

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту планировки территории, ограниченной улицами
Шортанова, Карашаева, проспектами Ленина и Кулиева
в городском округе Нальчик.

Проект планировки территории, ограниченной улицами Шортанова, Карашаева, проспектами Ленина и Кулиева в городском округе Нальчик, разработан на основании постановления Главы местной администрации городского округа Нальчик от 25.06.2018 г. № 1190 «О разработке проекта планировки территории, ограниченной улицами Шортанова, Карашаева, проспектами Ленина и Кулиева в городском округе Нальчик».

Проект планировки выполнен в соответствии с:

- Генеральным планом городского округа Нальчика;
- Правилами землепользования и застройки городского округа Нальчик.

Проектируемая территория расположена в центральной части городского округа Нальчик. С юго-востока граничит с площадью Абхазии. По остальному периметру она примыкает к кварталам жилой застройки микрорайона Горный.

Рассматриваемая территория застроена многоквартирными жилыми домами в 5 – 10 этажей, встроенными и отдельностоящими объектами обслуживания и административными зданиями. На данной территории располагается сквер «Ореховая роща», который является местом отдыха горожан. Анализ градостроительной ситуации позволяет оценить данный район городской застройки как один из самых комфортных участков многоэтажной застройки в городе. В то же время плотность застройки (исходя из этого и количество проживающего населения) гораздо ниже нормируемого значения, что позволяет принять решения по поиску вариантов уплотнения.

Рельеф местности спокойный. На преобладающей части территории уклон местности составляет 3%, что является оптимальным условием для водоотведения и благоустройства территории.

Главной задачей данного проекта планировки является завершение формирования архитектурно-планировочной структуры жилой застройки рассматриваемой территории, выявление и устранение сложившихся нарушений действующих градостроительных нормативов и регламентов, и с этой целью изменение видов разрешённого использования участков.

Одним из самых серьезных нарушений в застройке рассматриваемого квартала является случайное, хаотичное размещение капитальных и некапитальных боксовых гаражей. Эти гаражи размещаются как во внутриворотовом пространстве, так и по границе детского сада, что является грубым нарушением санитарных норм. Данной работой и ставится задача способствовать решению данной проблемы.

Красные линии кварталов застройки не пересматриваются. Проектом намечено использование сложившейся системы транспортных связей.

Проектируемая территория и расположенная на ней застройка полностью обеспечена сетями инженерного обеспечения. На рассматриваемой территории размещаются трансформаторная подстанция, тепловой и газораспределительный пункты.

Зоны объектов культурного наследия и зоны залегания полезных ископаемых на данной территории отсутствуют.

Настоящим проектом предусмотрено также, размещение дополнительно к существующей застройке, многоэтажного односекционного жилого дома со встроенными объектами обслуживания и подземным гаражом-стоянкой на сформированном ранее земельном участке, где размещается ветхий подземный гараж.

На перспективу также предусматривается снос гаражей располагающихся вдоль границы Детского сада и строительство на этом месте малоэтажного многофункционального комплекса с двухэтажной подземной автостоянкой для легкового автотранспорта жильцов данного микрорайона.

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗАСТРОЙКИ В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТИРУЕМОГО КВАРТАЛА

№ п.п	Наименование	Единица измерения	Кол-во
1	Площадь проектируемой территории	га	36,1
2	Территория общественно-деловой застройки	га	7,17
3	Территория жилой зоны	га	14,56
4	Зеленые насаждения общегородского значения	га	14,43
5	Общая площадь жилого фонда	м ²	150658
6	Процент застройки	%	8,45
7	Плотность застройки жилой территории	м ² /га	10357,0
8	Расчетная численность населения	чел	7 525

Главный архитектор проекта

Водолазова А.В.