

Пояснительная записка о проекте развития Технопарка Новосибирского Академгородка

На территории Новосибирского научного центра сосредоточен уникальный высокоинтегрированный комплекс, в котором представлены фундаментальная наука, образование и «экономика знаний» - наукоемкие высокотехнологичные бизнесы с высоким экспортным потенциалом, сконцентрированные в Технопарке Новосибирского Академгородка (Академпарке).

Основная задача Академпарка – обеспечение условий для генерации и развития малого и среднего высокотехнологичного бизнеса, осуществляющего коммерциализацию результатов рыночно-ориентированных исследований, инжиниринговых решений.

Академпарк признан лучшим в России в 2015 году, к 2017 году в нём создано около 10 тысяч высокотехнологичных рабочих мест, объём выручки резидентов в 2017 году достиг 26 млрд. рублей. Академпарк успешно сотрудничает с федеральными институтами развития: в 2017 году Академпарк получил статус регионального оператора Сколково, на территории функционирует «Точка Кипения» АСИ, Центр Наноструктурированных материалов Роснано.

Таким образом, Академпарк является одним из ключевых элементов в рамках поставленной цели развития ННЦ - реализации модели экономики знаний с опорой на научную среду для достижения технологического лидерства.

Именно в рамках Академпарка происходят основные процессы трансформации достижений фундаментальной науки в технологии и продукты и в конечном итоге - в рост доходов территории, появление новых высокопроизводительных рабочих мест.

Однако в настоящий момент ресурсы развития Академпарка исчерпаны. На предоставленных Технопарку земельных участках по ул.Николаева и ул.Инженерной, построено и введено в эксплуатацию более 100 000 м² офисных и производственных помещений для резидентов и сервисных компаний Технопарка.

Завершено строительство «Третьей башни» Технопарка площадью более 14 000 м² (90% площадей уже заняты) и 4-х секционного жилого дома переменной этажности для жителей Академгородка и сотрудников компаний-резидентов, общей площадью более 26 700 м².

Общая занятость площадей Технопарка арендаторами и резидентами в настоящее время близка к 100%. Уже сегодня Академпарк не в состоянии удовлетворить запросы резидентов на лабораторные, производственные и офисные помещения, а также площадки под строительство. Это является серьезным барьером для достижения высоких темпов развития экономики знаний, появления новых рабочих мест, формирования спроса на результаты научных исследований.

За 2016, 2017 и первую половину 2018 года в АО «Технопарк Новосибирского Академгородка» поступило большое количество обращений с просьбой о заключении новых договоров аренды и договоров о расширении арендных площадей. Оценочная потребность в площадях составила более 35 000 м².

Примеры актуальных запросов на помещения, поступивших с начала 2018 года от компаний-резидентов Академпарка.

№	Резидент	Специализация	Площадь, кв.м.
1	ООО ИТЦ "ТехноТрейд"	Создание высокотехнологичных водоочистных систем	200
2	ООО НПО "АкмеТехнология"	Производство современного технологического оборудования	30
3	ООО "Современные Системы Выращивания"	Автоматизация выращивания растений на гидропонике	140

4	ООО "Биософт.ру"	Научные исследования и разработки в области естественных и технических наук, разработка ПО, деятельность по созданию и использованию баз данных и информационных ресурсов	350
5	ООО "Вильдле Механикс"	Металлообработка	2 800
6	ООО "ГАРС"	Металлообработка	
7	ООО "Логикс"	Аддитивные технологии	3 000
8	ООО "Белки-Биотехнологии"	Диагностическая лаборатория по определению качества животных	300
9	ООО "Медикрафт"	Полный цикл разработки и производства современных медицинских изделий	600
10	ООО "Битриксойд"	Разработка и развитие веб сайтов и приложений	40
11	ЗАО "Центр Финансовых Технологий"	Информационные технологии для финансового сектора	10 100
12	ООО "СПО"	Изготовление, ремонт и сервисное обслуживание горно-обогачительного оборудования и запасных частей к нему	450
13	ООО "Алмаленс"	Технологии в области цифровой фотографии и продуктов на их основе	130
14	ООО "Септех"	Фильтрация и водоподготовка на промышленных предприятиях	100
15	ЗАО "МЕТА"	Научное приборостроение	230
16	ООО ИК ЦТО	Сертификация, выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских работ	100
17	ТИОН	Разработка и производство систем комплексной очистки воздуха	3 000
18	Центр финансовых технологий	ИТ	15 000
	ИТОГО		36 70

1. Цели проекта

Целью проекта является расширение производственной и технологической инфраструктуры Технопарка Новосибирского Академгородка для создания наукоемких высокотехнологичных производств; реализации проектов, связанных с коммерциализацией результатов научной деятельности институтов ННЦ.

Проект предполагает привлечение крупных национальных и международных корпораций, создание R&D-центров, инжиниринговых компаний, («пояс внедрения»); рост возможностей развития малого и среднего высокотехнологичного бизнеса, объемов производства и экспорта высокотехнологичной продукции в сферах, соответствующих ключевым направлениям научных проектов в рамках программы Академгородок 2.0:

- геномные и протеомные исследования;
- новые медицинские технологии,
- сельскохозяйственные и биотехнологии;
- радиационные технологии;
- нефтехимия и нефтепереработка, каталитические технологии;
- технологии повышения эффективности разведки и добычи нефти;
- энергетика, энергетические установки;

- новые материалы, материалы с улучшенными свойствами;
- лазерные технологии и фотоника;
- технологии анализа данных, искусственный интеллект, суперкомпьютерные технологии;
- приборостроение и наукоемкое оборудование;
- новые производственные технологии.

Для решения этой задачи предлагается задействовать земельные участки вблизи от Академпарка, свободные от построек, и находящиеся в собственности Российской Федерации (схема существующих и перспективных участков приведена на рис. 1):

1. Земельный участок с комплексом офисных и многофункциональных зданий, по улице Николаева («Башни Академпарка»).
2. Земельный участок с комплексом многофункциональных и производственных зданий, по улице Инженерной («Инновационная деревня Академпарка»).
3. Земельный участок для перспективного развития Технопарка. Находится в кадастровом квартале 54:35:091390, принадлежит РФ, находится в постоянном бессрочном пользовании СО РАН, требует формирования и выделения из кадастрового квартала. Ориентировочная площадь – 1,76 Га.
4. Земельный участок для перспективного развития Технопарка. Находится в кадастровом квартале 54:35:091390, принадлежит РФ, находится в постоянном бессрочном пользовании СО РАН, требует формирования и выделения из кадастрового квартала. Ориентировочная площадь – 4 Га.
5. Земельный участок для перспективного развития Технопарка. Находится в кадастровом квартале 54:35:091390, принадлежит РФ, находится в постоянном бессрочном пользовании СО РАН, требует формирования и выделения из кадастрового квартала. Ориентировочная площадь – 1,6 Га.

Рисунок 1. Схема участков по ул. Николаева – ул. Инженерная.



Выделенные красным цветом земельные участки (3-5), суммарно составляют площадь около 7,36 Га, расположены в непосредственной близости от существующих зданий технопарка, в случае

их использования обеспечат единую архитектурно-пространственную среду города Новосибирска, потребуют меньших затрат на создание инженерной и транспортной инфраструктуры, по сравнению с другими земельными участками.

Для реализации проекта развития Технопарка целесообразно передать указанные земельные участки под единое управление управляющей компании – АО «Академпарк» с целью формирования единого комплексного подхода к развитию указанных территорий, формированию архитектурной и градостроительной концепции, необходимых потребностей в инженерной инфраструктуре, формирования и согласования проектно-сметной и необходимой разрешительной документации.

Такая передача возможна в случае передачи данных участков из собственности РФ в в собственность Новосибирской области и дальнейшем выделением АО «Академпарк» в аренду для реализации масштабного инвестиционного проекта, в соответствии с положениями Закона Новосибирской области № 584-ОЗ от 25.07.2015 года.

На указанных участках предлагается разместить шесть лабораторно-производственных корпусов (на плане №№ 2-7), ориентировочной площадью до 6 000 м², этажностью не более четырех этажей, в зависимости от типа здания и назначения. В частности, планируется предусмотреть следующие типы корпусов:

- корпус чистых помещений для размещения проектов в области микроэлектроники;
- лабораторно-производственный для размещения проектов в области биомедицины, биотехнологий;
- Опытно-производственный корпус, имеющий специальные условия для проектов в области химии, новых материалов;
- Опытно-производственный корпус для проектов в области приборостроения.

Для проектов в области ИТ на указанных площадках планируется строительство двух офисных зданий (на плане №№ 1, 8) общей площадью до 70 000 квадратных метров, каждое по 35 000 квадратных метров, этажностью до 12-14 этажей. Строительство предполагается производить в соответствии с общей архитектурной концепцией и этажностью территории Академпарка.

Для минимизации затрат на обеспечение участков инженерной и транспортной инфраструктурой, предполагается присоединение к существующим инженерным сетям по наиболее коротким трассам прокладки коммуникаций. По предварительным расчетам, обеспечение указанных площадей (около 106 000 м²), потребует следующих инженерных ресурсов:

- водоснабжение – 350 м³/сутки;
- водоотведение – 350 м³/сутки;
- теплоснабжение – 16 Гкал;
- электроснабжение – 11 МВт.

Схемы расположения зданий и варианты прокладки объектов инженерной инфраструктуры приведены на рис. 2.

Рисунок 2. Схема расположения зданий.



Учитывая опыт строительства зданий Технопарка на ул Инженерной и ул. Николаева, целесообразно предусматривать среднюю стоимость строительства зданий исходя из 54 000 рублей за 1 м². Ориентировочная стоимость строительства комплекса зданий на указанных земельных участках будет составлять около 5 400 млн. Рублей. Для строительства планируется привлечение в основном частных инвестиций компаний резидентов Технопарка, а так же сторонних компаний.

Затраты Технопарка целесообразно предусмотреть в данном случае на организацию процесса строительства, формирование, учет и кадастровые работы по земельным участкам, создание проектно-сметной документации и получение необходимых разрешений и согласований. Учитывая опыт строительства, стоимость указанного комплекса работ достигает 10% от стоимости строительно-монтажных работ, то есть может составить около 400 млн рублей.

Поскольку земельные участки, предлагаемые для развития технопарка, в соответствии с картой градостроительного зонирования города Новосибирска, относятся к категории земель для размещения объектов промышленности (П1), ограничений по размещению указанных типов зданий не будет, проведение общественных слушаний не требуется.

Рисунок 2. Карта градостроительного зонирования г. Новосибирска (фрагмент).

