



**Концепция
развития территории города Саратова
в границах ул. им. Чернышевского Н.Г.,
ул. Бабушкин взвоз, граница Волгоградского
водохранилища, ул. Большая Садовая.**



**Пояснительная записка к Концепции
развития территории города Саратова в границах
ул. им. Чернышевского Н.Г., ул. Бабушкин взвоз,
граница Волгоградского водохранилища,
ул. Большая Садовая.**

Цели и задачи Концепции:

- Задать вектор развития территории.
- Создать благоприятную среду для жизни граждан.
- Улучшить экологию города.
- Создать новые объекты досуга, отдыха, туризма, с учетом редевелопмента существующих территорий. Сохранить и увеличить потенциал объектов культурного наследия.
- Привлечь потенциальных инвесторов и инвестиции в бюджет города.
- Увеличить индекс привлекательности района за счет раскрытия рекреационного потенциала набережной и территории прилегающей к ней.
- Подготовить основу для внесения изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования и документацию по планировке территории муниципального образования «Город Саратов».
- Применить механизм комплексного развития территории.



Историческая справка.

До середины XX века набережной города Саратова назывался берег реки Волги, многие годы используемый в основном в качестве грузовых портов, как правило, из-за удобства транспортировки грузов по воде.

Это была окраина города, на которой располагались пристани и складские помещения, используемые для хранения товаров. Крутизна существующих взвозов набережной затрудняла перевозку грузов по земле.

Грузовые территории способствовали развитию города, привлечению инвестиций, что давало возможность стабильного экономического роста.

Набережная города Саратова подвергалась негативному воздействию вод и размыву береговой полосы.

При этом вопрос о строительстве набережной в г. Саратове ставился начиная с 1902 года.

В 1959 году институт Гипрогор получил заказ на разработку проекта набережной. Авторами проекта стали архитектор Э.М.Петрушко и инженер В.С.Делиникайтес. Автором проекта озеленения набережной являлась Е.С.Лузина.

Строительство набережной шло методом народной стройки. Каждому району города был отведён определённый участок строительных, дорожных, озеленительных и земляных работ. При выполнении проекта и работ учитывалось строительство Волгоградской ГЭС с последующим изменением береговой линии.

В 1962 году набережной было присвоено имя - Набережная Космонавтов. Название было дано в честь космонавта Ю.А. Гагарина.

По проекту института Саратовгражданпроект реконструированы подходы к Набережной Космонавтов. Решен подход к ней с улицы им.Чернышевского Н.Г. по Бабушкиному взвозу. При пересечении Набережной Космонавтов с ул. Октябрьской создана бульварная полоса, где установлен памятник нашему земляку Константину Александровичу Федину.

До начала 2000 годов Набережная Космонавтов продолжала быть небольшим отрезком рекреационной прогулочной зоны от Саратовского автодорожного моста до ул. Бабушкин взвоз, протяженностью порядка 1700 м.



Современное состояние территории и ее проблемы.

В 2006 году началась реконструкция берегоукрепительных сооружений от ул. Бабушкин Взвоз до ул. Большая Садовая, которая проходила в несколько этапов.

Финансирование реконструкции осуществлялось в рамках Государственных программ Российской Федерации.

За период с 2006 по 2023 год в эксплуатацию был введен участок набережной общей протяженностью 3 720 м.

Берегоукрепительное защитное сооружение одновременно выполняет функцию набережной, как центра общественной и культурной деятельности города с круглогодичным использованием ее территории.

На всем протяжении введенных в эксплуатацию участков выполнена берегоукрепительная защитная стенка, благоустройство верхнего и нижнего ярусов с устройством проездов, тротуаров, наружного освещения, озеленения и установка декоративного ограждения.

Для увеличения береговой полосы с целью использования участка для организации местного проезда и пешеходной зоны произведена подсыпка грунта и выполнено планирование рельефа в двух – трех уровнях. Пешеходно-прогулочные зоны устроены на верхнем и нижнем уровне, кроме того, на верхнем уровне выполнена велодорожка.

На промежуточном уровне размещены универсальная спортивная и детская игровая площадки. Уровни между собой укреплены откосами.

В конструкции берегоукрепительного сооружения предусмотрены пешеходные спуски к воде. В совокупности 2-х – 3-х-ярусная набережная относится к пешеходным улицам с возможностью проезда специализированных транспортных средств (в том числе пожарной и уборочной техники).

Большим недостатком в организации набережной, как зоны отдыха и досуга граждан стало недостаточность коммуникации с иными территориями города, как в части пешеходной и транспортной доступности, так и в части возможности использования прилегающих территорий в качестве общественных зон, зон отдыха и рекреации.

Отсутствие четкого фактического функционального зонирования территории и концепции ее развития в прежние годы привело к хаотичной застройке. На территории расположены производственные цеха, новая многоэтажная жилая застройка и индивидуальные дома, учебные корпуса, офисные и торговые здания. Наличие производственных предприятий повлияло на возможность застройки территории, прилегающей к набережной многочисленными гаражными и складскими боксами. Кроме того, на территории расположено 16 зданий, имеющих статус объектов культурного наследия, потенциал



которых не только не раскрыт для города, но и практически уничтожен прилегающей, деградирующей застройкой.

Строительство новых участков набережной привело к необходимости пересмотра функционального зонирования прилегающей территории, упорядочения застройки, раскрытия ее потенциала за счет применения современных, более рациональных принципов и методик, отвечающих современным социальным стандартам качества, экологичности и комфорта жизни горожан.

Действующие градостроительные документы.

В отношении указанной территории действуют следующие документы территориального планирования, градостроительного зонирования и документация по планировке территории:

Схема территориального планирования Саратовской области, утвержденная постановлением Правительства Саратовской области от 21 мая 2019 года №345-П;

Генеральный план муниципального образования «Город Саратов», утвержденный решением Саратовской городской Думы от 27 декабря 2022 года № 30-319;

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов», утвержденные решением Саратовской городской Думы от 25 июля 2019 года № 54-397;

проект планировки территории, ограниченной ул. Заводской, ул. им. Чернышевского Н.Г., ул. Бабушкин Взвоз и берегом Волгоградского водохранилища в Волжском, Октябрьском, Заводском районах города Саратова с проектом межевания в его составе, утвержденный постановлением администрации муниципального образования «Город Саратов» от 27 декабря 2016 года № 4013 (в редакции от 19 февраля 2021 г. № 329, от 21 сентября 2021 г. № 2607, от 12 июля 2022 № 2828, 5 августа 2022 № 3245, от 03.03.2023 № 806).

Территория г. Саратова, ограниченная ул. Бабушкин взвоз, ул. им. Чернышевского Н.Г., ул. Большой Садовой, Набережной г. Саратова, площадью 1 293 123 кв. метров, состоит из элементов планировочной структуры – кварталов на которых сформировано порядка 479 земельных участков различной площади, разрешенного использования и вида собственности:

1. от ул. Бабушкин Взвоз до ул. им. А.Н. Радищева;
2. от ул. им. А.Н. Радищева до ул. Провиантской;
3. от ул. Провиантской до ул. Вольской;
4. от ул. Вольской до ул. Шелковичной;
5. от ул. Шелковичной до ул. 2-я Садовая;
6. от ул. 2-я Садовая до 3-го Дегтярного проезда;
7. от 3-го Дегтярного проезда до ул. Дегтярной;
8. от ул. Дегтярной до ул. Большая Садовая.



Предложения Концепции.

Набережная занимает важное место в жизни города. Прибрежные территории обладают высоким рекреационным потенциалом с условиями для отдыха и прогулок. Грамотное планирование набережной внесет положительный вклад в качество жизни горожан и экономики города, повысит его шансы в борьбе за конкурентное преимущество между городами.

Современная практика городов, расположенных на берегах крупных водоемов, демонстрирует актуальность переноса промышленных зон с береговой линии селитебных территорий городов на его окраины.

Прибрежные территории превращают в общественный городской центр, застраивают объектами досуга и культуры, набережные благоустраивают и создают там комфортные общественные пространства.

Указанные тенденции нашли отражение в Генеральном плане муниципального образования «Город Саратов», утвержденном решением Саратовской городской Думы от 27 декабря 2022 года № 30-319, и проекте планировки территории, ограниченной ул. Заводской, ул. им. Чернышевского Н.Г., ул. Бабушкин Взвоз и берегом Волгоградского водохранилища в Волжском, Октябрьском, Заводском районах города Саратова с проектом межевания в его составе, утвержденным постановлением администрации муниципального образования «Город Саратов» от 27 декабря 2016 № 4013 относящим территории большинства предприятий, расположенных на прилегающей к набережной территории, к рекреационным зонам, зонам отдыха.

Концепцией развития территории города Саратова в границах улиц: ул. им. Чернышевского Н.Г., ул. Бабушкин взвоз, граница Волгоградского водохранилища, ул. Большая Садовая предлагается пересмотреть и упорядочить функциональное зонирование территории, раскрыть потенциал объектов культурного наследия, предусмотреть создание на территории новых объектов досуга и отдыха для детей и взрослых, объектов туристической направленности - создание современного рекреационного пространства, включающего размещение конгресс-холла, аквапарка, парка аттракционов, многофункционального детского развлекательного центра, гостиничного комплекса, новых общественных пространств, парковых территорий, современного причала для маломерных судов.

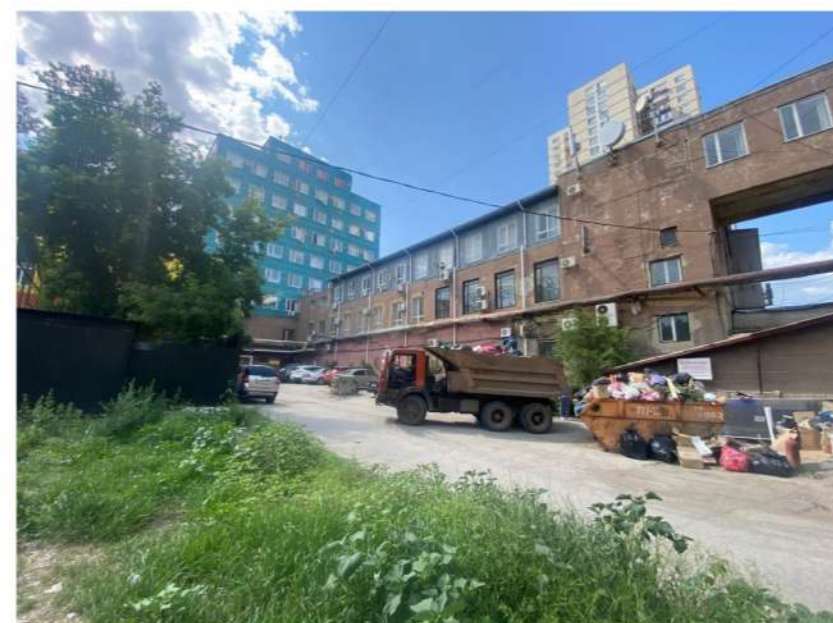
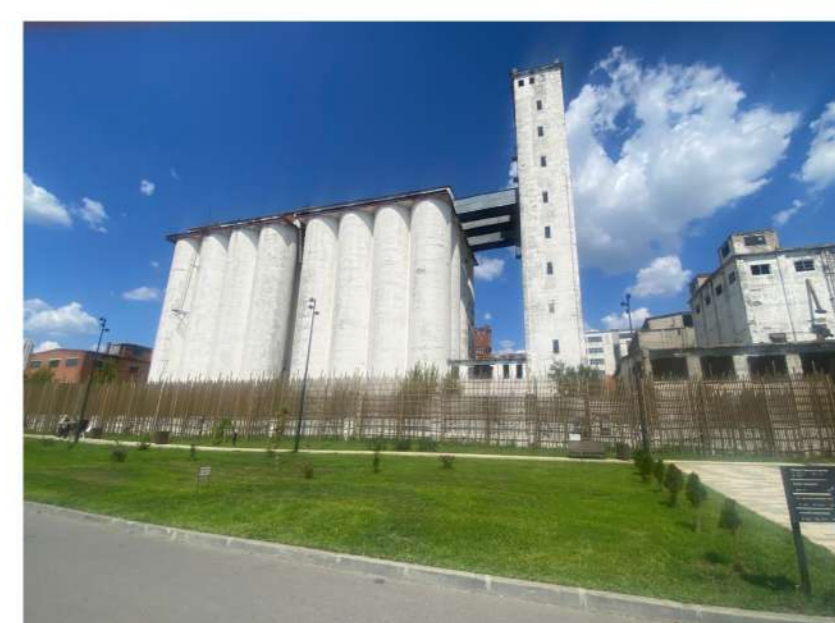
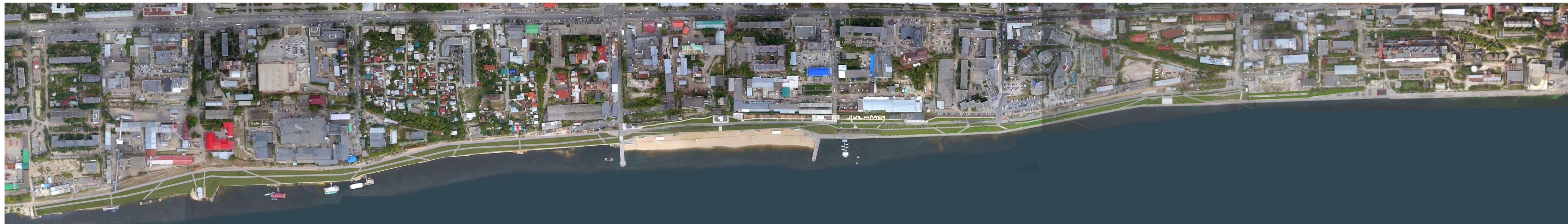
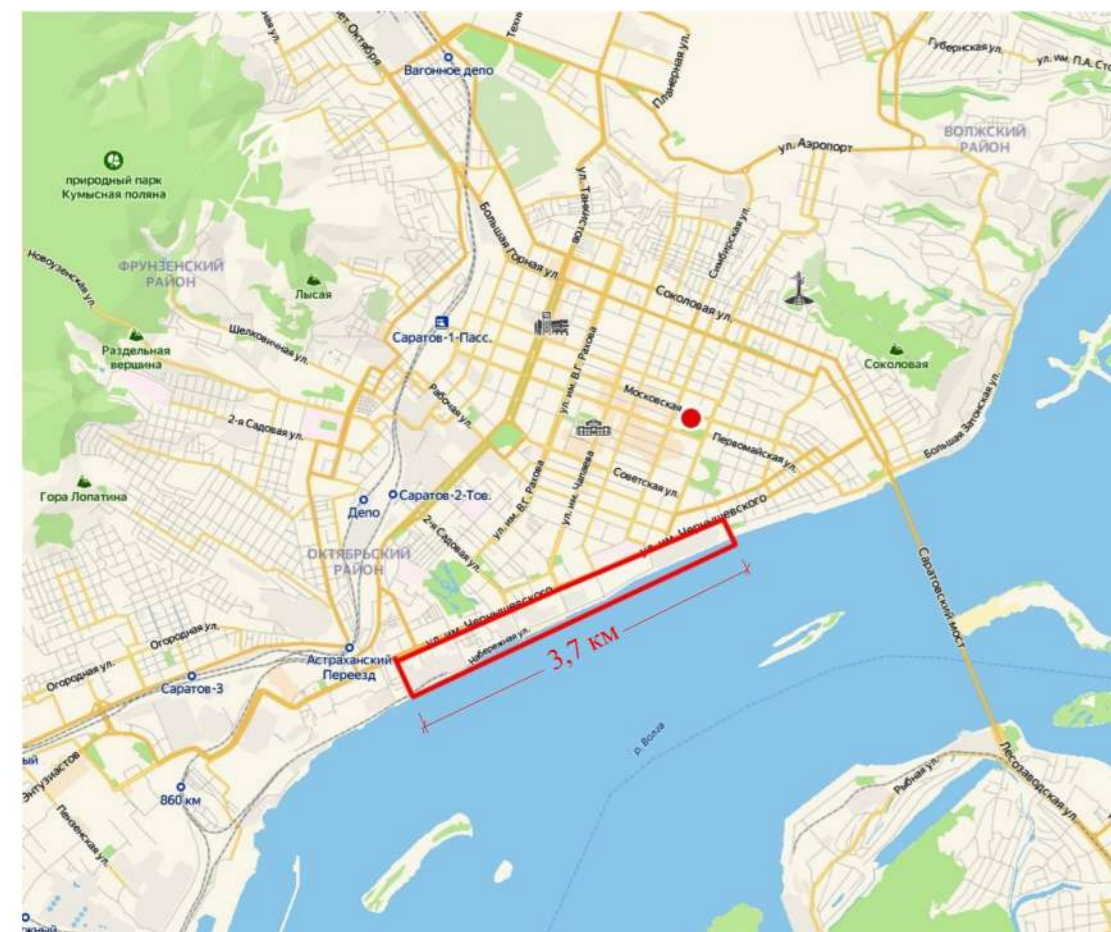
В Концепции учтены 6 потенциальных инвестиционных площадок, включающих проекты реновации территории Саратовского комбикормового завода, редевелопмента территории завода приборных устройств, строительства многофункционального здания на ул. 2-я Садовая, строительства парка аттракционов на ул. Шелковичной, размещения объектов федеральных органов исполнительной власти, а также гостиничного комплекса на ул. Провиантской.



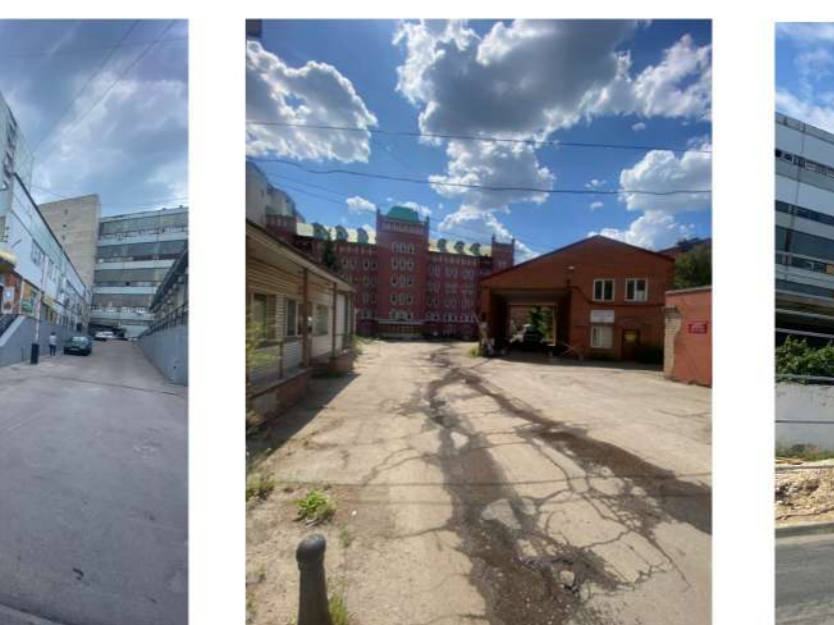
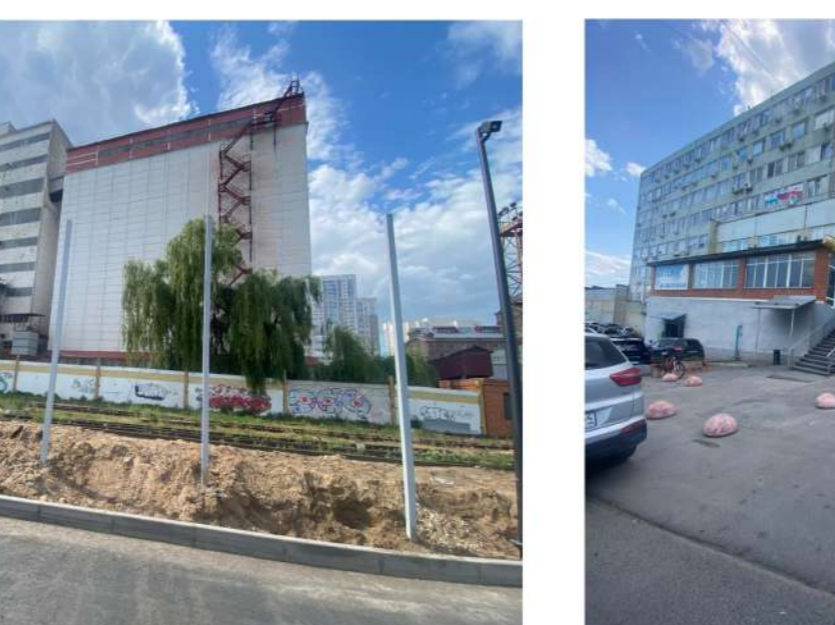
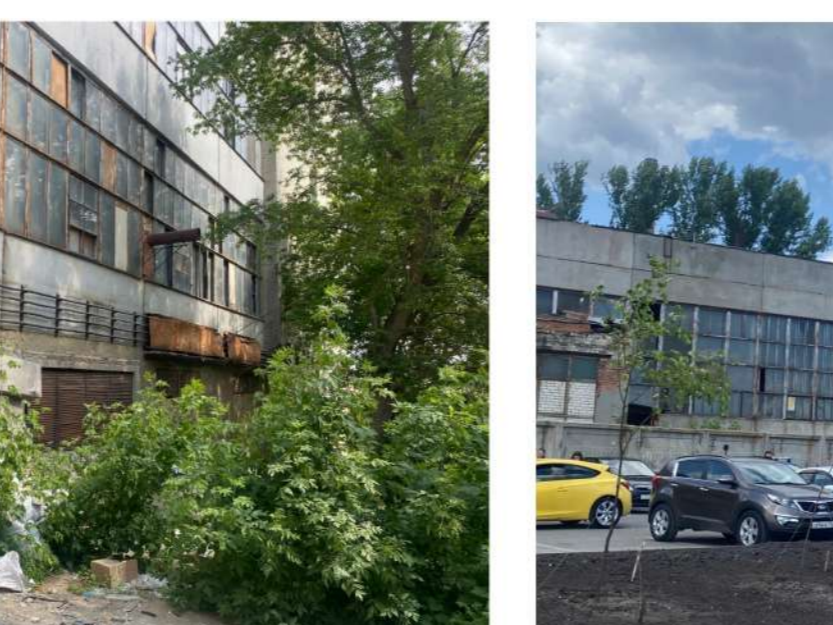
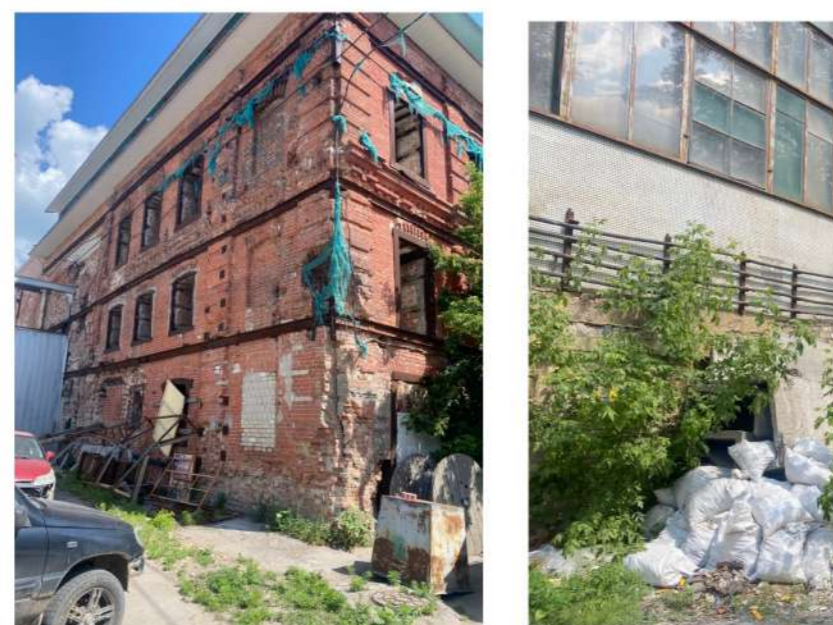
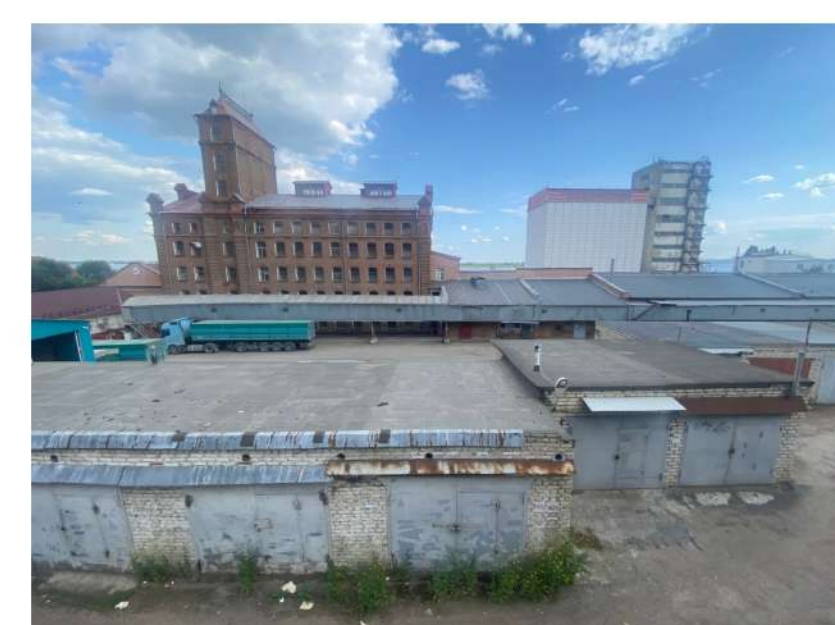
Концепция развития территории города Саратова в границах улиц: ул. им. Чернышевского Н.Г., ул. Бабушкин взвоз, граница Волгоградского водохранилища, ул. Большая Садовая послужит основой для внесения соответствующих изменений в Генеральный план муниципального образования «Город Саратов», Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов», проект планировки территории, ограниченной ул. Заводской, ул. им. Чернышевского Н.Г., ул. Бабушкин Взвоз и берегом Волгоградского водохранилища в Волжском, Октябрьском, Заводском районах города Саратова с проектом межевания в его составе, и позволит применить на данной территории механизм комплексного развития территорий.



Ситуационные планы



Фотофиксация объектов

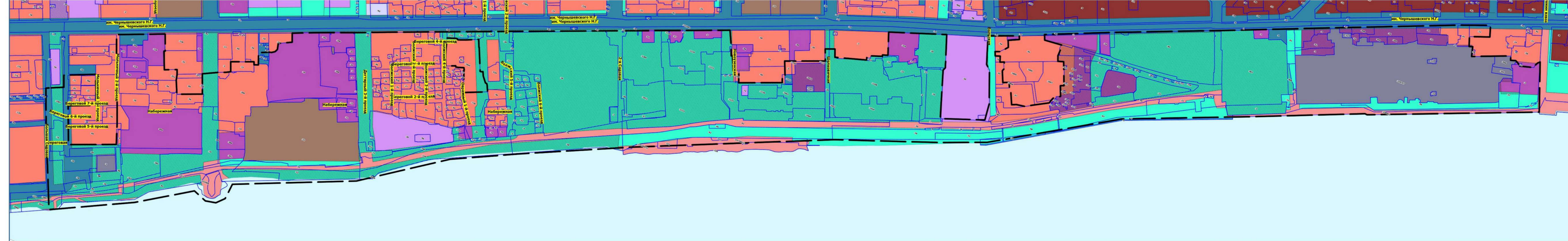




КАРТЫ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

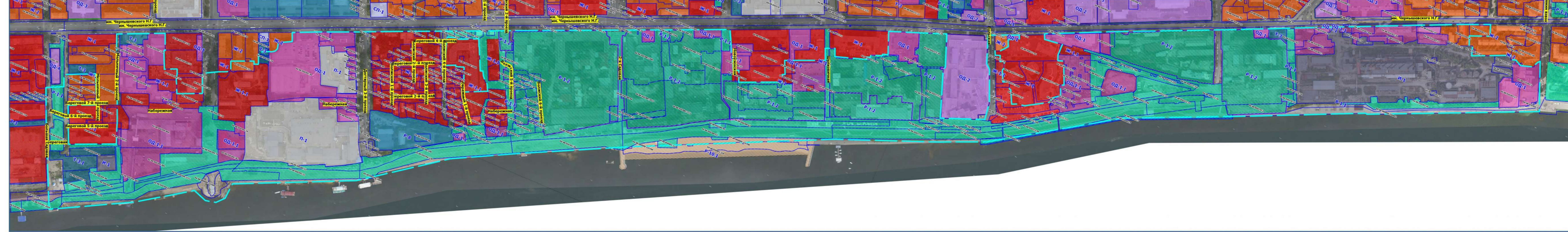
по материалам комитета по архитектуре администрации муниципального образования "Город Саратов"

Карта функциональных зон городского округа в составе Генерального плана муниципального образования «Город Саратов», утвержденного решением Саратовской городской Думы от 27.12.2022 № 30-319



- ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**
- ЖИЛЬЕ ЗОНЫ**
 - ЗОНА СМЕШАННОЙ И ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ
 - ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ:
 - МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА
 - ЗОНА СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЙ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ
 - ЗОНА ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ
 - ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ НЕЖИЛИНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ:
 - ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА
 - КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА
 - ЗОНА НЕЖИЛИНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
 - ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
 - ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:
 - ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ, СЕЗОНОНЫХ ИЛИ ДРУГИХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАН
 - ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ
 - ИНЫЕ ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
 - ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ:
 - ЗОНА ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ (ПАРКИ, САДЫ, СЕВЕРЫ, КУЛЬТУРНО-ОТРАДОВЫЕ ЛЕСА)
 - ЗОНА ОТДЫХА
 - ЛЕСОПАРКОВАЯ ЗОНА
 - ЗОНА ЛЕСОВ
 - ИНЫЕ РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ
 - ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:
 - ЗОНА КЛАДБИЩ
 - ЗОНА СКЛАДИРОВАНИЯ И ЗАКОРМЛЕНИЯ ОТХОДОВ
 - ЗОНА ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
 - ЗОНА РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ
 - ЗОНА АЭРОТОРНИ
 - ИНЫЕ ЗОНЫ

Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования «Город Саратов» в составе Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов», утвержденных решением Саратовской городской Думы от 25.07.2019 № 54-397 (в ред. от 16.12.2022 № 28-292)

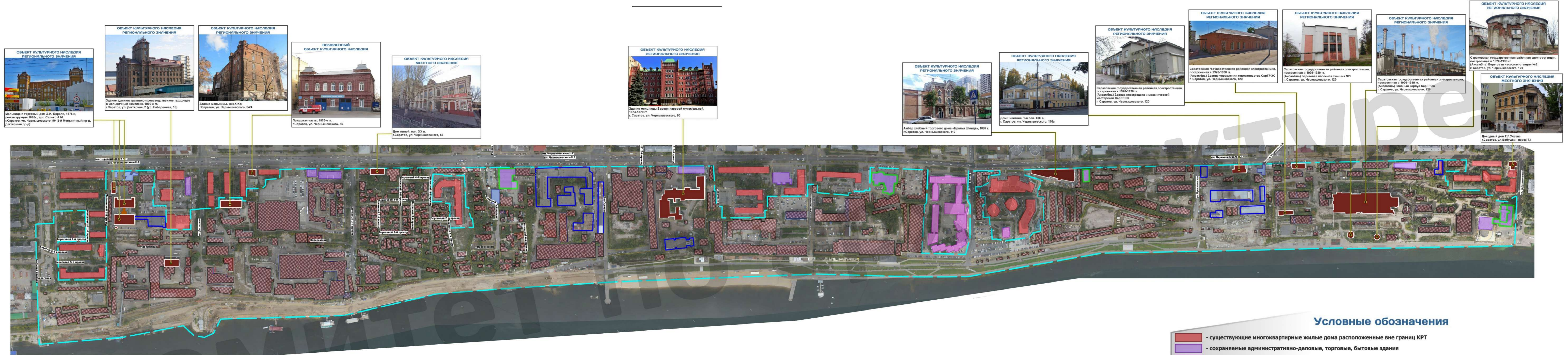


- Территориальные зоны**
- Код зоны**
- ЖИЛЬЕ ЗОНЫ**
 - ЖЗ-1 Зона застройки многоквартирными многоквартирными домами
 - ЖЗ-2 Зона застройки среднетяжелыми многоквартирными домами
 - ЖЗ-3 Зона застройки среднетяжелыми многоквартирными домами
 - ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**
 - ОД-1 Зона административно-делового, культурно-офисного, торгового назначения
 - ОД-2 Зона развития застройки административно-делового, культурно-офисного, торгового назначения
 - ОД-3 Зона объектов высшего и среднего специального образования
 - ОД-4 Зона объектов религиозного использования
 - ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**
 - ИТ-1 Зона зеленых территорий общего пользования (парки, сады, северы)
 - ИТ-2 Зона развития зеленых территорий общего пользования (парки, сады, северы)
 - ИТ-3 Зона развития зеленых территорий общего пользования (парки, сады, северы, набережные)
 - ИТ-4 Зона физкультурно-спортивных сооружений
 - ИТ-5 Зона развития полей
 - ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**
 - П-1 Зона объектов промышленного и коммунально-складского назначения IV и V классов опасности по СвП/ИП
 - П-2 Зона объектов обслуживания транспорта
 - П-3 Зона развития объектов обслуживания транспорта
 - П-4 Зона объектов инженерной инфраструктуры
 - ЗОНА РЕЖИМНЫХ ОБЪЕКТОВ**
 - СР-1 Зона режимных объектов



КАРТА КОМПЛЕКСНОГО ПРЕОБРАЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

по материалам комитета по архитектуре администрации муниципального образования "Город Саратов"



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ТЕРРИТОРИИ

Площадь территории в границах КРТ - 91 гектар
Количество земельных участков в границах КРТ, сведения о которых внесены в ЕГРН - 418 з/у
Кадастровая стоимость земельных участков (без ОКС) составляет - 1 708 311 011 рублей

Условные обозначения

- существующие многоквартирные жилые дома расположенные вне границ КРТ
- сохраняемые административно-деловые, торговые, бытовые здания
- сохраняемые специализированные объекты
- сохраняемые административно-деловые, торговые, бытовые здания (требующие изменения внешнего облика)
- сохраняемые объекты транспортной инфраструктуры
- объекты культурного наследия
- преобразуемые, приспособляемые (сохраняемые) объекты (в т.ч. требующие изменения внешнего облика)
- объекты подлежащие сносу
- границы комплексного развития территорий



КАРТА ЗОН ОГРАНИЧЕНИЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

по материалам комитета по архитектуре администрации муниципального образования "Город Саратов"



- 1 - зоны охраны установлены ПП СО от 4 декабря 2017 года № 616-П*
- 2 - зоны охраны установлены ПП СО от 7 августа 2019 года № 566-П* (с изм. от 11 апреля 2022 года № 261-П)*
- 3 - зоны охраны установлены ПП СО от 6 февраля 2018 года № 53-П*
- 4 - зоны охраны установлены ПП СО от 21 мая 2021 года № 356-П*
- 5 - зоны охраны установлены ПП СО от 24 октября 2022 года № 1031-П*

* - постановления об утверждении зон охраны, границы охранных зон, границы зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности, режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранных зон и зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности представлены в Приложениях 1-6

	- объект культурного наследия регионального значения		- границы зоны регулирования застройки
	- объект культурного наследия местного значения		- границы санитарно-защитной зоны предприятий
	- выявленный объект культурного наследия		- границы защитной зоны ОКН**
	- границы охранной зоны ОКН		- границы комплексного развития территорий

** - в границах защитных зон ОКН строительство (реконструкция) объектов капитального строительства ЗАПРЕЩЕНО!



Проектное решение, план развития территории



Лодочный паркинг
яхт-клуб

Ландшафтные
зоны отдыха

Причал

Видовое кафе

Экстрим-парк

Пляж



Сохраняемая застройка



Объекты культурного наследия



Проектируемая застройка



Инвестиционные площадки

Многофункциональный
детский развлекательно-
выставочный центр

Ротонда

МКД

МКД

Конгресс-холл
деловой центр
Конгресс-отель

МКД

Административное
здание

Редевелопмент
территории
завода
приборных
устройств

Историко-
культурный
парк

МКД

МКД

Аквапарк

Академия
права

Жилой
комплекс
"Ямайка"

Гостиничный
комплекс

Административное
здание

Реновация
территории
Саратовского
комбикормового
завода

Коток
сезонный
детский
гоночный
трек

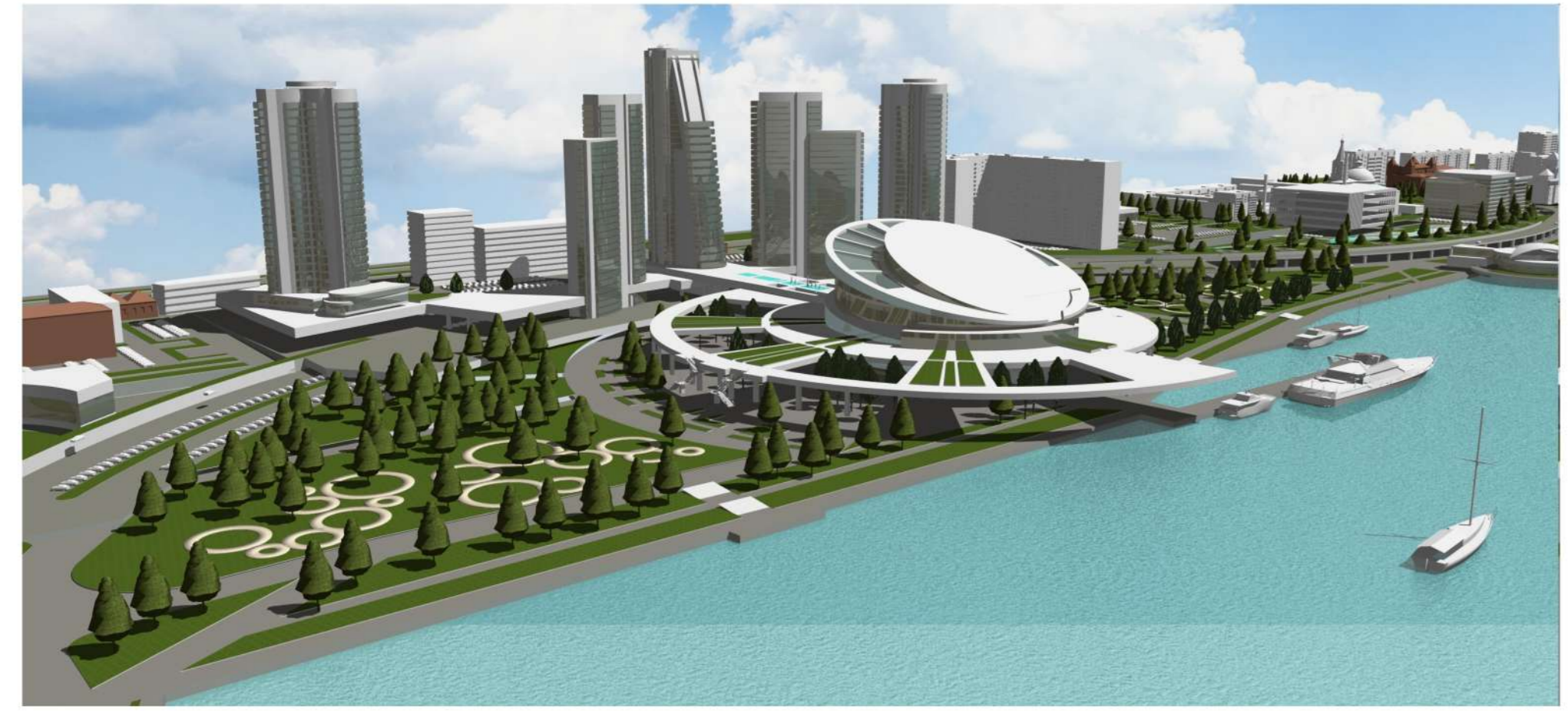
Детская
площадка
"Наука"

Аттракционы

Детский
творческий
центр



Проектное решение, перспектива





Проектное решение , перспектива



Детский аквапарк



Гостиничный комплекс

Парк аттракционов



Проектное решение, транспортный каркас (УДС)

