

Заказчик: ОАО «УК «Биотехнопарк»

**Проект планировки и межевания территории для размещения
объектов Биотехнопарка р.п. Кольцово
Новосибирской области**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том II

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
(ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА)**

Генеральный директор

В.М. Савко

Архитектор

Н.Е.Лысенко

Новосибирск
2015

01 Состав проекта

Утверждаемая часть

1. **Том I.** Положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

2. **Том I.** Чертежи

Материалы по обоснованию

3. **Том II.** Материалы по обоснованию проекта (пояснительная записка)

4. **Том II.** Схемы

Электронная версия проекта

5. Текстовая часть в формате docx.

6. Графическая часть в виде рабочих наборов и слоёв MapInfo 9.0

7. Графическая часть в виде растровых изображений.

Состав графической части проекта

№ п/п	Наименование	Марка чертежа	№ листа
	Утверждаемая часть		
	Чертежи тома I		
1	Чертёж проекта планировки с отображением красных линий, границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства, границ зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения	ПП-1	
2	Чертёж проекта планировки с отображением линий, обозначающих дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, подходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	ПП-2	
	Материалы по обоснованию		
	Схемы тома II		
3	Схема расположения элемента планировочной структуры	ПП-3	1
4	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки, М 1:2000	ПП-4	2
5	Схема архитектурно-планировочной организации территории	ПП-5	3
6	Разбивочный чертёж красных линий, М 1:2000	ПП-5	4
7	Поперечные профили улиц и дорог, 1:200	ПП-6	5

02 Перечень ответственных за разработку проекта

Начальник отдела разработки
градостроительной документации
(главный градостроитель проекта)

Нестёркин А.В.

Архитектор

Лысенко Н.Е.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

- 01 Состав проекта
- 02 Перечень ответственных за разработку проекта

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	3
1. Анализ сложившегося использования территории	4
1.1. Краткая характеристика климатических условий.....	4
1.2. Положение в системе расселения	8
1.3. Современное состояние территории	8
1.4. Зоны с особыми условиями использования территории.....	9
2. Основные направления комплексного развития территории по генеральному плану р.п. Кольцово	10
3. Предложения по планировке территории	11
3.1. Планировочная структура и функциональное зонирование территории. 11	
3.2. Расчёт численности населения и объёмов жилого фонда.....	12
3.3. Расчёт учреждений обслуживания населения.....	12
3.4. Система озеленения и организация мест отдыха населения	12
3.5. Проектные предложения по развитию улично-дорожной сети	12
3.6. Инженерное обеспечение территории	12
4. Приложения	14

Введение

Проект планировки выполнен ОАО СибНИИ градостроительства на основании договора с УК «Биотехнопарк».

Подготовка проекта планировки осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Проект выполнен в соответствии с нормативными документами:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 года, №190-ФЗ;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2011"СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"

Проектные решения выполнены с учётом положений ранее разработанной градостроительной документации:

- Генерального плана МО р.п.Кольцово Новосибирской области;
- Правилами землепользования и застройки МО р.п.Кольцово Новосибирской области;

Проект выполнен на топографической съёмке масштаба 1:500.

Расчётный срок проекта – 2025 год, в соответствии с генеральным планом р.п.Кольцово Новосибирской области.

1. Анализ сложившегося использования территории

1.1. Краткая характеристика климатических условий

В соответствии со СНиП 23-01-99 «Строительная климатология» территория относится к I строительно-климатической зоне, подрайон 1В.

Климат континентальный, средняя температура января -18,8. Средняя температура июля +19. Средняя годовая температура воздуха + 0,2 °С. Абсолютный максимум - +38 °С, минимум -50 °С.

Заморозки на почве начинаются во второй половине сентября и заканчиваются в конце мая. Продолжительность холодного периода ($<0^{\circ}$) - 178, тёплого ($< 10^{\circ}$) - 243, безморозного ($< 8^{\circ}$) - 230 дней.

Ярко выражены все сезоны года. Суровая и продолжительная зима с устойчивым снежным покровом от 20 см до 70 см в отдельные периоды с сильными ветрами и метелями. Возможны оттепели, но они кратковременны и наблюдаются не ежегодно. Снежный покров держится от 150 до 180 дней.

Переходные сезоны (весна, осень) короткие и отличаются неустойчивой погодой, возвратами холодов, заморозками.

Средняя годовая сумма осадков составляет 414 мм (от 290 до 540 мм). До 70% осадков выпадает в виде дождей, в основном ливневых с грозами. Из них 20 % приходится на май-июнь, в частности, в период с апреля по октябрь выпадает (в среднем) 330 мм осадков, в период с ноября по март - 95 мм. Преобладают юго-западные ветры. Вегетационный период от 158 до 163 дней.

Относительная влажность воздуха в зимние месяцы превышает 80%, осенью - 55-65%, в засушливый период не превышает - 30%.

В соответствии со СНиП 23-01-99* «Строительная климатология» территория р.п.Кольцово относится к I строительно-климатической зоне, подрайон 1В; в соответствии со СНиП 2.01.07-85* «Нагрузки и воздействия» к IV снеговому, III ветровому району.

Согласно карте *общего сейсмического районирования* территории Российской Федерации (ОСР-97), территория сельсовета относится к 6-7-ми бальной зоне сейсмической активности по шкале MSK-64. (для средних грунтовых условий и трёх степеней сейсмической опасности – А(10%)=6, В(5%)=6, С(1%)=7 в течение 50 лет).

Климатическое районирование разработано на основе комплексного сочетания средней месячной температуры воздуха в январе и июле, средней скорости ветра за три зимних месяца, средней месячной относительной влажности воздуха в июле. Данные климатической оценки представлены в *таблицах 1.1.1-1-1.1.1-5*

Таблица 1.1-1

Характеристика климатического района I B

Климатические районы	Климатические подрайоны	Среднемесячная температура воздуха в январе, °С	Средняя скорость ветра за три зимних месяца, м/с	Среднемесячная температура воздуха в июле, °С	Среднемесячная относительная влажность воздуха в июле, %
I	IB	От -14 до -28	5 и более	От +12 до +21	-

Таблица 1.1-2

Направления и скорость ветра

Повторяемость направлений ветра (числитель), %; средняя скорость ветра по направлениям (знаменатель), м/с; повторяемость штилей, %								
январь								
с	св	в	юв	ю	юз	з	сз	штиль
$\frac{3}{2,0}$	$\frac{5}{2,8}$	$\frac{9}{2,3}$	$\frac{16}{3,0}$	$\frac{27}{4,7}$	$\frac{31}{5,7}$	$\frac{6}{3,7}$	$\frac{3}{3,0}$	15
июль								
с	св	в	юв	ю	юз	з	сз	штиль
$\frac{12}{2,7}$	$\frac{18}{2,6}$	$\frac{11}{2,7}$	$\frac{10}{2,9}$	$\frac{11}{2,7}$	$\frac{15}{3,5}$	$\frac{12}{2,8}$	$\frac{11}{2,5}$	18

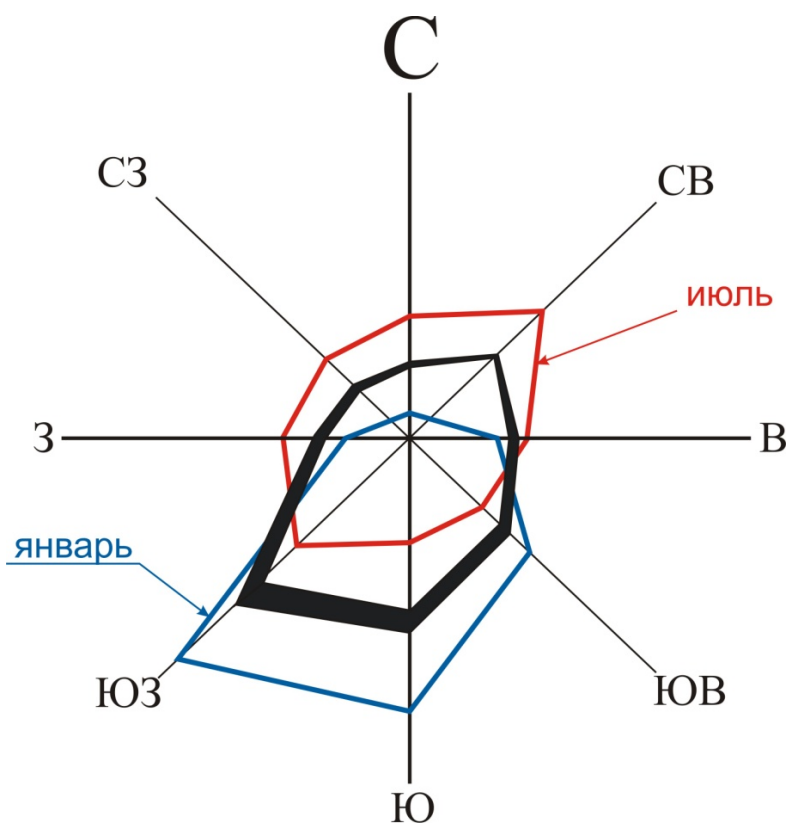


Рисунок 1.1-1 Преобладающие направления ветров

Таблица 1.1-3

Климатические параметры холодного периода года

Температура воздуха наиболее холодных суток, °С, обеспеченностью																					
0,98	0,92	0,98	0,92	0,94																	
-44	-42	-42	-39	-24	-50	9,3	178	-12,4	230	-8,7	243	-7,7	80	77	104	ЮЗ	-	3,9			
Температура воздуха наиболее холодной пятидневки, °С, обеспеченностью																					
Температура воздуха, °С, обеспеченностью																					
Абсолютная минимальная температура воздуха, °С																					
Средняя суточная амплитуда температуры Воздуха наиболее холодного месяца, °С																					
Продолжительность суток и средняя температура воздуха, °С, периода со средней суточной температурой воздуха		≤10°С		≤8°С		≤10°С															
		продолжительность	Средняя температура	продолжительность	Средняя температура	продолжительность	Средняя температура														
Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца, %																					
Средняя месячная относительная влажность воздуха в 15 ч. Наиболее холодного месяца, %																					
Количество осадков за ноябрь - март, мм																					
Преобладающее направление ветра за декабрь - февраль																					
Максимальная из средних скоростей ветра по румбам за январь, м/с																					
Средняя скорость ветра, м/с за период со средней суточной температурой воздуха																					

Таблица 1.1-4.

Климатические параметры тёплого периода года

Барометрическое давление, гПа	Температура воздуха, °С, обеспеченностью 0,95	Температура воздуха, °С, обеспеченностью 0,98	Средняя максимальная температура воздуха наиболее теплого месяца, °С	Абсолютная максимальная температура воздуха, °С	Средняя суточная амплитуда температуры воздуха наиболее теплого месяца, °С	Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее теплого месяца, %	Средняя месячная относительная влажность воздуха в 15 ч. Наиболее тёплого месяца, %	Количество осадков за апрель-октябрь, мм	Суточный максимум осадков, мм	Преобладающее направление ветра за июнь-август	Минимальная из средних скоростей ветра по румбам за июль, м/с
995	23	28	24,6	38	11,4	72	56	338	95	ЮЗ	0

Таблица 1.1-5

Средняя месячная и годовая температура воздуха, °С

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XI	Год
-18,8	-17,3	-10,1	1,5	10,3	16,7	19,0	15,8	10,1	1,9	-9,2	-16,5	-0,2

1.2. Положение в системе расселения

Р.п. Кольцово расположен к востоку от г. Новосибирска в непосредственной близости от городской черты г. Новосибирска.

Р.п. Кольцово связан с г. Новосибирском автодорогами: с северной стороны через с. Барышево с Первомайским районом г. Новосибирска и с южной стороны с Академгородком (Советский район г. Новосибирска).

Севернее р.п. Кольцово, на расстоянии 1 км, проходит железная дорога восточного направления «Кузбасс – Новосибирск», на которой расположен остановочный пункт «Барышево» в селе Барышево.

По административному устройству НСО р.п. Кольцово входит в состав муниципального образования р.п. Кольцово.

Застройка р.п. Кольцово осуществляется в соответствии генеральным планом, разработанной институтом ОАО «Новосибгражданпроект» в 2005 г.

Р.п. Кольцово состоит из селитебной территории и научно-производственной площадки.

Планировочная структура селитебной территории формируется по схеме генерального плана. Построены микрорайоны I, II, III, заканчивается строительство IV микрорайона. Формируется застройка центральной части посёлка в пойме р. Забобурыхи.

Застраиваются микрорайоны коттеджной застройки VI, VII, VIIa, VIII.

В северо-восточной части селитебной территории расположен административно-бытовой комплекс (АБК) ГНЦ ВБ «Вектор», который включает административные здания, больничный комплекс, здания общежитий

На территории микрорайона III, прилегающего к территории Биотехнопарка построен Бизнес-инкубатор.

Территория, предназначенная для строительства объектов Биотехнопарка размещается в юго-западной части посёлка, ограничена дорогой Кольцово-Академгородок, улицей Технопарковой и проектируемой районной магистралью отделяющей территорию от VI микрорайона.

1.3. Современное состояние территории

Объектом проектирования является территория Биотехнопарка р.п.Кольцово, расположенная в юго-западной части посёлка. Границами проектирования является граница земельного участка 54:19:190102:1074 предназначенного для строительства площадки № 1 Биотехнопарка с инженерным обеспечением. Общая площадь в границах проектирования составляет 24,87 га. Территория включает кроме квартала Биотехнопарка инженерно-технический коридор, предназначенный для размещения автомобильной дороги и инженерных коммуникаций.

В настоящее время объектами технопарка занято около 25% территории, остальная часть занята естественными природными территориями: луговой растительностью и берёзовыми колками.

Транзитом по территории проходит высоковольтная линия электропередач 110 кВ.

Таблица 1.3.-1

Существующий баланс территории

№ п/п	Назначение земельных участков	Единица измерения	Значение показателя
1	2	3	4
	Площадь проектируемой территории - всего	га	24,87
1	территории научно-производственных объектов	га	6,33
2	территории инженерной инфраструктуры	га	3,70
3	территории улично-дорожной сети	га	5,36
4	территории естественного ландшафта	га	9,48

1.4. Зоны с особыми условиями использования территории

В границах проектирования установлены охранные зоны линии электропередач 110 кВ.

Охранные зоны для линий электроснабжения установлены в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160"О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" и составляют для ВЛ 110 кВ – 20 м в обе стороны от крайнего провода.

2. Основные направления комплексного развития территории по генеральному плану р.п. Кольцово

В соответствии с генеральным планом р.п.Кольцово территория земельного участка 54:19:190102:1074 предназначена для размещения объектов Биотехнопарка и озеленения общего пользования (в границах квартала); строительства жилых улиц обслуживающих территорию технопарка, территории III и IV микрорайонов; строительства объектов инженерного обеспечения территории.

3. Предложения по планировке территории

3.1. Планировочная структура и функциональное зонирование территории

Общее планировочное решение выполнено в соответствии с основным положением генерального плана р.п.Кольцово.

Проектом сформирован в красных линиях квартал для размещения резидентов Биотехнопарка площадью 15,8819 га.

Красные линии соответствуют границам микрорайонов р.п.Кольцово предусмотренных генеральным планом, а так же границам сформированных земельных участков для размещения биотехнологического комплекса ООО "СФМ Фарм", инженерно-лабораторного комплекса ООО «Вектор-Бест», научно-производственной компании «Био-Веста».

Каталог координат красных линий приведён в приложении 1.

На территории размещения объектов федерального, регионального и местного значения не предусмотрено.

Объектов жилой застройки и предприятий обслуживания населения не предусмотрено.

В границах проектирования выделено 3 функциональных зон:

1. зона научно-производственных объектов I - V классов вредности
2. зона улично-дорожной сети
3. зона парков, скверов, бульваров

Таблица 3.1-1

Параметры планируемых функциональных зон (зон размещения объектов капитального строительства)

№ п/п	Наименование функциональной зоны	Площадь, га	%
	ВСЕГО в границах проектирования	24,87	100
1	зона научно-производственных объектов I - V классов вредности	15,68	63,0
2	зона улично-дорожной сети	8,44	34
6	зона парков, скверов, бульваров	0,74	3,0

3.2.Расчёт численности населения и объёмов жилого фонда

На территории не предполагается проживания населения и размещения объектов жилой застройки.

3.3.Расчёт учреждений обслуживания населения

На территории проектирования не предполагается размещения объектов обслуживания населения.

3.4.Система озеленения и организация мест отдыха населения

При освоении территории квартала планируется сохранение части лесного массива с благоустройством зелёной зоны общего пользования.

Мероприятия по благоустройству и озеленению территории следует разработать при проектировании генеральных планов территорий резидентов Биотехнопарка.

3.5.Проектные предложения по развитию улично-дорожной сети

Улично-дорожная сеть проектируется в полном соответствии с генеральным планом р.п. Кольцово. Планируется завершение строительства улицы Технопарковой, а так же районной магистрали опоясывающей с южной стороны территории технопарка и III микрорайон, отделяющей друг от друга территории III и IV микрорайонов.

Трассировка внутриквартальных проездов будет проработана при разработке генеральных планов резидентов технопарка.

3.6.Инженерное обеспечение территории

Инженерное обеспечение территории планируется в полном соответствии с генеральным планом р.п. Кольцово.

Коллекторы ливневой канализации, водовод, хозяйственно-бытовая канализация планируются по ул.Технопарковой и так же дороге «Кольцово-Акадмгородок».

В настоящее время ведётся строительство газопровода высокого давления для нужд резидентов технопарка.

Точки подключения к магистральным коммуникациям, трассировку внутриквартальных инженерных сетей, а так же объёмы потребления следует проработать при проектировании генеральных планов земельных участков резидентов технопарка на основании технических условий.

ПРИЛОЖЕНИЯ

4. Приложения

Каталог координат красных линий (Система координат МСКР-605).

№ точки	Дирекционный угол град/мин/сек	Расстояние, м	Координата Y	Координата X
1	315 36 37	151.64	477104.310	4215238.400
2	45 36 52	6.26	477212.670	4215132.325
3	315 26 27	26.65	477217.050	4215136.800
4	225 19 50	8.58	477236.040	4215118.100
5	316 52 40	86.31	477230.010	4215112.000
6	308 39 35	19.21	477293.010	4215053.000
7	304 57 12	24.40	477305.010	4215038.000
8	299 06 11	10.30	477318.990	4215018.000
9	294 55 42	78.29	477324.000	4215009.000
10	294 16 04	77.88	477357.000	4214938.000
11	254 03 16	21.84	477389.010	4214867.000
12	210 15 23	13.89	477383.010	4214846.000
13	212 57 57	64.35	477371.010	4214839.000
14	215 31 47	43.02	477317.010	4214804.000
15	210 09 57	35.84	477282.000	4214779.000
16	205 42 35	29.97	477251.010	4214761.000
17	203 44 57	27.33	477224.010	4214748.000
18	197 42 23	19.40	477198.990	4214737.000
19	197 52 43	6.84	477180.510	4214731.100
20	193 44 10	18.53	477174.000	4214729.000
21	191 15 54	25.08	477156.000	4214724.600
22	187 44 51	25.22	477131.400	4214719.700
23	184 06 00	25.17	477106.410	4214716.300
24	180 40 55	25.20	477081.300	4214714.500
25	177 02 48	25.23	477056.100	4214714.200

№ точки	Дирекционный угол град/мин/сек	Расстояние, м	Координата Y	Координата X
26	173 20 44	24.16	477030.900	4214715.500
27	168 33 48	44.38	477006.900	4214718.300
28	162 29 04	45.52	476963.400	4214727.100
29	157 43 28	63.31	476919.990	4214740.800
30	63 27 43	170.35	476861.400	4214764.800
31	63 30 45	171.73	476937.510	4214917.200
32	152 39 50	6.32	477014.100	4215070.900
33	63 33 42	20.21	477008.490	4215073.800
34	334 39 13	6.31	477017.490	4215091.900
35	63 33 22	118.16	477023.190	4215089.200
36	135 28 53	8.41	477075.810	4215195.000
37	63 30 15	36.98	477069.810	4215200.900
38	13 44 10	18.53	477086.310	4215234.000
Площадь	(кв.м) =	158817.27		