Генеральный план развития

инвестиционной площадки
СЭЗ Валканеш, субзона Чадыр-Лунга

2019

Генеральный план (PUZ) – процедура планирования и утверждения

Генеральный план – разработка

	Услуги – Разработка PUZ	Масштаб
1	Топографическое исследование	1:1000
2	Геологическое исследование – 10 бурений	-
3	Разработка PUZ	
	• Анализ существующей ситуации (см. технико-экономическое обоснование) - Земля, постройки, охраняемые территории - Нарушения и приоритеты	
	• Нормативные положения (см. технико-экономическое обоснование) - Зонирование территории - Использование земли, правовой статус (публичный / частный) - Разграничения земли и участки для строительства - Виды строительства и расширение - Оборот земли - Водоснабжение и канализация - Снабжение электроэнергией, тепловой энергией, газом и телефонией - Транспорт и движение - Трехмерные изображения	1:1000 / 1:2000
	• Регламент плана землепользования	1:2000
4	Анализ воздействия на окружающую среду	
5	Участие и консультации с соответствующими публичными учреждениями (местными и региональными органами власти / группами по интересам и т.д.)	
6	Общественные консультации	
7	Разработка регламента в качестве неотъемлемой части PUZ – разрешения соответствующих местных и региональных органов власти, а также местных советов.	

Топографические и Геологические изыскания

Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH

Обсуждение эскизного проекта с администрацией

PUZ субзоны Чадыр-Лунга (СЭЗ Валканеш)

PUZ субзоны Чадыр-Лунга (СЭЗ Валканеш)

Исходные данные

<u>земельный участок</u> размеры расположение рельеф	 42 га на границе с городом обычный, слегка наклонный
<u>население</u> г. Чадыр-Лунга, всего Чадыр-Лунгский район, всего <u>рабочая сила</u> трудоспособное население	 22.5000 62.000 ~65% (15.000 Чадыр-Лунга; 40.000 район)
<u>образование</u> 1 проф. училище 1 колледж	 кулинария, шитье, автослесарь, электрик, плотник
<u>традиционные отрасли промышленности</u>	сельское хозяйство и перера-ботка сельхозпродукции (Trans-Oil) обработка алюминия и произ-водство котлов (Zeto) пищевые продукты сельскохозяйственная техника

draft design for Feasibility Study

PUZ субзоны Чадыр-Лунга (СЭЗ Валканеш)

Существующая инфраструктура

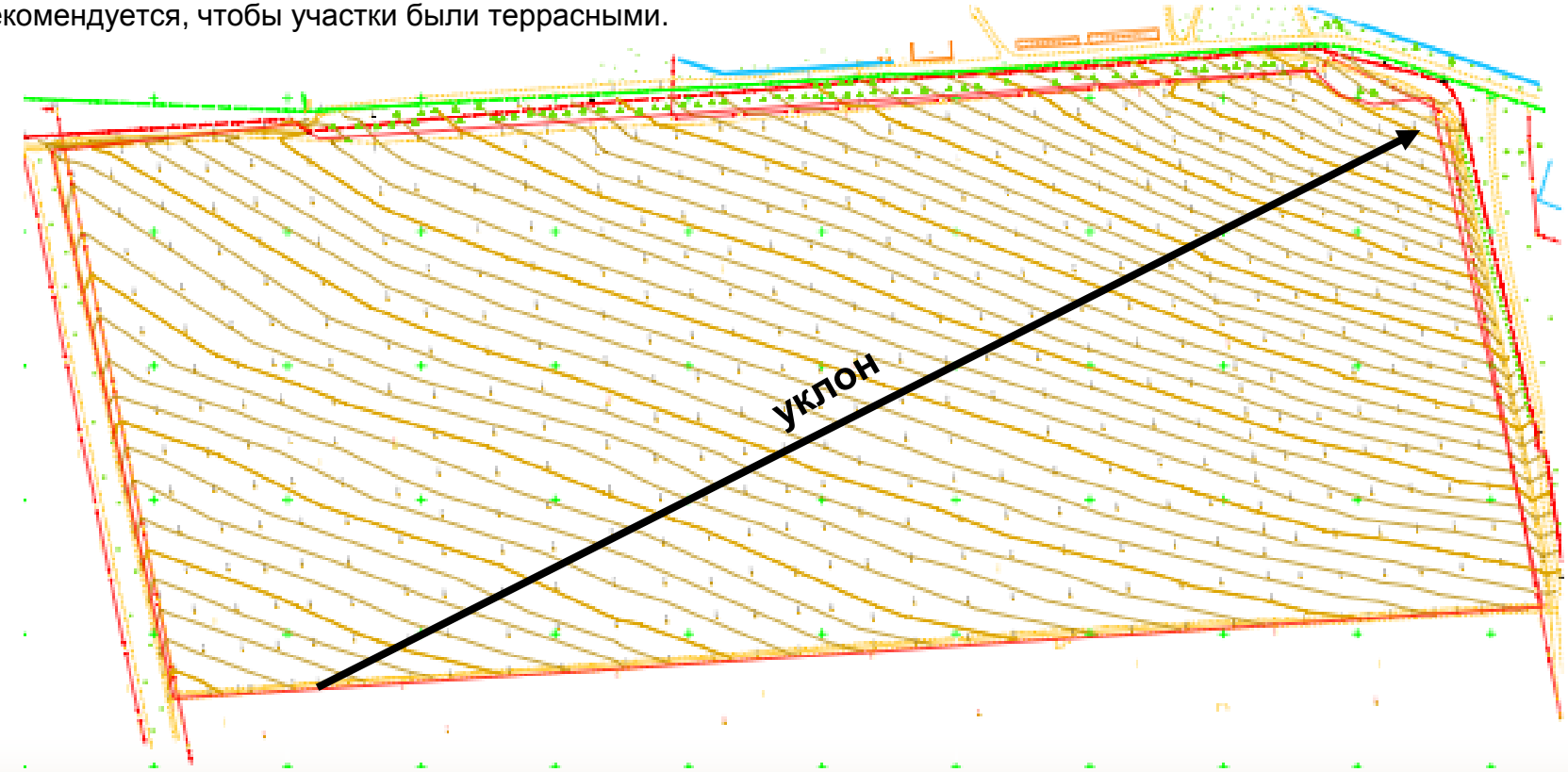
<u>инфраструктура</u> электричество Газ вода канализация	 1,7 км 620 м 160 м 750 м
<u>транспортная инфраструктура</u> региональная дорога национальные дороги 2 таможенных пункта	 1,15 км до R37 R37, через Кагул к R36 и R31 Граница Украины 10 и 15 км от Чадыр-Лунги

draft design for Feasibility Study

PUZ субзоны Чадыр-Лунга (СЭЗ Валканеш)

Исследования I

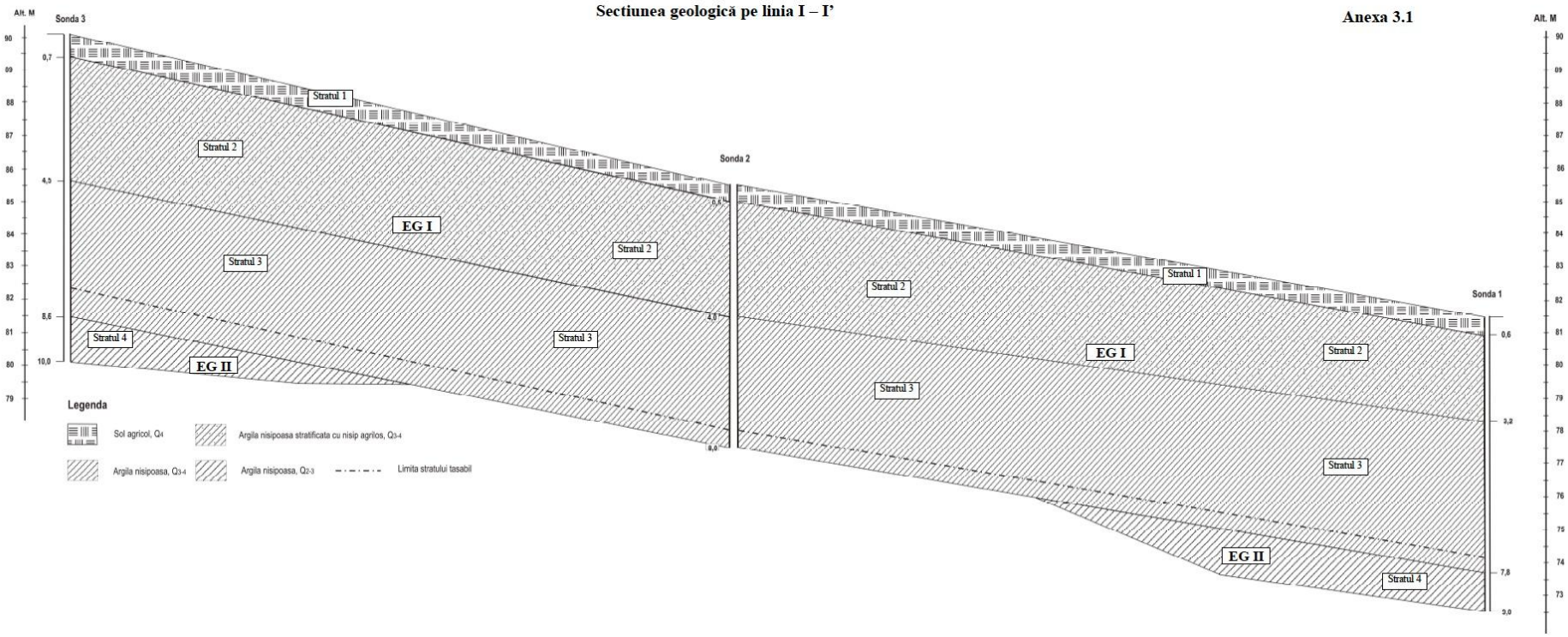
Топосъемка:
Участок имеет наклон по всей диагонали.
Для постройки многопролетных зданий,
рекомендуется, чтобы участки были террасными.



PUZ субзоны Чадыр-Лунга (СЭЗ Валканеш)

Исследования II

<u>Геотехнический отчет:</u>
Почвенные условия в Чадыр-Лунге нормальные. В качестве основания рекомендуется суглинок глубиной > 1 м ниже поверхности.



PUZ субзоны Чадыр-Лунга

Разделение земельного участка

4 участка для небольших инвестиций (до 150 сотрудников): 4 x 0,7 га

2 участка для небольших инвестиций (до 300 сотрудников): 2 x 1,4 га

11 участков для средних инвестиций (от 300 до 1000 сотрудников): 2,1 - 2,9 га

Участки для крупных средних инвестиций путем объединения двух соседних участков (более 1000 сотрудников)

PUZ субзоны Чадыр-Лунга

Этапы развития

1-й этап 18,9 га

- Зеленая зона
- Входная зона + администрация
- Внутренние точки подключения
- Внутренние дороги
- Участки для инвесторов - 12,2 га

Капитальные затраты для начальной фазы развития

Оценка необходимых капитальных затрат для сценария начальной фазы развития около 15 гектаров – 23 миллионов MDL.

Estimated capital expenditure (CAPEX) for the period 2018 – 2022:

ITEM	SPECIFICATION	CAPEX (1.000 MDL)
Access road	10m width, 1150m length	3.013
Site entrance	2 zinc coated gates, 10m width, including electrical drives	360
Electricity	1700m three-phase electricity line of 10kV, high voltage distribution station for 10kV	1.808
Water	160m polypropylene Dn=160mm, P=10bar	149
Natural gas	620m polypropylene Dn=90mm (underground) P=0.3MPa, gas sparger	942
Wastewater	Collector 27m³ volume, 750m pipe Dn=159mm	1.485
Fence	Galvanized 5mm steel, height of 2m, length 1,600m including pillars and concrete foundation	1.200
Internal road network	5m width and 1,360m length, 10m width and 575m length, asphalt for customs and	4.710
Video security	29 cameras on perimeter and entrance including registration system and software	766
Street lighting	4 pillars of 8m height with LED luminaires 150W placed near the entrance and customs building	110
Customs & Admin buildings	2 buildings 180m² and 350m² for customs/security and administration/maintenance	5.500
Planning	2.5% of expenditure items above	501
Contingency	10% of expenditure items above	2.054
Total		**22.598**

PUZ субзоны Чадыр-Лунга

Этапы развития

2-й этап 12 га

- Зеленая зона
- Дополнительные внутренние дороги
- Участки для инвесторов - 11 га

PUZ субзоны Чадыр-Лунга

Этапы развития

3-й этап 11 га

- Зеленая зона
- Дополнительные внутренние дороги
- Участки для инвесторов - 10,1 га

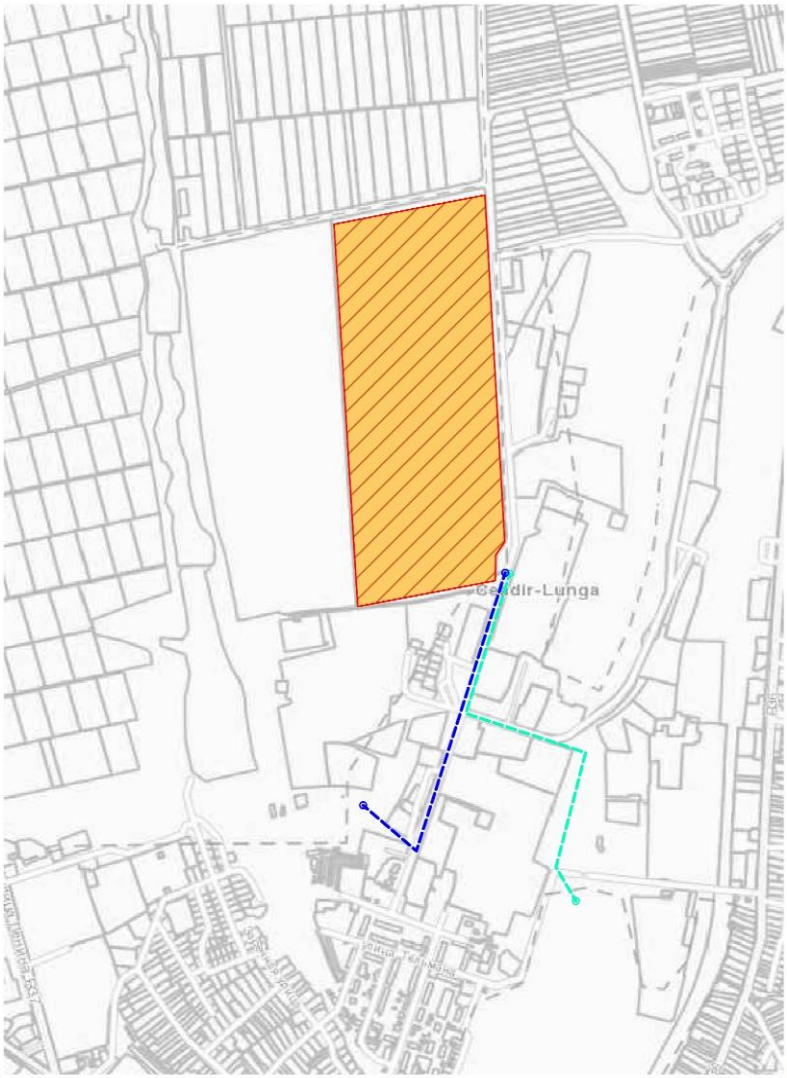
Всего: 42 га
Для инвесторов: 33,3 га

PUZ субзоны Чадыр-Лунга

Согласно техусловиям:

Подключение к водоснабжению -1000 м

Подключение к канализации 1200 м



PUZ субзоны Чадыр-Лунга

Инутриплощадочные сети

Водоснабжение
и канализация

Nr.	DENUMIRE	MARCAREA
1	Canalizare pluviala	
2	Apa antiincendiu	
3	Apa potabila	
4	Canalizare menajera	
5	Canalizare menajera sub presiune	

PUZ субзоны Чадыр-Лунга

Окончательная планировка промышленной зоны

Sector 8

Aria construita	- 17050 m2
Aria zonelor verzi	- 1310 m2
Aria pavajului	- 6504 m2
Aria parcarii	- 1147 m2
Aria depozit exterior	- 1440 m2
Procentul de ocupare al terenului (POT)	- 0.62%

SECTOR ADMINISTRATIV-TEHNIC

- Cladirile administrative (aria construita) - 3702 m2
- Parcari p/u administratie - 1646 m2

- Zonele verzi in afara sectoarelor 42 470 m2
- Drumuri - 29 553 m2
- Trotuare (pavaj) - 18 658m2

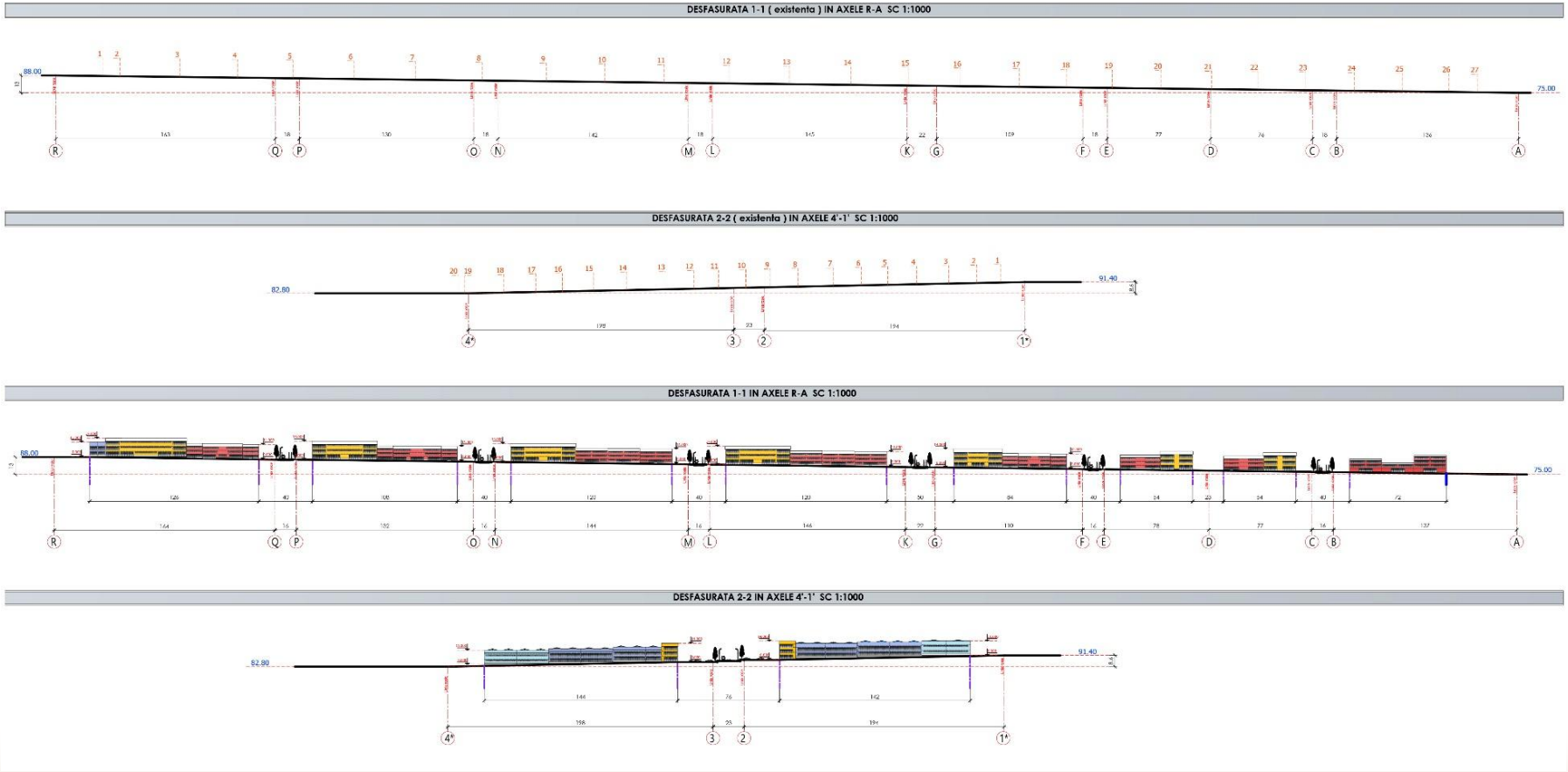
Procentul de ocupare al terenului (POT) - 0.49%

Aria construita totala - 198 772 m2

Aria totala a terenului - 421 341 m2

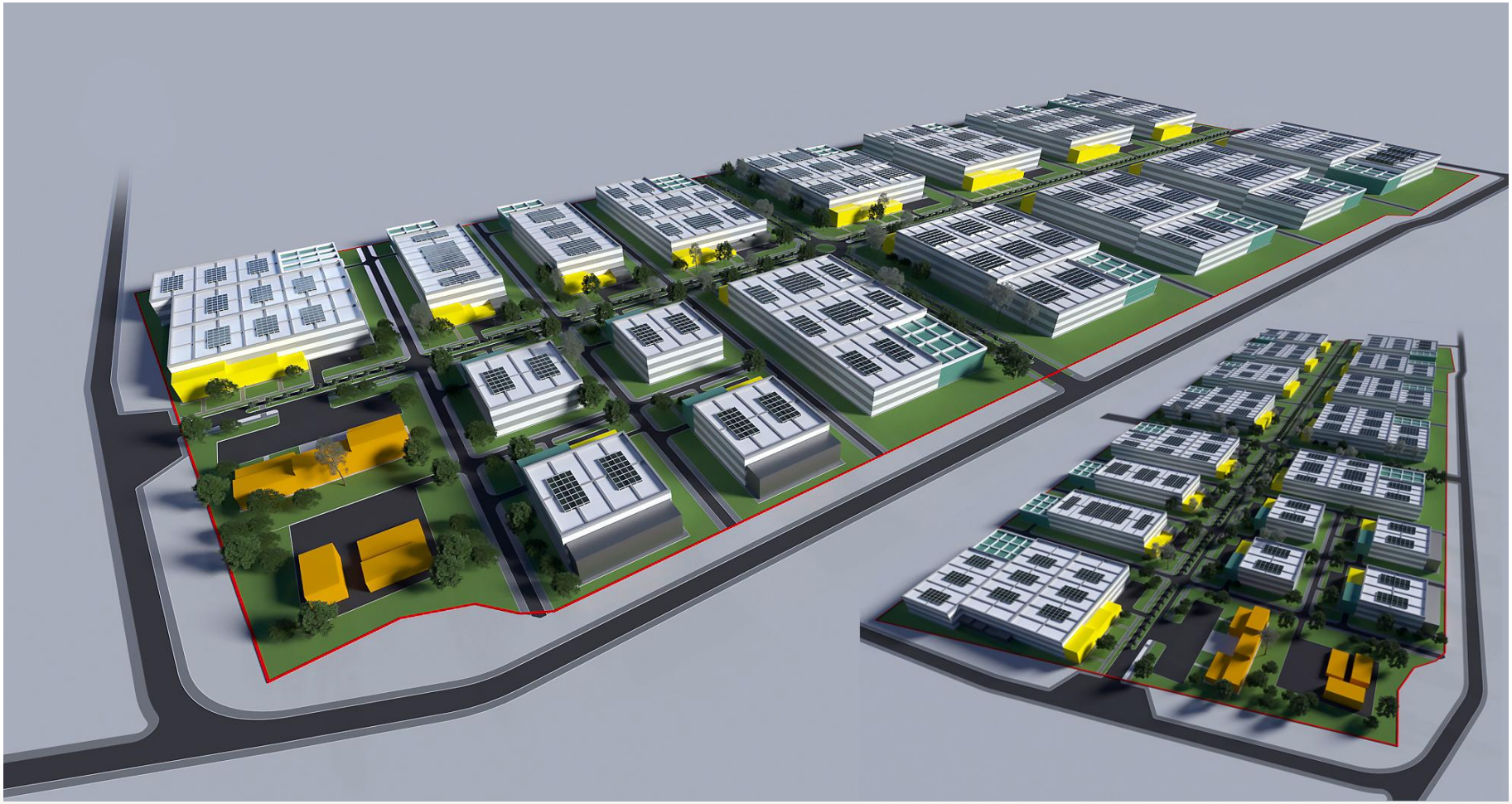
PUZ субзоны Чадыр-Лунга

Разрезы по участку и будущие фасады зданий



PUZ субзоны Чадыр-Лунга

Трехмерный вид промышленной зоны



Продвижение субзоны Чадыр-Лунга на международных выставках

Продвижение субзоны Чадыр-Лунга на международных выставках

Deutsche Gesellschaft
für Internationale
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH

Спасибо !