

Приложение
к постановлению администрации
рабочего поселка Кольцово
от 08.02.2016 № 119

ПРОЕКТ

планировки территории для размещения объектов Биотехнопарка в рабочем поселке Кольцово

1. Чертежи проекта планировки территории для размещения объектов Биотехнопарка в рабочем поселке Кольцово. Красные линии, границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства, границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (приложение 1).

2. Чертежи проекта планировки территории для размещения объектов Биотехнопарка в рабочем поселке Кольцово. Линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам (приложение 2).

3. Положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или 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 (приложение 3).

ПРОЕКТ

межевания территории для размещения объектов Биотехнопарка в рабочем поселке Кольцово

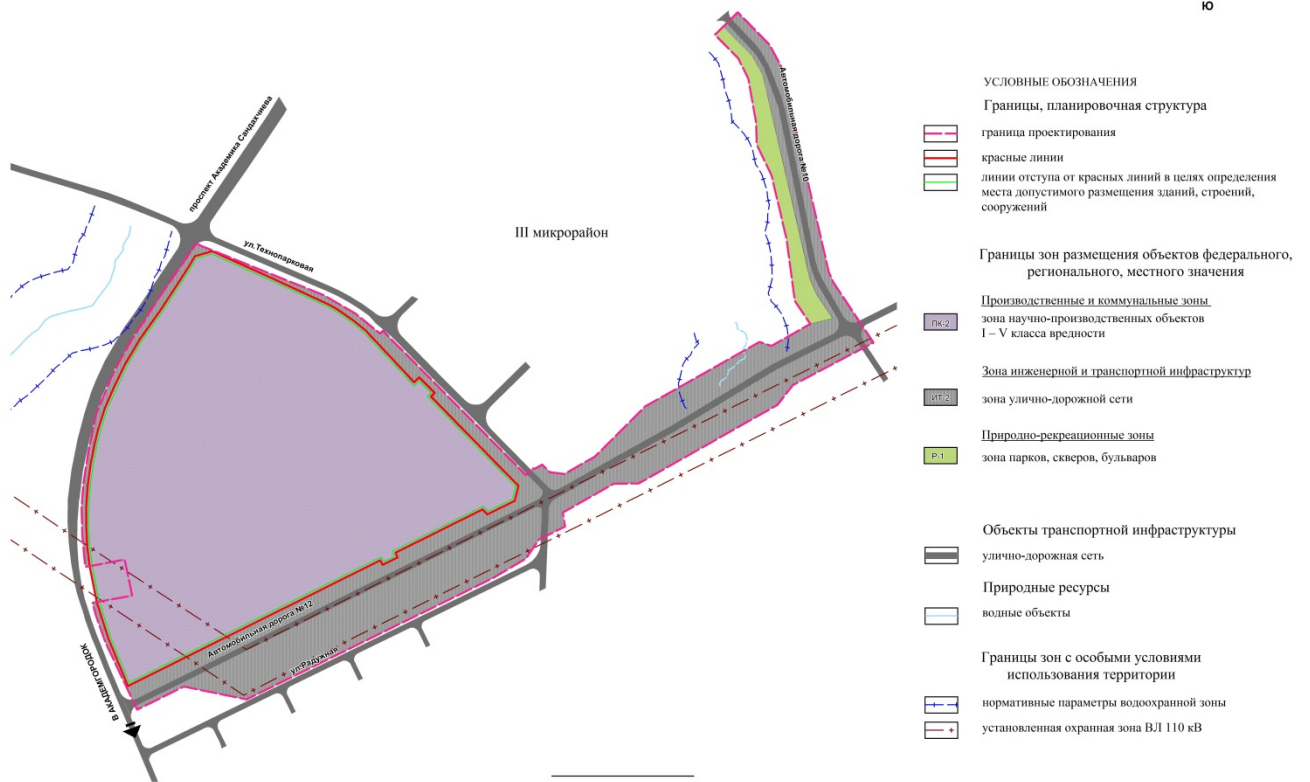
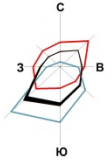
1. Чертеж с отображением красных линий, отраженных в составе проекта планировки территории, линий отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, границ застроенных земельных участков, в том числе границ земельных участков, на которых расположены линейные объекты, границ формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, границ зон действия публичных сервитутов (приложение 4).

Приложение 1

к проекту планировки территории для размещения объектов Биотехнопарка в рабочем поселке Кольцово

ЧЕРТЕЖ

проекта планировки территории 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



Приложение 3
к проекту планировки территории
для размещения объектов Биотехнопарка
в рабочем поселке Кольцово

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

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 поселка, 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 березовыми 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
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

№ точки	Дирекционный угол град/мин/сек	Расстояние, м	Координата Y	Координата X
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 зоны:

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	%
	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
3	зона парков, скверов, бульваров	0,74	3,0

2.4. Охрана объектов культурного наследия

Объекты культурного наследия в границах проектируемой территории отсутствуют.

2.5. 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 № 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.

2.6. Развитие системы транспортного обслуживания

Улично-дорожная сеть проектируется в полном соответствии с Генеральным планом рабочего поселка 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.

2.7. Развитие систем инженерно-технического обеспечения

Инженерное обеспечение территории планируется в полном соответствии с Генеральным планом рабочего поселка 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 планов 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.

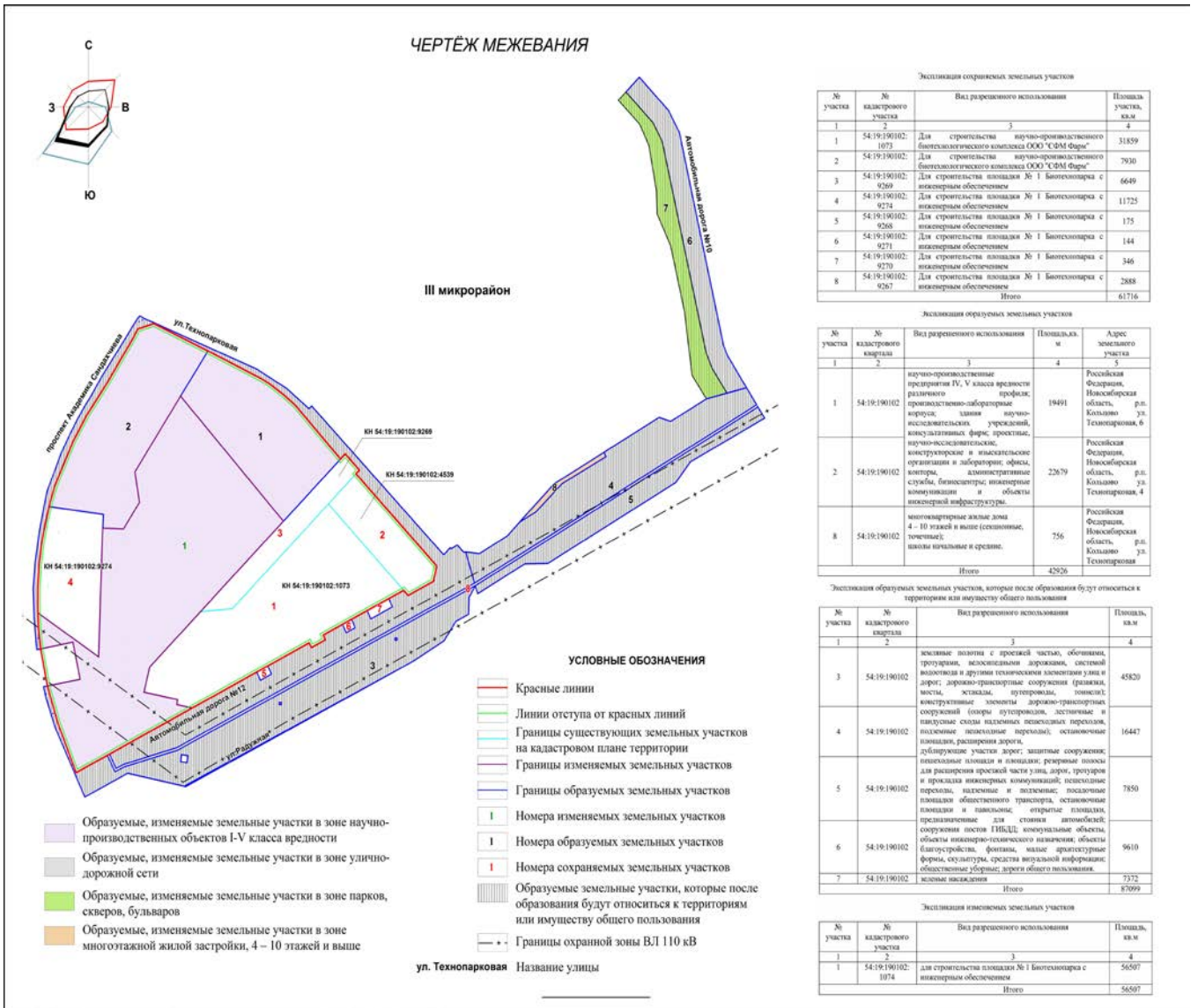
3.2. Размещение объектов регионального значения

На проектируемой территории размещения объектов регионального значения не предусмотрено.

3.3. Размещение объектов местного значения

На проектируемой территории размещения объектов местного значения не предусмотрено.

Приложение 4 к проекту межевания территории для размещения объектов Биотехнопарка в рабочем поселке Кольцов



Экспликация сохраняемых земельных участков

№ участка	№ кадастрового участка	Вид разрешенного использования	Площадь участка, кв.м
1	2	3	4
1	54:19:190102:1073	Для строительства научно-производственного биотехнологического комплекса ООО "СФМ Фарм"	31829
2	54:19:190102:9269	Для строительства научно-производственного биотехнологического комплекса ООО "СФМ Фарм"	7930
3	54:19:190102:9269	Для строительства площадки № I Биотехнопарка с инженерным обеспечением	6649
4	54:19:190102:9274	Для строительства площадки № I Биотехнопарка с инженерным обеспечением	11725
5	54:19:190102:9268	Для строительства площадки № I Биотехнопарка с инженерным обеспечением	175
6	54:19:190102:9271	Для строительства площадки № I Биотехнопарка с инженерным обеспечением	144
7	54:19:190102:9270	Для строительства площадки № I Биотехнопарка с инженерным обеспечением	346
8	54:19:190102:9267	Для строительства площадки № I Биотехнопарка с инженерным обеспечением	2888
Итого			61716

Экспликация образуемых земельных участков

№ участка	№ кадастрового квартала	Вид разрешенного использования	Площадь, м	Адрес земельного участка
1	2	3	4	5
1	54:19:190102	научно-производственные предприятия IV, V класса вредности различного профиля; производственно-лабораторные участки, здания научно-исследовательских, управленческих, консультативных фирм, проектные, научно-исследовательские, конструкторские и вычислительные организации и лаборатории; офисы, котиров, административные службы, бизнесцентры; инженерные коммуникации и объекты инженерной инфраструктуры.	19491	Российская Федерация, Новосибирская область, р.п. Кольцово, ул. Тельминарова, 6
2	54:19:190102	научно-исследовательские, конструкторские и вычислительные организации и лаборатории; офисы, котиров, административные службы, бизнесцентры; инженерные коммуникации и объекты инженерной инфраструктуры.	22679	Российская Федерация, Новосибирская область, р.п. Кольцово, ул. Тельминарова, 4
8	54:19:190102	многоквартирные жилые дома 4 – 10 этажей и выше (сеasonные, точечные); школы начальные и средние.	756	Российская Федерация, Новосибирская область, р.п. Кольцово, ул. Тельминарова, 3/а
Итого			42926	

Экспликация образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям или имуществу общего пользования

№ участка	№ кадастрового квартала	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м
1	2	3	4
3	54:19:190102	зеленые насаждения с тротуарной частью, обочинами, тротуарами, велосипедными дорожками, системой водоотвода и другими инженерными элементами улиц и дорог; дорожно-транспортные сооружения (трамвай, виадук, эстакады, путепроводы, тоннели); конструктивные элементы дорожно-транспортных сооружений (опоры путепроводов, лестничные и ступенчатые сооружения, подземные пешеходные переходы, подземные железные переходы); площадки, расширения дорог, обустройство участка дорог; защитные сооружения; пешеходные площадки и площадки; резервные полосы для расширения проезжей части улиц, дорог, тротуаров и прохода инженерных коммуникаций; пешеходные переходы, выкатные и попутные; посадочные площадки и выкатные, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей; сооружения постов ГИБДД; коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения; объекты благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации; общественные уборные; дороги общего пользования.	4820
4	54:19:190102	зеленые насаждения с тротуарной частью, обочинами, тротуарами, велосипедными дорожками, системой водоотвода и другими инженерными элементами улиц и дорог; дорожно-транспортные сооружения (трамвай, виадук, эстакады, путепроводы, тоннели); конструктивные элементы дорожно-транспортных сооружений (опоры путепроводов, лестничные и ступенчатые сооружения, подземные пешеходные переходы, подземные железные переходы); площадки, расширения дорог, обустройство участка дорог; защитные сооружения; пешеходные площадки и площадки; резервные полосы для расширения проезжей части улиц, дорог, тротуаров и прохода инженерных коммуникаций; пешеходные переходы, выкатные и попутные; посадочные площадки и выкатные, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей; сооружения постов ГИБДД; коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения; объекты благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации; общественные уборные; дороги общего пользования.	16447
5	54:19:190102	зеленые насаждения с тротуарной частью, обочинами, тротуарами, велосипедными дорожками, системой водоотвода и другими инженерными элементами улиц и дорог; дорожно-транспортные сооружения (трамвай, виадук, эстакады, путепроводы, тоннели); конструктивные элементы дорожно-транспортных сооружений (опоры путепроводов, лестничные и ступенчатые сооружения, подземные пешеходные переходы, подземные железные переходы); площадки, расширения дорог, обустройство участка дорог; защитные сооружения; пешеходные площадки и площадки; резервные полосы для расширения проезжей части улиц, дорог, тротуаров и прохода инженерных коммуникаций; пешеходные переходы, выкатные и попутные; посадочные площадки и выкатные, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей; сооружения постов ГИБДД; коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения; объекты благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации; общественные уборные; дороги общего пользования.	7850
6	54:19:190102	зеленые насаждения с тротуарной частью, обочинами, тротуарами, велосипедными дорожками, системой водоотвода и другими инженерными элементами улиц и дорог; дорожно-транспортные сооружения (трамвай, виадук, эстакады, путепроводы, тоннели); конструктивные элементы дорожно-транспортных сооружений (опоры путепроводов, лестничные и ступенчатые сооружения, подземные пешеходные переходы, подземные железные переходы); площадки, расширения дорог, обустройство участка дорог; защитные сооружения; пешеходные площадки и площадки; резервные полосы для расширения проезжей части улиц, дорог, тротуаров и прохода инженерных коммуникаций; пешеходные переходы, выкатные и попутные; посадочные площадки и выкатные, открытые площадки, предназначенные для стоянки автомобилей; сооружения постов ГИБДД; коммунальные объекты, объекты инженерно-технического назначения; объекты благоустройства, фонтаны, малые архитектурные формы, скульптуры, средства визуальной информации; общественные уборные; дороги общего пользования.	9610
7	54:19:190102	зеленые насаждения	7372
Итого			87099

Экспликация изменяемых земельных участков

№ участка	№ кадастрового участка	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м
1	2	3	4
1	54:19:190102:1074	для строительства площадки № I Биотехнопарка с инженерным обеспечением	56507
Итого			56507