



**PLAN URBANISTIC GENERAL
OR. CEADÎR-LUNGA,
UTA GAGAUZIA**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
Г.ЧАДЫР-ЛУНГА, АТО ГАГАУЗИЯ**

Объект №15765



**Volumul III
SITUAȚIA de BAZĂ**

**Том III
ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**



INSTITUTUL NAȚIONAL DE CERCETĂRI ȘI PROIECTĂRI
ÎN DOMENIUL AMENAJĂRII TERITORIULUI, URBANISMULUI
ȘI ARHITECTURII, CU FUNCȚII TERITORIALE
“URBANPROIECT”

MD-2012, Chișinău, str. Cosmonauților, 9, tel 24-21-64

Licența seria A MMII nr. 026517

Объект № 15765

PLAN URBANISTIC GENERAL
OR.CEADÎR-LUNGA, UTA GĂGĂUZIA

Volumul III
SITUAȚIA de BAZĂ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
Г.ЧАДЫР-ЛУНГА, АТО ГАГАУЗИЯ
Том III
ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Director general	Iu. Povar
Arhitect șef INCP	V. Bocacev
Director DAT și U	L. Mămăligă
Manager proiect	N. Luchianova
Arhitect șef proiect	L. Mămăligă

Состав проекта:

А. Текстовой материал

- Volumul I - Memoriu general
Том I - Пояснительная записка.
- Volumul II - Unități teritoriale de referință
Том II - Градостроительный регламент.
- Volumul III - Memoriu de sinteză
Том III - Основные положения

Б. Графическая часть

1. Plan de situație.
Ситуационный план Sc. 1: 25 000
2. Zonificarea teritoriului. Situația existentă.
Зонирование территории. Существующее положение Sc. 1: 5 000
3. Situația hidrogeotehnică. Restricții hidrogeotehnică.
Гидрогеологическая ситуация. Гидрогеологические ограничения. Sc. 1:10 000
4. Protecția mediului. Restricții ecologice. Situația existentă.
Охрана окружающей среды. Экологические ограничения. Существующее положение Sc. 1:10 000
5. Disfuncționalități și priorități. Situația existentă.
Дисфункции и приоритеты. Существующее положение Sc. 1:10 000
6. Zonificarea teritoriului. Reglementări.
Зонирование территории. Проектное предложение Sc. 1: 5 000
7. Schița de reconstrucție și amenajare a zonei centrale.
Reglementări.
Схема реконструкции и благоустройства центра.
Проектное предложение. Sc. 1: 1 000
8. Căi de comunicații și transport.
- Cartograma intensității transportului. Situația existentă.
- Rețeaua de străzi și drumuri. Reglementări.
- Rețeaua de transport. Reglementări.
Коммуникации и транспорт.
- Картограмма интенсивности движения. Существующее положение
- Схема улично-дорожной сети. Проектное предложение.
- Схема общественного городского транспорта.
Проектное предложение. Sc. 1: 10 000

- | | |
|---|---------------|
| 8a. Căi de comunicații și transport.
Canalizarea pluvială. Reglementări.
Ливневая канализация. Проектное предложение. | Sc. 1: 10 000 |
| 9. Alimentare cu apă potabilă. Reglementări.
Схема сетей водоснабжения. Проектное предложение. | Sc. 1: 10 000 |
| 10. Canalizare. Reglementări.
Канализация. Проектное предложение. | Sc. 1: 10 000 |
| 11. Alimentare cu gaze naturale. Reglementări.
Схема газоснабжения. Проектное предложение. | Sc. 1: 10 000 |
| 12. Alimentare cu energie electrică. Reglementări.
Схема электроснабжения. Проектное предложение | Sc. 1:10 000 |
| 13. Unități teritoriale de referință. Reglementări.
Схема территориальных единиц. Проектное предложение | Sc. 1: 10 000 |
| 14. Obiecte de utilitate publică.
Объекты общественного назначения. | Sc. 1:10 000 |
| 15. Circulația terenului.
Изменения статуса территории. | Sc. 1:10 000 |

В. Электронная версия

ВВЕДЕНИЕ

Общие сведения

Данный проект разработан на основании следующих документов:

- «Договор» № 74/15765 от 20 июля 2015 г на проектирование генерального плана города Чадыр-Лунга, выданный Примэрией города Чадыр-Лунга;
- «Технические условия для проектирования», выданные Примэрией города Чадыр-Лунга в составе «Договор» № 74/15765;
- Решение правительства Республики Молдовы №1362 от 07.12.2001 года "Cu privire la asigurarea localităților Republicii Moldova cu documentație de Urbanism și amenajarea teritoriului".

В основу разработки генерального плана заложены градостроительные принципы и нормативная база, действующая на территории Республики Молдова. При этом максимально учитывались сложившаяся архитектурно-планировочная структура города, а так же предложения заказчика по мерам дальнейшего улучшения социально-экономического положения. Такой подход даст возможность гармонично развивать городскую среду при относительно ограниченных экономических возможностях переходного периода.

При разработке использованы следующие материалы и исследования:

1. Предшествующий генеральный план города (объект № 12737, выполненный в сентябре 1985г Государственным институтом проектирования «Urbanproiect»);
2. Проект детальной планировки центра города (объект № 12649), выполненный в декабре 1984г Государственным институтом проектирования «Urbanproiect»;
3. Проект детальной планировки центра города (объект № 11606), выполненный в мае 1978г Государственным институтом проектирования «Urbanproiect»;
4. Зональный градостроительный план реконструкции и благоустройства центра (объект № 14364), выполненный в 2005г Государственным институтом проектирования «Urbanproiect»;
5. Анализ существующей ситуации на основании исходных материалов, выданных Примэрией г. Чадыр-Лунга и визуального обследования территории.

В проекте генерального плана выделен ряд проблем, требующих принципиального решения для создания условий нормального функционирования города. К ним относятся:

1. Оптимизация функционального зонирования территории города;
2. Решение транспортной проблемы, (совершенствование существующей улично-дорожной сети, четкая дифференциация транспортных связей, развитие транспортной системы;
3. Реконструкция промышленных территории и направление их развития;
4. Формирование общественного центра, районных подцентров и отдельных объектов обслуживания в планировочных жилых районах;
5. Развитие инженерной инфраструктуры;
6. Создание единой системы зеленых насаждений;

7. Улучшение архитектурно-эстетического облика села, сохранив своеобразие застройки, используя ландшафтные и природные факторы.
8. Возможные и необходимые пути решения задач по улучшению экологической ситуации.

В предыдущем генеральном плане были предложены пути решения этих проблем. Однако в силу различных обстоятельств — недостаток средств, приоритет сиюминутных задач перед перспективными, смена социально-экономической ситуации, не позволили в полной мере осуществить задуманное. Это привело к значительному обострению вышеперечисленных проблем.

Разработка настоящего генерального плана, адаптированного к нынешним условиям, должна позволить целенаправленно и планомерно, не нарушая принципов устойчивого развития, решить наиболее острые проблемы — в первую очередь, и поднять город на более высокий уровень развития — как следствие.

Данный генеральный план предусматривает развитие г. Чадыр-Лунга сроком на 15 лет, а так же содержит рекомендации за расчетный срок, т.е на перспективу.

Датой введения в действие проекта генерального плана является дата утверждения его Консилиумом Примэрии города Чадыр-Лунга.

Коллектив разработчиков

В разработке проекта "Генеральный план г. ЧадырЛунга, АТО Гагаузия" принимали участие следующие специалисты проектного института „Urbanproject“:

Генеральный директор INCP “Urbanproject” Certificat ser.2009-P Nr.0375	Ю. Повар
Главный архитектор INCP “Urbanproject” Certificat ser.2014-P Nr.1020	В. Бокачев
Начальник отдела Генеральных планов Certificat ser.2011-P Nr.0673	Л. Мэмэлигэ
Менеджер проекта	Н. Лукьянова
Главный архитектор проекта Certificat ser.2011-P Nr.0673	Л. Мэмэлигэ
Начальник отдела экономики	С. Воробьева
Начальник отдела промышленности Certificat ser.2010-P Nr.0422	А. Кику
Ведущий специалист. Гидрогеология	В. Давиденко
Ведущий специалист. Дороги и транспорт Certificat ser.2010-P Nr.0489	Т. Миронова
Ведущий специалист. Канализация. Санитарная очистка Certificat ser.2014-P Nr.1041	С. Пынзару
Ведущий специалист. Водоснабжение	В. Коваленко
Ведущий специалист. Электроснабжение Certificat ser.2010-P Nr.1053	Е. Гальковская
Ведущий специалист. Газоснабжение Certificat ser.2014-P Nr.1044	А. Лыкова
Ведущий специалист. Экология и окружающая среда	Ф. Мунтяну
Ведущий специалист. Гражданская защита и пожарная безопасность.	В. Мутаф

Исходные материалы

В основу разработки генерального плана г. ЧадырЛунга, АТО Гагаузия, приняты следующие материалы:

1. - Топографические карты М 1 : 25 000, рекогносцировка 1957 года,
 - Топографические карты М 1 : 10 000, выполненные в 1971г и обновленные в 1985г.
 - кадастровый план земель г. ЧадырЛунга;
 - ортофотоплан г. ЧадырЛунга.

Все материалы выданы «Agenție Relații Funciare și Cadastru»:

- „Institutul de proiectări pentru organizarea Teritoriului”
 - Intreprinderea de Stat «Cadastru».
2. “Проект детальной планировки центра г. Чадыр-Лунга», выполненный в сентябре 1985г
 3. - Анкеты обследования объектов экономической деятельности, жилищного фонда, социальной инфраструктуры;
 - Статистические данные о населении;
 - Перечень объектов культурно-исторического достояния.

Анкеты и статистические данные выданы Примэрией г. ЧадырЛунга в августе-сентябре 2015 года.

4. Визуальные обследования территории, объектов социального назначения.

Страницы истории

Город Чадыр-Лунга расположен на юге Молдовы в центре Буджакской степи, АТО Гагаузии Республики Молдова и является вторым по величине городом в Гагаузской автономии.

Расстояние до центра АТО Гагаузии - г. Комрата - 22 км, до Кишинева —123 км. В переводе с гагаузского Чадыр-Лунга – «юрта на Лунге».

Есть версия, что до 1958 года было два поселения Чалдыр – Лунга и Тирашполь, которые затем были объединены в город Чадыр-Лунга. Есть и другие предположения о топонимике данного поселения, встречающиеся и в более ранних документах до 1817года.

В период с 1958 года Чадыр-Лунга преобразован в город районного подчинения и получил более высокий статус и большие возможности.

В 1990 году самопровозглашена Советская Гагаузская Республика, а в 1994 году принят закон «Об особом правовом статусе Гагауз ЕРИ».

Город Чадыр-Лунга становится центром одного из трех округов Гагаузии – Чадыр-Лунгского округа, в который входят 9 населенных пунктов – с. Баурчи, с. Бешгиоз, с. Гайдар, с. Жолтай, с. Казаклия, с. Кириет-Лунга, с. Копчак, с. Томай.

Следовательно, расчет вместимости и набор объектов общественного назначения должен соответствовать городу районного масштаба.

На период разработки предшествующего генерального плана, в 1985 году:

- a/ численность населения города составляло – 23 400 человек, на проектный период расчетная численность на селения - 28 000 человек; (увеличение численности население предусматривалось за счет реконструкции и расширения промышленных предприятий, а так же увеличения численности работающих в строительстве);

- б/ общая площадь городских земель в пределах городской черты - 830 га; на проектный период расчетная площадь – 1090 га; (за счет увеличения промышленно-складских и дорожно-транспортных территории более чем на 100га; лесопарков и санитарно-защитных зон так же более чем на 100га)
- в/ в промышленном секторе на тот момент предусматривалось увеличение мощностей существующих предприятий и строительство новых.
- г/ объекты социально - общественного назначения располагались частично в приспособленных зданиях, но в основном - по типовым проектам и использовались по прямому назначению. Проектом предусматривалось доведение перечня услуг и их вместимостей до нормативного требования как по количеству, так и по радиусам обслуживания;
- д/ улицы центральной части города и в промышленной зоне имели твердое покрытие, но отмечалось, что существующая система улиц, радиусы и ширина в красных линиях уже на тот период не устраивает потребности города и требует коренной реконструкции улично-дорожной сети.
- Сравнивая данные на начало проектирования в 1985 году и в сентябре 2015 года, можно проследить тенденции прогресса или регресса в вопросах градообразующих факторов и наметить возможные пути к положительной динамике, придерживаясь оптимистических принципов расчетов.**

Гидрогеологическая ситуация

В геоморфологическом значении территория города Чадыр-Лунга расположена в пределах Южно-Молдавской равнины по обоим берегам реки Лунга, которая и разделяет его с севера на юг.

Левобережная терраса реки характеризуется пересеченным рельефом, который представлен небольшими оврагами промоинами глубиной до 4м. Правобережные склоны более пологи и не подвержены оврагообразованию.

Во время паводков вся пойменная часть города подвержена затоплению.

В инженерно-геологическом отношении поверхность территории города сложена суглинками I и II типов по просадочности, глинами с прослоями и линзами песка. В пойме вскрыты аллювиальные образования, представленные гравийно-песчаными отложениями.

Северо-восточная часть города подвержена овражно-балочным образованиям, а так же незначительным оползневым явлениям на крутосклонах.

В гидрогеологическом значении, на основании материалов инженерно-геологических изысканий, - залегание грунтовых вод наблюдается на глубинах от 1,3м до 14,6 м. В пойме р.Лунга залегание грунтовых вод – от 1,3м до 6,9м. В большей части на глубине около 3,0м.

По данным проектного института «Асварпроект» на 2000год, по р.Лунга на входе в город расчетный расход ливневого стока 1% повторяемости составляет 100 м³/сек; на выходе из города - 106 м³/сек. При этом поперечное затопление поймы составляет от 12м до 2,26м, а зона возможного затопления – 169га (в т.ч. 13,3га – под жилой застройкой, около 235 жилых зданий и 12 общественных).

За границами городской черты, но в пределах земель города организованы водоемы, после заполнения которых весь приток воды в средневодный год почти полностью расходуется на испарение, фильтрацию и орошение. В засушливые же годы общий

расход воды из прудов не будет компенсироваться, и фактический горизонт в нем будет незначительным.

Каждый третий год на юге республики в той или иной мере засушлив, и в связи с этим водоемы являются фактически непроточным.

В соответствии с *картой сейсмического микрорайонирования* территории города, выполненной Академией Наук Республики Молдова, основная сейсмичность составляет 8 баллов. В некоторых микрорайонах выявлены участки и с большей сейсмичностью, в зависимости от наличия высокого залегания грунтовых вод. Строительство в этой зоне категорически не рекомендуется.

При определении границ зон неблагоприятных для застройки (наличие оврагов, оползни и районы неглубокого залегания маломощного водоносного горизонта), а так же линии тектонических нарушений использованы разработки лаборатории сейсмического микрорайонирования института геофизики и геологии академии наук МССР за 1985 год. (объект № 12737 «Карта сейсмического микрорайонирования территории города Чадыр-Лунга»)

Исходя из инженерно-геологических и гидрогеологических условий, территорию города можно разделить на 6 зон:

Зона «А» — зона благоприятная для строительства;

Зона «Б» — зона условно благоприятная для строительства (крутизна склона на отдельных участках выше 10° , участок склона можно считать потенциально оползнеопасным).

Для существующей застройки необходимо выполнить мероприятий по организации поверхностного стока.

При новом строительстве требуется проверка склона на устойчивость;

Зона «В» — зона не благоприятная для строительства (крутизна склона на отдельных участках выше 10° и наличие значительной величины оврагов).

Зона «Г» — зона условно не благоприятная для застройки (крутизна склона на отдельных участках выше 10° и неглубокое залегание водоносного горизонта);

Зона «Д» — зона неблагоприятная для застройки (из-за возможности затопления паводковыми водами рек и их притоками, а также дождевыми стоками);

Зона «Е» — зона не благоприятная для застройки. (крутизна склона на отдельных участках выше 10° и пораженность оползневыми процессами).

Выводы:

1. На основании визуального обследования села и архивных материалов гидрогеологического обследования ранее выполненных объектов строительства для данной территории, можно сделать вывод, что по инженерно-геологическим условиям территория города имеет участки пригодные для строительства зданий и сооружений, как на проектный период, так и на перспективу.

2. В период строительства зданий и сооружений необходимо и обязательно проводить инженерно-геологические изыскания, на основании которых определяются параметры несущего грунта.

3. По сейсмическому зонированию республики, территория города относится к восьмибальной зоне. Расчетную сейсмичность принять согласно СНиП II-а I2-69.

Экономический потенциал.

По своему социально-экономическому значению и в географическом аспекте город развивался, как подцентр автономного территориального образования Гагаузии.

Экономика города в настоящее время развита слабо. Экономическую базу города в основном составляют предприятия по переработке сельскохозяйственной продукции и объекты городского хозяйства. В городе функционирует ряд небольших предприятий пищевой промышленности, строительные организации, складские объекты, транспортные и коммунальные службы.

Большинство градообразующих крупных предприятий, такие как:

- ковровая фабрика,
- кирпичный завод,
- табакоферментационный завод,
- мясокомбинат,
- асфальтобетонный завод,
- швейная фабрика,
- винзавод национального значения «Жумчужина»,
- хлебозавод

не действуют.

В городе функционирует около 1040 экономических агентов, которые представляют собой мелкие частные предприятия, специализирующиеся в основном на переработке и хранении сельскохозяйственной продукции, а также функционирующие в сфере торговли.

В последние годы в городе построено два новых крупных предприятия "Alifarium" SRL - производству пива и "Асен -Текстиль"- пошив одежды, с общей численностью работающих - 525 человек.

В Границах городских земель расположена уникальная ферма по выращиванию скаковых лошадей.

По совокупности условий и факторов город располагает благоприятными предпосылками для дальнейшего социально-экономического развития и становление города как многофункционального регионального центра, основными из которых являются:

1. богатая сырьевая база в прилегающих административно - территориальных районах для развития отраслей перерабатывающих сельскохозяйственное сырье;
2. развитая транспортная инфраструктура, обеспечивающая автомобильные и железнодорожные сообщения, практически со всеми регионами республики и ближним зарубежьем;
3. разведанные запасы полезных ископаемых для дальнейшего развития производства строительных материалов;
4. развитая система социальной и производственной инфраструктуры (объекты здравоохранения, просвещения, культуры, спорта, сферы обслуживания и т.д.)

В основу предложений по развитию экономического потенциала города положен принцип формирования рыночной социально ориентированной экономики, основанной на частной и общественной собственности, вовлеченной в свободную конкуренцию, что диктует создание конкурентоспособной экономической системы, совместимой с принципами, нормами, механизмами и институтами современных экономик.

Население.

По статистическим данным численность населения города на начало 2015 года составила 22,77 тыс. жителей или 35% от общей городского численности населения АТЕ Гагаузии.

В последние годы имеют место отрицательные тенденции в демографической структуре населения, что влияет на его численность в сторону уменьшения. За период 2005-2015 годы общая численность населения уменьшилась на 430 чел. Также за этот период уменьшилось и число новорожденных детей от 240 детей в 2005 году до 221 детей в 2015 году, однако в 2009-2013 годах количество рожденных увеличилась соответственно 287 и 316. Уменьшилось и число умерших от 299 чел. в 2005 г. до 246 чел. в 2015г.

Одним из основных факторов, влияющих на формирование численности населения, является естественное движение населения. Коэффициент естественного прироста отрицательный и составляет в настоящее время - 1,1. Миграционные процессы, которые являются результатом социально-экономического положения в стране в целом, оказывают значительное влияние на уменьшение численности населения.

Из общего числа населения города - 64,95% составляет население трудоспособного возраста.

На начало 2015 г. на территории города официально были зарегистрировано 2771 человек безработных, что составляет 18,7 % от общей численности населения в трудоспособном возрасте.

Следует отметить, что часть населения трудоспособного возраста составляют рабочие неформального сектора, незарегистрированные безработные и лица без постоянного места работы. А также существует категория жителей, которые проживают в городе, но работают в близлежащих населенных пунктах.

Расчет перспективной численности населения города базируется на основных показателях, влияющих на репродуктивность населения в ретроспективном периоде, в том числе: динамику общей численности населения, его демографическую структуру, показатели смертности, рождаемости и миграции населения.

Расчет прогнозной численности населения произведен в трех вариантах – оптимистичном, среднем и минимальном. Выходные расчетные показатели численности населения, как наиболее соответствующие социально-экономическим прогнозам, соответствуют *оптимистичному варианту*.

В соответствии с расчетами, *численность населения на начало 2030г. составит 23,6 тыс. чел.* Расчетная численность населения за период с 2015 - 2030гг. увеличится на 830 чел. или на 3,7 %.

Возрастная структура населения города на начало 2015-2030 гг. считается благоприятной, так как ведущую возрастную группу составляет активное население.

Жилой фонд

По данным статистики, по состоянию на 01.01.2015, общая площадь жилого фонда города составляет 499,4 тыс.м². Жилая застройка в городе представлена, большей частью 1-2 этажной застройкой усадебного типа (80%) и многоквартирной расположенной преимущественно в районе «Север».

Всего в городе размещено тридцать шесть домов 2 – этажных, один 3х- этажный, восемь 4х – этажных, двадцать пять 5 – этажных и одно 9 - этажное.

Общее количество квартир- 9603, в том числе 7627 индивидуальные дома с приусадебным участком и 1976 квартир в многоквартирных домах.

Средняя площадь одного дома составляет 52,2м², а средняя жилищная обеспеченность на одного человека составляет – 21,9м² общей площади.

На 2006-2015 годы общая площадь жилья в городе увеличилась с 430,8 тыс м² до 499,4 тыс м² до или примерно на 13 %, максимальный рост был зафиксирован в 2009 году примерно на 10 % по сравнению с 2006 года.

Перспектива жилого фонда. Проектом предлагается дальнейшее развитие жилого фонда на базе строительства многоквартирных 5-этажных жилых домов и одно – двухэтажных домов с приусадебными участками.

Структура и объемы нового жилищного строительства определены исходя из анализа динамики развития жилищного фонда в ретроспективном периоде, из территориальных возможностей села и перспективной численности населения.

Рекомендуется развивать три основных архитектурно – строительных направления застройки:

- индивидуальных одно – двухэтажных домов с приусадебными участками, при плотности застройки жилых образований 30-40 чел./га;
- многоквартирных 3-5 жилых комплексов, с применением индустриальных конструкций, при плотности застройки 180-250 чел./га;
- в ответственных градостроительных узлах, многоквартирных более 5 этажей, плотностью застройки не менее 300 чел./га.

Общий объем нового строительства на проектный период составит 90,6 тыс.м² общей площади. Новое жилищное строительство предполагает увеличение средней жилой обеспеченности до 25 м²/чел. Из общего объема нового строительства

- 54,36 тыс.м² (60%) многоквартирная застройка;

- 36,24 (40%) индивидуальная застройка.

Основные показатели развития жилого фонда

№№ пп	Наименование показателей	Единица измерения	Сущ. полож	Проект 2030
1	Население	тыс. чел.	22,77	23,6
2	Прирост населения	чел.	-	830
3	Жилой фонд	тыс.м ² общ. площ.	499,4	590,14
4	Средняя жилищная обеспеченность	м ² /чел	21,9	25
5	Новое строительство	тыс.м ² общ. площ.		90,6
	-в том числе			
	- индивидуальные жилые дома (40%)	тыс. м ² общ.плещ.		36,240
	- квартирные 4-5 эт. жилые дома(60%)	тыс. м ² общ.плещ.		54,360
6	Территории необход. для нового стр-ва	га		45,4
	-в том числе			
	- индивидуальные жилые дома	га		36,6
	- квартирные 4-5 эт. жилые дома	га		8,8

Социальная инфраструктура (Расчет объектов обслуживания)

№№ п/п	Наименование объекта	Ед. измер.	Сущ. полож. 2015	Проект	Новое строительство и реконструкция
1	Население	тыс.чел.	22,77	23,6	
2	Детские ясли сады	мест	985	1298	313
	на 1000 жителей		43	55	
3	Школьные учреждения	учащихся	4270	3304	-966
	на 1000 жителей		188	140	
4	больница	коек	240	283	43
	на 1000 жителей		11	12	
3	Дом для престарелых	мест	30	237	207
	на 1000 жителей		1	10	
5	Поликлинические учреждения	пос./в смену	248	566	318
	на 1000 жителей		11	24	
6	Стадион, спортивные площадки	га	0,15	17	16,4
	на 1000 жителей		0,01	0,7	
7	Спортзалы	м2 пола	600	1888	1288
	на 1000 жителей		26	80	
8	Бассейны	м2 зеркала	212	649	437
	на 1000 жителей	воды	9	25	
9	Клубные учреждения	мест	500	2096	1596
	на 1000 жителей		22	80	
10	Библиотеки	тыс.томов	91,4	106	15
	на 1000 жителей		4	4,5	
11	Кинотеатр	мест	0	649	649
	на 1000 жителей		0	25	
12	Объекты торговли	м2 торг.площ.	5720	7788	2068
	на 1000 жителей		251	300	
13	Объекты общественного питания	мест	1320	1558	238
	на 1000 жителей		58	60	
14	Рыночные комплексы	м2 торг.площ.	1200	1200	0
	на 1000 жителей		53	51	
15	предприятия бытового обслуживания	рабочих мест	66	234	168
	на 1000 жителей		3	9	
16	Прачечная самообслуживания	кг белья /смену		236	236
	на 1000 жителей			10	
17	Химчистка	кг / смену		296	296
	на 1000 жителей		0	11	
18	Гостиница	мест	37	156	119
	на 1000 жителей		2	6	
19	Бани	мест	60	118	58
	на 1000 жителей		3	5	
20	Общественные туалеты	прибор		24	24
	на 1000 жителей			1	
21	Кладбище традиц. захоронения	га		6	6
	на 1000 жителей			0,24	

Туризм

Территория города относится к числу благоприятных в республике для массового отдыха и туризма - красивые пейзажи и ландшафты, наличие рек, озера и лесных массивов, памятников природы, истории и архитектуры.

Город включен в туристический виноградарско-винодельческий маршрут "Stepea Vugeacului".

Город и близлежащие территории богаты древнейшими памятниками истории и культуры, охрана которых регламентируется Законом республики Молдова "Об охране памятников" №1530-XII, от 22.06.1993г.

Наиболее значимыми объектами являются:

- Православный Свято-Димитриевский женский монастырь во имя великомученика Димитрия Солонского (в перечне Памятников Республики Молдова, охраняемых Государством – №173 северной зоны, памятник архитектуры национального значения – Biserica Sfintul Dumitru);
- Памятник в честь героев Великой Отечественной Войны, (в перечне Памятников Республики Молдова, охраняемых Государством – №175 , памятник истории национального значения – Monument la mormîntul comun al ostaşilor căzuţi în 1944);
- Памятник писателю Михаилу Чакир, (в перечне Памятников Республики Молдова, охраняемых Государством – №176 северной зоны, памятник истории национального значения – Monument scriitorului Mihai Cheachir);
- Дом в котором жил Михаил Губоглу (в перечне Памятников Республики Молдова, охраняемых Государством – №174 северной зоны , памятник истории национального значения – Casa în care a locuit profesorul Mihail Guboglu);
- Памятник в честь героев войны в Афганистане;
- Историко-этнографический музей;
- Геологический и палеонтологический памятник природы «Чадыр-Лунгские овраги» - участок Государственного Лесного фонда. Памятник включен в Фонд природных территорий, охраняемых законом. (Закон №1538-XII jп 25февраля 1998 года), – место где читается геологическая история Молдовы и место сбора палеонтологических остатков.

Туризм в городской среде ориентирован на использование местных туристических ресурсов и направлен на ознакомление с местными обычаями и традициями. Это - и традиционный фестиваль гагаузской песни, проводимый ежегодно с 2000 года (в нем принимают участие исполнители народных и авторских песен не только из всей Гагаузии, но и из-за ее пределов), и ипподром, где с 1997 года проводятся конные состязания «Altin At» ("Золотой конь"), и театральное шоу в стиле старинных гагаузских традиций, которое ежегодно проводится в конце августа

Туризм может принести прямой доход городу, открыть рабочие места. Жители города могут предложить услуги по размещению туристов в собственных хозяйствах. Вниманию туристов могут быть представлены национальные поделки ручной работы из творческой мастерской народных промыслов и работы отдельных больших мастеров своего дела. В городе создана ассоциация «Народные мастера Гагаузии».

Бережное отношение к природе и окружающей среде является одним из привлекательных элементов туризма и путешествий. Туристские гостиницы, кемпинги, курорты, которые расположены среди нетронутой природы и где уделяется должное внимание вопросам экологии, сохранению природного

ландшафта и культурного наследия, становятся все более популярными и привлекают новых, экологически сознательных и подготовленных туристов. *Обустройство зоны отдыха в комплексе позволит привлечь дополнительное количество туристов, что в свою очередь придаст импульс развитию производств сопутствующих туризму и созданию новых рабочих мест.*

Зеленое строительство

Выразительность и индивидуальность облика жилого образования создаются не только архитектурой застройки, но и живописным рельефом территории, водными поверхностями и зелеными насаждениями. Зеленые насаждения в сочетании с рациональными приемами планировки и застройки позволяют создавать наиболее благоприятные условия для труда, быта, отдыха населения, содействуют улучшению микроклимата, защищают от ветра, пыли, шума.

Закон №591 от 23.09.1999г Республики Молдова регулирует отношения в области развития и охраны зеленых насаждений городских и населенных пунктов в целях обеспечения права каждого человека на здоровую и эстетическую окружающую среду.

На сегодняшний день город Чадыр-Лунга имеет благоприятное соседство с землями Государственного Лесного Хозяйства вдоль восточных и южных границ, а так же значительную площадь озеленения в центре города вдоль р.Лунга, что положительно сказывается на климате и окружающей среде.

В городе есть территории отведенные под городские парки и сады, с более, чем достаточной по нормативным расчетам площадью. Это – парк или городской сад «Победы» и лесопарк «40 лет ВЛКСМ». Оба парка располагаются в центре города, то есть у горожан равная доступность к зоне отдыха.

Парк «40 лет ВЛКСМ» более молодой занимает значительную часть поймы реки площадью освоенных зеленым строительством земель примерно 26 га; из них 10 га является городским парком. Территория лесопарка может быть увеличена за счет дальнейшего освоения пойменных земель вдоль русла реки Лунга как к северу, так и к югу.

Парк «Победы» (2,8 га) по территориальному делению является городским садом, имеет четкое разделение главным бульваром и пешеходными дорожками на небольшие зеленые кварталы-газоны.

Есть и более мелкие по площади территории зеленых насаждений:

- скверы у зданий общественных организаций (находясь друг за другом, образуют единый зеленый комплекс, объединенный древесно-кустарниковыми насаждениями и газонами улиц)
- отдельные небольшие скверики при различных административных объектах, объектах торговли, общественного питания и бытового обслуживания,
- зеленые насаждения вдоль магистралей и дорог,
- зеленые насаждения с ограниченным доступом (на участках дошкольных, учебных, спортивных, лечебно-профилактических и других учреждений).

Это и территория Свято-Дмитриевского монастыря, и детского реабилитационного санатория, и оздоровительного летнего детского лагеря.

Территории длительного отдыха для детей и молодежи обозначены за городской чертой, но в административном управлении города.

В 350м от территории монастыря к югу, вдоль ветки железной дороги по одной стороне находятся лесопосадки большой плотности озеленения – в радиусе 350м

древесные посадки, в большинстве своем хвойных пород. Территория под этими посадками принадлежит Государственному Лесному фонду республики.

- зеленые насаждения жилых районов в жилых кварталах с многоэтажной секционной застройкой и на участках усадебной частной застройки;
- зеленые насаждения на территории промышленных, коммунально – складских объектов, сельскохозяйственных предприятий и их защитных зон;
- зеленые насаждения специального назначения:

- **Геологический и Палеонтологический памятник природы «Чадыр-Лунгские овраги».** Находится он за восточными границами городской черты, вдоль трассы R37, на выезде к с.Валя-Пержий. Его территория - 10га, как зафиксировано в осударственном законе, так и закреплено в Земельном отчете Примарии города «Фонд природных территории охраняемых государством»);
- Непосредственно среди жилой застройки в города имеются два кладбища, закрытые для захоронения на сегодняшний день. Зеленые насаждения здесь производились стихийно или самопроизвольно.
- зеленые насаждения утилитарного характера (защитно-мелиоративные, водоохранные, противопожарные).

При разработке данного генерального плана соблюдалась идея обеспечения *целостности зеленых насаждений их сохранности и дальнейшего развития*, согласно положениям законодательства республики Молдова и международным соглашениям. (Закон №591 Республики Молдова «О зеленых насаждениях городских и сельских населенных пунктов»).

Проект предполагает:

1. Создание новых зон зеленого строительства и расширение существующих.
2. В целях создания законченного архитектурно-планировочного облика в вопросе озеленения, а так же в защитно-мелиоративных целях, предполагается что территория лесопарка «40 лет ВЛКСМ» может быть увеличена за счет дальнейшего освоения пойменных земель под зеленое строительство в пределах проектных кадастровых границ. Это около 15 га.
3. Кроме существующего спортивного парка, в проекте учтено градообоснование «Centrul de pregătirea a rezervului olimpic cu stadionul pentru 3000 spectatori», выполненные в 2011 году проектным институтом «Urbanproiect». Территория под этот комплекс намечена в секторе «Север» по ул.Ленина, в несколько уменьшенном варианте, площадью около 9 га. (объект №15559).
4. Создание зеленой зоны вокруг озера Кирилловское и каскадных прудов.
5. Создание лесозащитной полосы вдоль железной дороги.
6. Отведение территорий для массового отдыха воскресного дня городского населения. Вероятно использование ближайших территорий лесных массивов.
7. Прием объединения скверов при общественно-социальных объектах в значительные зеленые островки, путем присоединения их к уличному озеленению, должен применяться и в дальнейшем при строительстве новых социальных объектов.
8. Предлагается создать сквер в секторе «Запад». Сегодня это – свободная от застройки территории площадью 1,3 га, в середине квартала между больницей и индивидуальным жильем. Небольшой зеленый оазис для ежедневного отдыха жителей прилегающих кварталов.

Все перечисленные территории зеленых насаждений общего пользования связаны между собой бульварными переходами или пешеходными связями в красных линиях улиц, имеющих наиболее развитое озеленение.

В красных линиях такие пешеходно-транспортные связи имеют 40 метров, из них 9 м — проезжая часть, остальные - тротуары и полосы озеленения, где рекомендуется широко использовать низкорослые прозрачные посадки и цветочное оформление а так же малые архитектурные формы — скульптуры, скамьи, парковые светильники.

Озеленение улиц и дорог являются связующим звеном между зелеными массивами и позволяет создать единый зеленый пояс.

Функциональное зонирование территории

Город формировался по обеим сторонам долины реки Лунга, которая делит территорию города с северо-востока на юго-запад. А ее притоки река Лунгуца, ручей Гайдарский и безымянные сезонные притоки разделяют территорию на более мелкие кварталы.

Через город проходят две дороги *национального* значения

- R36 (Basarabeasca - Ciadîr-Lunga - Congaz)
- R37 (Ciadîr-Lunga – Comrat - Taraclia),

дороги *локального* значения

- L649 (Ciadîr-Lunga - Congaz),
- L653 (drum cu acces spre s. Valea Perjei),
- L654 (Ciadîr-Lunga- Taraclia),

К тому же почти параллельно реке Лунга проходит зона отчуждения железной дороги, которая разветвляется на севере по промышленным площадкам. Участок железной дороги, соединяет Молдову с Украиной. Таким образом через город идут трассы связывающие г. Чадыр-Лунга практически со всеми городами, а через них коммуна и селами Молдовы.

В результате, территория города изрезана естественными природными и техническими факторами. К сложности рельефа добавляются крутосклоны, овраги, повышенный уровень грунтовых вод и наличие оползнеопасной площадки на севере.

Сегодня общая площадь земель города составляет 9 610 га. В том числе

- в Государственной собственности – 1122 га;
- в Публичной собственности – 1928 га;
- в частной собственности -6559 га.

Для удобства рассмотрения сложившейся ситуации и проектного предложения, территория города условно разделена на 5 секторов:

«1.Север», «2.Запад», «3.Юг», «4.Восток», «5.Промышленный».

Все дальнейшие расчеты (территории, жилой фонд, наличие и объем объектов соцкультбыта, вопросы инженерного обеспечения), рассмотрение различных функциональных зон производиться с таким условным делением.

1. Центральная зона и объекты публичного пользования

Основной планировочной осью является улица Ленина, на которой располагаются два взаимодополняющие друг друга общественных центра, практически в геометрическом центре города. Каждый из которых имеет определенный набор объектов общественного назначения.

Среди объектов публичного пользования в городе имеются :

- детские дошкольные учреждения;
- общеобразовательные и специальные учебные учреждения;
- учреждения здравоохранения районного и городского значения;
- предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
- объекты коммунального хозяйства.

Более подробно все объекты социальной инфраструктуры их характеристика, вместимость и необходимость в их расширении рассмотрены в главе 6. «Развитие социальной инфраструктуры» т.І «Пояснительная записка» данного проекта.

2. Зона промышленных предприятий и складов

Основная часть территорий промпредприятий или экономических агентов сконцентрировалась в северной части города, что выделяет эту функциональную зону как уже сформировавшуюся по месту положения. Есть небольшие территории и предприятия и среди жилой застройки. Эта функциональная зона предприятий и складов занимает 12% всей территории города.

Более конкретно каждый объект промышленной зоны, его технический характеристики, мощности, техническая оснащенность и состояние на сегодняшний день рассмотрены в главе 10. «Организация индустриально-промышленной зоны» т.І «Пояснительная записка» данного проекта.

3. Жилая зона многоквартирного и индивидуального строительства

Жилая застройка индивидуального строительства занимает 38% территории с приусадебными участками 0,06-0,1га и 3% - секционные 2-9 этажные многоквартирные жилые дома.

Многоквартирные жилые дома располагаются во всех секторах, но наибольшая часть - в секторе «Север».

4. Коммунальная зона предприятий обслуживания

Из объектов коммунального назначения имеются:

- предприятия бытового обслуживания населения;
- городской базар;
- котельные (неработающие);
- трансформаторные подстанции понижающие и распределительные;
- газораспределительная понижающая станция природного газа;
- водопроводная насосная станция, скважины, подземные резервуары питьевой воды, водонапорные башни;
- гаражи индивидуального транспорта вблизи секционной застройки;
- сельские кладбища, закрытые для захоронения; (две новые территории находятся за пределами кадастровых границ города)
- пожарное депо на 3 машины;
- площадка очистных сооружений у юго-западных границ в 400м от ближайшего жилого квартала.

5. Зона спортивных сооружений и площадок

Общепоселковый стадион за западным общественным центром города представлен футбольным полем размерами 70x110 с тремя рядами трибун (около 300 мест). Территория имеет незначительное благоустройство, используется для проведения внутригородских состязаний, для проведения уроков физкультуры в учебных учреждениях и спортивных школах. Есть отдельные спортивные площадки на территориях лицеев и школ. Это универсальные волейбольные и баскетбольные площадки.

Проектом генерального Плана развития города Чадыр-Лунга, АТО Гагаузия предусматривается дальнейшее развитие исторически сложившейся планировочной структуры.

Развитие улично-дорожной сети базируется на существующей схеме с дальнейшим ее совершенствованием, формированием завершенной системы, позволяющей обеспечить надежные и необходимые общегородские связи между всеми структурными элементами.

Вынос национальных дорог международного значения за пределы жилой застройки, организация объездного пути вокруг города позволит:

- уменьшить шумовой фон и загрязнение воздушной среды от транзитного автотранспорта непосредственно в селитебной зоне города,
- разгрузит центральную улицу города, понизит интенсивность движения разделив потоки по кратчайшим путям в нужное направление.

Разработка улично-дорожной сети города выявляет категорию и технические характеристики

1. Центральная зона и объекты публичного пользования

Предполагается активизация формирования общественных центров, расширение их границ, увеличение количества и вместимости объектов и функций, спектр назначений и услуг и их слияние вдоль центральной улицы города.

Из новых объектов формирующих центр, проект предлагает создание «центра творчества» в котором разместятся музыкальная, художественная и спортивная школы, но уже как самостоятельный значимый объект социальной инфраструктуры.

Новые участки для размещения необходимых детских дошкольных и учреждений образования выявлены согласно расчету 100% обеспеченности проектируемого количества населения.

Предусмотрены участки для общественных объектов и в зоне перспективного развития жилого сектора «Север».

2. Зона промышленных предприятий и складов

Исходя из существующего анализа промышленного комплекса и учитывая решения по развитию генерального плана в контексте экономического состояния города, настоящая работа предлагает возможный вариант организации промышленного комплекса. По этим предложениям были получены консультации с администрации города, а в проекте учтены их замечания и рекомендации – сохранено наибольшее количество ранее сформированных зон и групп промышленных предприятий.

Развитие территории промышленно-складского назначения на расчетный период предлагается осуществлять как в пределах существующих промышленных зон (за счет их реконструкции, модернизации и технического перевооружения и эффективного использования земель) так и за пределами существующих кадастровых границ. Это территория за северными существующими кадастровыми границами города. Площадь данной территории – 85 га. Сегодня это примэрийские свободные от застройки земли.

Из 80 промышленных предприятий на сегодня, 28 - не работают (нефтебаза, мясокомбинат, строительные предприятия, хлебозавод, холодильный комплекс, швейная фабрика и другие).

Эти предприятия по мере возможности и необходимости должны быть реорганизованы или репрофилированы на другие виды производств.

Перечень существующих промпредприятий сохраняемых, предложенных к репрофилированию или выносу на возможные территории, а также резервных территорий, приведены в таблицах главы 10. «Организация индустриально-промышленной зоны» в т. I «Пояснительная записка» данного проекта.

Предприятия, размещённые вблизи жилых кварталов, одни - сохраняются с учётом создания охранных зон, другие - предлагается вынести на резервные территории, предложенные в генеральном плане.

3. Жилая зона многоквартирного и индивидуального строительства

Участки под застройку нового жилищного строительства предусмотрены в северо-западной части города — около 46 га.

Продолжается заселение в секторе «Запад». Это строительство индивидуального жилья в продолжение существующего на резервных территориях — около 7,5 га.

Под перспективное строительство определены участки:

- в северо-западной и западной зоне за существующими границами — 160 га;
- в восточной зоне в проектных границах 22 га);
- в секторе «Восток» - 14 га;
- в секторе «Промышленный» - 8 га.

Территории под высотное многоквартирное строительство выделены в секторе «Север» на проектный период в существующих границах:

- в продолжении существующей 5-ти этажной в границах улиц Юбилейная и Ленина — около 10 га
- в продолжении существующей 5-ти этажной в границах улиц Дзержинского, Строительная, Огородная — около 2 га.

В этом же секторе по улице Юбилейная зарезервирован участок площадью — 10 га, на перспективное блочное строительство. Для дальнейшего совершенствования и развития структуры жилищного строительства проектом выделяются территории не только на период проектирования — 15 лет, но и на перспективу, т.е. за расчетный срок.

Такое решение позволит создать высотный акцент при въезде в город, учесть существующие коммуникации, и создаст возможность наличия общественных предприятий с комплексом услуг именно для данного жилого района.

Улично-дорожная сеть

Улично - дорожная сеть формировалась в условиях пересеченного рельефа и сложившейся застройки - в основном, прямоугольная система, разбитая на небольшие кварталы размером 150x150÷300 м. В старой части города структура уличной сети нечеткая и хаотичная.

Генеральным планом предусматривается строительство объездных дорог вокруг города, упорядочение и преобразование сложившейся Схемы улично — дорожной сети. Завершение формирования *объездных дорог по периметру города* позволит разгрузить улицы центрального района от интенсивности движения транзитного транспорта и даст возможность кратчайшего доступа к любому объекту города. Реорганизация уличной сети обеспечит связи между центрами селитебных и промышленных территорий, перераспределит потоки в необходимых направлениях, даст возможность сократить по времени доставку пассажиров и грузов, уменьшить нагрузку на улично-дорожную сеть центра.

Чтобы определить транспортную нагрузку на основные городские улицы в августе 2015 года были проведены транспортные обследования интенсивности движения. Были выставлены 16 постов по основным улицам. Анализ обследования интенсивности движения транспорта по улицам города показал, что самыми напряженными улицами являются Ленина, Проездная и Буджакская. Так как весь транзитный транспорт проходит через центральную часть города. Новая транспортная схема предлагает решение этой проблемы.

Общая протяженность всех улиц и дорог - 80,5км, из которых 10,52км - национальные и локальные дороги. Плотность магистральных улиц в границах города составляет 2,07км/км².

Выводы:

- протяженность и благоустройство сети магистральных улиц ниже нормативных;
- ряд улиц и дорог предыдущего Генплана, не реализован;
- все улицы, в том числе местного значения, используются под неорганизованные стоянки кратковременного и длительного пользования.

В основу проектных решений уличной сети положены следующие условия:

- осуществление основных транспортных связей между районами по кратчайшим направлениям;
- удобная транспортная и пешеходная связь между жилыми районами и промышленной зоной;
- выходы на внешние автомагистрали.

Проектом предусматривается дифференциация проектируемых и существующих улиц по следующей классификации:

- улицы и дороги общегородского значения;
- улицы районного значения;
- местные улицы.

Общественный транспорт.

Основным видом массового пассажирского транспорта, осуществляющим пассажирские перевозки предусматривается микроавтобус. По городу работают 4 маршрута; общая длина маршрутов - 26.51 км.

Поскольку существующие маршруты практически связывают все районы города, генеральным планом предлагается дополнительно только один маршрут общественного транспорта, протяженностью 5,8 км,

Гаражи и стоянки.

Стационарное хранение индивидуального транспорта намечается организовать следующим образом:

- машины владельцев, проживающих в частном секторе – по месту жительства;
- в многоэтажной новой застройке весь индивидуальный транспорт должен быть обеспечен местами для постоянного хранения автомобилей в строящемся доме, либо в гаражах или стационарных автостоянках.

Для решение проблемы размещения стоянок кратковременного и длительного хранения проектом предлагается вести в двух направлениях, а именно:

- Автостоянки кратковременного хранения за счет использования местной улично-дорожной сети района и в межмагистральном пространстве. На магистральных улицах могут сохраняться только автостоянки, не занимающие основных полос с обеспечением въездов и выездов;
- Автостоянки круглосуточного хранения по периметру центрального района, а также в подземном пространстве новых жилых и общественных зданий.

В проекте генерального плана рассмотрены **вопросы инженерного обеспечения.**

Водоснабжение

Сегодня водоснабжение города осуществляется из артезианских скважин, расположенных в 2,5км севернее кадастровых границ города в пойме реки Лунга. Используется нижнесарматский водоносный горизонт.

Всего используется 9 скважин глубиной около 220м, дебит одной скважины 6-10м³/час.

В 2007 году ГПИ «IPROCOM» выполнен проект реконструкции существующего водозабора и водопроводных сетей города Чадыр-Лунга. *К настоящему времени проект реализован. Для удаления из воды фтора и сероводорода на площадке насосной станции II-го подъема построена станция водоподготовки, которая в настоящее время не работает.*

Утвержденные эксплуатационные запасы составляют 9,1 тыс. м³/сут. (ТКЗ МССР №65 от 27.09.1966г). В связи с истечением срока эксплуатации водоносного горизонта, необходима переоценка запасов с последующим их переутверждением. Согласно сведениям Молдавской Гидрогеологической Экспедиции, вода - хозяйственно-питьевого назначения.

Источник обеспечен зонами санитарной охраны.

Согласно Стратегии водоснабжения и санитарии Республики Молдова на 2014-2028 года, «для поэтапного обеспечения доступа к безопасной воде и надлежащей санитарии всех населенных пунктов и населения Республики Молдова» планируется строительство и расширение систем водоснабжения и санитарии в городах Сорока, Флорешть, Хынчешть, Орхей, Леово, Чадыр-Лунга и в 30 селах.

На проектный период источником водоснабжения города остается существующий водозабор и используется существующая схема водоснабжения города. Расчетные расходы воды определены на хозяйственно-питьевые нужды населения, на полив, на пожаротушение, на нужды производственных предприятий.

На площадке насосной станции третьего подъема НС III-I предлагается строительство второго резервуара емкостью 500м³, так как общее количество резервуаров при хранении пожарного объема воды должно быть не менее двух. Для водоснабжения нового жилого фонда на проектный период необходима прокладка дополнительных водопроводных сетей протяженностью около 3 км.

Следует возобновить работу станции водоподготовки для удаления из воды фтора и сероводорода с доведением качества воды до требований хозяйственно-питьевых норм. Это позволит использовать воду не только для хозяйственных, но и питьевых нужд.

Существующие бюветы, при условии ввода питьевого водоснабжения, согласно нормативов, предполагается оставить в резерве для возможности дальнейшего использования по их прямому назначению.

Хозяйственно-бытовая канализация

В городе сложилась неполная раздельная система канализации. Сети и сооружения находятся на балансе «Арă-Термо Сeadîr-Lunga». Согласно материалов статистической отчетности, на балансе «Арă-Термо» состоят канализационные сети общей протяженностью 77км. Из которых 13,4 км сетей – магистральные и уличные. Сети построены в период 1970-1990 годы.

За период 2013-2015 года построены 64 км сетей. В основном для обслуживания частного сектора. Всего к системе канализации подключено 923 жилых дома и 152 многоэтажных и все социальные объекты. Крупных насосных станции – 3 единицы, местных локальных станций подкачки -7.

Проектные решения. В целом предлагается сохранить сложившуюся централизованную схему канализования города с поступлением стоков на существующую ГКНС и далее на существующие очистные сооружения. В связи с намеченным на расчетный срок расширением секторов «Север» и «Запад» выше трасс R36 и R37, дополнительно предлагается построить самотечные сети. Для сектора «Север» - Ø160мм длиной – 8233м. Для сектора «Запад» - Ø160мм длиной – 7608м. В центральной части города предполагается перекладка магистральных самотечных сетей.

Основное поступление сточных вод на очистку - от жилого сектора и коммунально-социальных объектов. Предполагается прирост сточных вод от промышленных предприятий и с проектным приростом населения в многоэтажном жилье. Ожидаемое поступление на перспективу сточных вод (среднесуточных) около 3 000м³/сутки. Расчет производился с учетом действующих норм водопотребления и развития по оптимистическому прогнозу.

Фактически сегодня в частном секторе по всем улицам проведены централизованные сети, однако процент подключенных домов не превышает 20%. Это связано с высоким тарифом на канализацию, а так же отсутствием воды питьевого качества.

Действующие очистные сооружения нуждаются в коренной модернизации. Предлагается на перспективу выполнить их реконструкцию на 3000м³/сутки, в том числе выделить I очередь – 1500м³/сутки и I этап – 800 м³/сутки.

Санитарная очистка

Санитарная очистка в городе осуществляется Муниципальным предприятием «Жилищно-коммунальное хозяйство г. Чадыр-Лунга». На предприятии имеется 5 единиц спецтранспорта.

ПТБО расположен в юго-западной части города Чадыр-Лунга в 2 км от жилого массива населенного пункта, авторизован в экологической инспекции, однако авторизация просрочена. Площадь ПТБО -5,2га. Количество мусора вывезенного городом за 2014 г. по данным эксплуатирующей организации - 11 000 м³.

У ПТБО отсутствуют ограждение и дренаж. Послойное уплотнение и перекрытие грунтом не выполняется. Проводится только планировка территории посредством бульдозера.

Имеется подъездная дорога с щебеночным покрытием, однако ее состояние также неудовлетворительное.

Муниципальное предприятие не занимается утилизацией отходов животноводства
Проектные предложения. Для разработки проектных предложений по санитарной очистке произведён расчёт прогноза годового накопления ТБО. При этом согласно данных «Стратегии ТБО РМ на 2013, для малых городов принимаем 0,65 кг/сут. на 1-го человека - ожидаемые объёмы ТБО на расчётный срок составят: 5596,8 т/год или 27984 м³/год.

Согласно стратегии по управлению отходами РМ на 2013÷2027г, устойчивые развития в сфере управления отходами основывается на их контролируемом управлении для обеспечения воздействия на окружающую среду.

На перспективу в городе предполагается отдельная система сбора отходов ТБО на специально – оборудованных огороженных площадках.

Для частного сектора предлагается позвонковая система вывоза мусора. Согласно рекомендации по региональному планированию управления отходами, приложения №2 к Стратегии по управлению отходами РМ, предлагается региональная схема управления ТБО. Город Чадыр-Лунга отнесен к Региону 1 – ЮГ.

Предлагается на перспективу закрытие существующей мусоросвалки с образованием региональной платформы сбора и обработки ТБО в г.Тараклия. А в самом городе - на контейнерных площадках проводится первичная селекция мусора. Вывоз несортированного мусора на платформу регионального типа проводится с дальнейшей селекцией, дроблением и хранением.

Медицинские отходы, разрешённые к переработке к ТБО, так же вывозятся на общую региональную платформу. Опасные медицинские отходы подлежат накоплению с дальнейшим сжиганием в термопечках.

Трупы больных умерших животных предлагается уничтожить в специальных крематориях с плазменным горением. Крематор может быть размещён на территории региональной платформы. В центральной части города, в парковых зонах и скверах предлагается установка биотуалетов.

Ливневая канализация

Город с юго-востока обрамляет холмистая местность с множеством оврагов, крутыми склонами и большим перепадом высот - до100м. Река Лунга и железная дорога делят город на две части. Поэтому особое значение приобретают вопрос организованного отвода дождевых вод с территории города.

Организованное удаление осадков, выпавших на поверхность земли, является одним из основных требований благоустройства городов.

В настоящее время водоотвод ливневых вод в основном осуществляется по лоткам проезжих частей улиц с выпуском непосредственно в водоемы.

В городе практически организованный отвод дождевых вод отсутствует. Есть небольшие участки труб, выполненные без проекта с выпуском в водотоки без очистки. При этом значительные массы воды скапливаются на поверхности улиц, проездов и застроенных территорий, в связи с чем пойменная часть города подтапливается в период дождей.

Для подсчета расчетного расхода город условно разделен на 5 бассейнов.

Схемой ливневой канализации города предусматривается сбор и отвод поверхностного стока системой труб закрытого типа и подачей его на очистные сооружения с последующим сбросом в водотоки.

Для чего предусматривается строительство двух комплексов очистных сооружений дождевых вод. *В промышленной зоне, каждое предприятие обязано иметь свои локальные очистные сооружения, поэтому возможен выпуск ливневых вод непосредственно в ближайший водоток.*

В районах массовой жилой застройки предполагается строительство ливневой канализации и комплексных очистных сооружений одновременно со строительством жилья. В уже сложившихся районах - во время реконструкции улиц.

Схема очистки поверхностных вод.

Раздельная система канализования и индивидуальная очистка дождевых вод диктуется сложившейся схемой сбора дождевых вод, слабо развитой системой ливневой канализации, где воды не очищались, а сбрасывались непосредственно в водотоки. Очистке подвергается «грязный» дождевой сток, который образуется в период выпадения дождей с периодом однократного превышения $P \geq 0,05$ года, таяния снежного покрова и мойки дорожных покрытий. Остальной поток дождя, относящийся к интенсивности $P > 0,05$ года отводится через ливнеделитель в водоток без очистки.

Генеральным планом предусматривается сбор и подача поверхностных вод на очистные сооружения, где они подлежат механической очистке, и далее, выпускаются в водоемы. Очистные сооружения обеспечивают очистку наиболее загрязненной части поверхностного стока, образующегося в период выпадения дождей, таяния снега, мойки дорожных покрытий.

Высокая себестоимость очистки 1м^3 поверхностного стока обусловлена большой неравномерностью его поступления и необходимостью, в связи с этим, строительства дорогостоящих очистных сооружений большой производительности. Регулирование расходов дождевых вод перед подачей их на очистку позволяет снизить мощность очистных сооружений и усреднить концентрации загрязнений. Очищенный поверхностный сток может быть использован в технологических процессах на производстве.

Электроснабжение

В настоящее время электроснабжение города осуществляется от подстанции 110/10кВ с трансформаторами $2 \times 16\text{МВА}$. Подстанция включена в линию 110кВ Тараклия - Твардица.

Подстанция 110/10кВ «Чадыр-Лунга» и линии 110кВ находятся в ведении "Moldelectrica", распределительные сети 10 и 0,4кВ находятся в ведении S.A. RED-SUD, сети наружного освещения находятся на балансе Примэрии.

Для распределения электроэнергии на напряжение 10кВ действует распредустройство 10кВ демонтированной подстанции 35/10кВ, которое подлежит демонтажу из-за устаревшего оборудования. Для распределения электроэнергии на напряжение 0,4кВ в селе установлено 67 трансформаторных подстанций 10/0,4кВ, общей установленной мощностью 17860 кВт.

Распределительные сети 0,4кВ — воздушные на ж/б и деревянных опорах, частично на опорах 10кВ совместной подвески. Протяженность сетей 0,4кВ составляет около 80км.

Подстанция 110/10кВ «Чадыр-Лунга» загружена на 15-25%, максимальная потребляемая мощность в осенне-зимний период составляет 3,6МВт. *Электрические нагрузки* определены как существующие на 2014 год так и на расчетный срок. Коммунально-бытовая нагрузка - исходя из проектной численности населения и удельного электропотребления на душу населения. На перспективу принято увеличение электропотребления с учетом комфортности жилья и увеличения площадей на душу населения.

Нагрузки и электропотребления промышленных и других сосредоточенных потребителей определены по данным опросных листов предприятий и по аналогичным производствам с увеличением нагрузки на 10-20%.

Схема электроснабжения города, нагрузка которого на перспективу составит 12 985 кВт, будет осуществляться от действующей подстанции 110/10кВ «Чадыр-Лунга». Существующей мощности трансформаторов достаточно, чтобы обеспечить село электроэнергией на проектный период.

Газоснабжение

Источником газоснабжения города является существующая газораспределительная станция (ГРС), расположенная на юго-восточной окраине города.

Газопроводы среднего давления от ГРС проложены, в основном, подземно к 3 головным газорегуляторным пунктам (ГГРП) и к 126 шкафным газорегуляторным пунктам (ШГРП). ГГРП и ШГРП редуцируют входное давление со среднего на низкое. Мелкие коммунально-бытовые потребители подключены к сетям газопровода низкого давления. Общий учет расхода газа на г. Чадыр-Лунга выполняется на ГРС, на каждом ГГРП есть узел учета газа.

Предполагается подключение сетей ко всем проектируемым потребителям города от газопроводов среднего давления.

Новое строительство предусмотрено:

- в секторе «Север» - 1-2 этажная индивидуальная жилая застройка, 4-9-ти этажная секционная жилая застройка, объекты социальной инфраструктуры;
- в секторе «Запад» - 1-2 этажная индивидуальная жилая застройка, объекты социальной инфраструктуры, объекты производственного сектора.

Диаметры газопроводов, тип и количество ШГРП определяются на следующих стадиях проектирования.

Расчёт потребления газа производился для жилой застройки на приготовление пищи, горячее водоснабжение и на отопление; для сосредоточенных потребителей и объектов соцкультбыта по укрупненным показателям.

Теплоснабжение

Город централизованного теплоснабжения не имеет. Существующие общепоселковая и приобъектные котельные находятся в нерабочем состоянии.

Основные наиболее значимые в объемах тепловых нагрузок, объекты социально-бытового назначения (детские дошкольные учреждения, общеобразовательные и специализированные учебные заведения и учреждения здравоохранения) имеют индивидуальные котельные или внутренние водонагревательные установки, работающие на газе, либо на твёрдом топливе.

Многоэтажные жилые здания обеспечиваются теплом и горячим водоснабжением поквартирными системами отопления.

Отопление частной малоэтажной застройки и объектов экономических агентов осуществляется индивидуально, либо с использованием электроэнергии, либо газа, либо твердого топлива. В газифицированной части села, установлены автономные котельные установки мощностью от 23 до 100 KW работающие на природном газе или газовые конвектора.

В домах, не подключённых к природному газу, отопление осуществляется водогрейными котлами на твёрдом топливе, либо печами.

В соответствии с генпланом развития села города, предлагается развитие многоэтажного и малоэтажного жилья и объектов социально-бытового назначения.

Подключение новых потребителей потребует развитие существующих газовых коммуникаций либо строительство новых, в зависимости от реальных сроков и объемов застройки новых участков, финансовых возможностей и рабочей проектной документацией.

Не предполагая кардинальных изменений в решении вопроса теплоснабжения, рекомендуется в дальнейшем использовать современные индивидуальные нагревательные приборы, провести замену устаревшего оборудования, либо использовать экологически чистое сырье.

Для качественного теплоснабжения и понижения тарифов рекомендуется провести модернизацию существующих автономных и приобъектных котельных.

Коммуникации связи

На 1978 год город в разной степени был обеспечен слаботочными устройствами.

1. Телефонная связь (городская АТС емкостью 2000 номеров полностью обеспечивала необходимую потребность, но без запаса станционной емкости).

Телефонная сеть в основном в воздушном исполнении.

На проектный период предполагалось расширение существующего здания АТС с установкой телефонной станции координатной системы до 3000 номеров.

2. Радиофикация. В центре города располагался радиоузел мощностью 1,2 квт, от которого питались приемные устройства.

На проектный период предполагалось установка нового радиотрансляционного узла типа ТУ-1,25 в помещении совместно с телефонной станцией, а так же строительство новых и реконструкция существующих линий радиофикации.

3. Телеграфные услуги. В городе имелись два отделения связи, вполне обеспечивающие нужды жителей.

В этот период телекоммуникационные службы еще являлись службами общественными и работали в законодательных рамках, обеспечивающих монопольное положение. Вместе с ростом экономической активности, наступление новых технологий привело к приватизации телекоммуникационной индустрии. Данных о положении в данной отрасли, объеме услуг и перечня объектов на сегодня нет, в связи с принадлежностью последних частным физическим лицам.

Взаимосвязанные IP-сети (в основном Интернет), а так же мобильные GSM-сети образовали крупнейшие из ранее созданных сетей в мире. Чадыр-Лунга в числе пользователей глобальных сетей. С каждым годом увеличивается число пользователей Интернетом – всемирной системой объединенных компьютерных сетей для хранения и передачи информации.

Летом 2015 года Компания StarNet решила установить в парках районных центров Гагаузии, в том числе и городе Чадыр-Лунге, WiFi интернет соединение, а так же предусматривает реализацию совместных социальных проектов в области образования. В дальнейшем компания планирует провести на территории Гагаузии оптоволоконные интернет соединения, цифровое кабельное телевидение и стационарную телефонную связь.

В области радиовещания, город подключен к телерадио Молдова, а так же общественной компании «Телерадио Гагаузии», имеющей в своей собственности телевизионные вышки и вышки телерадио. Есть в регионе несколько фирм, владеющих сетью кабельного телевидения.

Охрана окружающей среды.

В данном разделе на основании экологического анализа дана оценка взаимодействия населенного пункта с окружающей природной средой. Оценивается общая природно-климатическая и экологическая характеристика, проведен санитарно-гигиенический анализ функционального использования территории на существующий период и на проектный.

Предлагается комплекс природоохранных мероприятий по улучшению существующего состояния – воздухоохраные, водоохраные мероприятия, мероприятия по охране земель, почв, растительного и животного мира, оздоровления и улучшения состояния водотоков.

Предусмотренное сохранение направленности производственной деятельности с частичным выносом и переоснащением предприятий, позволит сократить выбросы и уменьшить воздействие на атмосферный воздух (вынос, ликвидация, реорганизация предприятий)

Рассматривается прогноз ожидаемого состояния окружающей среды с учетом развития города и предложенных мероприятий по более рациональному использованию территории и природных ресурсов.

Выполнение мероприятий, в целом улучшающих состояние окружающей среды города, позволит снизить риск градостроительных решений, обеспечить соответствие действующим нормативным санитарно-экологическим и гигиеническим требованиям и, тем самым, не создадут предпосылок к образованию негативных процессов необратимого характера в окружающей среде города, а также наметят пути для его дальнейшего развития.

Гражданская защита и пожарная безопасность.

Современные тенденции развития человечества характеризуются все возрастающей плотностью населения, хозяйственных объектов и транспортных средств. Многие из них используют в своих технологических процессах или транспортируют ядовитые, пожароопасные, радиоактивные вещества, бактериологические средства, другое сырье, способное при авариях привести к значительным материальным потерям, человеческим жертвам и к загрязнению окружающей среды. Развернувшаяся беспрецедентная по масштабам инженерная деятельность, вызванные ею изменения природной среды резко увеличили вероятность возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного и природно-техногенного характера.

В разделе разъясняются основные задачи и принципы гражданской защиты, перечисляются существующие и возможные на территории города опасности природного и техногенного характера. Для последних приведен (на 01.01.2016):

- перечень химически опасных объектов на территории города;
- перечень радиационно-опасных объектов на территории города;
- перечень взрывопожаро-опасных объектов на территории города.

В настоящее время на территории города функционирует Часть пожарных и спасателей, находящаяся в подчинении Управления Чрезвычайных Ситуаций АТО Гагаузия Службы гражданской защиты и чрезвычайных ситуаций МВД РМ. В соответствии с Нормами проектирования пожарных депо NCM С.01.11 –

2014, для города с населением до **20 тысяч человек** пожарное депо должно быть оснащено **6** пожарными автомобилями.

Часть проблем в области пожарной безопасности в городе могут быть решены с помощью немилитаризованных формирований гражданской защиты, создаваемых из числа населения и персонала объектов экономики, в соответствии с Регламентом о немилитаризованных формированиях гражданской защиты, утверждённым Постановлением Правительства № 249 от 04.05.1996.

Мероприятия по противодействию стихийным действиям, авариям, катастрофам (СБАК)

1. Мониторинг. Наблюдение, регистрация, изучение и контроль состояния возможных источников дестабилизирующих и поражающих факторов, оценка возможных масштабов и силы воздействия этих факторов;
2. Воздействие на источники опасности. Воздействие на возможные источники дестабилизирующих и поражающих с целью недопущения или смягчения их опасного действия;
3. Слежение за состоянием и оценка уязвимости элементов экономики и окружающей среды, оказавшихся под воздействием дестабилизирующих и поражающих факторов их уязвимости в зависимости от возможного воздействия.
4. Снижение уязвимости элементов экономики и окружающей среды. Увеличение сопротивляемости элементов непосредственному воздействию на них поражающих факторов стихийных бедствий, аварий и катастроф.
5. Заблаговременная защита. Реализация мероприятий, которые исключали бы или смягчали воздействие в случае возникновения стихийных бедствий, аварий и катастроф;
6. Оповещение об опасности.
7. Оперативная защита и спасение. Ограничение распространения поражающих факторов, вывод населения и материальных ценностей из зоны опасности, спасение пострадавших, оказание им медицинской и материальной помощи;
8. Восстановление. Планирование и реализация мер по восстановлению элементов экономики и окружающей среды.
9. Обучение населения, хозяйствующих субъектов и органов управления.

Выводы, Возможности развития.

- * Необходимо восстановить, модернизировать существующий промышленный потенциал; создать новые сферы для обеспечения занятости населения города, тем самым уменьшить отток населения;
- * Предлагается увеличить площадь зеленых насаждений за счет создания новых парков и озеленения специального назначения (создание рекреационных санитарный зон вдоль русел рек Лунга и Лунгуца, а так же и вдоль безымянных ручьев, укрепление крутосклонов и оползневых участков)
 - а/ увеличить культурно-развлекательный центре в пойме реки Лунга
 - б/ создать спортивно-оздоровительный комплекс в секторе «Север»
- * Улучшить существующую уличную сеть и создать новые улицы, что позволит улучшить транспортную ситуацию как внутригородскую, так и внешнего транспорта;
- * Вывести из центра города транзитный транспорт путем строительства проектируемой объездной трассы, что позволит уменьшить загазованность, запыленность и шумовой фон в центре города, а так же уменьшит интенсивность транспортной нагрузки на городских улицах.

Данный проект будет представлен на заседании Совета города Чадыр-Лунга для его рассмотрения и утверждения.

После утверждения Генерального Плана и регламента эта документация приобретает юридический статус и может быть использована для его внедрения и разработки генеральных планов отдельных объектов в следующей стадии проектирования.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№№ пп	показатели	Единица измерения	Год разработки 2015	Расчетный период 2030
1	2	3	4	5
Население				
1.	Численность населения	тыс. жителей	22,77	23,6
2.	Плотность населения	чел./га	19	
3.	Возрастная структура населения:			
	- моложе трудоспособного возраста	тыс.чел.	4,61	4,70
	- в трудоспособном возрасте	тыс.чел.	14,79	14,70
	- старше трудоспособного возраста	тыс.чел.	3,37	4,20
4.	Количество семей и одиноких	тыс.ед.	7,59	9,4
5.	Количество занятого населения, в том числе:	тыс.чел.	3,2	8,5
	- в сфере производства	тыс.чел.	1,3	3,0
	- в сфере услуг	тыс.чел.	1,60	5,0
	- в прочих отраслях	тыс.чел.	0,30	0,5
6.	Структура населения по полу:			
	- женщины	тыс.чел.	11,94	12,53
	- мужчины	тыс.чел.	10,83	11,07
Территории				
7.	Всего территорий в границах города	га	1200	1404
	В том числе по зонам:			
	Территория жилых образований	г / %	482,4/ 41	531/38
	-индивидуальная застройка	га / %	451,8/ 38	488,4/35
	-многоквартирная застройка	га / %	30,6 /1	42,6/ 3
	Промышленные и коммунально-складские территории	га / %	144,6/12	218,1/16
	- зона зеленых насаждений и отдыха	га / %	45,2/4	181,6/13
	- транспорта и инженерной инфраструктуры	га / %	172,7/14	337,2/24
	- прочие территории	га / %	355,1/29	136,1/ 9
8.	Количество территорий на одного жителя	м ² / лос.	527	595
Жилой фонд				
9.	Жилой фонд, всего	тыс. м ² общей площади	499,4	590
	в том числе:	тыс. квартир (домов)	9,6	10,7
	- индивидуальный с приусадебными участками	тыс. м ² общей площади	401,9	438,2
		тыс. квартир(домов)	7,6	7,9
	- многоквартирный	тыс. м ² общей площ.	97,5	151,9
		тыс. квартир	2,0	2,8
10.	Новое строительство	тыс. м ² общей площади	-	90,6
		тыс. квартир (домов)	-	1,1

1	2	3	4	5
11.	Реконструкция жилого фонда	тыс. м ² общей площади	-	9,7
		тыс. квартир(домов)	-	0,2
Социальная инфраструктура				
12.	Дошкольные учреждения	мест	985	1298
		мест /на 1000 жителей	43	55
13	Школьные учреждения	учащихся	4270	4270
		учащ./на 1000 жителей	188	181
14.	Больницы	коек	240	283
		коек / на 1000 жителей	11	12
15.	Поликлиники	пос.в смену	248	566
		пос.в смену / на 1000 жителей	11	24
16.	Объекты торговли	м ² торг. площ.	5720	7788
		м ² / на 1000 жителей	251	300
17.	Дома для пожилых и инвалидов	мест	30	237
		мест / на 1000 жителей	1	10
18.	Стадионы и спортивные площадки	га	0,15	17,0
		га/ на 1000 жителей	0,01	0,70
19.	Спортивные залы	м ²	600	1888
		м ² / на 1000 жителей	26	80
20.	Бассейны	м ² зеркала воды	212	649
		м ² зеркала воды/на 1000 жителей	9	25
21.	Многофункциональные культурно развлекательные центры	мест	500	2096
		мест / на 1000 жителей	22	80
22.	Кинотеатры	мест	-	649
		мест / на 1000 жителей	-	25
23.	Библиотеки	тыс.томов	91,4	106
		тыс.томов / на 1000 жителей	4	4,5
24.	Гостиницы	мест	37	156
		мест / на 1000 жителей	2	6
25.	Рынки	тыс. м ² торг. площ.	2500	2500
		тыс. м ² торг. площ. / на 1000 жителей	110	106
26.	Предприятия общественного питания	мест	1320	1558
		мест / на 1000 жителей	58	60

1	2	3	4	5
	Инженерная инфраструктура			
	Транспортная инфраструктура			
27.	Протяженность улиц и дорог , всего	км	80,5	106,1
	в том числе:			
28.	- городского значения	км	25	42,6
29.	- местного значения	км	55,5	63,5
30.	Плотность дорог	км / км ²	6,7	7,6
31.	Объем водопотребления	тыс.м ³ / день	0,8	5,31
32.	Объем водоотведения	тыс.м ³ / день	0,4	3,85
33.	Объем твердых бытовых отходов	тыс.м ³ /год		
34.	Объем потребляемой электроэнергии	тыс. KW час/ в год	24090	34081
	В том числе:			
35.	- на коммунальные и бытовые нужды	тыс. KW час/ в год	16420	23810
36.	- на нужды промышленности	тыс. KW час/ в год	7670	10271
37.	Объем потребляемой теплоэнергии	Gkal / час	-	-
38.	Протяженность газопровода	км	207,1	214,7
	Охрана окружающей среды			
40.	Обеспеченность населения зелеными насаждениями	м ² /чел.	4,0	10,0