



**БОЛЬШОЙ  
АКАДЕМГОРОДОК**  
**СТРАТЕГИЧЕСКИЙ  
МАСТЕР-ПЛАН**  
**СМАРТСИТИ**  
**II РЕДАКЦИЯ**  
**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ  
КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ**  
**«АКАДЕМСИТИ»**  
**2022-2035**

НОВОСИБИРСК 2022



БОЛЬШОЙ  
АКАДЕМГОРОДОК  
СТРАТЕГИЧЕСКИЙ  
МАСТЕР-ПЛАН  
СМАРТСИТИ  
II РЕДАКЦИЯ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ  
КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ  
«АКАДЕМСИТИ»  
2022-2035  
НОВОСИБИРСК 2022

Правительство Новосибирской области

Ассоциация СибАкадемСофт

Фонд поддержки региональных проектов

ООО «Амбиликс»

## **ОГЛАВЛЕНИЕ**

1. МАНИФЕСТ

2. ВВЕДЕНИЕ

3-12. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ:

**19-22. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

23. РАСПОЛОЖЕНИЕ НА КАРТЕ МИРА

24. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

**19-20. СХЕМЫ ПЛАНИРОВОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕРРИТОРИИ**

**21-23. СХЕМЫ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**24-26. СХЕМЫ ТРАНСПОРТНО – ПЕШЕХОДНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**27. СХЕМА ОЗЕЛЕНЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

28. СХЕМА ДОСТУПНОСТИ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

29. ФРАГМЕНТ ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ С КОВОРКИНГАМИ

30. ПОПЕРЕЧНОЕ СЕЧЕНИЕ ПО ПЕШЕХОДНОЙ УЛИЦЕ

31. ПРОДОЛЬНОЕ СЕЧЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВОГО ЦЕНТРА

32. ПОПЕРЕЧНОЕ СЕЧЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВОГО ЦЕНТРА

33. РАЗВЕРТКА ПО КВАРТАЛАМ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

34. ВИД НА ПЕРСПЕКТИВНУЮ ЗАСТРОЙКУ ЦЕНТРА

35. ВИД НА ПЕРСПЕКТИВНУЮ ЗАСТРОЙКУ СО СТОРОНЫ КАМПУСА

36. ФРАГМЕНТ ЗАСТРОЙКИ ЦЕНТРА «АКАДЕМСИТИ»

37. ВИД НА ПЕРСПЕКТИВНУЮ ЗАСТРОЙКУ ЦЕНТРА

38. ВИД С ДОРОГИ. СУБРАЙОН «БЭТА»

39. ВИД С ПЕШЕХОДНОЙ УЛИЦЫ. СУБРАЙОН «АЛЬФА»

40. ИННОВАЦИИ ПРИНЯТЫЕ В ПРОЕКТЕ

41. ПЕЧЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ

42. АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

## МАНИФЕСТ

### ОТ АКАДЕМГОРОДКА К АКАДЕМСИТИ

**Исторические вызовы, стоящие перед Россией, требуют в кратчайшие сроки добиться технологического суверенитета.**

**Для этого необходимо решить задачу сохранения и преумножения интеллектуального потенциала страны.**

**Победа в глобальной конкуренции за инженерную и научную элиту невозможна без глубокой трансформации социо - технологической инфраструктуры.**

**Для этого недостаточно использовать лучшие мировые практики в сфере девелопмента и урбанистики, нужно искать и воплощать качественно иные архитектурные и градостроительные решения завтрашнего дня - создавать среду обитания города будущего...**

## **ВВЕДЕНИЕ:**

**Настоящий мастер-план развития территории является продолжением ранее разработанного проекта «Основные положения комплексного документа пространственного развития территории инновационной и научно-образовательной деятельности «СмартСити-Новосибирск» в составе зоны опережающего развития «Наукополис» Новосибирской агломерации на долгосрочный период», выполненного Государственным бюджетным учреждением Новосибирской области «Фонд пространственных данных Новосибирской области» ГБУ НСО «Геофонд НСО» по заказу Министерства строительства Новосибирской области.**

**Целесообразность корректировки ранее принятых решений обусловлена дополнительными пожеланиями потенциальных резидентов, стейкхолдеров, жителей прилегающих территорий. При разработке были, в частности, использованы исходные данные и частично функциональные решения первой редакции.**

**Ссылки на материалы  
первой редакции стратегического  
мастер-плана в первой редакции.**



Опросы и аналитика



Мастер-план



Транспорт

## ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ:

Представленные материалы разработаны проектным отделом ООО «АМБИЛЮКС» в 2022 году.

Градостроительная концепция «АКАДЕМСИТИ» - стратегический мастер-план СмартСити разработана для реализации программы комплексного развития территории – ядра новосибирского Наукополиса – Большого Академгородка.

Необходимость появления нового района обусловлена острой потребностью в создании конкурентоспособной среды жизнедеятельности мирового уровня.

Планируемый район (около 800 Га), соседствует с новосибирским Академгородком – одним из признанных научных центров, наукоградом Кольцово, известным развитым био-технологическим и фармацевтическим кластером, строящимся объектом мега-сайенс – Сибирским кольцевым источником фотонов 5 поколения (СКИФ), Советским районом г. Новосибирска, Барышевским сельсоветом.

Территория проектирования свободна от застройки и имеет высокий потенциал для развития с учетом местоположения, транспортной доступности, перспективой инженерного обеспечения, рекреационных и, безусловно, интеллектуальных ресурсов.

Проектируемый район запроектирован как композиционное и функциональное ядро наукополиса, он свяжет прилегающие территории, становясь его логичным центром.

Основные градообразующие функции это экономика (предусмотрено создание международного финансового и data центра) и IT (ключевые стейкхолдеры и резиденты – представители в сфере информационных технологий), запланирована обширная научно-производственная зона.

Селитебные территории, представленные квартальной сеткой до 6Га, запроектированы с учетом пожеланий искушенных потребителей и отвечают всем критериям комфортной и безопасной среды.

Социальной инфраструктуре уделено особое внимание – проектом учтены нормативные и демографические факторы исключающие дефицит в образовательных учреждениях, поликлиниках и т.д.

Дополнительно предусмотрено создание межвузовского кампуса – крупнейшего на территории РФ, инновационного медицинского центра, конгресс и экспоцентра, объектов спортивного и рекреационного назначения.

Планировочный ансамбль увязан единой пешеходной сетью, без пересечения с автотранспортом – город для пешехода.

Предусмотрена сеть надземного общественного транспорта струнного и (или) канатного типа, станции интегрированы со «смарт столбами» обеспечивающими бесшовную связь всего района.

Автомагистраль Академгородок – Кольцово разделяющая район предусмотрена в тоннельном исполнении для обеспечения неразрывности территорий.

При проектировании специалисты компании руководствовались компетенциями и представлениями в современной урбанистике.

Решения, принятые в данном проекте призваны создать инновационную, комфортную и востребованную среду для эффективной жизнедеятельности.

Стратегией поиска и принятия решений явилось выявление ключевых принципов определения объемно - планировочных параметров перспективной застройки.

В данной работе акцент сделан на соучастие заинтересованных в создании нового пространства людей - потенциальных резидентов района «АкадемСити».



## УНИКАЛЬНОСТЬ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

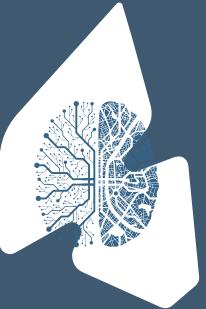
Выявление особенностей и потенциала территории - один из важнейших принципов при формировании замысла. Территория проектирования располагает рядом факторов, оказывающих влияние на решения по организации пространства, определяющих ее уникальность:

- 1.1 Центральное местоположение относительно предполагаемых границ территории Новосибирского Научного Центра - Большого Академгородка.
- 1.2 Наличие транспортной доступности – примыкание к автомагистрали «Восточный обход».
- 1.3 Обширная (более 800 Га), свободная от застройки территория.
- 1.4 Перспективное соседство с развитыми территориями. В юго-западной части – Новосибирский Академгородок, располагающий существенным интеллектуальным потенциалом и при этом колossalным дефицитом

возможностей для развития современной востребованной среды жизнедеятельности и в первую очередь в сфере ИТ. В северо-восточной части – Наукоград Кольцово. На текущий момент Кольцово – быстро развивающийся город, на территории которого размещается ГНЦ ВБ «Вектор» – один из крупнейших научных вирусологических и биотехнологических центров России. Ведется строительство (на 2022г.) крупнейшего проекта «мегасайенс» в РФ - Сибирского кольцевого источника фотонов (СКИФ). На сегодняшний день Кольцово требуются новые территории для создания «зоны внедрения» инновационных компаний био-технологического направления.

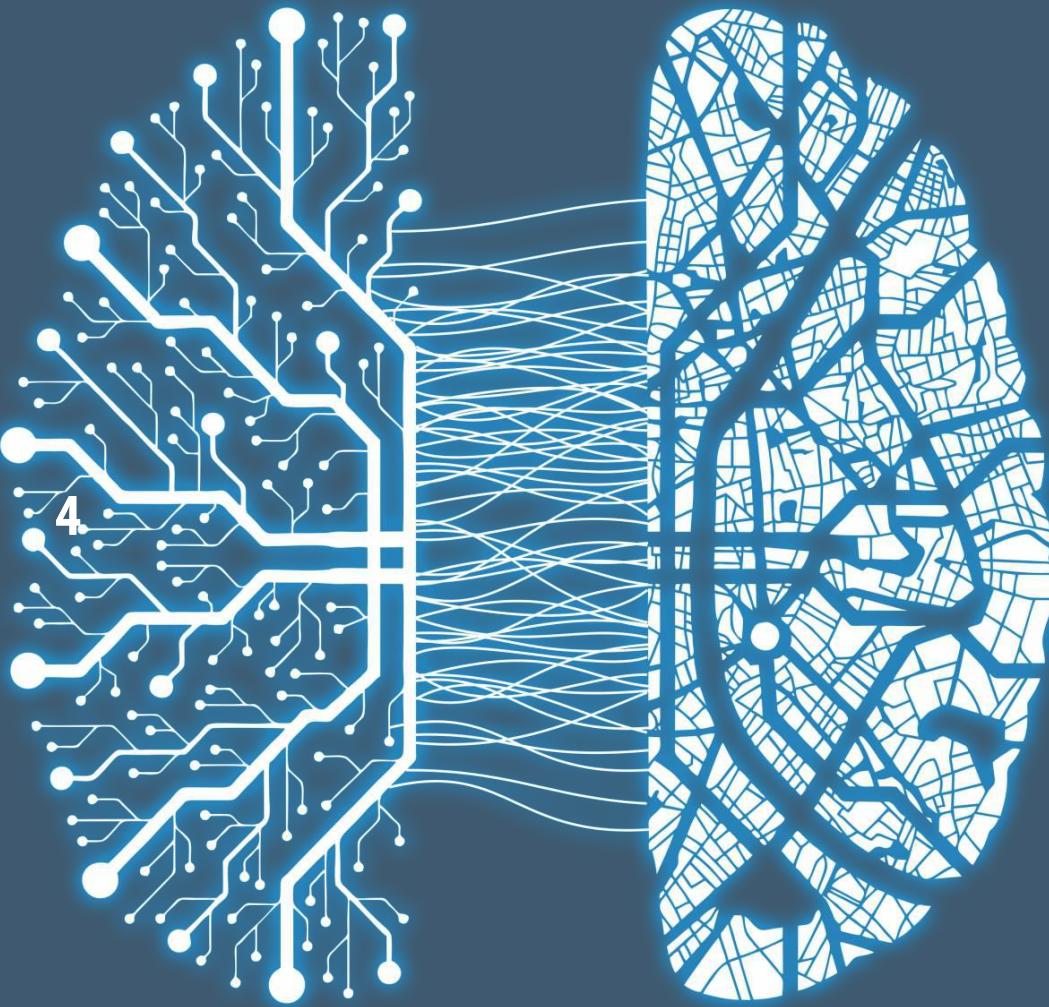
### 1.5 Благоприятная экологическая обстановка

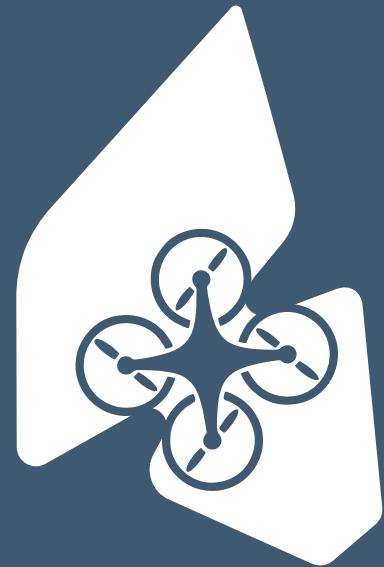
Данные факторы обуславливают создание уникальных, в своем роде, ключевых решений центрального района - ядра Большого Академгородка – АкадемСити.



## СМАРТСИТИ - «УМНЫЙ ГОРОД»

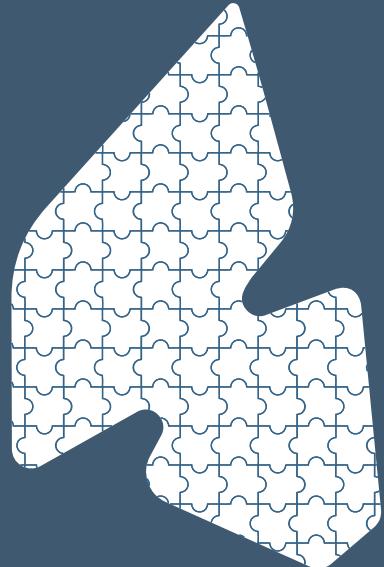
Предполагаемые решения «умного города», включают в себя не только управление инфраструктурой, но и создание дополнительных возможностей для повышения качества жизни горожан. Для реализации данного принципа проектом предусмотрен ряд инновационных приемов организации пространства, объединенных в единую, логичную экосистему, на основе которой будет создан цифровой двойник - метасистема города. Умный город - распознает потребности резидентов.





## СВЯЗНОСТЬ / НЕРАЗРЫВНОСТЬ ТЕРРИТОРИЙ

Выбор и корректировка границ проектирования обусловлены необходимостью создания центрального ядра, увязывающего прилегающие территории единым транспортно-пешеходным каркасом и включения в состав территории ценных рекреационных земель (пойма р. Ельцовка). Для обеспечения доступности участок автомагистрали Академгородок – Кольцово, разделяющий территорию, предусмотрен в тоннельном исполнении. Данное решение позволяет реализовать единую, комфортную планировочную структуру с организацией центра района над магистралью.



## СООБЩЕСТВА/ МУЛЬТИДИСЦИПЛИНАРНОСТЬ/ КОЛЛАБОРАЦИЯ

Планировочная композиция, построенная на взаимосвязях линейных центров субрайонов (микрорайонов), объединена общественно-деловой застройкой вдоль пешеходных транзитов. Функциональный потенциал подобного решения весьма гибок и насыщен. Такое решение позволяет создать единое центральное пространство для объединения различных сообществ по интересам. Сформированная таким образом среда открывает возможности для мультидисциплинарного сотрудничества резидентов АкадемСити.



## РЕЗЕРВИРОВАНИЕ ТОЧЕК РОСТА/ ПОЭТАПНОЕ ОСВОЕНИЕ ТЕРРИТОРИЙ

Проектом предусмотрены резервные территории как за пределами границ, так и в границах территории – для уплотнительной застройки. Предполагается поэтапное освоение территории. Первая очередь строительства предусмотрена в границах г. Новосибирска на участке площадью 147.2 Га (часть субрайона «Альфа»), как наиболее подготовленная с инженерно – технической точки зрения.



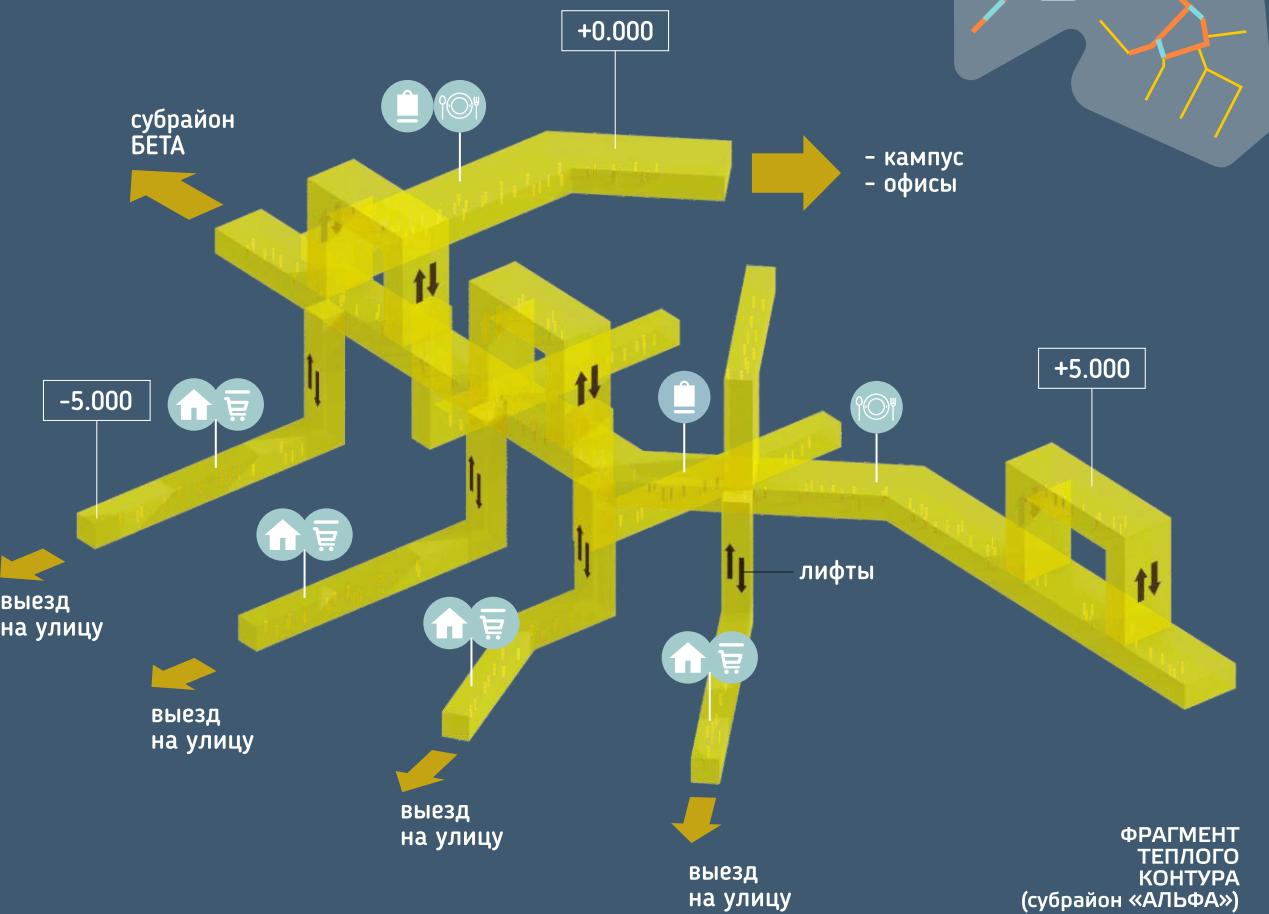
-30  
на улице

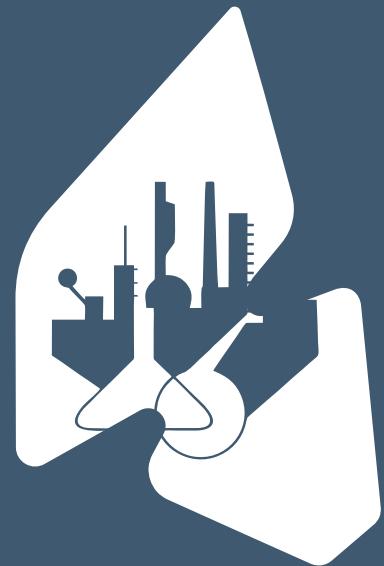
+22  
в контуре

## ПЕРЕМЕЩЕНИЕ В ТЕПЛОМ КОНТУРЕ

Проектом предусмотрена система дополнительных взаимосвязей (преимущественно пешеходных) в «теплом» контуре. Данное решение открывает возможности для комфортной доступности передвижения жителей в любое время года.

Система из подземных тоннелей, наземных и надземных галерей в едином контуре объединяет селитебные территории, общественно – деловую и научно – производственную застройку.





## СИСТЕМНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ РЕШЕНИЯ

В проектируемом районе планируется применение инновационных инженерных и технических решений:

- 1.1 «Смарт» столбов для мониторинга территории, обеспечения «бесшовной» сотовой связи.
- 1.2 Надземного экологичного (струнного) транспорта.
- 1.3 Подогреваемого (за счет тепловых насосов, рекуперации энергии ЦОД) дорожного полотна.
- 1.4 Использование очищенных ливневых вод и воды снегоплавильных установок в технических целях.
- 1.5 Систем идентификации и оповещения.
- 1.6 Технологий смартсити.



## РАЦИОНАЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕКРЕАЦИОННЫХ РЕСУРСОВ

Территория проектирования располагает ценными рекреационными ресурсами. Планировочной структурой предусмотрено максимальное сохранение существующих лесопокрытых территорий. Предполагается использование древесных культур подлесков, попадающих под застройку, для формирования озеленения территории. и создания буферных зон примыкающих автомагистралей. Грунтовые выемки, производимые в процессе строительства, целесообразно применять для создания искусственного рельефа территории и геопластических приемов ландшафтного обустройства. Предусмотрена рекультивация зоны хранения ТБО, с созданием спортивно – рекреационной зоны. Проектом предусмотрено создание декоративной водной системы в пойме р. Ельцовка с элементами эко – регенерации. Планировочное решение предусматривает непрерывный зеленый коридор, с максимальным сохранением биогеоценозов.



## ОДНОВРЕМЕННОЕ ОСВОЕНИЕ СУБРАЙОНОВ

Принятая проектными решениями планировочная структура условно разделяет территорию на три сопоставимых по площади субрайона. При этом каждый из субрайонов может застраиваться параллельно с другими. Применение данного подхода позволит в кратчайшие сроки реализовать проект с минимальными издержками на создание общей инженерной инфраструктуры.



## КОНТРАСТНОСТЬ И РАЗНООБРАЗИЕ ЗАСТРОЙКИ И СРЕДЫ

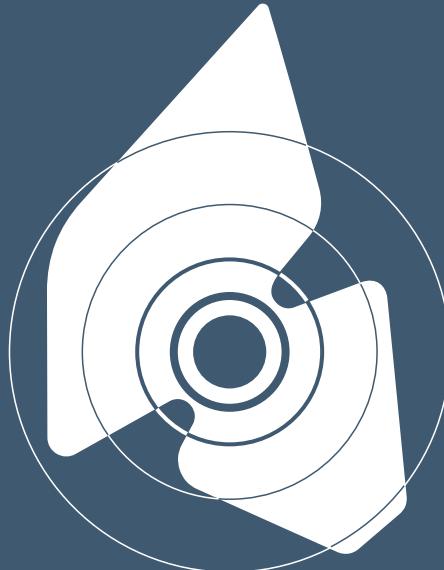
Решениями объемно – планировочной композиции предусматривается отсутствие монотонной застройки повторяющейся этажности. Композиция района, развивающаяся вдоль пешеходных транзитов, строится на взаимосвязи архитектурных ансамблей центральной части и подцентров субрайонов. Планируемая застройка контрастна: горизонтальная малоэтажная застройка усиlena вертикалями высотных объектов. В качестве акцентов приняты объекты культурного, культового, спортивного и рекреационного назначения.



## БЕЗОПАСНОСТЬ

Условия безопасности территории обеспечиваются путем:

- Сквозного аудио- и видеомониторинга;
- Дифференциации транспортно – пешеходных потоков;
- Поддержания экологической обстановки;
- Создания подземной защитной инфраструктуры;
- Создания резервных источников жизнеобеспечения;
- Применения интеллектуальной системы идентификации;
- Создания условий культурной жизнедеятельности сообществ;



## ПОЛИЦЕНТРИЧНОСТЬ

Ключевой принцип, направленный на создание полноценной среды жизнедеятельности с максимальным обеспечением потребностей Большого Академгородка в целом и района АкадемСити как части новосибирской агломерации, в частности:

- Жилье
- Работа
- Обучение
- Отдых
- Увлечения

Одним из главных приоритетов комплексного развития новых территорий – минимизация маятниковой миграции, снижение нагрузки на существующую улично – дорожную сеть, создание условий экономии личного времени людей. Для реализации этого принципа необходимо создание многофункциональной высокоплотной урбанизированной застройки центральной части Новосибирского научного центра. Создание нового ядра – АкадемСити.



## ГОРОД ДЛЯ ПЕШЕХОДА

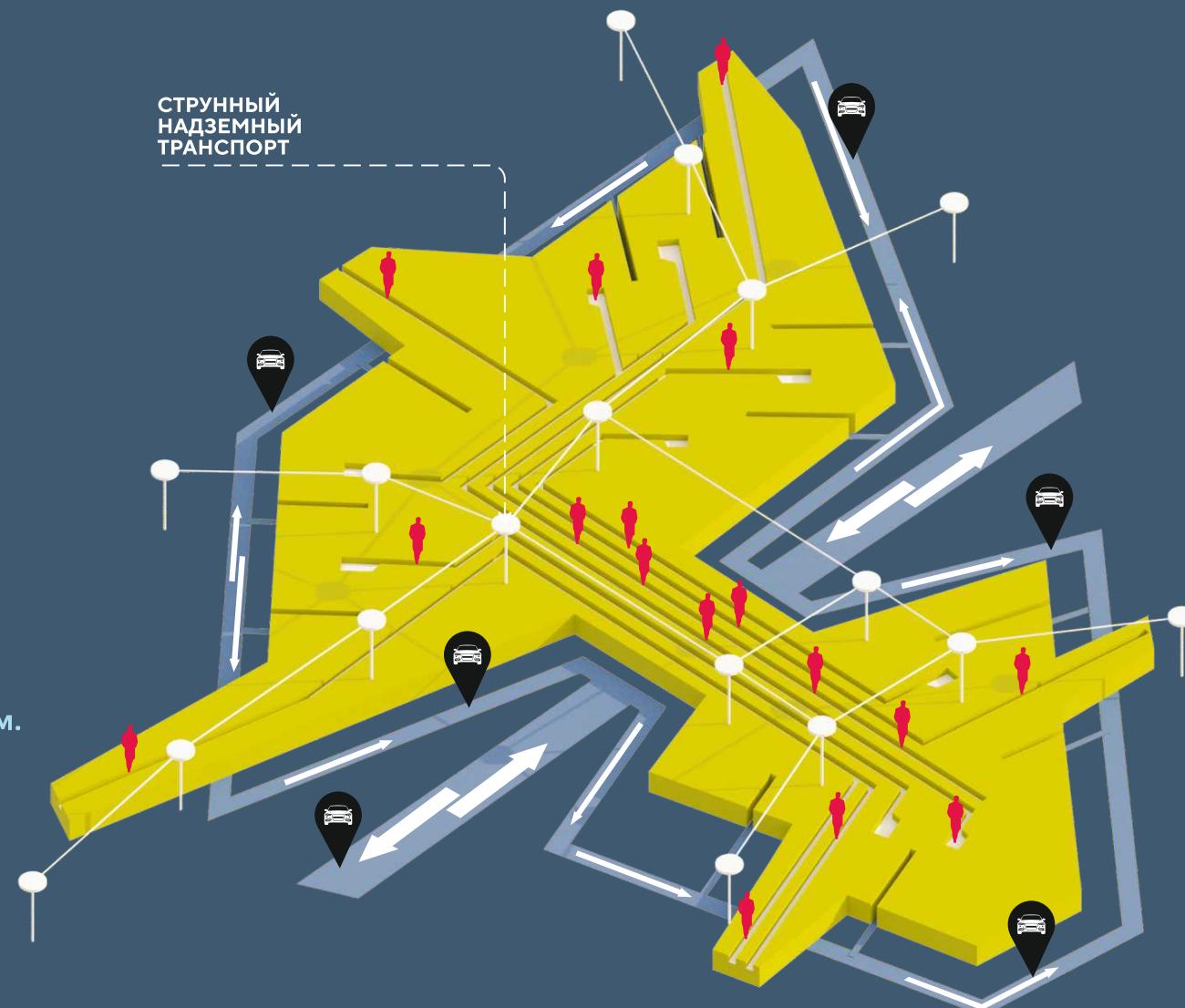
Ключевым замыслом планировочной структуры проектируемого района является создание среды, приоритетной для пешехода.

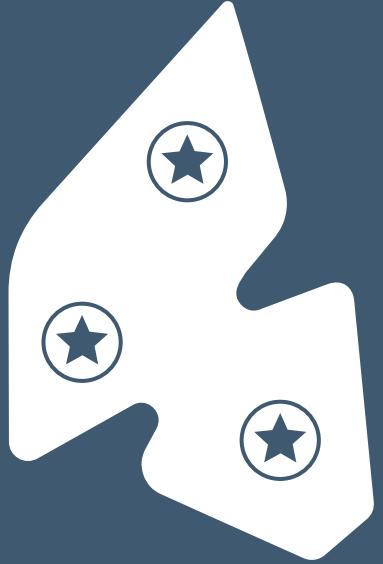
Линейный центр города объединен пешеходными улицами в единую систему, исключающую пересечения с автотранспортом.

При этом основная улица длиной более 2.5км. претендует стать самой протяженной в мире.

Районное автотранспортное сообщение предусмотрено по периметру территории, с организацией подземных и надземных переходов, участков эстакадного исполнения для дифференциации с пешеходными потоками в местах пересечения на периферии.

Озеленение города запроектировано в виде непрерывной системы с выходами в существующие лесопарки, пойму р. Ельцовка, прудам.





## ОРГАНИЧНАЯ И ДЕМОКРАТИЧНАЯ СРЕДА ОБИТАНИЯ

В принятой парадигме формирования критериев планируемой среды не предусматриваются существенные различия по статусу, уровню комфорtnости или доступности. Вся планируемая застройка ориентирована на создание максимально эффективной жизнедеятельности резидентов района, вне зависимости от сферы деятельности, состава семьи или материального положения.



## ИНДИВИДУАЛЬНОСТЬ И ВЫРАЗИТЕЛЬНОСТЬ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ

Узнаваемому образу общественных пространств отведено особое внимание. Линейный центр субрайонов «Альфа» и «Бета» представлен характерной пешеходной системой, пронизывающей многофункциональную застройку переменной этажности, закономерно увязанную с ансамблем центральной части района. Восприятие центра усилено его местоположением – над автомагистралью Академгородок - Кольцово. Домinantный объект застройки центра – административный комплекс имеет выразительную конфигурацию.

В здании комплекса предусмотрены характерные сквозные проемы, пропускающие свет восходящего и закатного солнца - символизирующие открытость, прозрачность, энергию.

Общественное пространство субрайона «Гамма» начинается территорией планируемого кампуса.

Деликатно встроенный в существующий рельеф объем кампуса плавно перетекает в объединённый искусственным прудом трехчастный общественный центр – яркое и одновременно уютное пространство.

**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ  
ОТ 2025г., ДО 2035г. СРАВНИТЕЛЬНАЯ ТАБЛИЦА 1 и 2 редакции.**

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	2025 год	2025 год II редакция	2035 год	2035 год II редакция
<b>1</b>	<b>ТЕРРИТОРИЯ</b>					
1.1	Общая площадь в границах проектируемой территории	га	449,75	147, 18	803	764
	В том числе:					
1.2	Жилые зоны	га	37,52	54,63	79,77	248
1.3	Общественно-деловые зоны	га	20,6	12,74	53,53	44
	в том числе:					
1.3.1	Многофункциональная общественно-деловая	га	16,87	5,95	41,23	44
1.3.2	Зона специализированной общественной застройки	га	3,73	6,79	12,3	13
1.4	Научно-производственная зона	га	69,07	20,89	109,41	55
1.5	Зона транспортной инфраструктуры	га	43,709	38,23	120,144	151
	в том числе:					
	с ограниченным движением автотранспорта	га		11,93		27
1.6	Зоны рекреационного назначения	га	270,801	20,03	378,756	164
	в том числе:					
1.6.1	Зоны рекреационного назначения	га	238,276	6,78	238,276	72

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	2025 год	2025 год II редакция	2035 год	2035 год II редакция
1.6.2	Зона озелененных территорий общего пользования	га	32,53	11,25	140,48	45
1.7	<b>Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры</b>	га	<b>2,01</b>	2.0	<b>2,01</b>	<b>6</b>
1.8	Зона акваторий	га	1,01	-	1,01	23
1.9	Зона озелененных территорий специального назначения	га	5,03	-	55,97	18
1.10	Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ	га	2,4	-	2,4	-
<b>2</b>	<b>НАСЕЛЕНИЕ</b>					
2.1	Численность населения	тыс. чел.	11,0	<b>11,0</b>	23,0	<b>49,0</b>
<b>3</b>	<b>ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД</b>					
3.1	Средняя обеспеченность населения общей площадью квартир	кв.м на чел.	24-54	30	24-54	30
3.2	Общий объем жилищного фонда	тыс. кв.м общей площади	290,6	<b>330,0</b>	605,8	<b>1484,0</b>
	в т. ч. в общем объеме жилищного фонда					
3.2.1	<b>в зоне застройки мало-средне этажными домами</b>	тыс. кв.м общей площади	15,9	<b>100,0</b>	15,9	<b>406,2</b>
3.2.2	<b>в зоне застройки средне-много этажными домами</b>	тыс. кв.м общей площади	160,2	<b>200,0</b>	404,9	<b>1067,8</b>
3.2.3	арендуемое жилье (апартаменты)	тыс. кв.м общей площади	114,5	<b>10,0*</b>	185,0	<b>10,0*</b>
3.3	Общий объем нового жилищного строительства	тыс. кв.м общей площади	-	<b>330,0</b>	212,2	<b>1484,0</b>
<b>4</b>	<b>ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</b>					
<b>4.1</b>	<b>Образовательные организации</b>					

\* Расчетные показатели апартаментов приняты условно, для первой очереди строительства.

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	2025 год	2025 год II редакция	2035 год	2035 год II редакция
4.1.1	Дошкольные образовательные организации	мест	350	1320	950	5880
		мест/1000 чел.	32	120	41	120
4.1.2	Общеобразовательные организации	мест	1000	1980	850	8820
		мест/1000 чел.	91	180	130	180
4.1.3	Объекты дополнительного образования в сфере культуры	Место	300	300	300	1200
<b>4.2</b>	<b>Физкультурно-спортивные сооружения</b>					
4.2.1	Физкультурно-спортивные залы	кв. м площади пола	3850	3850	8050	17150
		кв. м площади пола/1000 чел.	350	350	350	350
4.2.2	Плоскостные спортивные сооружения	кв. м	21450	21450	44850	95550
		кв. м/1000 чел.	1950	1950	1950	1950
4.2.3	Плавательные бассейны	кв. м зеркала воды	275	275	575	2250
		кв. м зеркала воды/1000 чел.	25	25	25	
4.3	Иные объекты					
4.3.1	Центр культуры и искусств	Объект	1	1		3
4.3.2	Музейно-выставочный центр	Объект	1	1	1	3
4.3.3	Многофункциональный конгресс-центр	Объект			1	1
4.3.4	Многофункциональный высотный комплекс	Объект		1		2
4.3.5	Финансовый центр (высотный комплекс)	Объект				1
4.3.6	Торгово – развлекательный центр	Объект		1		2
4.3.7	Аквапарк	Объект				1
4.3.8	Межвузовский кампус	Объект				1
4.3.9	Инновационный медицинский центр	Объект				1
<b>5</b>	<b>ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>					
5.1	Протяженность автомобильных дорог, всего	км	13,8	6,0	27,4	29,0
	Реконструкция ул. Тимакова (магистральная улица общегородского значения регулируемого движения)	км	2,5			
	Строительство магистральных улиц общегородского значения регулируемого движения: из них		7,2			
	строительство	км	3,5		2,9	
	реконструкция	км	3,7			
	Строительство магистральных улиц районного значения	км	2,4	2,1	9,7	14,8
	Строительство улиц местного значения	км	1,7	3,9	14,8	14,2

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование показателей</b>	<b>Единица измерения</b>	<b>2025 год</b>	<b>2025 год II редакция</b>	<b>2035 год</b>	<b>2035- год II редакция</b>
	<b>Строительство магистральной улицы общегородского значения от ул. Российской (в районе дома № 13) до ул. Тимакова (НИИ Физиологии)</b>	км	3			
5.2	Устройство саморегулируемого пересечения автомобильной дороги «Кольцово – Академгородок» и магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения (от пересечения ул. Кутателадзе и ул. Демакова до трассы «Кольцово-Академгородок»), расположено за границами проектирования	объект	1			
	Устройство саморегулируемого пересечения автомобильной дороги «Кольцово – Академгородок» и проектируемой автомобильной дороги «Обход п. Каинская Заимка», расположено за границами проектирования	объект	1			
	Устройство саморегулируемого пересечения автомобильной дороги «Кольцово – Академгородок» и магистральной улицы общегородского значения, расположено за границами проектирования	объект	1			
	Строительство путепровода на магистральной улице общегородского значения на связи «СмартСити-Новосибирск» и р.п. Кольцово через ФТ Р-256 (М-52) «Чуйский тракт» («Восточный обход»)	объект			1	
<b>6</b>	<b>ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ</b>					
<b>6.1</b>	<b>Водоснабжение</b>					
6.1.1	Водопотребление	куб.м/сут	6760,02	6760,02*	13799,8	29393,6*
<b>6.2</b>	<b>Канализация</b>					
6.2.1	Водоотведение (от объектов соцкультбыта и малоэтажной застройки) - всего	куб.м/сут	5061,81	5061,81*	11667,19	24851,1*
<b>6.3</b>	<b>Электроснабжение</b>					
6.3.1	Потребность в электроэнергии - всего	МВт	28,513	28,513*	59,972	127,740*
<b>6.4</b>	<b>Теплоснабжение</b>					
6.4.1	Потребность в тепловой энергии - всего	Гкал/ч	80,25	80,25*	162,93	347,04*
<b>6.5</b>	<b>Газоснабжение</b>					
6.5.1	Потребность в газе - всего	тыс. куб.м/час	9,297	9,297*	20,865	44,442*

\* Расчетные показатели приняты по интерполяции относительно численности населения первой редакции мастер – плана.

Показатели подлежат изменению при уточнении параметров высотного строительства, данных гидрологических изысканий, инженерных решений и потенциала развития существующих инженерных сетей.



НА КАРТЕ МИРА





## СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН





**СХЕМА  
ПЛАНИРОВОЧНОЙ  
ОРГАНИЗАЦИИ**  
границы территорий

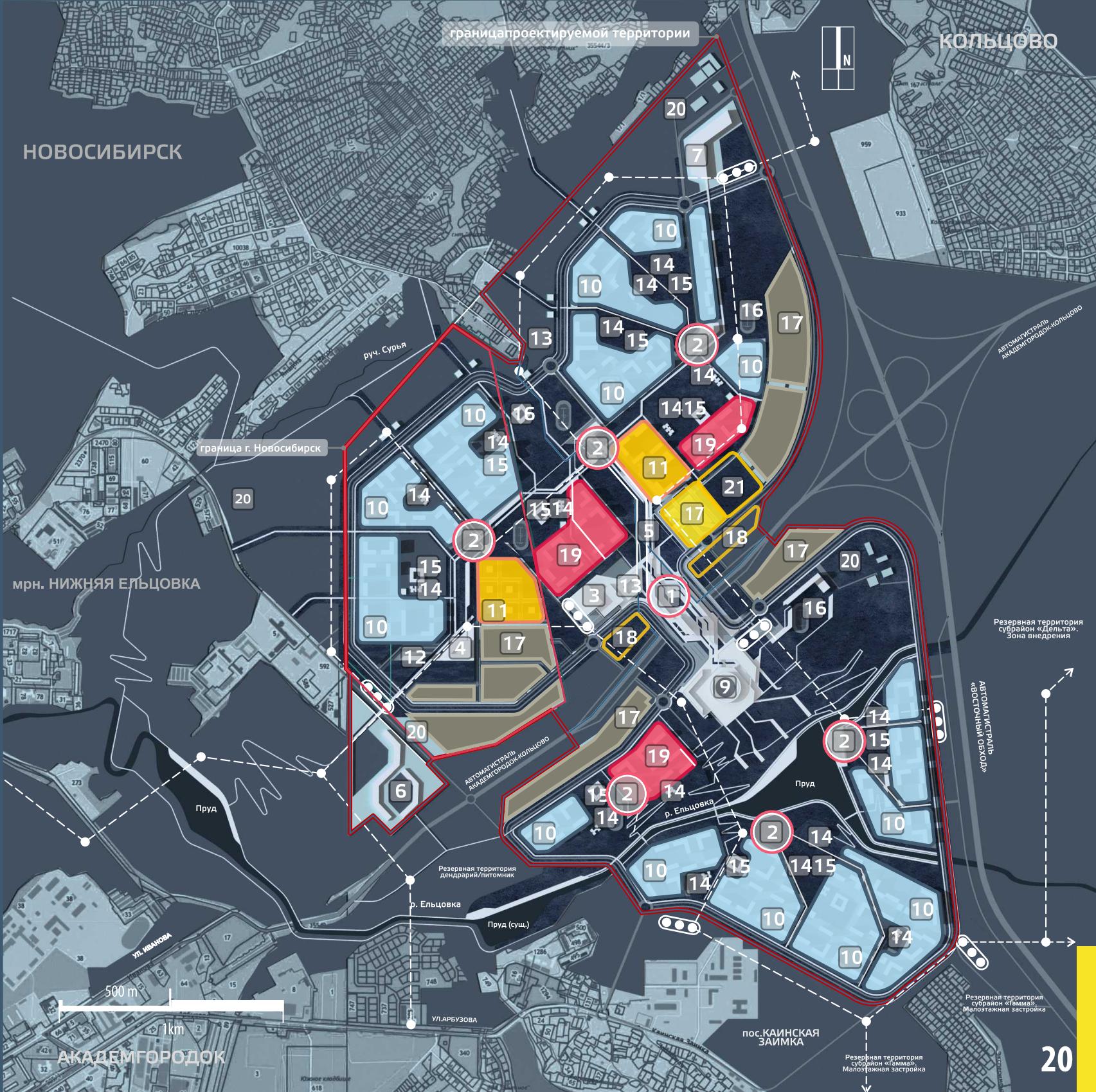
- Граница проектируемой территории
- Граница г. Новосибирск
- Граница субрайона «Альфа»
- Граница субрайона «Бета»
- Граница субрайона «Гамма»





**СХЕМА  
ПЛАНИРОВОЧНОЙ  
ОРГАНИЗАЦИИ**  
с учетом  
уплотнительной застройки

- 1 Общественно-административный центр
- 2 Общественные подцентры
- 3 Культурно-экспозиционный центр с конгресс-холлом
- 4 Торгово-развлекательный центр
- 5 Многофункциональная общественная деловая застройка с коворкингами
- 6 Инновационный медицинский центр
- 7 Торгово-развлекательный центр с аквапарком
- 8 Многофункциональная высотная застройка. Международный финансовый центр
- 9 Межвузовский кампус
- 10 Средне-многоквартирная жилая застройка
- 11 Многофункциональная высотная застройка
- 12 Апартаменты (1-ая очередь строительства)
- 13 Малоэтажная жилая застройка
- 14 доо
- 15 ОО
- 16 Спортивная/Рекреационная зона
- 17 Научно-производственная зона
- 18 Дата - центры / ЦОД (подземного исполнения)
- 19 Резерв для уплотнительной жилой застройки
- 20 Коммунальная зона





## СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Многофункциональная общественно - деловая застройка 3.41, 3.61, 3.71, 3.72, 3.81, 3.82, 4.0 - 4.81, 4.92, 4.10
Высотная многофункциональная застройка
Высотная жилая застройка 2.6
Многоэтажная жилая застройка 2.6
Среднеэтажная жилая застройка 2.5
Малоэтажная жилая застройка 2.1, 2.1.1
ДОО/ОО 3.51, 3.52
Межвузовский кампус 3.5
Спортивная зона 5.1
Озеленение/рекреация 3.62, 5.0
Научно - производственная зона 3.9, 3.92, 3.93,
Коммунальная зона 3.1, 6.9, 6.91,
ТПУ 7.0
Медицинский инновационный центр 3.4
УДС - пешеходные / вело потоки
УДС 12.01
ЗОУИТ (ЛЭП)
Зона акваторий 11.0, 11.1

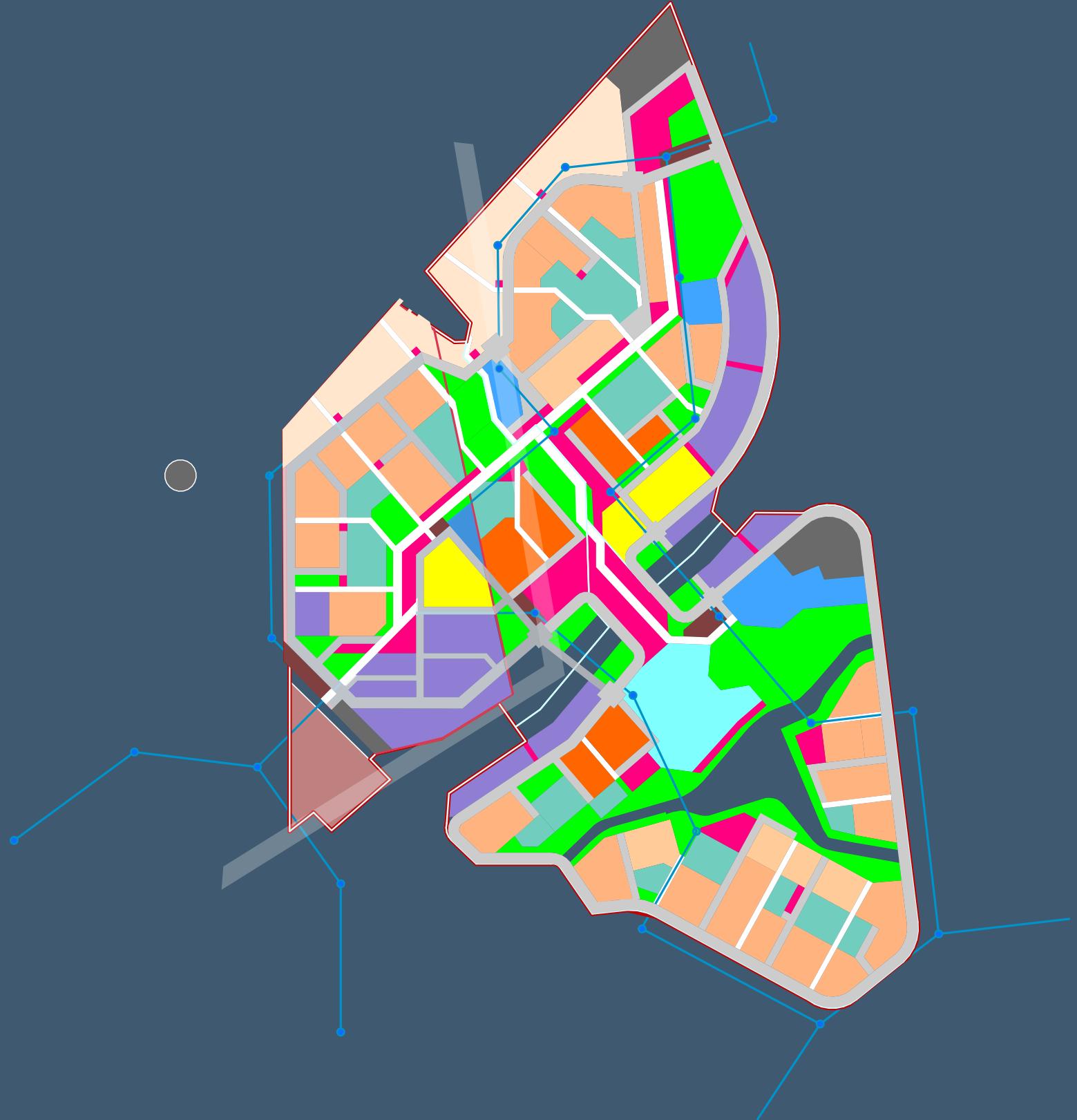




СХЕМА  
ФУНКЦИОНАЛЬНОГО  
ЗОНИРОВАНИЯ  
в границах г. Новосибирска

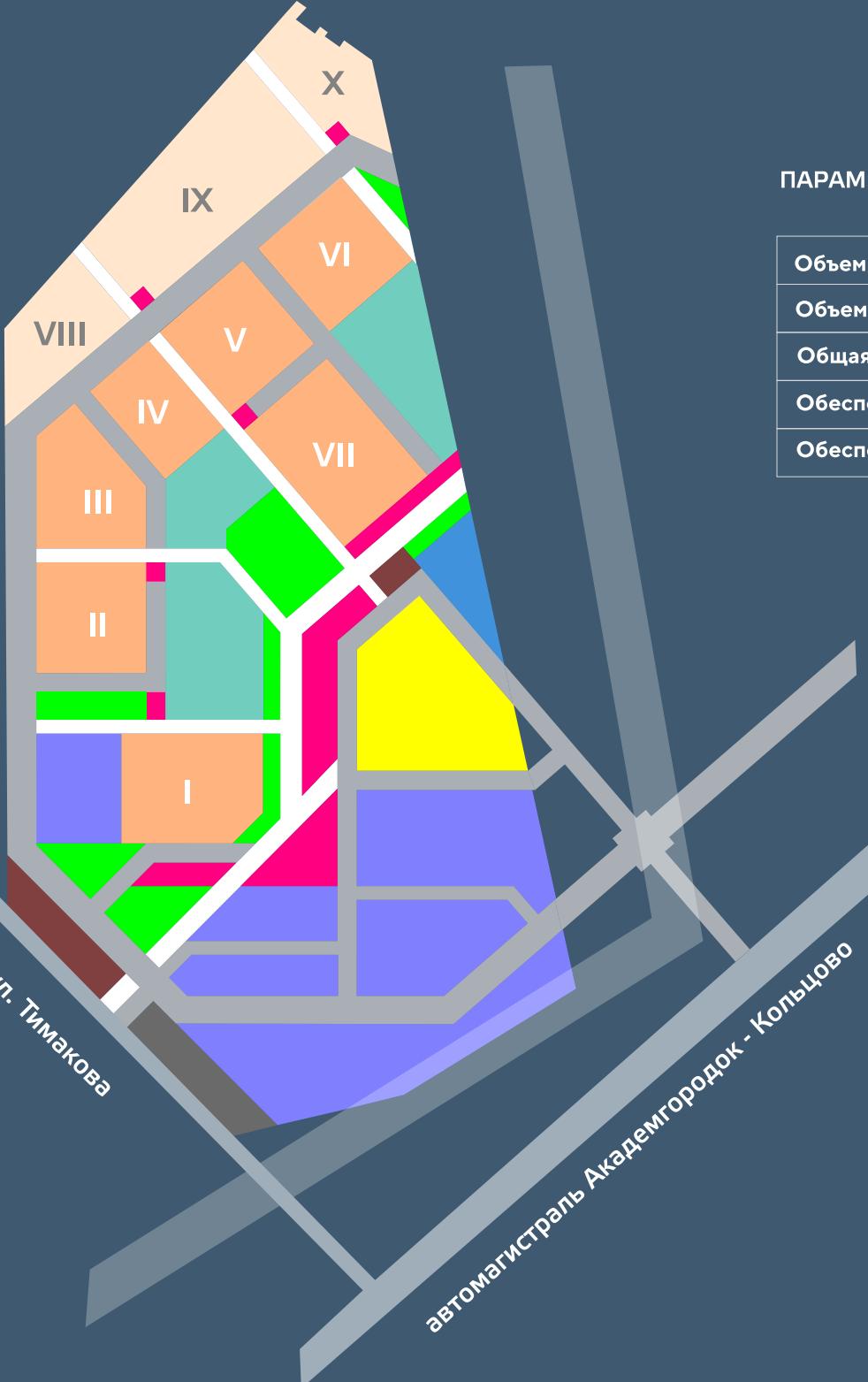
	I РЕДАКЦИЯ	II РЕДАКЦИЯ
Многофункциональная общественно - деловая застройка 3.41, 3.61, 3.71, 3.72, 3.81, 3.82, 4.0 - 4.81, 4.92, 4.10	15.8 Га	11.3 Га
Жилая застройка 2.1, 2.1.1, 2.5, 2.6	40.4 Га	45.1 Га
ДОО/ОО 3.51, 3.52	3.1 Га	11.3 Га
Научно - производственная зона 3.9, 3.92, 3.93,	29.7 Га	26.5 Га
Иное	58.2 Га	48.5 Га
Всего	147.2 Га	147.2 Га





**СХЕМА  
ФУНКЦИОНАЛЬНОГО  
ЗОНИРОВАНИЯ**  
в границах г. Новосибирска

Многофункциональная общественно - деловая застройка 3.41, 3.61, 3.71, 3.72, 3.81, 3.82, 4.0 - 4.81, 4.92, 4.10	11.3 Га
Высотная многофункциональная застройка	7,0 Га
Многоэтажная жилая застройка 2.6	29.7 Га
Малоэтажная жилая застройка 2.1, 2.1.1	15.4 Га
ДОО/ОО 3.51, 3.52	11.3 Га
Спортивная зона 5.1	1.7 Га
Озеленение/рекреация 3.62, 5.0	7.6 Га
Научно - производственная зона 3.9, 3.92, 3.93,	26.5 Га
Коммунальная зона 3.1, 6.9, 6.91,	2.1 Га
ТПУ 7.0	2.2 Га
Медицинский инновационный центр 3.4	?
УДС - пешеходные / вело потоки	12.6 Га
УДС 12.01	19.8 Га
зоуит (ЛЭП)	1.45 Га (в.б.)
	147.2 Га



**ПАРАМЕТРЫ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

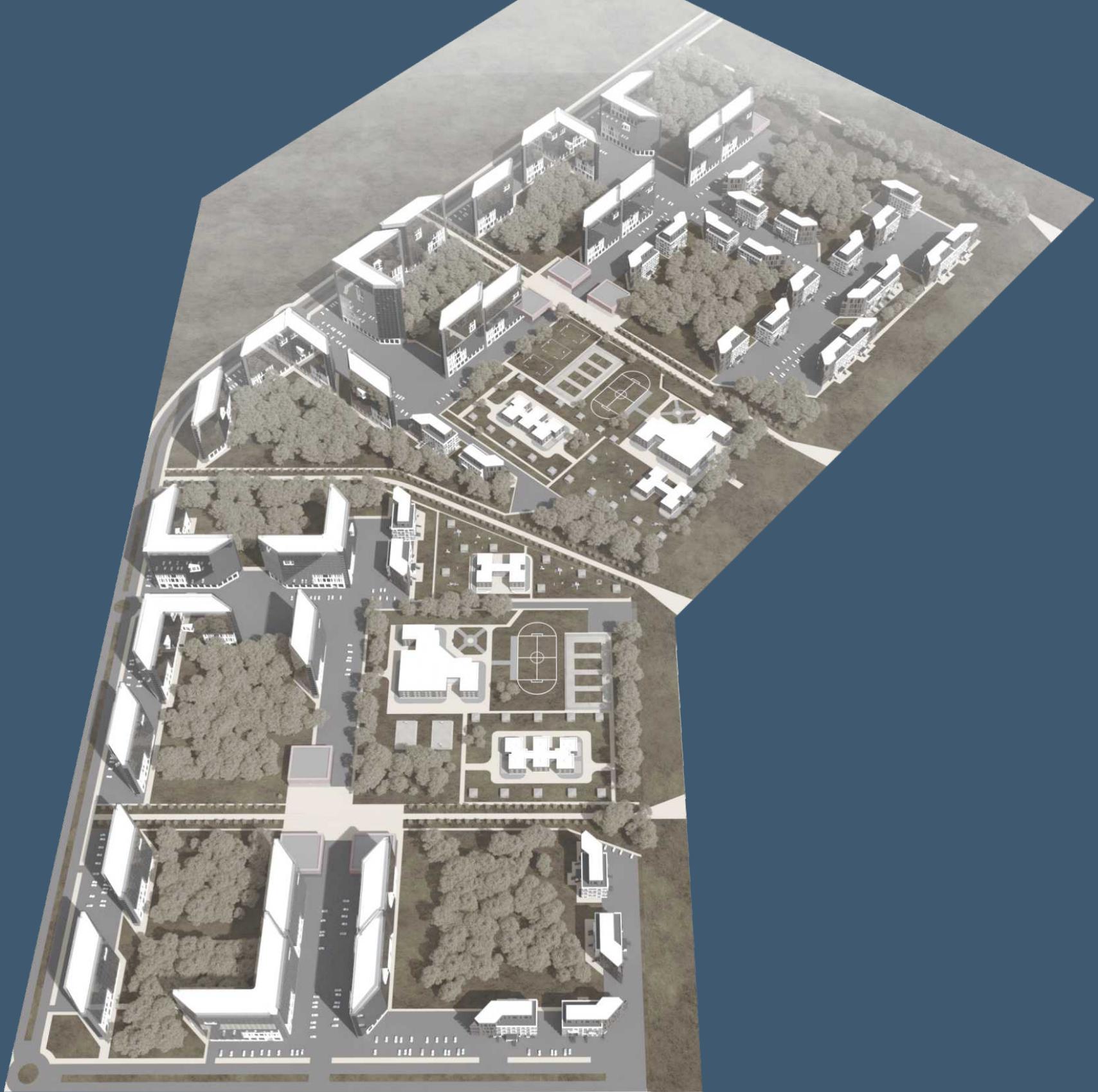
Объем планируемой многоэтажной жилой застройки	300 000 кв.м.
Объем планируемой малоэтажной жилой застройки	30 000 кв.м.
Общая численность населения	11 000 чел.
Обеспеченность ДОО	120чел/1000жителей - 1320 чел
Обеспеченность ОО	180чел/1000жителей - 1980 чел

**ПЛОЩАДЬ КВАРТАЛОВ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

Многоэтажная жилая застройка 2.6	29.7 Га
I	5.0 Га
II	4.0 Га
III	4.1 Га
IV	3.0 Га
V	4.0 Га
VI	4.0 Га
VII	5.6 Га
Малоэтажная жилая застройка 2.1, 2.1.1	15.4 Га
VIII	3.6 Га
IX	8.6 Га
X	3.2 Га
Всего	45.1 Га



**ЭСКИЗ СЕЛИТЕБНОЙ ЗАСТРОЙКИ**  
первой очереди строительства  
в границах г. Новосибирска





## СХЕМА ТРАНСПОРТНО- ПЕШЕХОДНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

ПЕШЕХОДНЫЕ ТРАНЗИТЫ
ВЕЛО ТРАНЗИТЫ
НАДЗЕМНЫЙ (СТРУННЫЙ) ТРАНСПОРТ
АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ
● ● ● ТПУ
● ● ТПУ (РАЙОННОГО ЗНАЧЕНИЯ)
— — ПОДЗЕМНЫЙ ПЕРЕХОД
— — ПЕШЕХОДНЫЙ МОСТ
○ ○ ОСТАНОВКА НАЗЕМНОГО ТРАНСПОРТА

- Граница проектируемой территории
- Граница г. Новосибирск
- Граница субрайона «Альфа»
- Граница субрайона «Бета»
- Граница субрайона «Гамма»

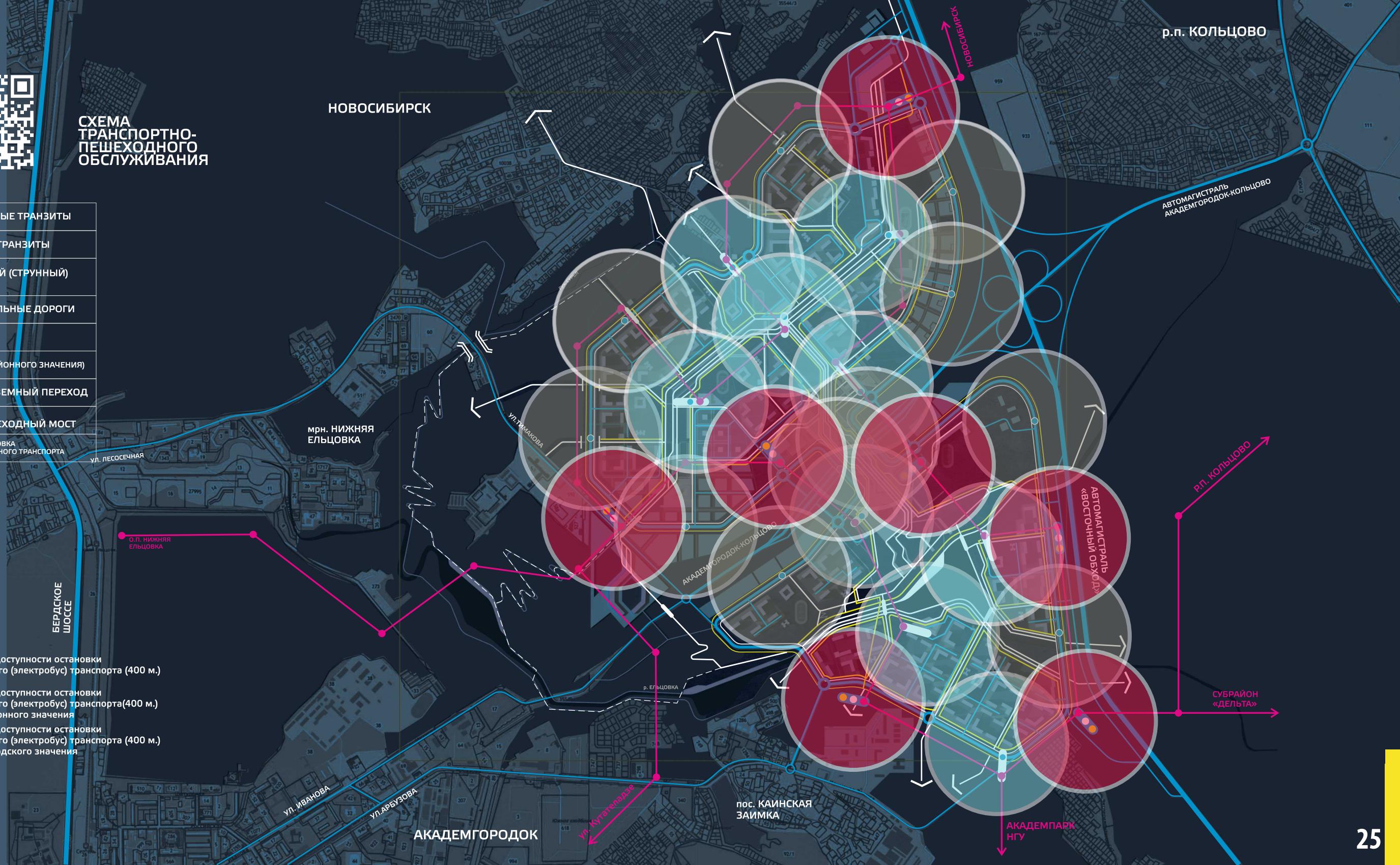




## СХЕМА ТРАНСПОРТНО- ПЕШЕХОДНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

- ПЕШЕХОДНЫЕ ТРАНЗИТЫ
- ВЕЛО ТРАНЗИТЫ
- НАДЗЕМНЫЙ (СТРУННЫЙ) ТРАНСПОРТ
- АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ
- ● ТПУ
- ● ТПУ (районного значения)
- - ПОДЗЕМНЫЙ ПЕРЕХОД
- ПЕШЕХОДНЫЙ МОСТ
- ОСТАНОВКА НАЗЕМНОГО ТРАНСПОРТА

- Радиус доступности остановки наземного (электробус) транспорта (400 м.)
- Радиус доступности остановки наземного (электробус) транспорта(400 м.) ТПУ районного значения
- Радиус доступности остановки наземного (электробус) транспорта (400 м.) ТПУ городского значения

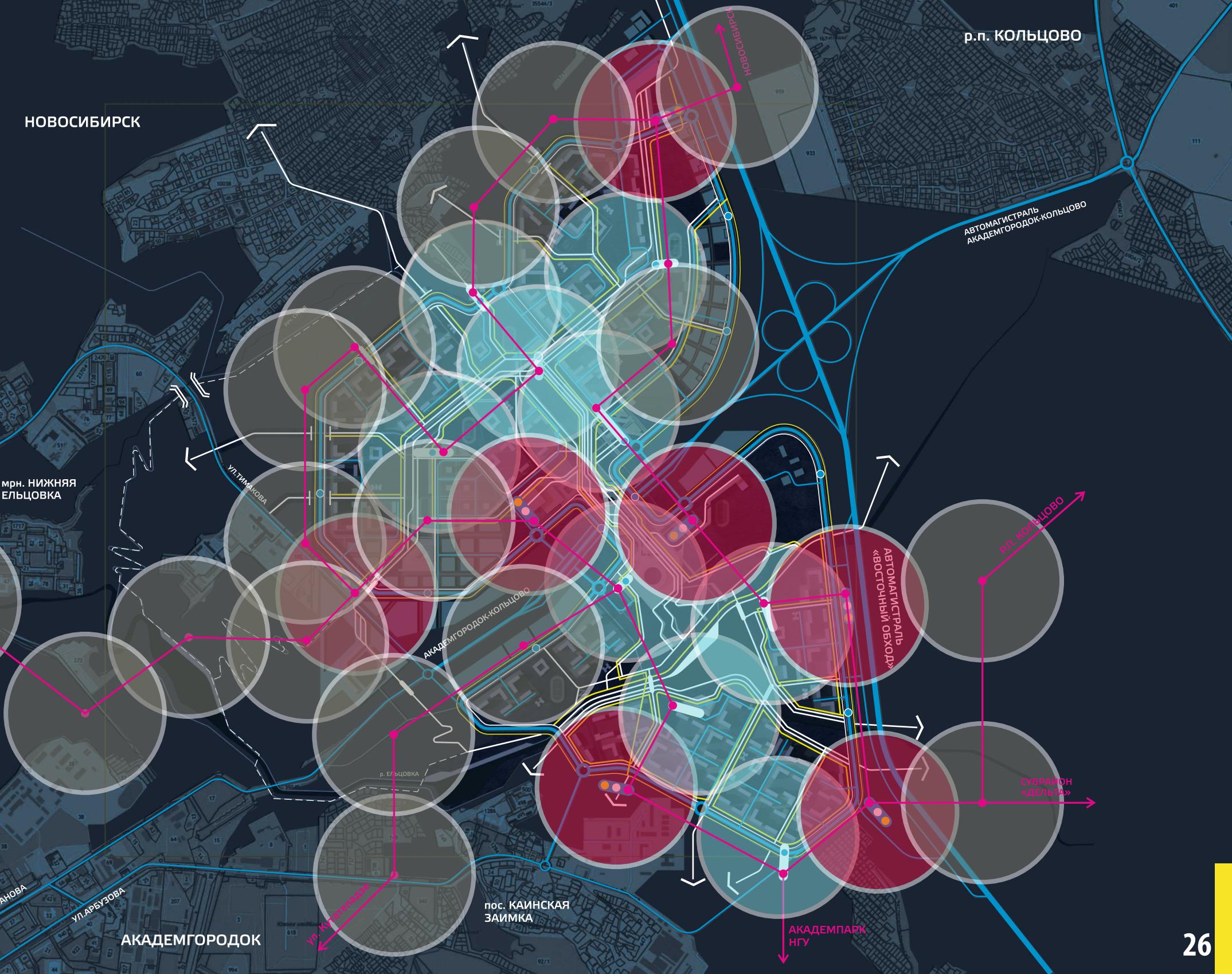




## СХЕМА ТРАНСПОРТНО- ПЕШЕХОДНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ

- ПЕШЕХОДНЫЕ ТРАНЗИТЫ
- ВЕЛО ТРАНЗИТЫ
- НАДЗЕМНЫЙ (СТРУННЫЙ)  
ТРАНСПОРТ
- АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ
- ● ● ТПУ
- ● ТПУ (РАЙОННОГО ЗНАЧЕНИЯ)
- - - ПОДЗЕМНЫЙ ПЕРЕХОД
- - ПЕШЕХОДНЫЙ МОСТ
- ОСТАНОВКА  
НАЗЕМНОГО ТРАНСПОРТА

- Радиус доступности остановки  
надземного транспорта (400 м.)
- Радиус доступности остановки  
надземного транспорта (400 м.)  
ТПУ районного значения
- Радиус доступности остановки  
надземного транспорта (400 м.)  
ТПУ городского значения



АКАДЕМГОРОДОК



## СХЕМА ОЗЕЛЕНЕНИЯ

ЛЕСОПАРКИ/БУФЕРНЫЕ ЗОНЫ
ПАРКИ/СКВЕРЫ

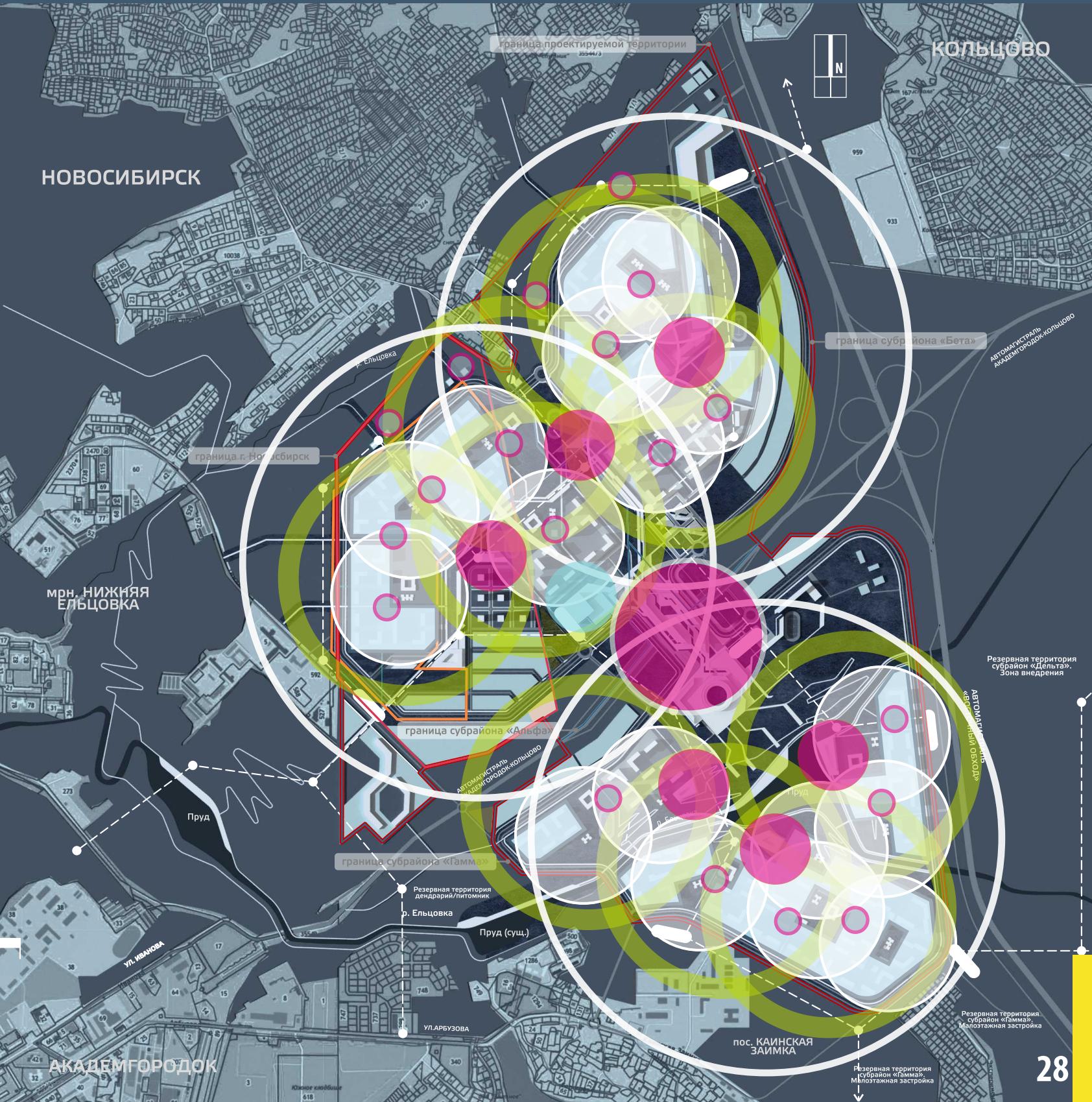




## ДОСТУПНОСТЬ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- ЗОНА ДОСТУПНОСТИ ОО ( 500м.)**
- ЗОНА ДОСТУПНОСТИ ПОЛИКЛИНИК ( 1000м.)**
- ЗОНА ДОСТУПНОСТИ ДОО ( 300м.)**
- ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПОДЦЕНТРЫ, первичные, повседневного посещения (250м.)**
- ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПОДЦЕНТРЫ, периодического посещения (500 - 700м.)**
- ОБЩЕСТВЕННО - АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ЦЕНТР эпизодического посещения (1500 - 2000м.)**

500 m  
1 km



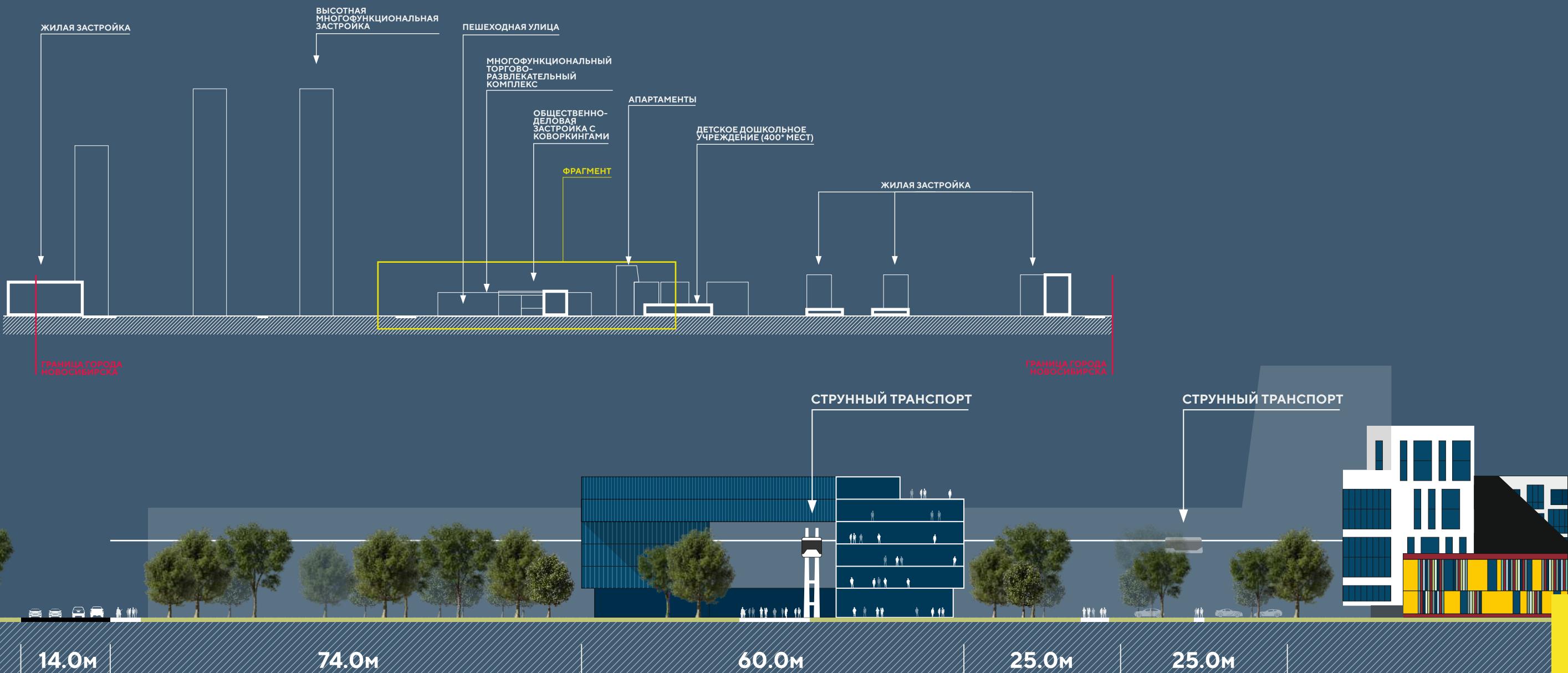


ФРАГМЕНТ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ С КОВОРКИНГАМИ  
ВИД С ЦЕНТРАЛЬНОЙ ПЕШЕХОДНОЙ УЛИЦЫ





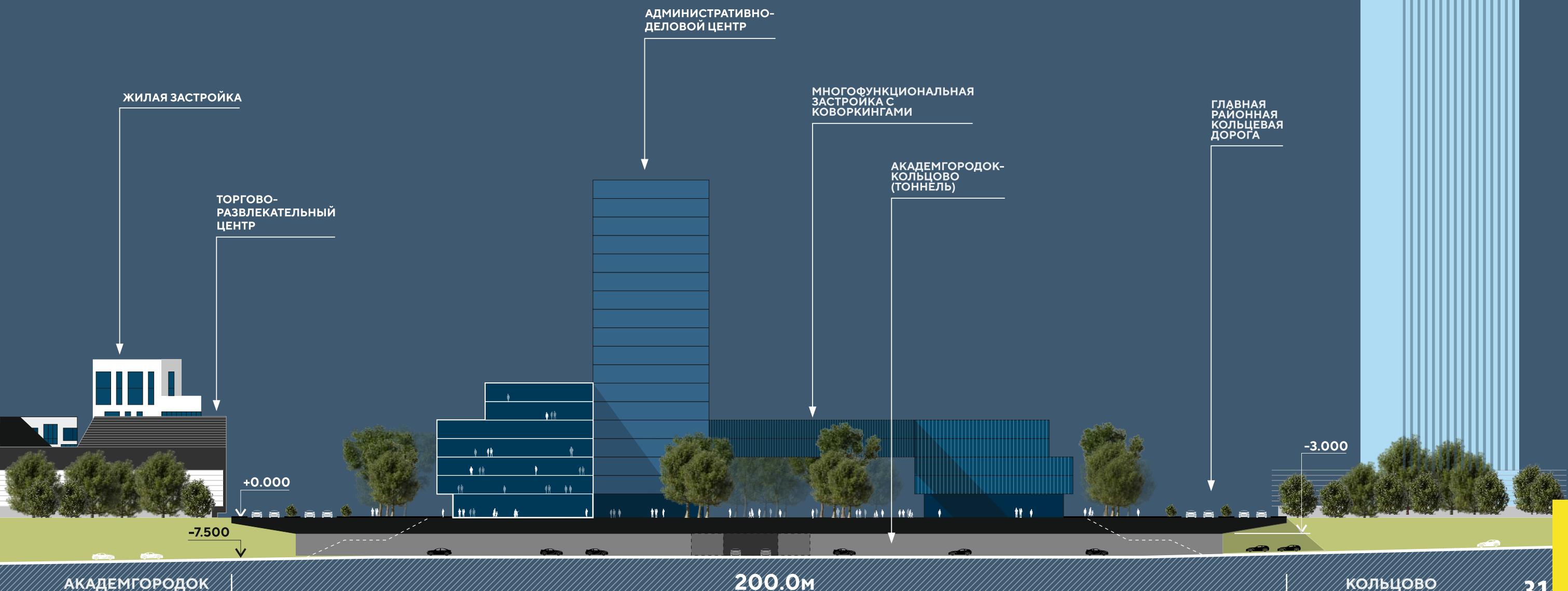
ПОПЕРЕЧНОЕ СЕЧЕНИЕ  
ПО ПЕШЕХОДНОЙ УЛИЦЕ  
(СУБРАЙОН «АЛЬФА»)





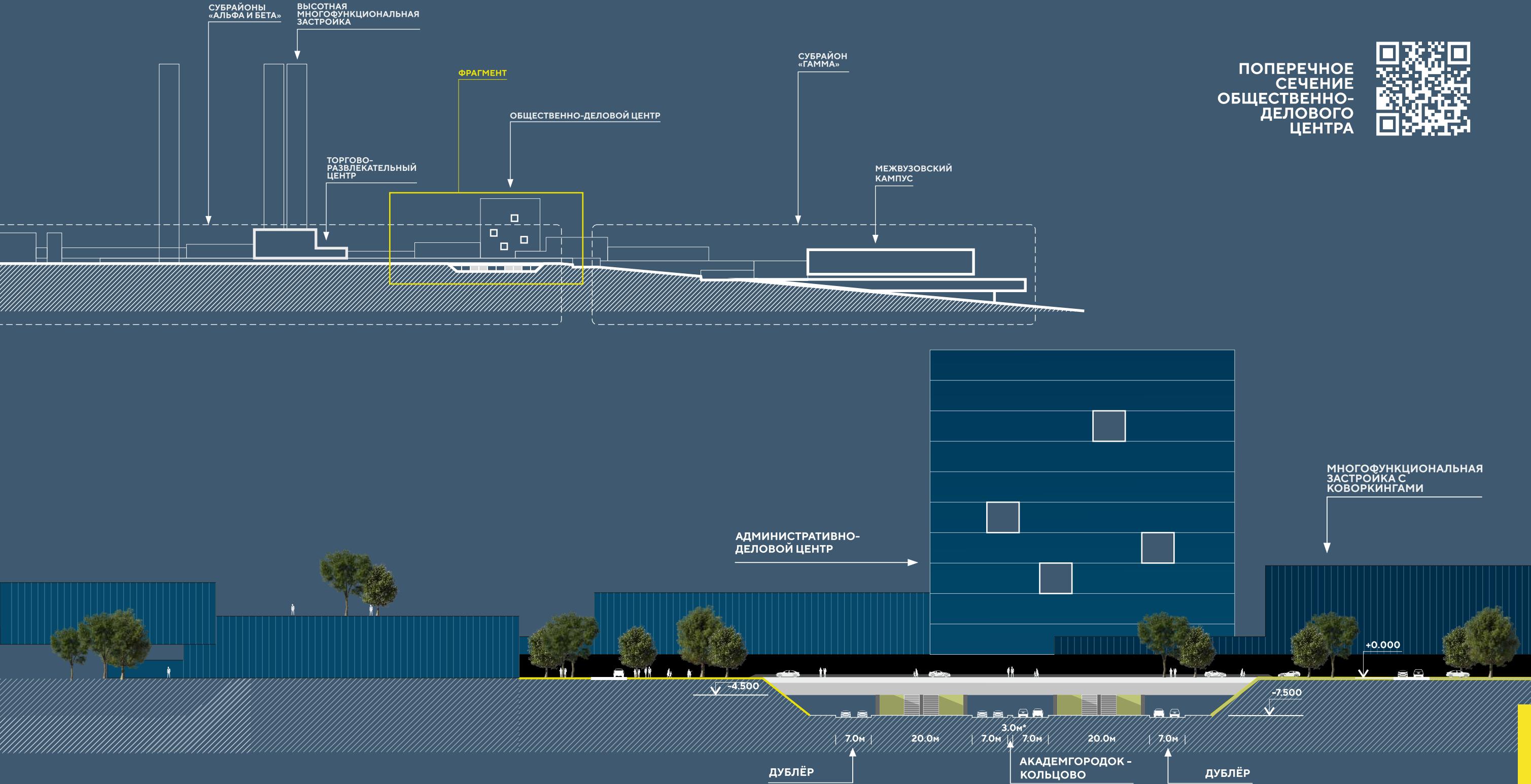
ПРОДОЛЬНОЕ СЕЧЕНИЕ  
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО ЦЕНТРА

ВЫСОТНАЯ  
МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ  
ЗАСТРОЙКА





ПОПЕРЕЧНОЕ  
СЕЧЕНИЕ  
ОБЩЕСТВЕННО-  
ДЕЛОВОГО  
ЦЕНТРА





## РАЗВЕРТКА ПО КВАРТАЛАМ





ВИД НА ПЕРСПЕКТИВНУЮ  
ЗАСТРОЙКУ ЦЕНТРА



ВИД НА ПЕРСПЕКТИВНУЮ  
ЗАСТРОЙКУ  
СО СТОРОНЫ КАМПУСА





## ФРАГМЕНТ ЗАСТРОЙКИ ЦЕНТРА «АКАДЕМСИТИ»

ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА

ТОРГОВО - РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР

КУЛЬТУРНО-  
ЭКСПОЗИЦИОННЫЙ  
ЦЕНТР С КОНГРЕСС-ХОЛЛОМ

МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ФИНАНСОВЫЙ ЦЕНТР

ДАТА-ЦЕНТР (ЦДО)

МЕЖВУЗОВЫЙ КАМПУС

АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ЦЕНТР  
АКАДЕМСИТИ

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ  
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ  
ЗАСТРОЙКА

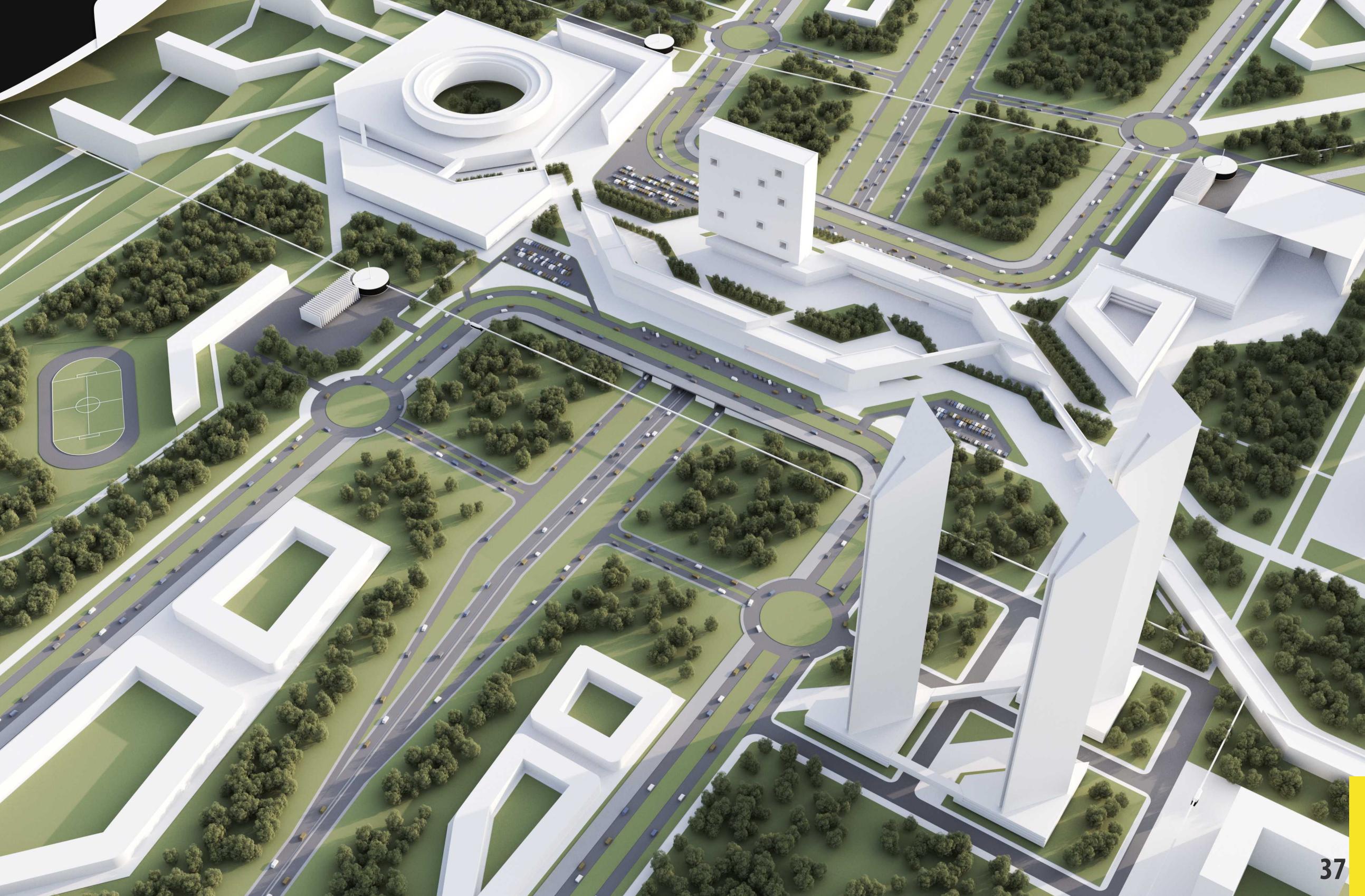
СПОРТИВНО-РЕКРЕАЦИОННАЯ  
ЗОНА

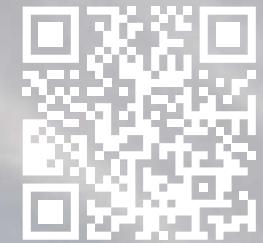
НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ  
ЗОНА





ВИД НА  
ЗАСТРОЙКУ  
ЦЕНТРА





ВИД С ДОРОГИ  
СУБРАЙОН «БЭТА»





ВИД С ПЕШЕХОДНОЙ УЛИЦЫ  
СУБРАЙОН «АЛЬФА»



## ИННОВАЦИИ ПРИМЕНЕННЫЕ В ПРОЕКТЕ

- Дифференциация улично-дорожной сети (УДС):** создание непрерывной пешеходной сети, без пересечения с автотранспортом. Протяженность наиболее длинной пешеходной улицы 2,6 км., всей сети более 11 км, в городской застройке. Общая протяженность беспрепятственного пешеходного (велосипедного, конного, лыжного, и частного электротранспортного) маршрута более 100\* км. Автотранспортная сеть – кольцевая, тупиковая – обеспечивает необходимую доступность к объектам социальной инфраструктуры, селитебным территориям, иным объектам планируемой застройки, без пересечения пешеходной УДС. Впервые в РФ.
- Застойка районного центра предусмотрена над магистралью областного значения, тоннельного исполнения. Впервые в РФ.**
- Комплексное внедрение инновационного надземного общественного транспорта (струнного и (или) канатного), обеспечивающего доступ в узких створах прилегающей застройки к пересадочным узлам, объектам. Надземный транспорт, в пределах застройки предусмотрен в своре пешеходной УДС. Впервые в мире.**
- Комплексное обеспечение сетью объектов связи для бесшовного и безопасного соединения (интегрированы в модули надземного транспорта). Впервые в мире.**
- Создание системы коммуникации в теплом контуре, исходя из климатических особенностей региона. Впервые в РФ.**
- Рекультивация ТБО, для создания спортивно-рекреационной зоны. Впервые в РФ.**
- Проект реализуется взаимодействием власти, девелопмента, архитектурного и заинтересованного сообщества.**

\* с учетом прилегающих территорий

## ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ:

- || СП 42.13330 «СНиП 2.07.01-89\*  
Градостроительство. Планировка и застройка городских  
и сельских поселений»
- || Градостроительство. Комплексное развитие территорий.  
Общие положения построения модели городской среды.  
Министерство строительства и жилищно коммунального  
хозяйства РФ, Первая редакция 2022
- || Градостроительство СССР  
Издательство литературы по строительству. Москва 1967
- || Формирование новых городов. Я. Т. Кравчук  
Издательство литературы по строительству. Москва 1973
- || Планировка и застройка малых городов  
Москва стройиздат 1975
- || Эпоха агломераций. Городская экономика, политика  
и пространство в новом масштабе.  
Москва 2018
- || Альбом типовых решений (стандартов) комплексного благоустройства  
территории «вылетных» магистралей города Москвы. Москва 2015
- || Ecological urbanism  
Edited by Mohsen Mostafavi With Gareth Doherty  
Harvard University Ggaduate School of Design  
Lars Muller Publishers 20 13
- || Основы советского градостроительства 1,2,3,4 том  
Стройиздат Москва 1966
- || Новый кризис городов. Ричард Флорида  
Издательская группа «Точка» Москва 2018
- || Город для пешехода. Джейф Спек  
Искусство XXI век, 2015
- || Основные положения комплексного документа  
пространственного развития  
территории инновационной и научно-образовательной  
деятельности «СмартСити-Новосибирск» в составе зоны  
опережающего развития «Наукополис» Новосибирской  
агломерации на долгосрочный период», выполненного  
Государственным бюджетным учреждением Новосибирской  
области «Фонд пространственных данных Новосибирской  
области» ГБУ НСО «Геофонд НСО»

## АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ:

Ю. М. Чаплыгин, руководитель, главный архитектор  
В. М. Лях, ГИП  
П. Н. Горбунов, ГАП  
В. Г. Канищев, архитектор - дизайнер  
С. А. Гришмановская, экономист  
С. М. Чаплыгин, IT менеджер  
В.Ю. Шушеначев, физик, ученый, изобретатель



ООО «АМБИЛЮКС» 2022