

Пояснительная записка
к проекту планировки территории земельного участка с кадастровым
номером 07:09:0105031:29, расположенного по адресу:
городской округ Нальчик, село Кенже

Территория в границах проекта планировки расположена на юго-западной окраине городского округа Нальчик, прилегает к микрорайону «Предгорный» и «5 микрорайон», административно расположена на землях села Кенже.

Территория в границах проекта планировки имеет площадь 101,26 га и расположена в границах кадастрового квартала 07:09:0105031. С северной стороны она ограничена автомобильной дорогой 5 категории, с южной и западной стороны – зоной сельскохозяйственного назначения, с восточной стороны – землями различного функционального назначения.

Согласно данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, списка выявленных объектов культурного наследия городского округа Нальчик, объекты историко-культурного наследия и границы зон охраны отсутствуют.

По данным управления по недропользованию по КБР на рассматриваемой территории участки недр федерального и резервного фондов отсутствуют.

Рельеф местности спокойный с небольшим уклоном в северо-восточном направлении.

Территория свободна от застройки.

При формировании архитектурно-планировочного решения в максимально возможной степени учтены природные и планировочные особенности площадки.

Данным проектом предусмотрено:

- установление границ функциональных территорий;
- определение красных линий и линий регулирования застройки;
- плотность и параметры застройки;
- параметры улиц, проездов, пешеходных зон и благоустройства территории.

Проект планировки выполнен в рамках положений:

- Генерального плана городского округа Нальчик;
- Правил землепользования и застройки городского округа Нальчик.

Основная цель проекта – разработка рационального планировочного решения территории, определение территорий под линейные объекты улично-дорожной сети с линейными объектами инженерной инфраструктуры.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства проекта планировки определены с учетом современного состояния территории, в том числе наличия зон с особыми условиями

использования установленных от объектов, находящихся на смежных территориях, текущего состояния и планируемого развития транспортной инфраструктуры, нормативных радиусов доступности различных частей территории от объектов социальной инфраструктуры.

Проектом планировки территории зону перспективного развития (ЗПР) предполагается разделить на:

- зону индивидуальной жилой застройки 1-го типа (Ж-1);
- зону жилой застройки 2-го типа малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2).

Проектом планировки территории предполагается поделить в соответствии с функциональным назначением на:

- зону малоэтажной многоквартирной жилой застройки (4-5 этажей);
- зону индивидуальной жилой застройки;
- зону размещения образовательных учреждений;
- общественно-деловую зону;
- зону размещения инженерных коммуникаций и транспорта;
- зону благоустройства.

На территории жилой застройки предполагается расположить следующие объекты капитального строительства:

- многоквартирные жилые дома этажностью 4-5 этажей со встроенными и встроенно-пристроенными общественными помещениями;
- индивидуальные жилые дома;
- детские сады на 240 мест;
- многофункциональный спортивный комплекс с бассейном;
- торгово-развлекательные центры.

Проектом предусматривается устройство прогулочных зон и велосипедных дорожек, зон благоустройства.

Объекты федерального значения, объекты регионального значения, объекты местного значения на данном участке отсутствуют, в связи с чем границы зон планируемого размещения таких объектов проектом не предусмотрены.

Плотность населения в проектируемой жилой зоне принята в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Кабардино-Балкарской Республики.

Архитектурно-планировочная концепция предусматривает формирование жилого микрорайона, обеспеченного всеми элементами социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры.