

**Заказчик: ОАО «УК «Биотехнопарк»**

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

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Том I**

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о размещении объектов 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**

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 |
|-------|---|---------------|---------|
|       | <b>Утверждаемая часть</b>   |               |         |
|       | <b>Чертежи тома I</b>   |               |         |
| 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          |         |
|       | <b>Материалы по обоснованию</b>   |               |         |
|       | <b>Схемы тома II</b>  |               |         |
| 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.

## **ПОЛОЖЕНИЕ**

**о размещении объектов 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**

- 01 Состав проекта
- 02 Перечень ответственных за разработку проекта

## СОДЕРЖАНИЕ

|   |          |
|---|----------|
| <b>1. Характеристика современного использования территории .....</b>          | <b>3</b> |
| <b>2. Основные направления градостроительного развития территории.....</b>    | <b>4</b> |
| 2.1. Численность населения и жилищный фонд .....                              | 4        |
| 2.2. Планировочная организация территории .....                               | 4        |
| 2.3. Зоны размещения объектов капитального строительства .....                | 6        |
| 2.4. Охрана объектов культурного наследия.....                                | 6        |
| 2.4. Зоны с особыми условиями использования территории.....                   | 6        |
| 2.5. Развитие системы транспортного обслуживания .....                        | 6        |
| 2.6. Развитие систем инженерно-технического обеспечения .....                 | 7        |
| <b>3. Положения о размещении объектов федерального, регионального и .....</b> | <b>8</b> |
| <b>местного значения .....</b>  | <b>8</b> |
| 3.1. Размещение объектов федерального значения .....                          | 8        |
| 3.2. Размещение объектов регионального значения.....                          | 8        |
| 3.3. Размещение объектов местного значения .....                              | 8        |

## 1. Характеристика современного использования 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.

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.

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

### 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                |

## 2. Основные направления градостроительного развития территории

### 2.1. Численность населения и жилищный фонд

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

### 2.2. Планировочная организация 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").

Таблица 2

Каталог координат красных линий

| № 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  |

| № точки | Дирекционный<br>угол град/мин/сек | Расстояние, м | Координата Y | Координата X |
|---------|-----------------------------------|---------------|--------------|--------------|
| 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  |
| 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     |              |              |



### 2.3. Зоны размещения объектов капитального строительства

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

Параметры планируемых функциональных зон (зон размещения объектов капитального строительства)

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

### 2.4. Охрана объектов культурного наследия

Объекты культурного наследия в границах проектируемой территории отсутствуют.

### 2.4. 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.

### 2.5. Развитие системы транспортного обслуживания

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.

## **2.6. Развитие систем инженерно-технического обеспечения**

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-Академгородок».

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 планом земельных участков резидентов технопарка на основании технических условий.

### **3. Положения о размещении объектов федерального, регионального и местного значения**

#### **3.1. Размещение объектов федерального значения**

На проектируемой территории размещения объектов федерального значения не предусмотрено.

#### **3.2. Размещение объектов регионального значения**

На проектируемой территории размещения объектов регионального значения не предусмотрено.

#### **3.3. Размещение объектов местного значения**

На проектируемой территории размещения объектов местного значения не предусмотрено.