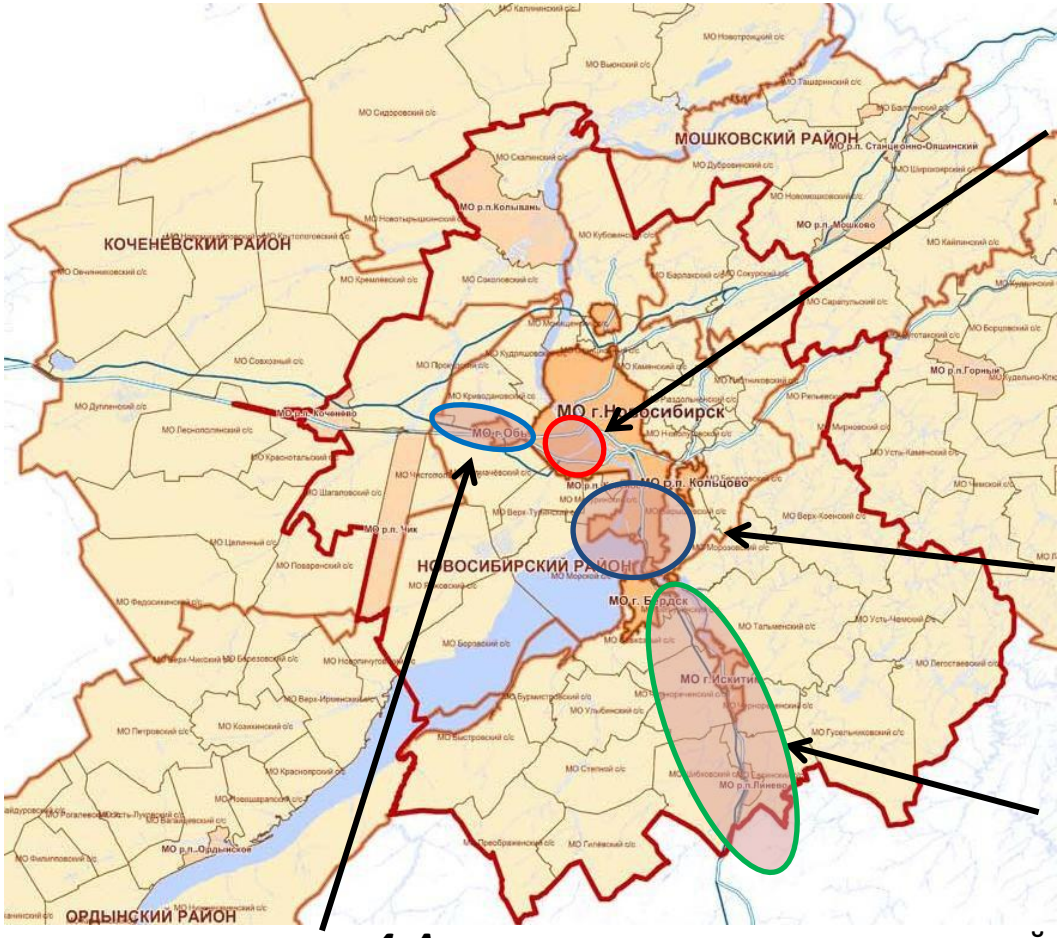
IV Всероссийская конференция «Развитие городских агломераций России: стратегическое планирование и пространственное развитие»
16 - 17 мая 2017 года, город Новосибирск

Градостроительные аспекты формирования строительно-производственной зоны Новосибирской агломерации Новосибирской области

Докладчик: ***Заусаев Сергей Анатольевич – главный градостроитель ОАО СибНИИ градостроительства***

Зоны опережающего развития Новосибирской агломерации



1. Центральная часть г.Новосибирска - деловой и административный центр, место концентрации уникальных культурных и специализированных услуг и торгово-развлекательных центров

2. «Наукополис» - научно-инновационная зона, включающая научно-производственные и образовательные центры: Кольцово, Академгородок, Агротехнопарк, медицинская академия

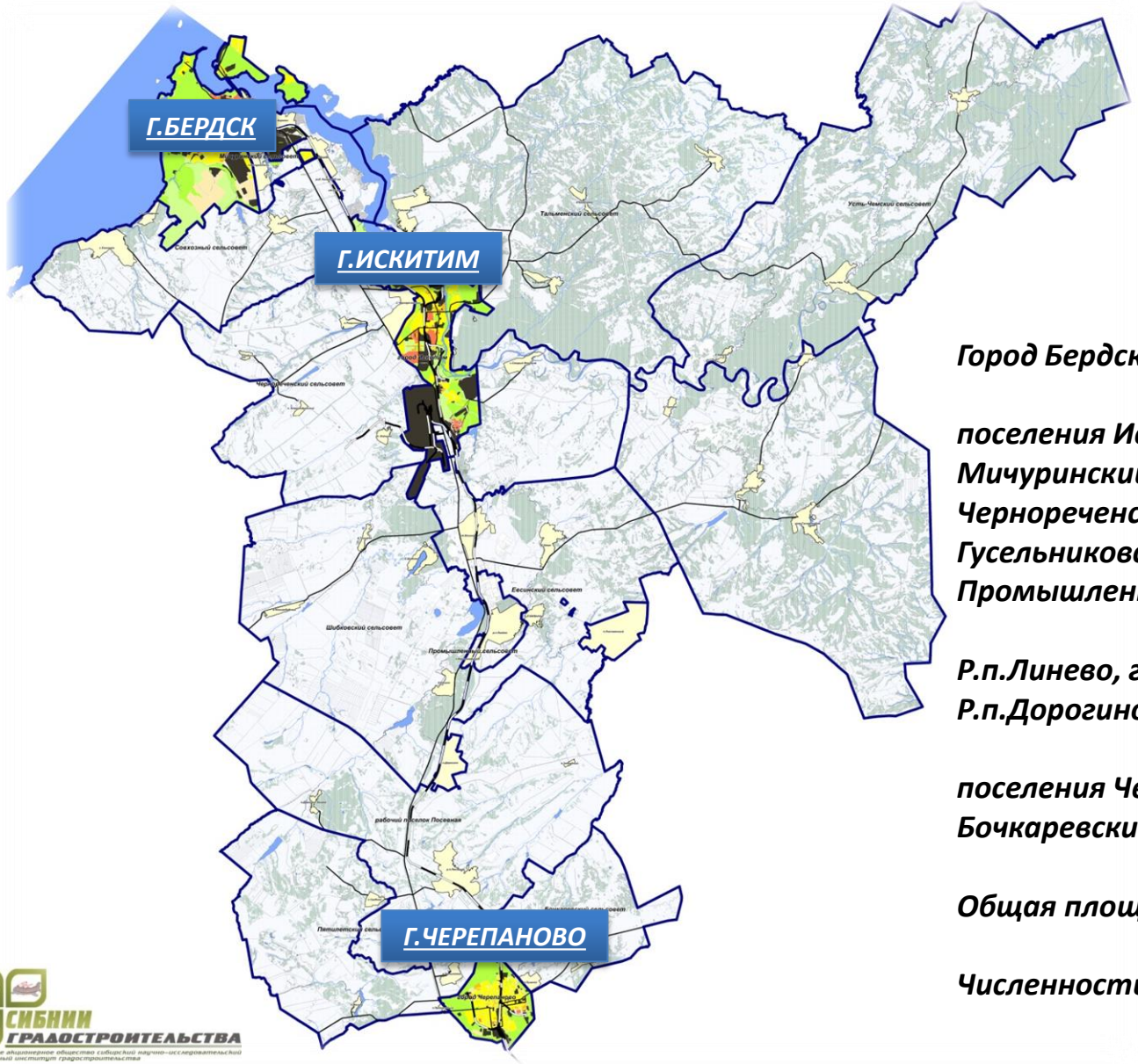
3. Строительно-производственная зона - вдоль транспортного коридора ФТ Р-256 на территории Искитимского и Черепановского районов

4. Аэросити - транспортно-логистический узел на базе международного аэропорта «Толмачево», включает промышленно-логистический парк, г. Обь, Марусинскую промзону

СИБНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
Открытое акционерное общество сибирский научно-исследовательский и проектный институт градостроительства

Граница строительно-производственной зоны Новосибирской агломерации

Граница объекта исследования (в разрезе поселений)



Город Бердск, город Искитим.

поселения Искитимского района: Мичуринский, Совхозный, Тальменский, Чернореченский, Шибковский, Евсинский, Гусельниковский, Листвянский, Промышленный, Усть-Чемский сельсоветы.

Р.п.Линево, город Черепаново, Р.п.Дорогино, р.п. Посевная.

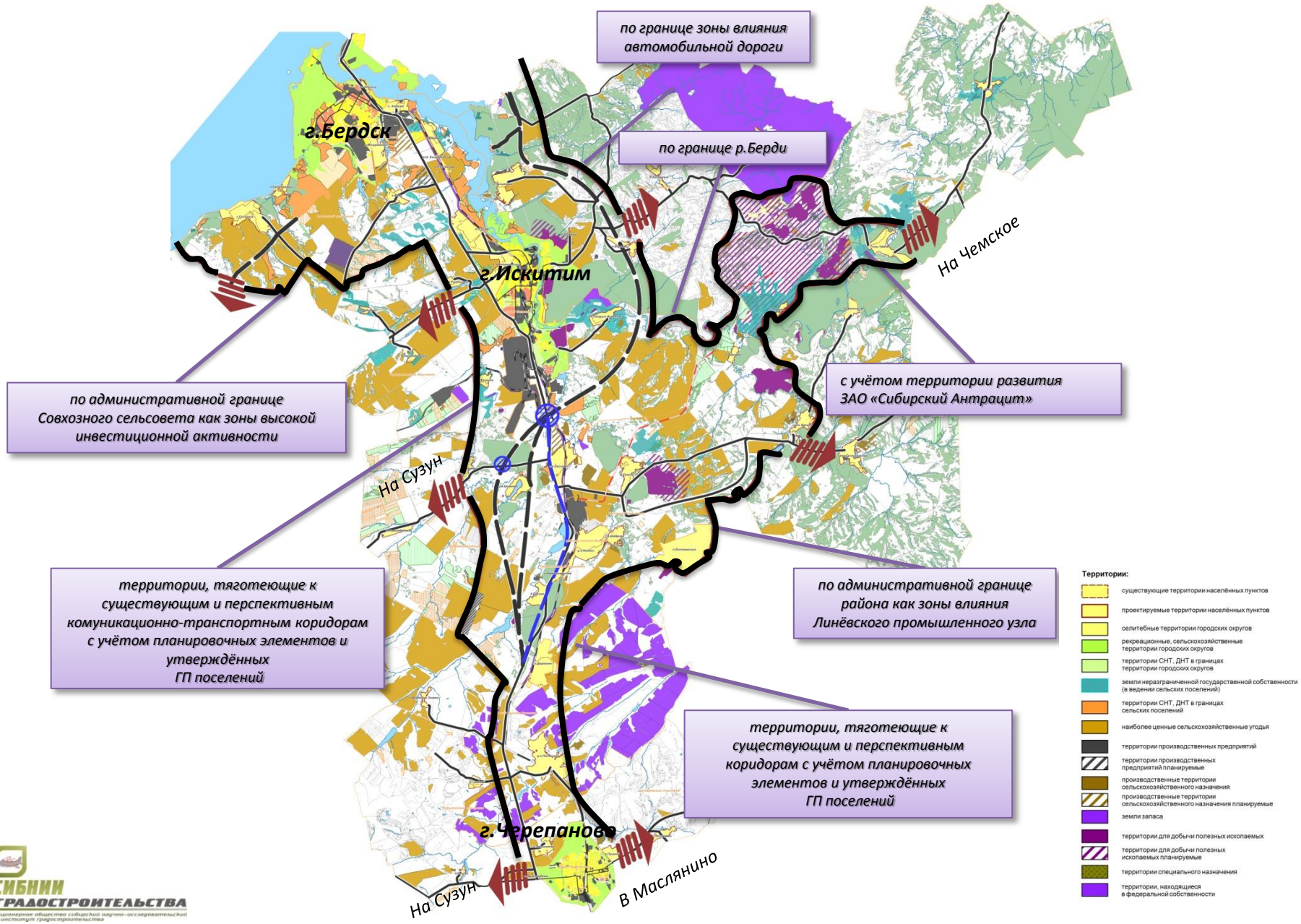
поселения Черепановского района: Бочкаревский, Пятилетский сельсоветы.

Общая площадь: 2527,5 кв.км

Численность населения: 240,7 тыс. чел.

СИБНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
Открытое акционерное общество сибирский научно-исследовательский и проектный институт градостроительства

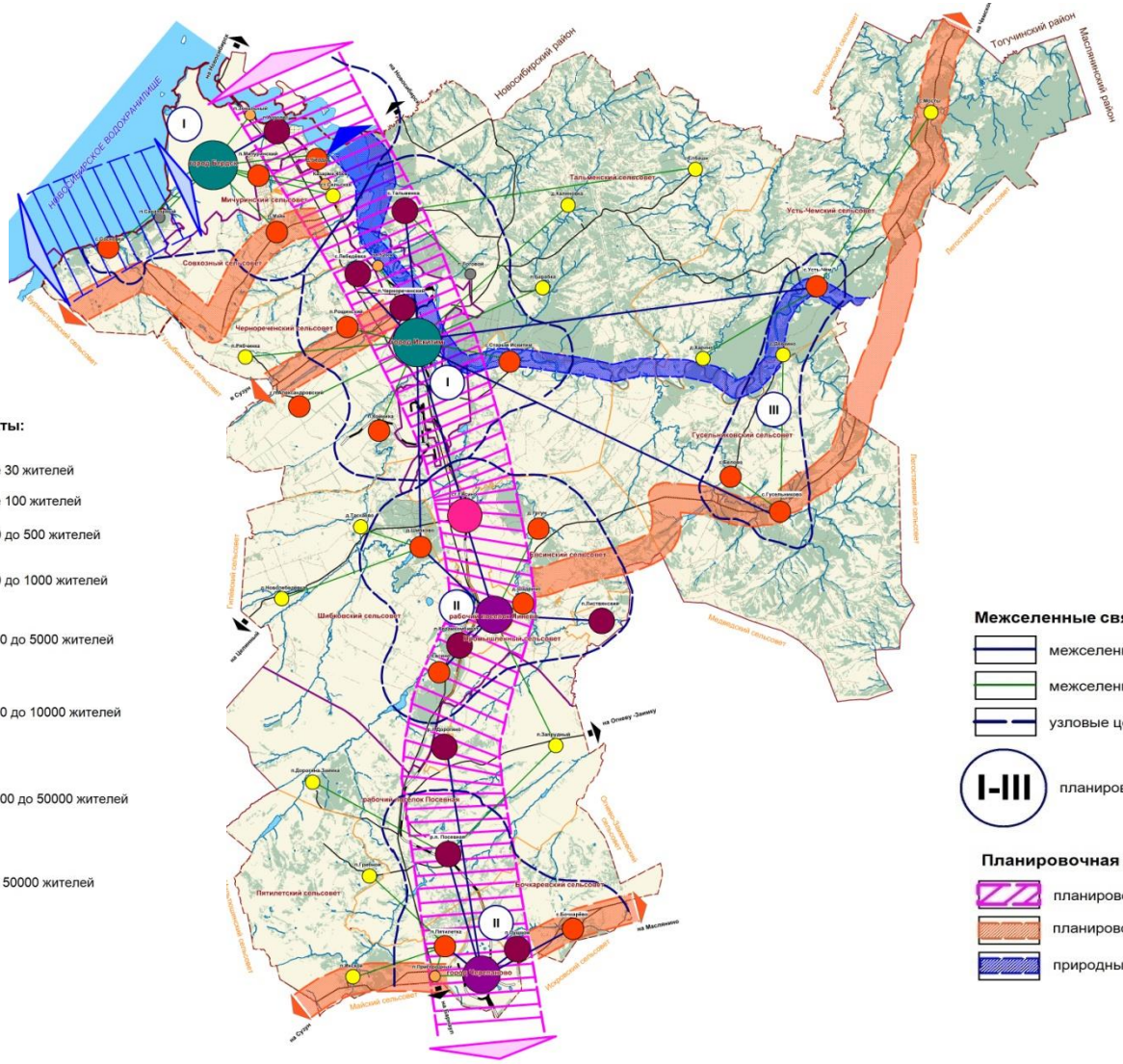
Уточнение границ анализа строительно-производственной зоны Новосибирской агломерации



СИБНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
Открытое акционерное общество сибирский научно-исследовательский и проектный институт градостроительства

Расселение на территории СПЗ НА

Современная планировочная организация территории



Населённые пункты:

- менее 30 жителей
- менее 100 жителей
- от 100 до 500 жителей
- от 500 до 1000 жителей
- от 1000 до 5000 жителей
- от 5000 до 10000 жителей
- от 10000 до 50000 жителей
- более 50000 жителей

Условные обозначения

Границы:

- граница проектирования
- границы муниципальных районов и городских округов
- границы городских и сельских поселений

Сельскохозяйственные угодья и природные объекты:

- сельскохозяйственные угодья
- лес
- реки
- водные объекты

Транспортная инфраструктура:

- автомобильные дороги федерального, регионального, межмуниципального и местного значения
- просёлочные, полевые, лесные дороги
- железная дорога

Межселенные связи:

- межселенные связи I порядка
- межселенные связи II порядка
- узловые центры расселения

I-III планировочные центры I - III порядка

Планировочная структура:

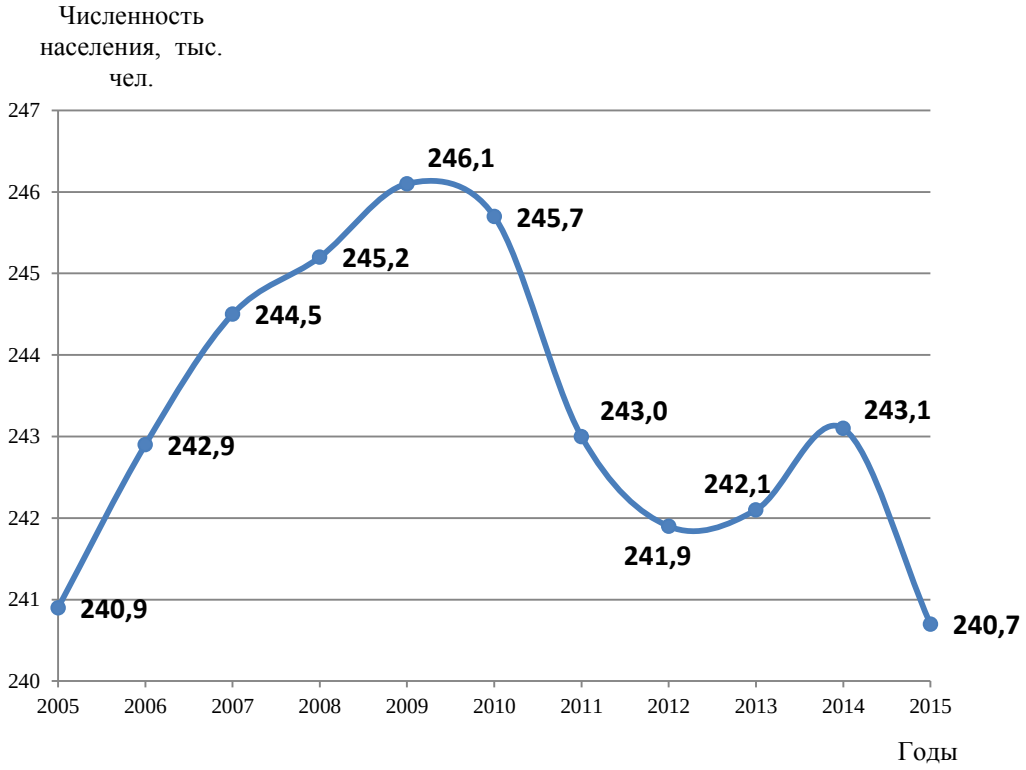
- планировочные оси I ранга
- планировочные оси II ранга
- природные планировочные оси

СИБНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
Открытое акционерное общество сибирский научно-исследовательский и проектный институт градостроительства

Демографические условия

Численность населения

Численность населения составила на начало 2015 г. 240646 человек, в том числе:
207630 человек (86,3 %) – городское население;
33016 человека (13,7 %) – сельское население



Высокие среднегодовые темпы роста численности населения в течение 2012-2015 гг. зарегистрированы в **г. Бердске.** Растет население в **Тальменском, Совхозном, Чернореченском, Быстровском** сельсоветах Искитимского района

СИБНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
Открытое акционерное общество сибирский научно-исследовательский и проектный институт градостроительства

Демографические условия

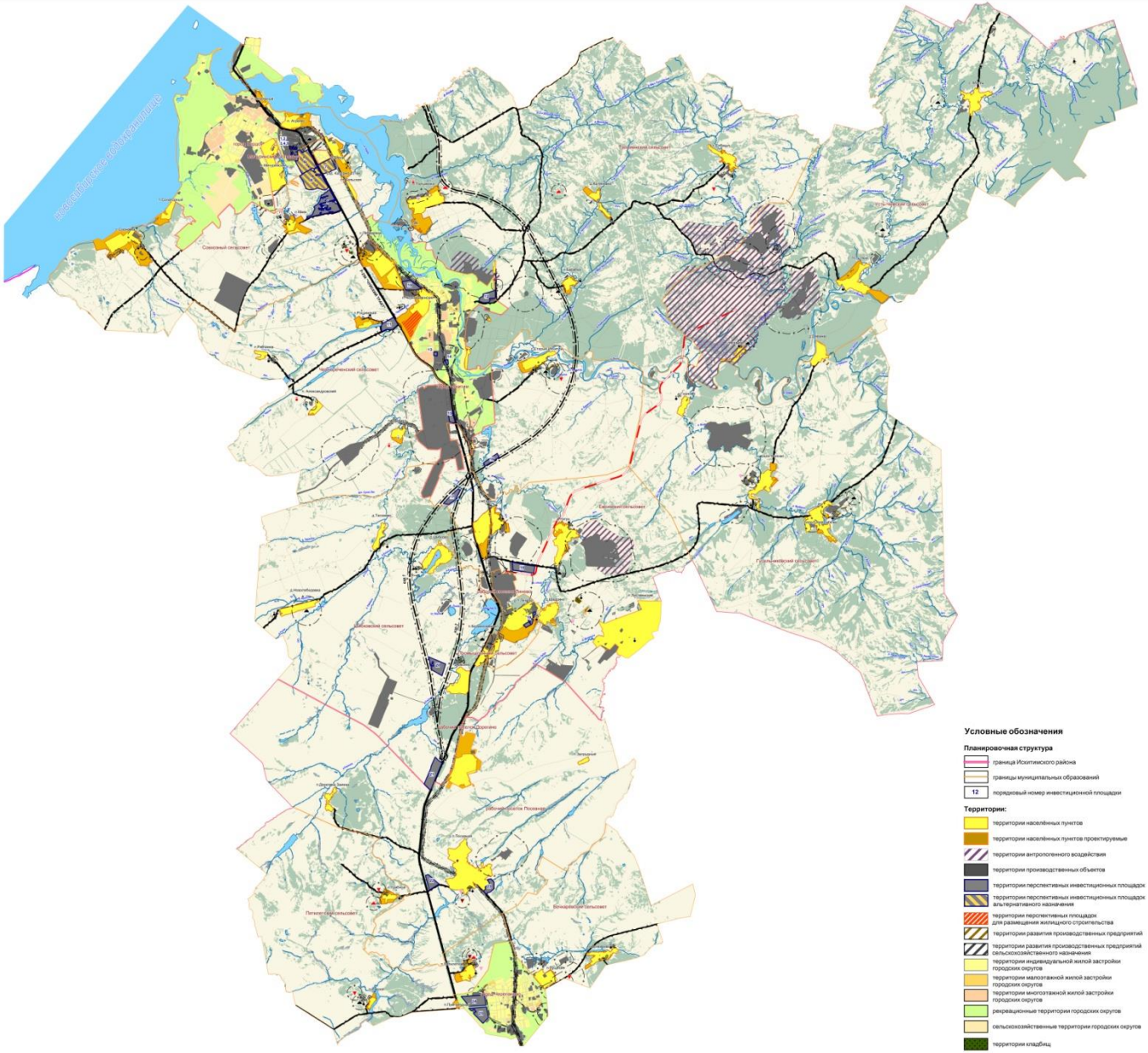
Миграционный прирост населения

Миграция является основным источником пополнения трудовых ресурсов

Анализ направлений миграции населения:

- наблюдается тенденция перемещения граждан в город Новосибирск и на территории, приближенные к областному центру, с целью постоянного проживания;
- межрегиональная миграция имеет положительное сальдо в г. Бердске и в ряде сельских поселений.
- населенные пункты, расположенные в границах СПЗ НА приобретает жителей в миграционном обмене со странами СНГ.
- Из общей численности миграционного притока более 80 % составляет население трудоспособного возраста.

Перспективные территории для размещения инвестиционных площадок на территории СПЗ НА

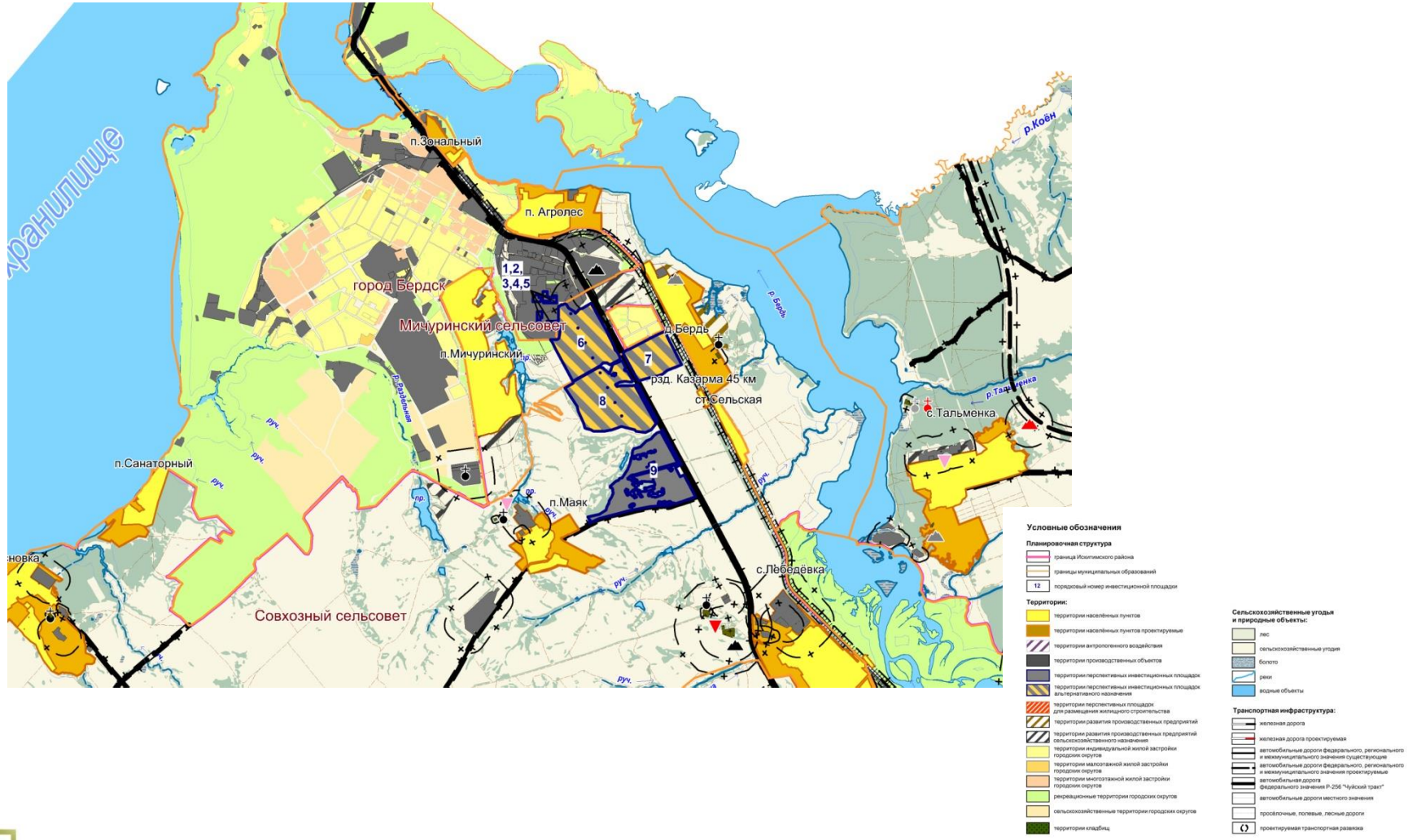


СИБНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

Открытое акционерное общество сибирский научно-исследовательский и проектный институт градостроительства

Перспективные территории для размещения инвестиционных площадок на территории СПЗ НА

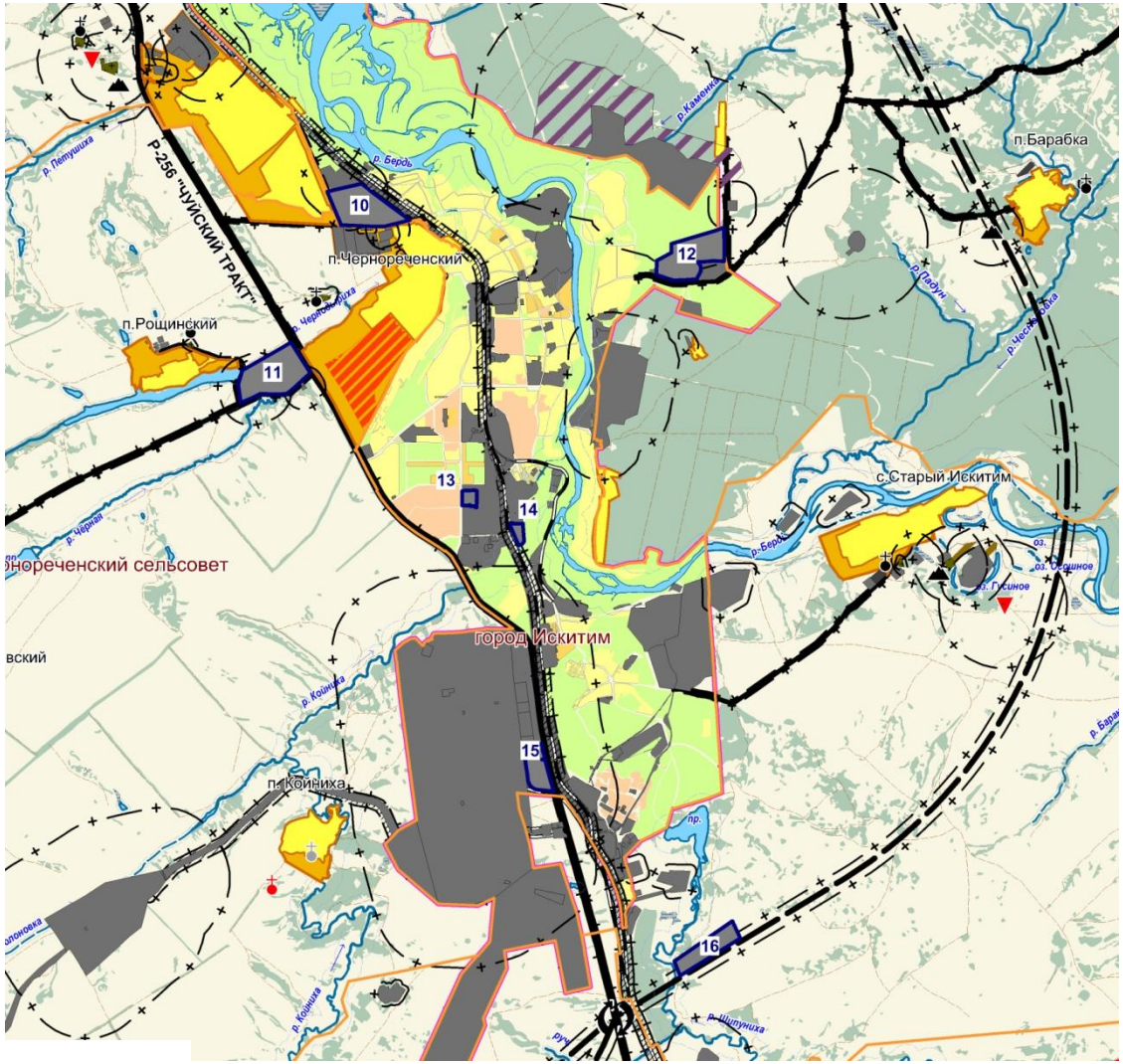
На территории г.Бердска, Мичуринского и Совхозного сельсоветов



СИБНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
Открытое акционерное общество сибирский научно-исследовательский и проектный институт градостроительства

Перспективные территории для размещения инвестиционных площадок на территории СПЗ НА

На территории г.Искитима, Черноречеснкого, Тальменского сельсоветов



Условные обозначения

Планировочная структура

- граница Искитимского района
- границы муниципальных образований
- 12 порядковый номер инвестиционной площадки

Территории:

- территории населённых пунктов
- территории населённых пунктов проектируемые
- территории антропогенного воздействия
- территории производственных объектов
- территории перспективных инвестиционных площадок
- территории перспективных инвестиционных площадок альтернативного назначения
- территории перспективных площадок для размещения жилищного строительства
- территории развития производственных предприятий
- территории развития производственных предприятий сельскохозяйственного назначения
- территории индивидуальной жилой застройки городских округов
- территории малоэтажной жилой застройки городских округов
- территории многоэтажной жилой застройки городских округов
- рекреационные территории городских округов
- сельскохозяйственные территории городских округов
- территории кладбищ

Сельскохозяйственные угодья и природные объекты:

- лес
- сельскохозяйственные угодия
- болото
- реки
- водные объекты

Транспортная инфраструктура:

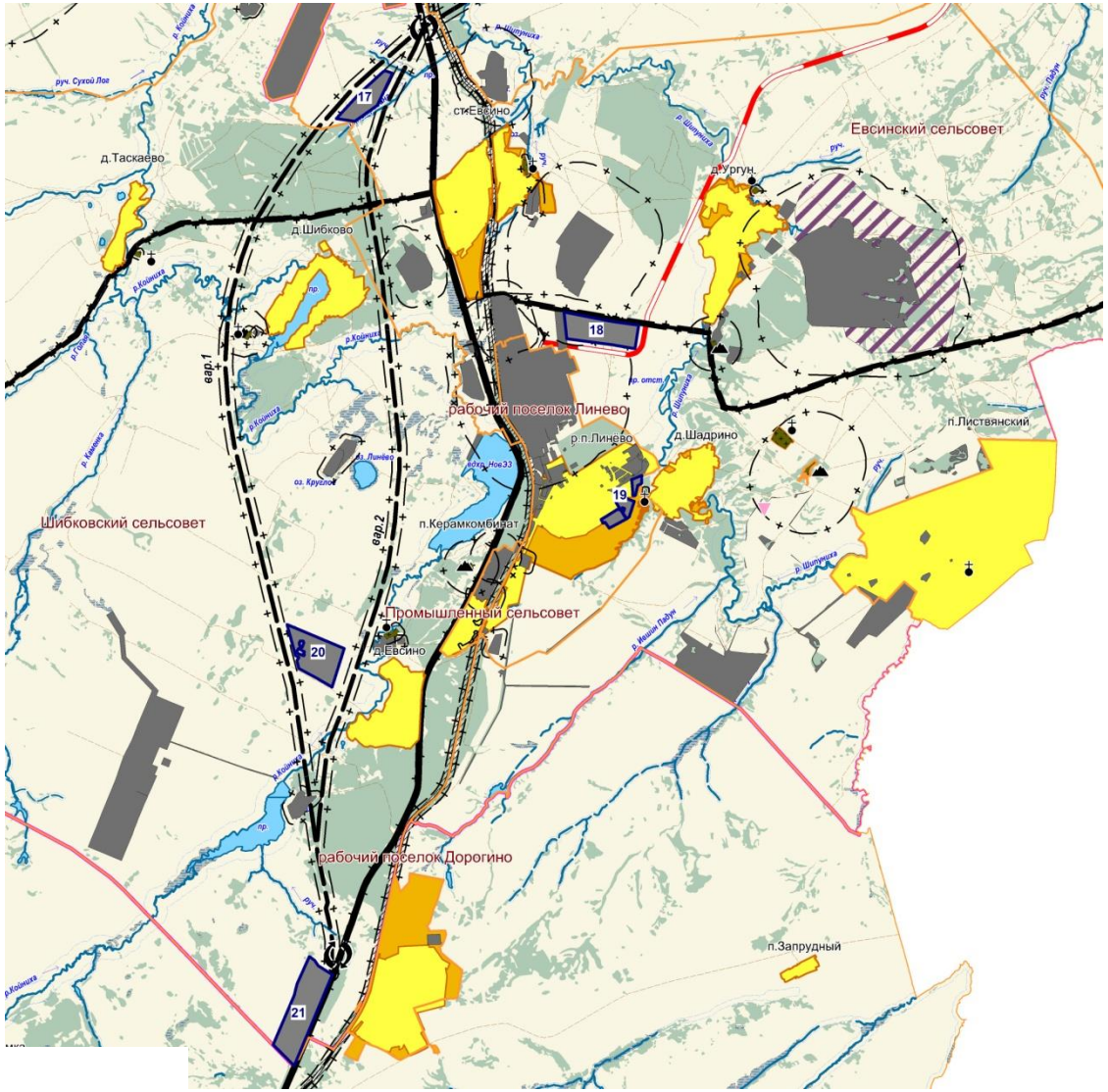
- железная дорога
- железная дорога проектируемая
- автомобильные дороги федерального, регионального и межмуниципального значения существующие
- автомобильные дороги федерального, регионального и межмуниципального значения проектируемые
- автомобильная дорога федерального значения Р-256 "Чуйский тракт"
- автомобильные дороги местного значения
- просёлочные, полевые, лесные дороги
- проектируемая транспортная развязка

СИБНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

Открытое акционерное общество сибирский научно-исследовательский и проектный институт градостроительства

Перспективные территории для размещения инвестиционных площадок на территории СПЗ НА

На территории р.п. Линёво, р.п. Дорогино, Шибковского, Евсинского сельсоветов

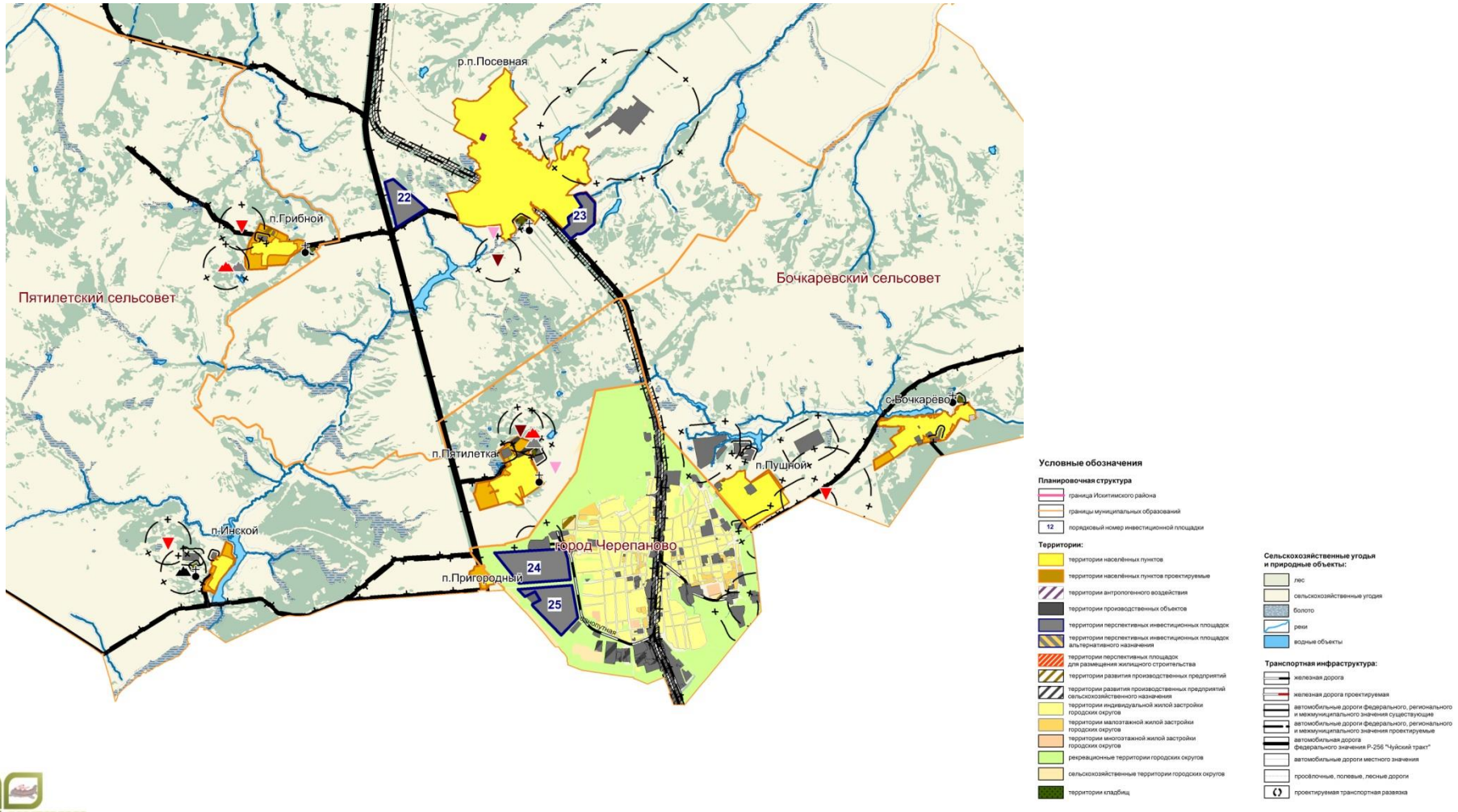


СИБНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

Открытое акционерное общество сибирский научно-исследовательский и проектный институт градостроительства

Перспективные территории для размещения инвестиционных площадок на территории СПЗ НА

На территории г.Черепаново, р.п.Посевная, Бочкаревского и Пятилетского сельсоветов

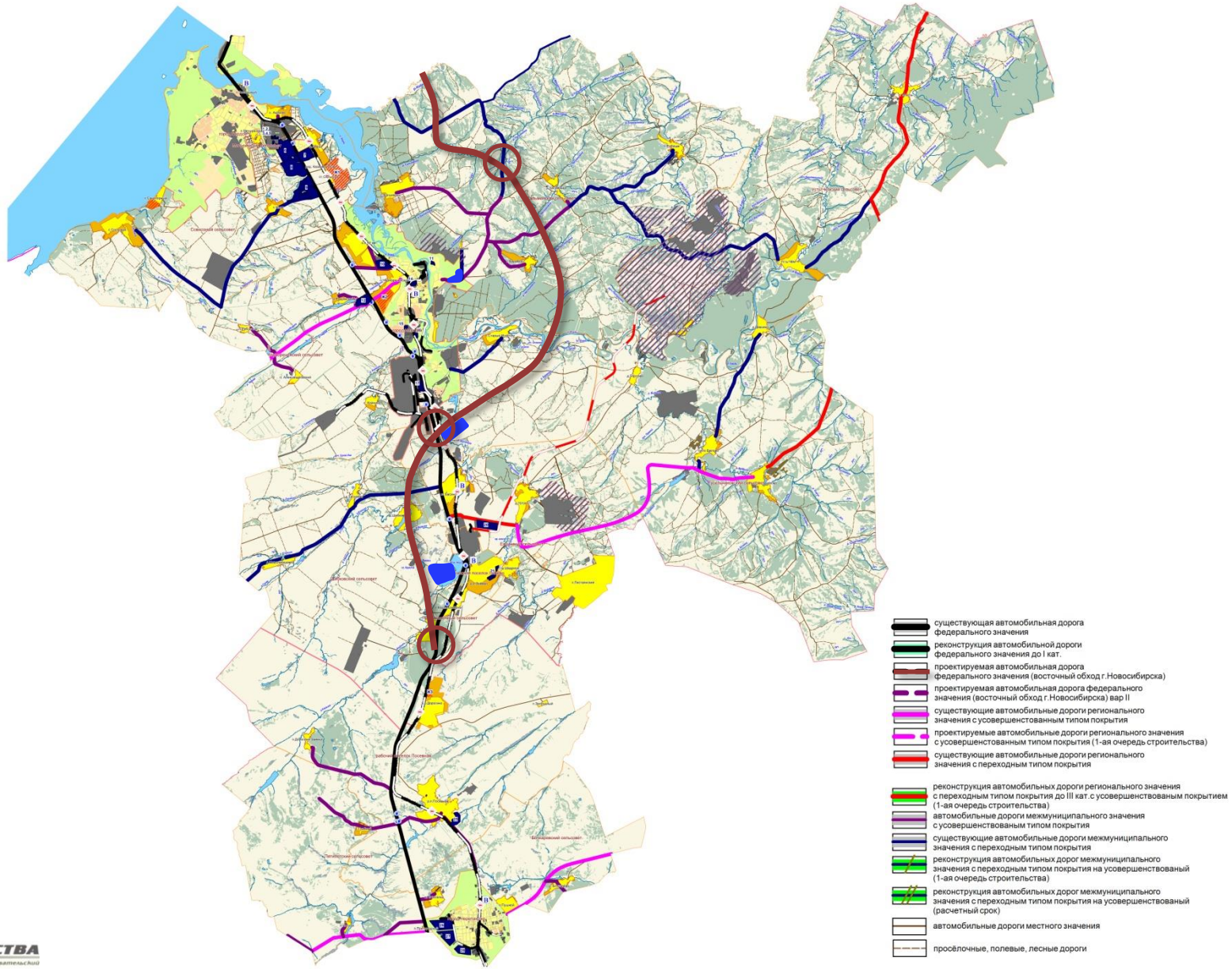


СИБНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

Открытое акционерное общество сибирский научно-исследовательский и проектный институт градостроительства

Развитие транспортного каркаса

Развитие транспортной инфраструктуры

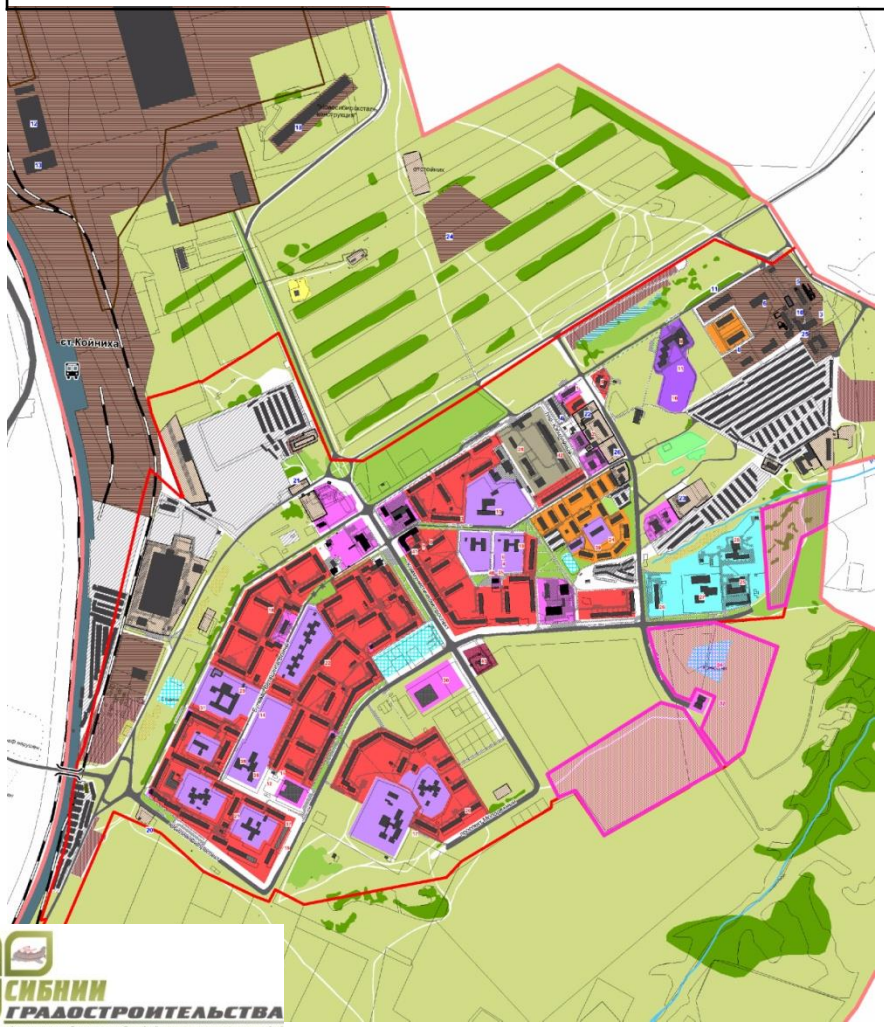


СИБНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
Открытое акционерное общество сибирский научно-исследовательский и проектный институт градостроительства

Описание перспективной инвестиционной площадки

Паспорт инвестиционной площадки на территории р.п. Линево

Наименование площадки	19
Адрес, местоположение площадки (муниципальное образование, город, район)	Искитимский район, р.п. Линево
Ситуационный план (место размещение в границах муниципального образования) (М 1:25000)	



Условные обозначения

Границы

- граница муниципального района
- граница территории р.п. Линёво

Образованные территории

- территория одноэтажной усадебной застройки
- территория среднеэтажной застройки (2 -3 этажа)
- территория многоэтажной застройки (4 и выше этажа)
- учебно-образовательная территория
- территория административного и культурно-бытового назначения
- территория здравоохранения
- учебно-образовательная территория (учреждения высшего и среднего образования)
- территория культовых сооружений
- производственная территория
- территория сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта
- коммунальная территория
- территория капитальных гаражей
- территория металлических гаражей
- производственная территория
- территория общего пользования (парки, сады, скверы)
- территория болот
- территория естественного ландшафта, сельскохозяйственные угодия
- территория природного ландшафта (редколесье, кустарники, лесные массивы)
- водные поверхности
- территория кладбищ
- территория промышленных и бытовых отходов
- территория СИЗО
- инвестиционная площадка

Транспортная инфраструктура

- городские и районные магистрали
- дороги местного значения
- внутриквартальные проезды
- железная дорога
- железнодорожный вокзал

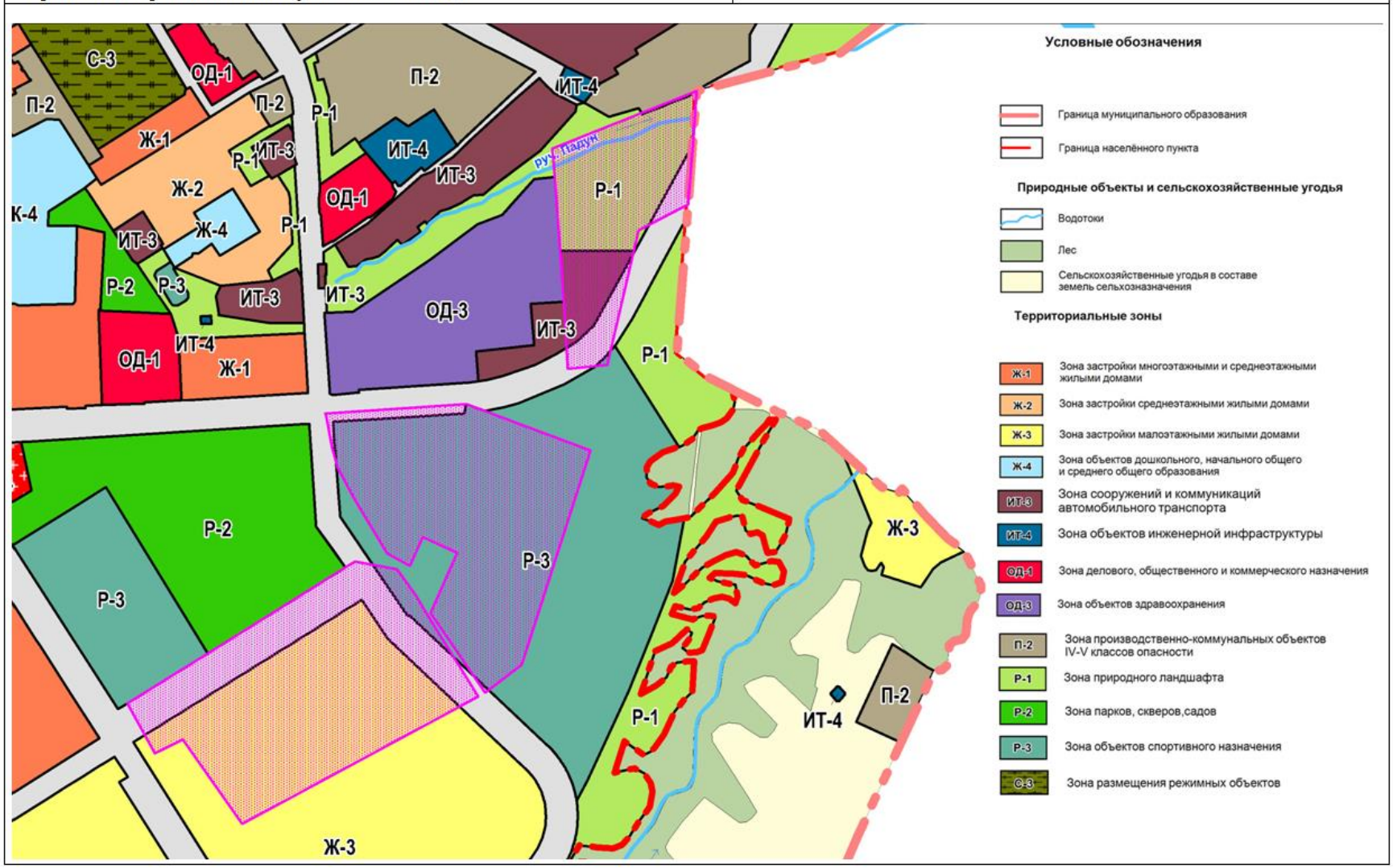
Объекты капитального строительства

- жилые здания
- общественноделовые здания, имеющих грададоформирующее значение

СИБНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
Открытое акционерное общество сибирский научно-исследовательский и проектный институт градостроительства

Описание перспективной инвестиционной площадки

Фрагмент генерального плана с указанием площадки



СИБНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
Открытое акционерное общество сибирский научно-исследовательский и проектный институт градостроительства

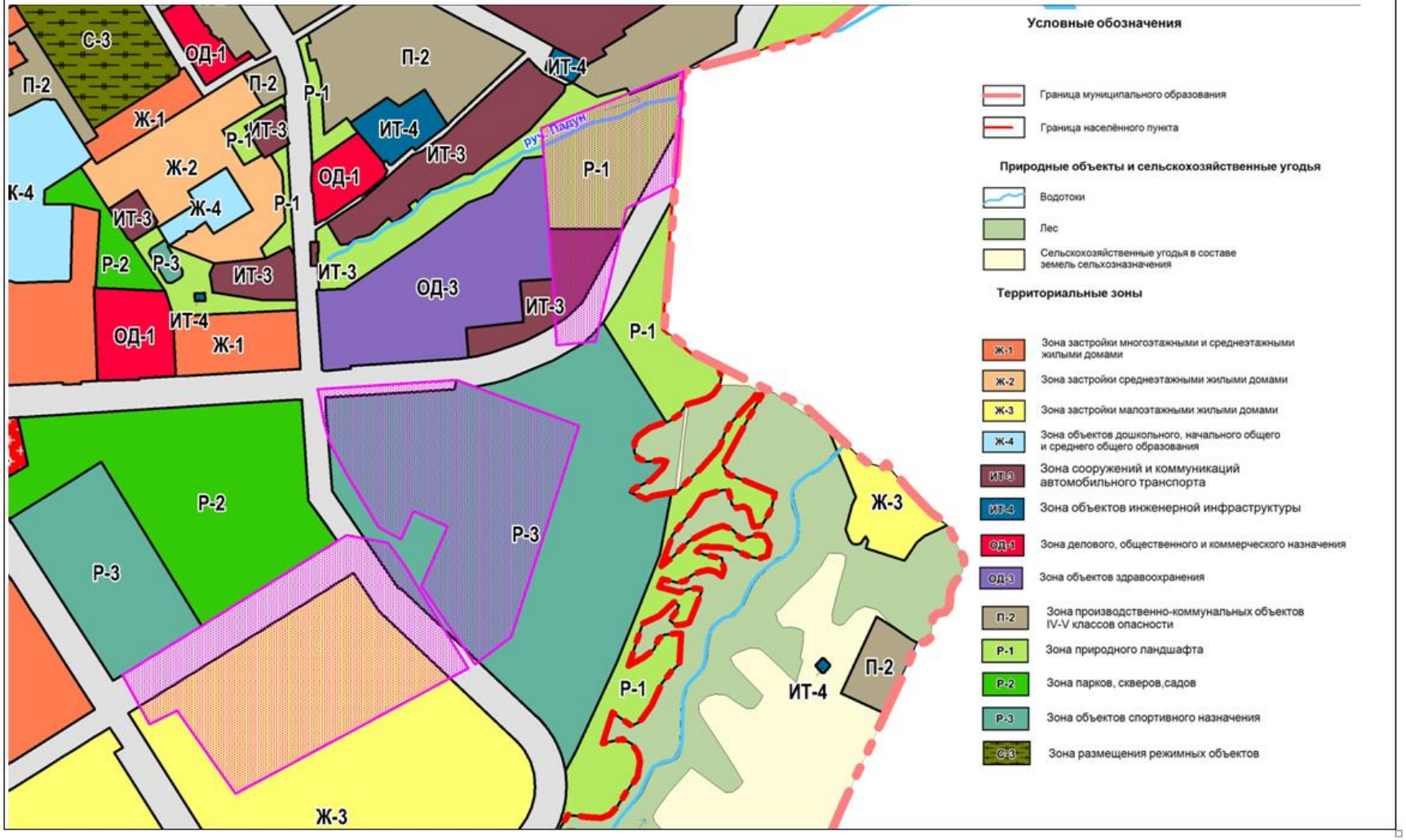
Описание перспективной инвестиционной площадки

Паспорт инвестиционной площадки на территории р.п. Линево

Функциональная зона (в соответствии с генеральным планом)	ЛI:зона природного ландшафта, зона автостоянок легкого транспорта; ЛII:зона здравоохранения; ЛIII:малоэтажная жилая застройка.
Территориальная зона (в соответствии с правилами землепользования и застройки)	Ж-3-зона застройки малоэтажными жилыми домами; Р-3- зона объектов спортивного назначения; ИТ-3- зона сооружений коммуникаций автомобильного транспорта; Р-1- зона природного ландшафта.
Градостроительный регламент (в соответствии с правилами землепользования и застройки)	Зона Ж-3 включает в себя участки территории поселения, предназначенные для застройки малоэтажными жилыми домами. Зона Р-1 включает в себя участки территории поселения, предназначенные для сохранения существующего природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, обустройства территории для отдыха населения. Зона Р-3 включает в себя участки территории поселения, предназначенные для размещения объектов физкультурно-оздоровительного и спортивного назначения, объектов для отдыха. Зона ИТ-1 включает в себя участки территории поселения, предназначенные для формирования единой системы проездов, улиц, дорог, обеспечивающих удобные транспортные связи, как в пределах населенного пункта поселения, так и с внешней территорией.

Описание перспективной инвестиционной площадки

Обременения, ограничения в использовании (охранные зоны, СЗЗ, земли с особыми условиями использования)	Санитарно-защитная зона объектов спортивного назначения



СИБНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
Открытое акционерное общество сибирский научно-исследовательский и проектный институт градостроительства

Описание перспективной инвестиционной площадки

Паспорт инвестиционной площадки на территории р.п. Линево

Предполагаемый класс опасности	IV-V
Степень проработки территории (наличие документов по планировке территории)	Документы не разработаны
Основные сведения о земельном участке	
Площадь *(кв. м или га)*	Контур 1– 4,9 га Контур 2 – 9,1 га Контур 3 – 10,4 га
Кадастровый номер (при наличии)	54:07:020109:1 54:07:020109:4
Кадастровый план территории (ИСОГД или информация из публичной кадастровой карт (rosreestr.ru))	
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенный вид использования	Для строительства спортивно-оздоровительной базы-иппотерапии, для размещения культурно-оздоровительного комплекса
Фактическое использование	На территории находятся объекты спортивного назначения (конюшня, лыжная база), основная часть территории не используется
Наличие публичных сервитутов (нет, да), (если имеются, указать краткие характеристики)	Нет
Возможность переформирования участка (перераспределение, раздел, выделение)	Есть возможность
Близлежащие производственные объекты *(промышленные, сельскохозяйственные, иные)* и расстояние до них *(метров или км)*	ЗАО «Нов ЭЗ» 1,500км.
Расстояние до ближайших жилых домов *(м/км)*	200,00м.
Возможность расширения	Есть возможность

СИБНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
Открытое акционерное общество сибирский научно-исследовательский и проектный институт градостроительства

Описание перспективной инвестиционной площадки

Инженерная инфраструктура

Наличие (удаленность от земельного участка) сетей инженерно-технического обеспечения и объектов инженерной инфраструктуры, в т.ч.:	Существующее положение	Потребность
Источники водоснабжения (ЦНС, ФНС)	МУП «Водоканал» г. Искитим.	Строительство трубопровода от площадки до точки подключения
Удаленность от возможной точки подключения		Порядка 1,00 км
Объекты водоотведения (КОС, КНС)	КНС №1 р.п. Линево	Строительство трубопровода от площадки до КНС №1
Удаленность от возможной точки подключения		Порядка 1,00 км
Объекты электроснабжения (электрические сети ВН, НН, подстанции, трансформаторные подстанции)	ПС "Электродная" 220 кВ	Строительство РП
Удаленность от возможной точки подключения		Строительство ЛЭП до площадки, ориентировочно 4,0 км
Объекты газоснабжения (магистральные, среднего давления, низкого давления, ГРС, ГРПШ)	ГРС «Электродный завод»	Строительство ГРПШ
Удаленность от возможной точки подключения		Строительство трубопровода газа высокого давления ориентировочно 3,0 км
Объекты теплоснабжения (магистральные, внутриквартальные сети, ЦТП, ТП, ИТП)	Котельная ЗАО «Нов ЭЗ»	
Удаленность от возможной точки подключения		Строительство магистральных сетей теплоснабжения ориентировочно 1,00 км

Описание перспективной инвестиционной площадки

Транспортная инфраструктура

Наличие (удаленность от земельного участка) объектов транспортной инфраструктуры, в т.ч.:	Существующее положение	Потребность
Близость к автомагистрали, наименование, км	Р256 «Чуйский тракт» , 2,5 км	
Наличие внутренних автодорог, ширина, метров	Городские, районные магистрали шириной до 20м	Требуется строительство автомобильной дороги к инвестиционной площадке
Железнодорожное сообщение (да\нет)	Да	Нет
Наименование ближайшей ж/д станции, расстояние до ближайшей ж/д станции, км.	ст.Койниха - 2км; ст.Линёво – 3км	Нет
Наличие грузовых терминалов	Да	При необходимости
Подъездной путь (да/нет), расстояние до подъездного пути, км.	Да	При необходимости

Основные результаты работы

- выполнен анализ сложившейся градостроительной деятельности, градостроительных документов муниципальных образований в СПЗ НА на предмет их совместимости;

- выполнена комплексная оценка территории, оценка демографических условий и состояния инженерной, транспортной, социальной инфраструктур в СПЗ НА;

- разработан демографический прогноз населения на 2032 г.;

- выполнен анализ потенциала природных, сырьевых, земельных ресурсов территории;

- выполнен анализ трендов развития рынка строительных материалов и технологий, растущих сегментов рынка и перспективных продуктов;

- предложены 25 участков для размещения потенциальных инвестиционных площадок. Подготовлено 10 паспортов инвестиционных площадок в составе СПЗ НА;

- подготовлены предложения по выбору формы управления складывающимся строительно-производственным кластером.

Спасибо за внимание!

СИБНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
Открытое акционерное общество сибирский научно-исследовательский и проектный институт градостроительства