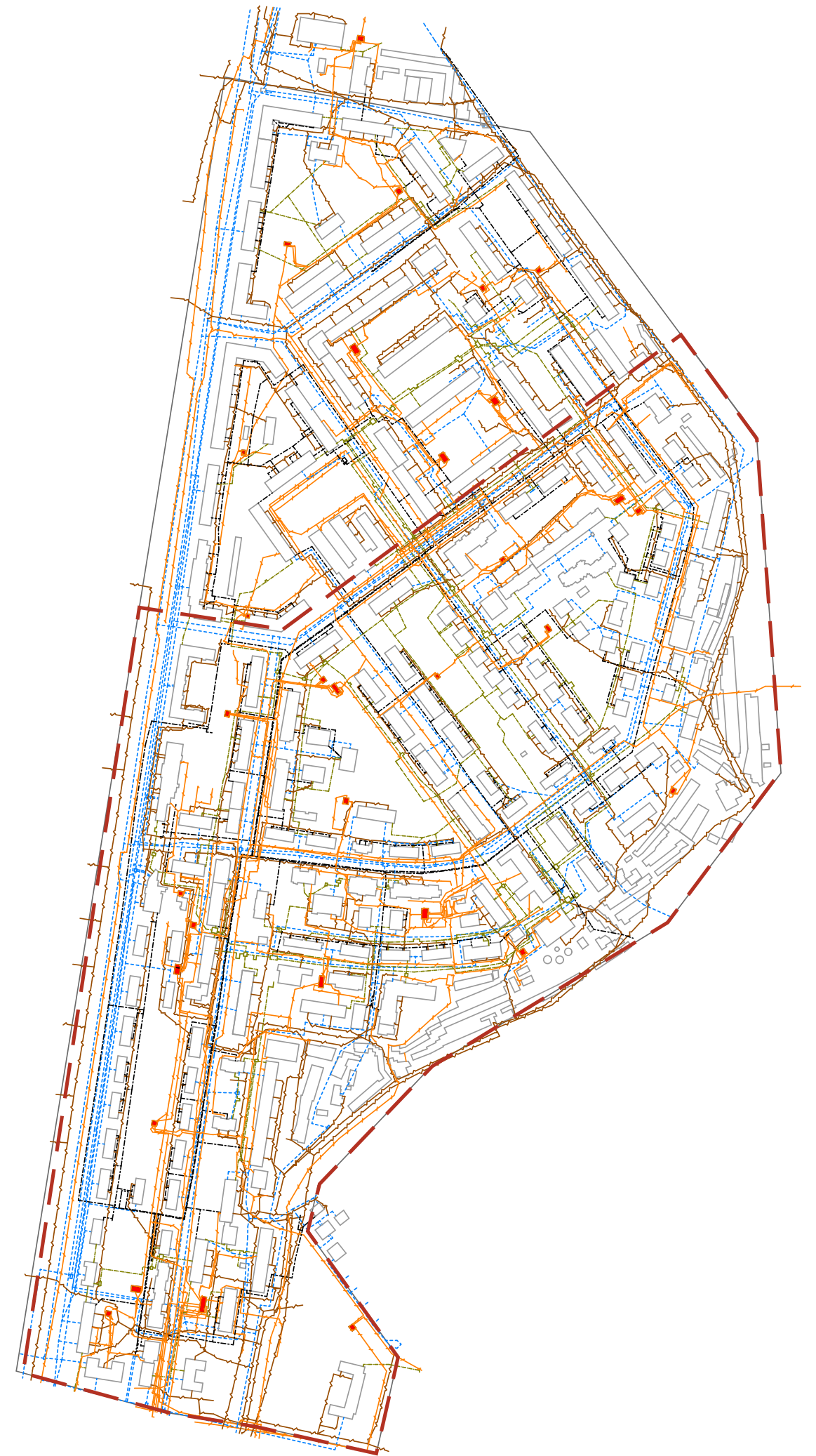


Обеспечение территории инженерной инфраструктурой

Существует возможность подключения к сетям теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, электроснабжения и канализации.

Условные обозначения

- Граница рассматриваемой территории
- - - Граница проектирования
- Электроснабжение
- - - Газоснабжение
- Канализация
- - - Водопровод
- · - · - Теплоснабжение
- Местоположение источников питания (подстанции, ГРС и пр.)



Физическое состояние существующих объектов

Общее количество аварийных зданий

20*

Дома признанные аварийными

16,5%*

Здания в удовлетворительном и хорошем состоянии

64,5%*

Ветхие дома

19%*

*(без учета объектов в границах утвержденного ППМ)

Условные обозначения

- Граница рассматриваемой территории
- - - Граница проектирования
- Границы земельных участков внесенных в ЕГРН
- Хозяйственные постройки, подлежащие сносу
- Признание дома аварийным до 01 января 2017 года
- Признание дома аварийным до 01 января 2017 года до 01 января 2021 года
- Признание дома аварийным до 01 января 2021 года
- Ветхие дома
- Здания в удовлетворительном и хорошем состоянии



Фотофиксация проблем территории



НАПРАВЛЕНИЕ ФОТОФИКСАЦИИ 

1. Коммуникации проложены наземным способом
2. Ветхие входные группы
3. Отсутствие комплексного подхода к благоустройству территории
4. Ветхое жильё
5. Территория имеет большой природный потенциал, но не использует его. Требуется обновление покрытия тротуара и освещение территории
6. Решение проблемы с парковкой
7. Отсутствие асфальтированной дороги
8. Решение проблемы гаражей
9. Лестницы в аварийном состоянии

Основные выводы исследований

УНИКАЛЬНОСТЬ ТЕРРИТОРИИ

Расположение **между двумя крупнейшими лесопарковыми зонами Нижнего Новгорода («Швейцария» и «Щелоковский хутор»** за счет садов и богатой растительности микрорайон формирует зеленый коридор между ними.

Уникальный ландшафт и видовые характеристики — микрорайон расположен на холме, окруженном оврагами: в прострелах улиц, с верхних этажей домов открываются виды на зеленые массивы, Оку, заречную часть города. на улицах

Архитектурная многослойность — в микрорайоне сохранились образцы архитектуры начиная с 20-х годов XX века до 10-х годов XXI века, от рабочего барака и парадной парадной советского периода до современной авторской архитектуры. Такая многослойность формирует разнообразие среды, «живой», насыщенной различными деталями.

Сохранившиеся архитектурные ансамбли 30–50 х годов формируют эстетическую привлекательность микрорайона. У Караваихи есть свое «архитектурное лицо», в создании которого приняли участие ведущие архитекторы г. Горького.

Исторически микрорайон сформирован как место компактного проживания сотрудников заводов им. Ленина и им. Фрунзе, что сформировало определённый уровень культуры и взаимоотношений между жителями: «все друг друга знают», семейственность.

В советское время микрорайон выстраивался по запросам его жителей — работников завода, что способствовало созданию всей необходимой детской инфраструктуры: детские сады, школа, учреждения дополнительного образования для детей.

Культурный подцентр Приокского района — 3 библиотеки, 2 кинотеатра

Уютность и компактность микрорайона, соразмерность архитектуры человеку за счет малоэтажной застройки и большого количества зелёных насаждений.

У микрорайона есть душа — его любят, к нему привязываются, фанатеют, у этого места есть поклонники, здесь покупают квартиры семьями, а уехав возвращаются.

Жители умеют брать на себя ответственность за микрорайон, неравнодушное отношение, умение отстаивать свои интересы



Основные выводы исследований

ПРОБЛЕМЫ ТЕРРИТОРИИ

Устаревшая инфраструктура района.

Много аварийных и ветхих домов.

Недостаток парковок и детских площадок.

Небезопасная пешеходная связь с Щелоковским хутором.

Пробки на Гагарина и внутри микрорайона (около школы).
Затрудненный въезд и выезд из микрорайона.

Отсутствие разнообразия помещений для бизнеса.

Гаражный пояс — устаревший формат, который используется процентов на 20, но создает ощущение опасности и маргинальности.

Распивочные и маргинальный досуг жителей.

Недостаток качественного жилья — есть запрос на кирпичную застройку.

Современная застройка «не поддерживает» историческую архитектуру, вступает с ней в конфликт.

Отсутствие ливневой канализации на всей территории.

Недостаток спортивной инфраструктуры в микрорайоне.

Отсутствие современных форматов проведения досуга: кафе, коворкинги, творческие мастерские.

“ **Основная проблема, которая сильно бы улучшила достоинства микрорайона это удобный прямой проход к Щёлковскому хутора вблизи академии МВД. Сейчас есть проход, но он ужасный и опасный**



УГРОЗЫ

Высотная застройка может **«разорвать» микрорайон** и лишить его привлекательности и комфорта — уюта, камерности, семейственности.

Опасность возникновения **социальной напряженности** между теми, кто давно живет на территории и, теми кто поселится здесь после завершения строительства.

Есть риск **потерять значительную часть зелёных насаждений** особенно в зоне нового строительства.

При несбалансированной застройке возможно создание **дополнительных пробок** на пр. Гагарина.

Нарушение сложившейся «зеленой» связи между двумя лесопарковыми зонами в случае непродуманного отношения к садовым территориям и внутренним зеленым зонам.

Обострение проблемы **нехватки парковочных мест**.

ВОЗМОЖНОСТИ

Есть возможность в рамках программы КРТ **обновить жилой фонд**.

Сформировать жилье различного класса **от эконом до комфорт**.

Разгрузить детские учреждения за счет строительства школы и детского сада.

Сокращение затрат на формирование зеленых пространств за счет сохранения существующих зеленых насаждений.

Запустить изменение социального состава жителей, его **демаргинализация**.

Адекватная месту плотность застройки дает возможность создать проект одновременно привлекательный для инвестиций, и в тоже время не перегружающий социальную, инженерную и транспортную инфраструктуру территории.

Интегрировать в застройку новые **современные бизнес-площади** — создать возможность для организации современного общепита (кафе, кофейная и т. д.).

Решить проблему гаражных кооперативов, сформировать условия для новых актуальных форматов мужской самореализации + создание дополнительных парковочных мест, создание новой экономики района.

Основные выводы исследований

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ АРХИТЕКТУРНОЙ КОНЦЕПЦИИ

Исходя из **принципов развития «Здорового города»**, сформировать улицы ориентированные на **комфорт пешехода** и насыщенные всей необходимой для здорового образа жизни инфраструктурой.

Сохранить существующую **планировочную структуру** района с уважением к истории места. Максимально сохранить существующие ценные зеленые насаждения.

Создать в микрорайоне пространство **соразмерной человеку архитектуры**, за счет малоэтажной и среднеэтажной застройки.

Контекстуально и гармонично вписать новую застройку, **согласовать по масштабу новые объекты** с существующими архитектурными ансамблями.

Переосмыслить серый **гаражный пояс территории**, исходя из современных запросов и экономического целесообразности.

Сформировать **современные форматы жилья разного типа** для различных социальных групп.



КАРАВАЙХА

М И К Р О Р А Й О Н



ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ



Санация

Баланс территории по санации объектов капитального строительства в процентном отношении от общего количества объектов

31,3%

Объем демонтируемых объектов, куб. м
(снос МКД + снос хоз.построек)

89 862,5

Площадь расселяемого жилищного фонда, кв. м

19 961,8

Площадь сносимых объектов, кв. м

25 962

Количество расселяемых домов, единиц
(без учета объектов в границах утвержденного ППМ)

43

Количество аварийных домов, единиц
(без учета объектов в границах утвержденного ППМ)

20

Условные обозначения

- Граница рассматриваемой территории
- - - Граница проектирования
- Границы земельных участков внесенных в ЕГРН
- Сохраняемые общественные здания и многоквартирных домов
- Хозяйственные постройки, подлежащие сносу
- Аварийные здания и здания попадающие под критерии комплексного развития территорий



Схема планировочной организации

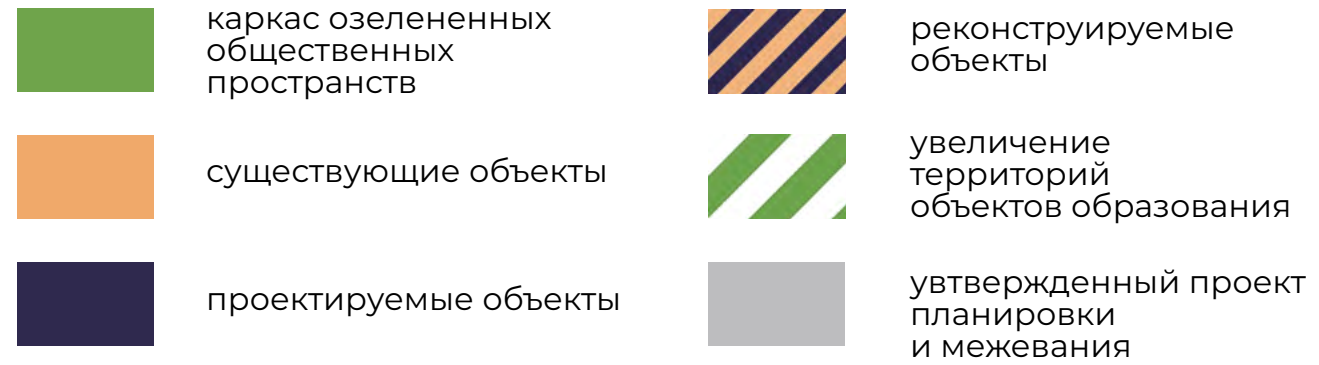
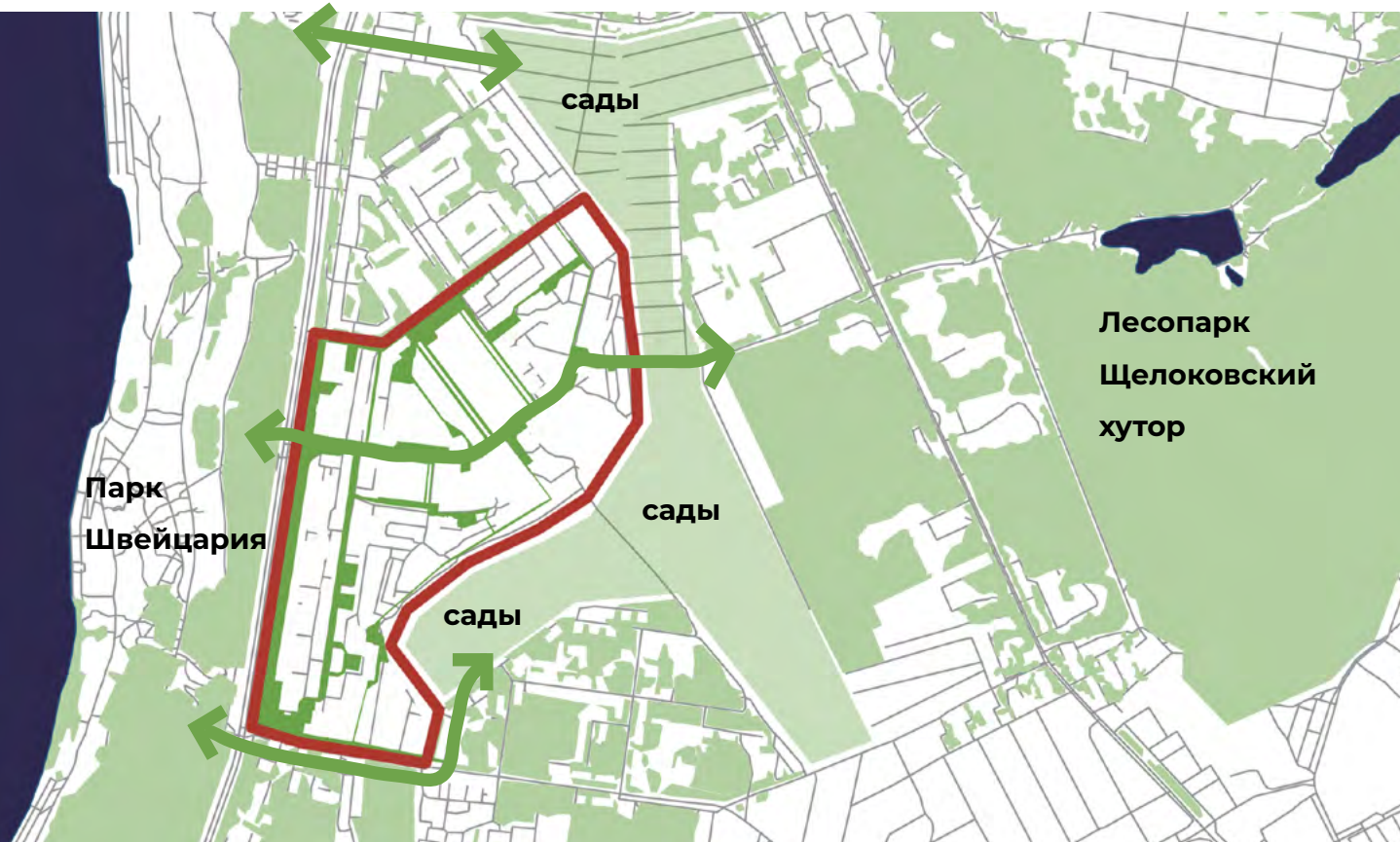



Схема территории в структуре городского зеленого каркаса




Общественные пространства

 каркас озелененных общественных пространств

 велодорожка


 зоны отдыха


 магазины свежих продуктов


 смотровые площадки


 теплицы на крышах

 фонтан

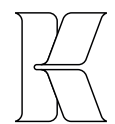
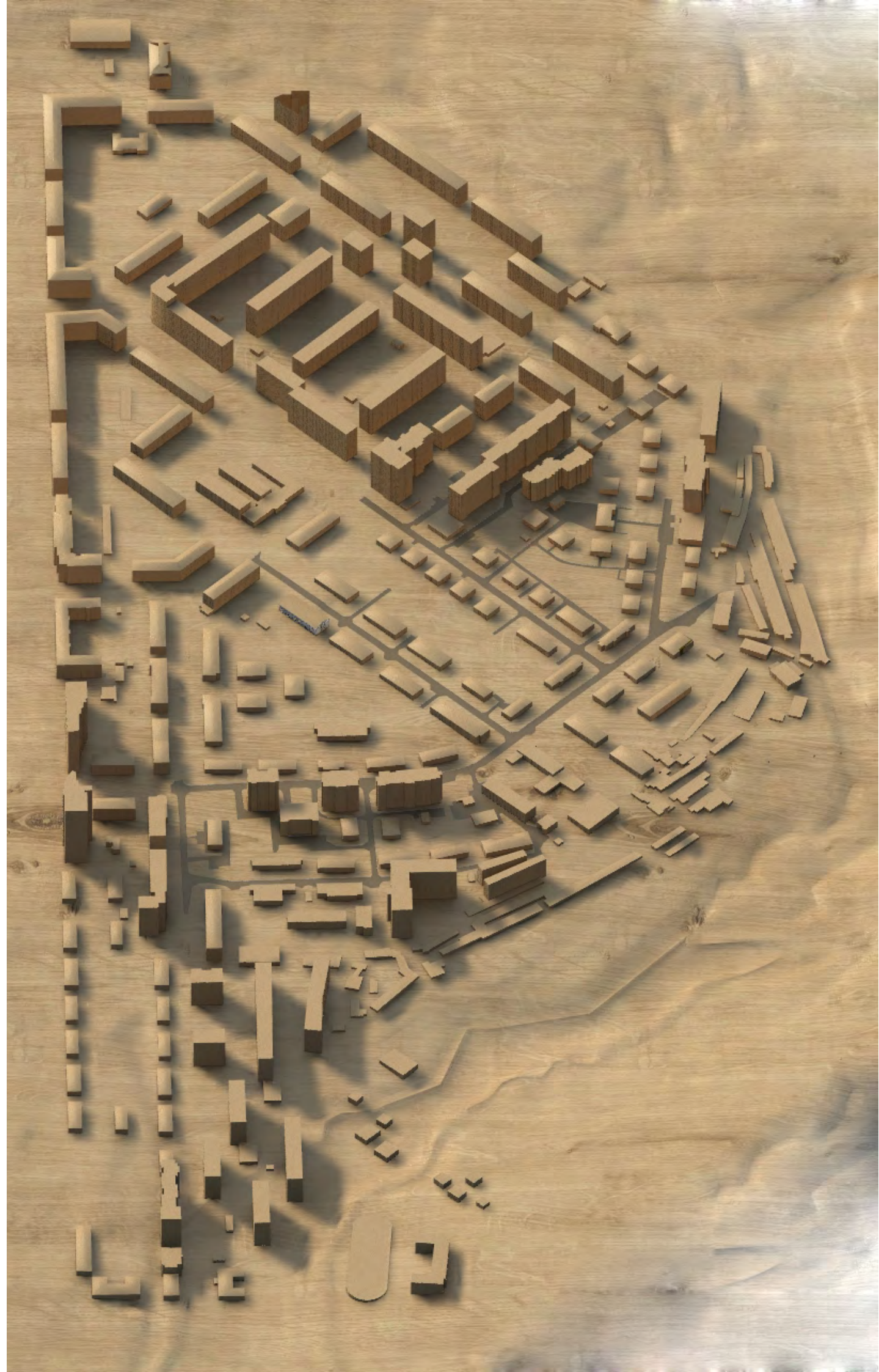
 существующие детские площадки

 новые и реконструируемые игровые пространства

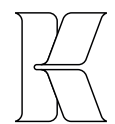
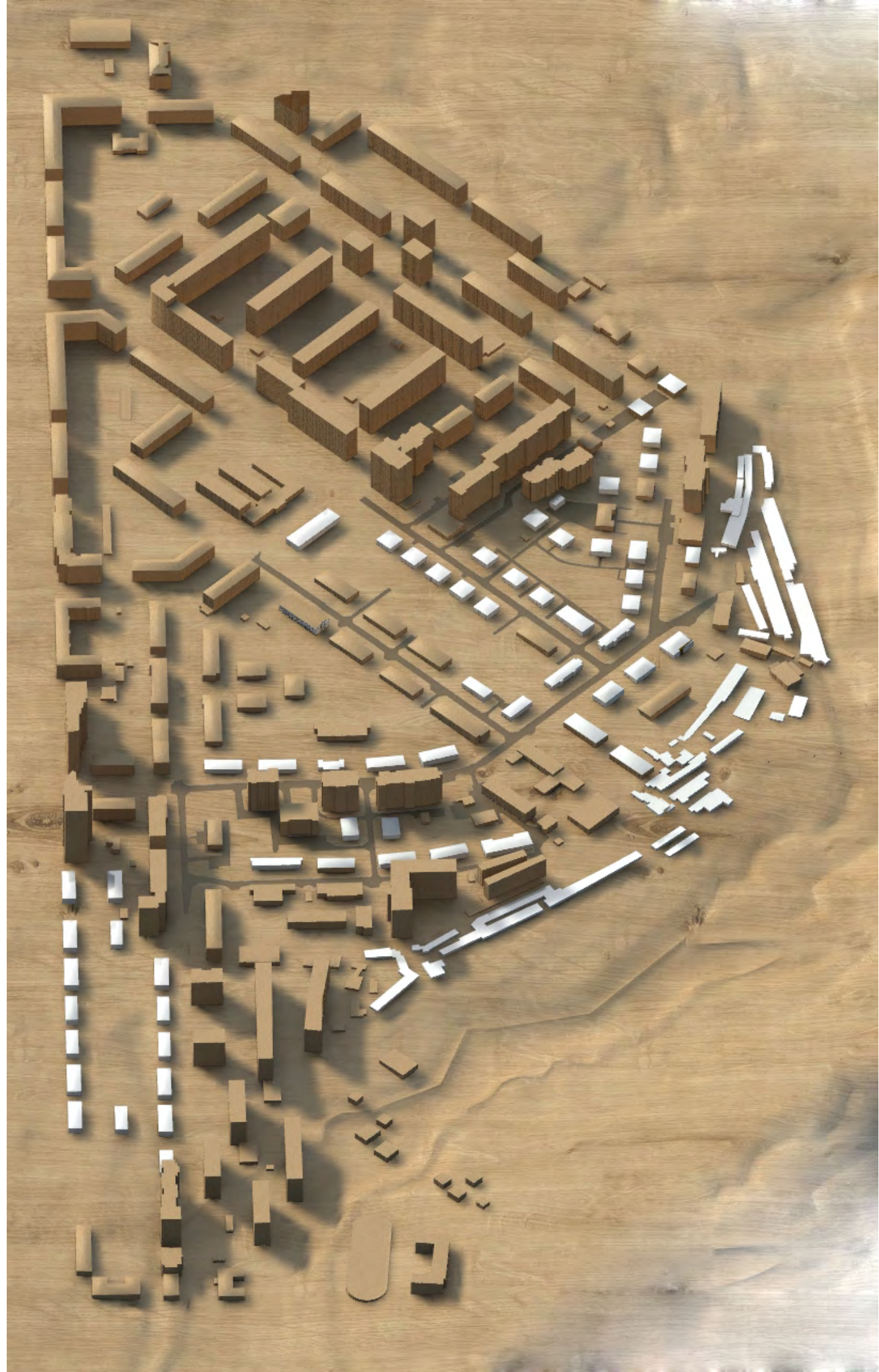
 новые и реконструируемые спортивные зоны (спортплощадки, ворк-ауты, столы для настольного тенниса)

 огороды с теплицами во дворах

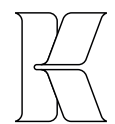




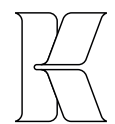
ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
ПРЕЗИДЕНТСКОГО ФОНДА
КУЛЬТУРНЫХ ИНИЦИАТИВ



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
ПРЕЗИДЕНТСКОГО ФОНДА
КУЛЬТУРНЫХ ИНИЦИАТИВ



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
ПРЕЗИДЕНТСКОГО ФОНДА
КУЛЬТУРНЫХ ИНИЦИАТИВ



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
ПРЕЗИДЕНТСКОГО ФОНДА
КУЛЬТУРНЫХ ИНИЦИАТИВ



Типология нового жилья:

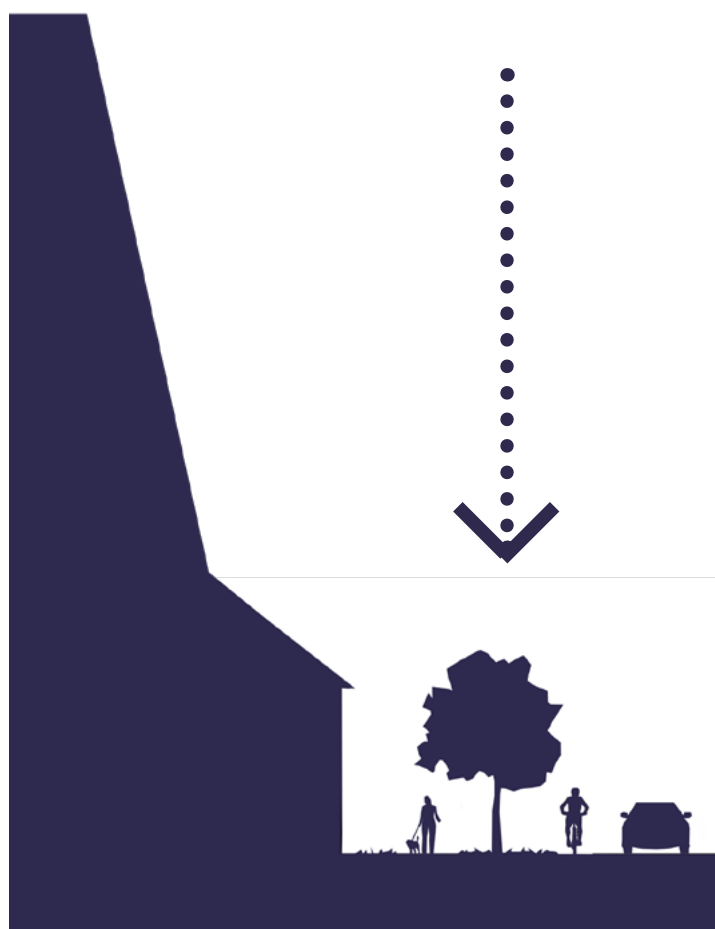
**Дома с квартирами
с отдельными входами,
палисадниками
и собственным
парковочным местом**

Секционные дома

Таунхаусы

Объемно-пространственное решение

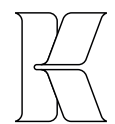
Профиль улиц существующий



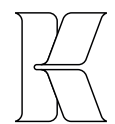
Новый профиль улиц



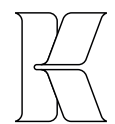
ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
ПРЕЗИДЕНТСКОГО ФОНДА
КУЛЬТУРНЫХ ИНИЦИАТИВ



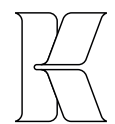
ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
ПРЕЗИДЕНТСКОГО ФОНДА
КУЛЬТУРНЫХ ИНИЦИАТИВ



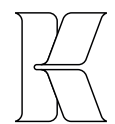
ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
ПРЕЗИДЕНТСКОГО ФОНДА
КУЛЬТУРНЫХ ИНИЦИАТИВ



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
ПРЕЗИДЕНТСКОГО ФОНДА
КУЛЬТУРНЫХ ИНИЦИАТИВ



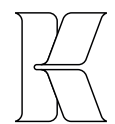
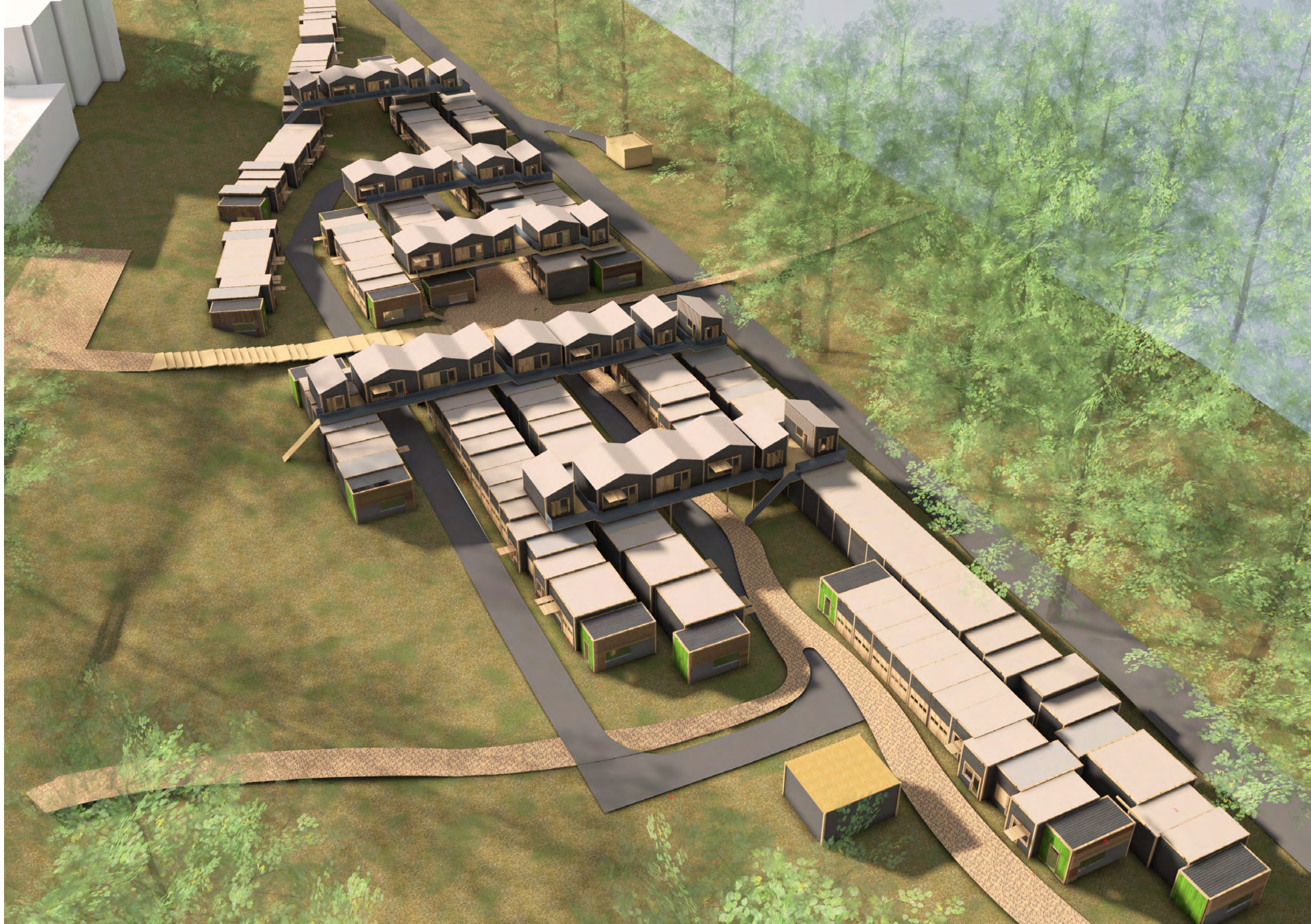
ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
ПРЕЗИДЕНТСКОГО ФОНДА
КУЛЬТУРНЫХ ИНИЦИАТИВ



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
ПРЕЗИДЕНТСКОГО ФОНДА
КУЛЬТУРНЫХ ИНИЦИАТИВ



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
ПРЕЗИДЕНТСКОГО ФОНДА
КУЛЬТУРНЫХ ИНИЦИАТИВ



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
ПРЕЗИДЕНТСКОГО ФОНДА
КУЛЬТУРНЫХ ИНИЦИАТИВ



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
ПРЕЗИДЕНТСКОГО ФОНДА
КУЛЬТУРНЫХ ИНИЦИАТИВ

Примеры благоустройства общественных пространств



Мастерские, как творческое пространство



Стоимость расселения

Стоимость расселения
аварийных до 01.01.2017
(3 дома)

0 руб

Стоимость расселения
аварийных после 17 до
21 (14 домов)

718 849.8 тыс.руб

Стоимость расселения
аварийных после 21 (1)

39 501 тыс.руб

Стоимость расселения
попадающих под
критерии КРТ

1 368 535.8 тыс.руб



**Общая стоимость
расселения**

2 203 283.04 тыс.руб.

Технико-экономические показатели

ТЭП

| | |
|--|------------------------|
| Территория КРТ | 50 га |
| Застройка | 83 045 м ² |
| Озеленение | 221 351 м ² |
| Площадь территориальной зоны /квартала МКД | 94 415 м ² |
| Общая площадь строительства Жилая | 90 380 м ² |
| Коммерческая | 3 400 м ² |
| Деловая | 7 190 м ² |
| Социальная инфраструктура (школы, д/сады, д/поликлиника) | 8 820 м ² |

ПОТРЕБНОСТИ

| | |
|-------------|-----------|
| Детский сад | 300 мест |
| Школа | 1200 мест |

ПЛОТНОСТЬ ЗАСТРОЙКИ **1,66**

Финансово-экономическая модель

Стоимость
строительства за м²

80 - 85 тыс.руб.

Затраты

10 992 683 - 11 461 583 тыс.руб.

Стоимость
продажи м²

130 - 140 тыс.руб.

Чистая прибыль

1 353 453 - 2 478 813 тыс.руб.

Рентабельность

11.81 - 22.54 %



Расселение

2 203 283
тыс.руб



Демонтаж

83 865
тыс.руб



Строительство

8 789 400 - 9 258 300
тыс.руб

Отзывы жителей о мастер-плане



ИНСТИТУТ
УРБАНИСТИКИ

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
ПРЕЗИДЕНТСКОГО ФОНДА
КУЛЬТУРНЫХ ИНИЦИАТИВ

18

1

2

385



Александра Варнина

Большое спасибо за такой теплый праздник микрорайона! И за разработанный мастер-план. Видимо природой человека заложено противиться переменам, но предложенные перемены все таки куда лучше высотных домов. Будем надеяться на скорейшее утверждение и реализацию мастер-плана. Спасибо за работу!

три часа назад Ответить Поделиться

2



Сергей 17:55

И вам спасибо за вчерашнюю презентацию! Проект замечательный. Средневысотная застройка в 7-8 этажей, как раз то, что нужно Караваихе. Жаль только, что первая линия от проспекта Гагарина не входит в зону планирования. Эти огромные дома на входе на Батумскую стоят как огромные столпы Аргоната из "Властелина Колец" на линии сталинского ампира (который тоже средней высотности).



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
ПРЕЗИДЕНТСКОГО ФОНДА
КУЛЬТУРНЫХ ИНИЦИАТИВ

Команда проекта

ИНСТИТУТ УРБАНИСТИКИ

Просвирнина Вера
Карзанова Екатерина
Громова Валерия
Медведева Анна
Кукина Светлана
Андреянова Екатерина

КОМАНДА ИССЛЕДОВАТЕЛЕЙ

Байрамов Руслан
Барышева Валерия
Громов Александр
Ермолин Артем
Киселева Виктория
Крошкина Ольга
Кузнецова Елена
Овсянникова Александра
Пикалова Анастасия
Поляшева Анастасия
Салтыкова Наталья
Серова Екатерина
Шевченко Полина

ИП Никулин

ПРОЕКТНОЕ БЮРО «ДА»

Рюрикова Зоя
Грачева Ольга
Мизгирёва Ирина
Оганжданян Анаит

АКТИВНЫЕ ЖИТЕЛИ

Каспаров Андрей
Попов Юрий
Андрей Николаевич
Лапшова Екатерина
Любимова Марианна
Назаровы Ксения и Борис
Елсукова Елена
Солдатова Татьяна

