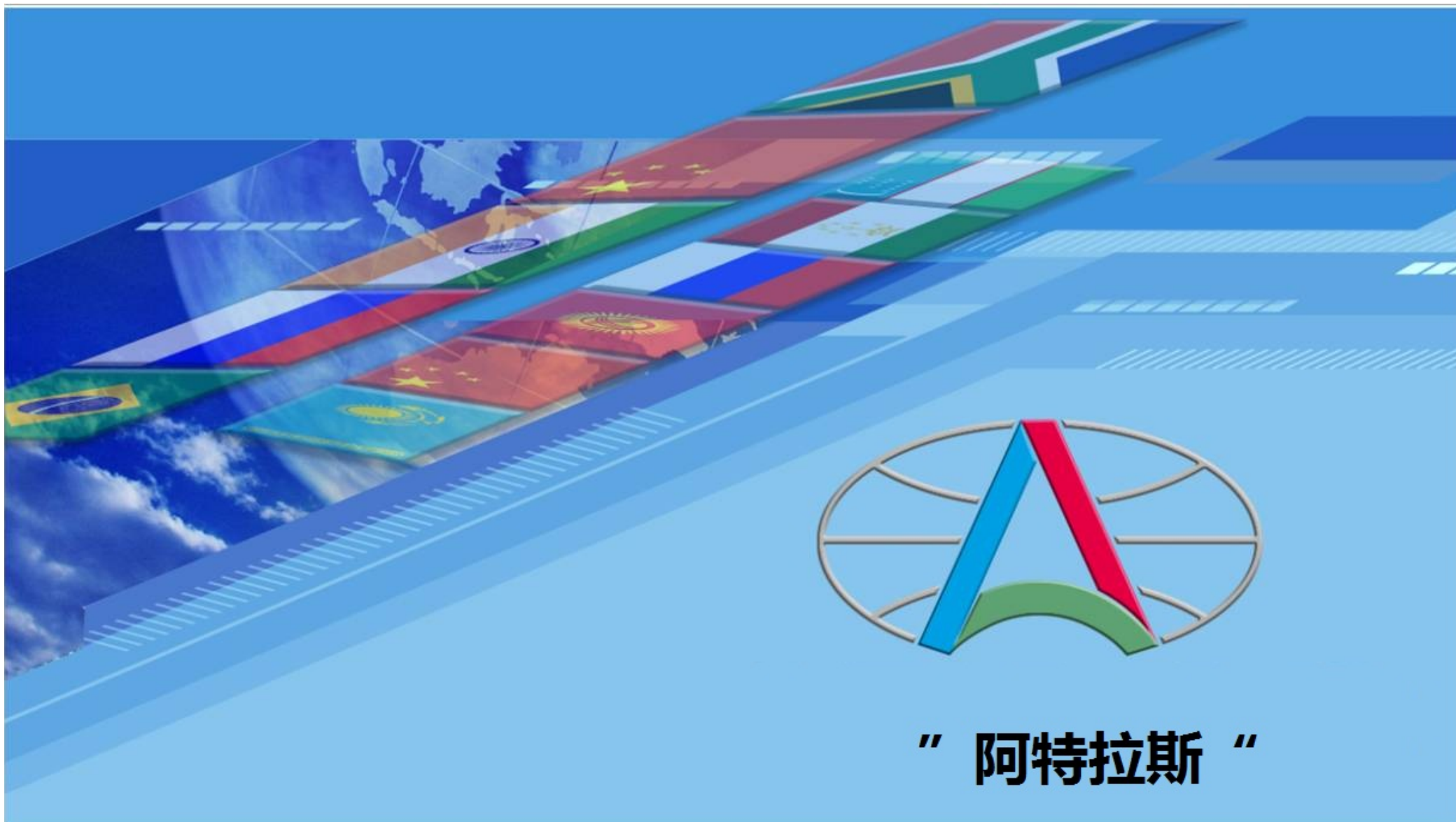




“ 阿特拉斯 ”



国际合作中心

尊敬的同事们！

车里雅宾斯克州作为俄罗斯的最大工业地区之一，具有发达的交通运输综合体。联邦公路、南乌拉尔铁路和车里雅宾斯克机场都在组成使车州和别的亚欧地区连在一起的运输物流通道。

生产、农业及科学潜力往往作为对外经济合作的基础。马钢、车钢、**MAGNEZIT**等类似的企业就是车里雅宾斯克州的代表性企业。

我州的高科学教育水平表示，我州的企业可以自行地完成科学研究工作，并进行工程设计开发。

我们希望将我州的一切成就和成果体现在“阿特拉斯”国际合作中心项目中。丝绸之路经济带的发展概念作为我们项目的基础。

车里雅宾斯克设计有限责任公司
执行总监

德米特里·科普琴斯基



АТЛАС

центр международного
сотрудничества

序言

- ✓ 由俄罗斯联邦地区发展部（2014年3月18日通过的74号命令）集合在俄罗斯城市联盟的参加下，被组织跨部门的工作小组，其功能是挑选发展城市集聚区的有关主干项目。
- ✓ 2014年6月20日，根据跨部门工作小组的决议，车里雅宾斯克集聚区的发展项目已列入主干项目中，以及获得联邦意义。
- ✓ 创建用于联邦及国际级活动的举行的展览中心的有关项目被视为车里雅宾斯克集聚区框架内的优先项目之一。
- ✓ 以便实施上述的项目，被制定“阿特拉斯”国际合作中心的概念，其主要内容请见本PPT。基本的原则被列出在这幻灯片广告。

项目的重要性

车里雅宾斯克州和车里雅宾斯克集聚区极需万能技术含量高的展览中心，该中心将来应成为南乌拉尔的发展系统因素之一。

这种中心的创建不仅将促进展览服务系统的发展，而且将促进工业的整体发展。

这种中心的综合作用能使车州的科学、文化、技术等潜力达到更高的发展水平，这要依靠所举行的地区、联邦和国际范围的活动的联合因素。

因为乌拉尔地区没有可相比的类似项目和竞争对手，这使该中心占典型展览、物流、贸易中心之间的市场地位。

在离中心很近的地方将来会有**KRASNOE POLE小区的楼群**，其中包括高楼和独立式房子。附近会有住宅的事宜能解决将来要服务该中心的员工的有关问题。

项目的重要性

离M5联邦公路很近的位置使地区内和地区之间的有效关系的建设更加容易化，其中包括与叶卡**EXPO**和阿斯塔纳**EXPO**展览中心等展览设施的关系，这样就可以创造大会展览活动的同意系统。

多功能性以及补充领域（文化休闲、酒店、创新、技术领域）的发展对市场稳定性创造附加条件。在实施车里雅宾斯克集聚区项目框架内，该中心造成领土综合和谐发展的前例，并使领土成为“大车里雅宾斯克”重新建设的部分的核心之一。

该中心将成为车里雅宾斯克西北部和索斯诺夫斯基区的关键发展点，并保障在车里雅宾斯克最大的睡城边界线上创造新兴高效的商务区域，这也保证项目的内部多样化。



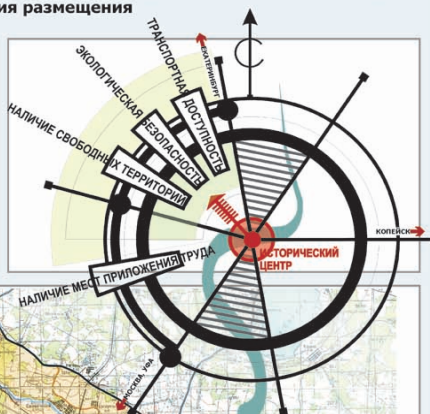
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ЦЕНТРА МЕЖДУНАРОДНОГО СОТРУДНИЧЕСТВА "АТЛАС" в Сосновском районе Челябинской области. Аналитические схемы приоритетного направления размещения международного центра "АТЛАС".

ОАО ИНСТИТУТ ЧЕЛЯБИНСКИЙ ПРОМСТРОЙПРОЕКТ

Основой генерализованной концепции развития территории стало рассмотрение трех основных аспектов, как единой системы:

1. Нормативно-правовой аспект;
2. Социально-экономический аспект;
3. Архитектурно-градостроительный аспект.

Непротиворечивый синтез анализа этих трех аспектов позволит говорить о создании действующей системы функционирования нового комплекса. Именно такое триединство - "польза, прочность, красота", где прочность - правовая обеспеченность, польза - экономическая эффективность, красота - градостроительная логика и целесообразность, позволит создать благоприятные условия для существования и развития территории.



Преимущества развития северо - западного направления

1. Развитие общественного центра города Челябинска в сторону нового северо - западного планировочного района. Этому есть свои причины: большая плотность населения, относительно новые и широкие створы улиц, современная инженерно - транспортная инфраструктура. Т.о. происходит сокращение времени "доступности центра".
2. Отсутствие крупных производственных территорий, что, как правило, является препятствием для развития нового строительства.
3. Современные транспортные связи.
4. Большой природный потенциал территории.
5. Наличие свободных территорий.



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ЦЕНТРА МЕЖДУНАРОДНОГО СОТРУДНИЧЕСТВА "АТЛАС" в Сосновском районе Челябинской области. Аналитические схемы приоритетного направления размещения международного центра "АТЛАС".

ОАО ИНСТИТУТ ЧЕЛЯБИНСКИЙ ПРОМСТРОЙПРОЕКТ

На основании решения Министерства регионального развития РФ, приказа №74 от 18 марта 2014 года, и решения межведомственной рабочей группы от 20 июня 2014 года, в состав пилотных проектов по развитию городских агломераций включен проект развития Челябинской агломерации - со статусом Федерального значения.

В рамках Челябинской агломерации, одним из приоритетных, определен проект создания выставочного комплекса для проведения мероприятий федерального и международного уровней. С целью реализации проекта разработана концепция "Центра международного сотрудничества "АТЛАС".

Существующая плотность населения прилегающих районов Челябинска

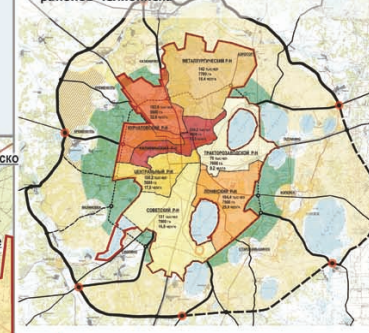
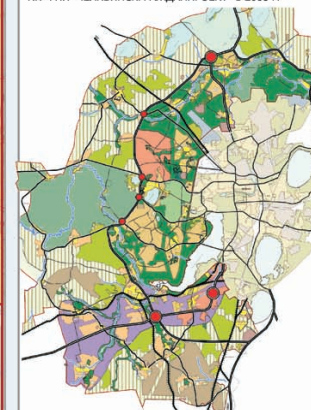


Схема планировочной организации Сосновского района Челябинской области выполнена ПК "ГПИ ЧЕЛЯБИНСКГРАДАНПРОЕКТ" в 2008 г.



Исторически сложившаяся высокая относительная плотность на территории Курчатковского и Калининского районов предполагает смещение и дальнейшее развитие общественно-деловой функции центра в северо-западном направлении. Транспортные коридоры в данном направлении реализуются с учётом высокого уровня автомобилизации.

В соответствии со схемой территориального планирования Челябинской области населенные пункты Сосновского р-на имеют возможность территориального роста, что приведет к увеличению жилого фонда н.п. На схеме приведены максимальные показатели прироста жилого фонда (м2 общей площади) по северо-западному сектору Сосновского р-на.

项目的任务与目标

- ✓ 执行车里雅宾斯克州级车里雅宾斯克集聚区的代表功能；
- ✓ 在联邦和国际平台上推广车州的科学教育、文化、生产和技术方面的潜力 ；
- ✓ 成立欧亚经济联盟、 上合组织、 金砖国家的常设工商会代表处；
- ✓ 为组织常设的国际及国内的专题博览交易会及其开展创造良好的条件；
- ✓ 组织和在中心场所上举办各种科学、文化、 音乐、体育等活动。

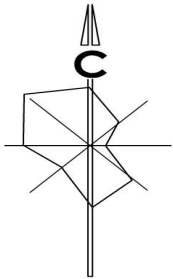
项目概述

“阿特拉斯”国际合作中心是一种万能中心，该中心可以：

- 保障车州和乌拉尔联邦管区科学、农业、工业部门的商品市场上的推广（车里雅宾斯克集聚化框架内的第一个主干项目）；
- 使“南乌拉尔斯基”物流中心、车里雅宾斯克机场和西伯利亚铁路的有关客货运流通连接在统一物流系统；
- 向将来要住在建设中的楼群的人提供就业；
- 据打算，“阿特拉斯”国际合作中心将布置于车里雅宾斯克北边线上（沿Molodogvardeytsev街的城市出入口），在索斯诺夫斯基区境内（Krasnoe Pole场上）。

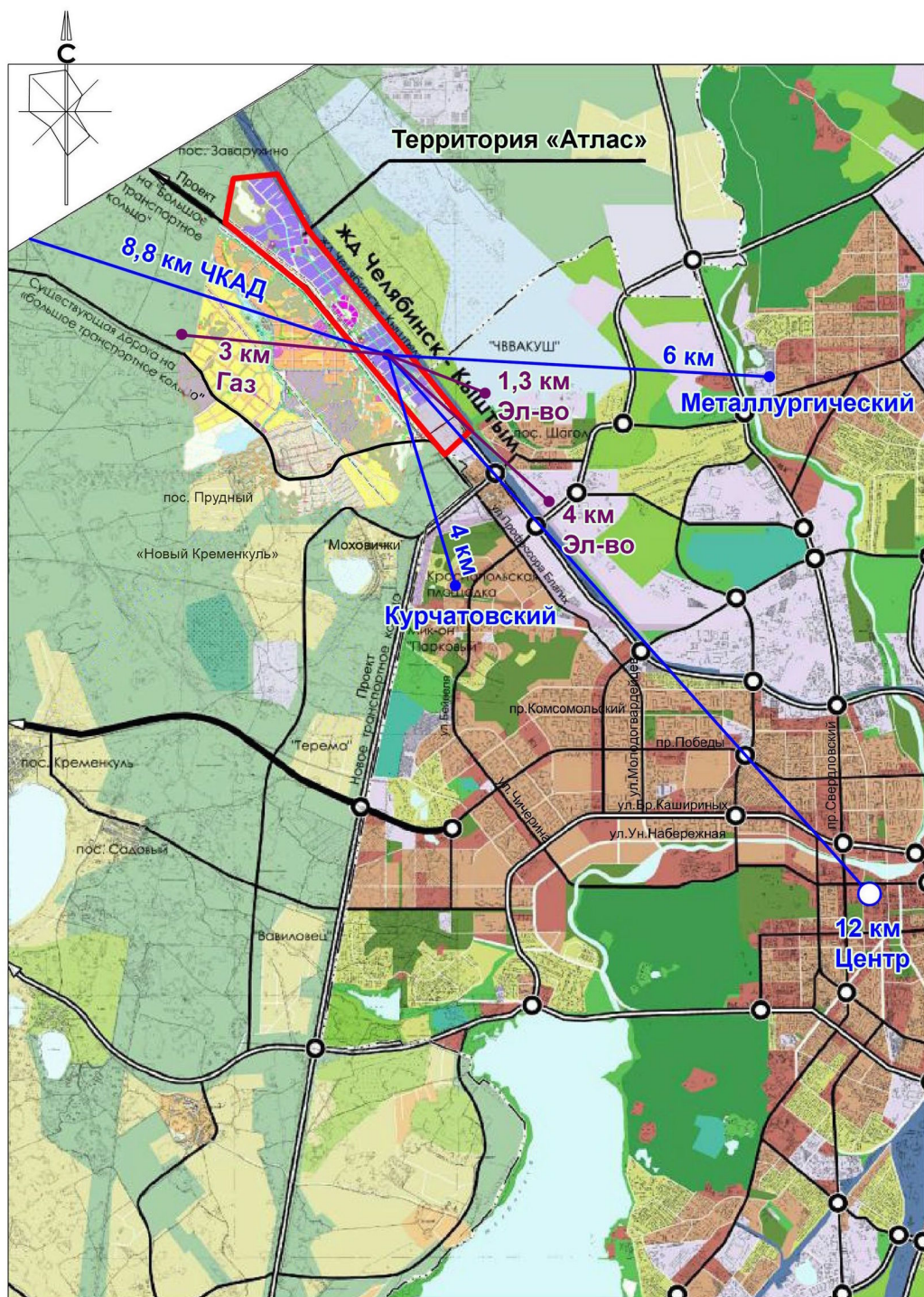
选择项目布置地点的理由

- **总面积为200公顷的空地块：**私人所有权，无留置权；
- **交通可达性，**离车里雅宾斯克汽车循环道路 （已存在的穿越Krasnoe Pole小区的公路，以及设计中的从Molodogvardeytsev到车里雅宾斯克汽车循环道路的公路）很近；
- **能源情况：**电、气、水、排水；
- **人力资源：**在与项目地块的边界上，被设计和建设的是Zvezdnyy小区，而积极发展的是Krasnoe Pole。
- **在楼群区内，**会有外国员工紧凑居住区域。



项目地块的空中摄影





位置平面图

能源保障情况

- 供电情况：
 - Polevaya 变电站，属于“乌拉尔 MRSK”公司，1.3公里的距离；
 - Ariant 变电站，属于Ariant公司（私人的），4公里的距离；
- 供气情况——3公里的距离，可以连接到高压的“Bukhara-Ural”干线天然气管道；
- 供水情况——地下水泉，100至150米的深处；
- 排水情况——300米的距离，可以连接到目前操作的排水抽水站（属于Zvezdnyi小区）。

“阿特拉斯”国际合作中心

项目的组成部分：

- **“大车里雅宾斯克”**——项目的主要建筑部分，包括五千人能同时坐得下的会议大厅、一些小厅、行政及办公场所、饭馆、五星酒店、辅助场所。**其功能是**——举办论坛、代表大会、音乐会等活动。
- **“Synergy city”**——创新、工程、农业技术园区的建筑群。**用途：**办公室、实验室、环保和知识密集型生产型企业的布置。**区内企业：**IT公司、工程和农业企业。
其功能是：使科学更加商业化，布置小的创新型企业，通过有兴趣合作伙伴的挑选来实行市场上和生产中的推广；将海外技术及工程方案研究、采用和推广在国内的研究开发结果中。

项目的组成部分:

- “城市之国”——小型的展览中心，六座单独的建筑，供给工商会的常设办事处和上合组织、金砖五国国家等国企业的办事处。

目的:

- 以便将投资吸引入车州的经济中，创立处于车州境内的当之无愧的常设国际合作中心；
- 以便保障乌拉尔联邦管区和附近地区的经济利益，吸引物流通道穿越车州领土；
- 保持车里雅宾斯克地区优良的影像，使其在国际商务合作上充当重要的角色。
- 形成车州的良好国际形象，使车州成为有利于生意并代表俄罗斯合作伙伴国家商务利益的平台地区。

项目的组成部分:

- **“阿特拉斯EXPO”**——大型的博览交易中心，由露天场地和三座变形建筑组成。**其功能是**——举办联邦及国际级的交易会 and 博览会。以便更合理更有效地使用展览中心的面积，设计展览馆时一定要考虑馆内举行体育赛的可能性（能拉开的讲台、照明装置、声音装置、显示板）。
- **酒店综合体**——由3*和4*2家国际酒店组成。**其功能是**——向参与所举行的活动的来宾尽可能提供方便。
- **“阿特拉斯物流”**——组成此综合体的有三个区域：
 - **A区**——海关服务和物流中心，用于办理展览货物和供俄境内销售商品的有关手续；
 - **B区**——食品分拨中心，A级仓库；
 - **C区**——用于工业产品的物流中心，B级仓库。**其功能是**——增加“阿特拉斯EXPO”博览中心的经济效率。

项目的组成部分：

- 贸易、娱乐、休闲建筑物的综合体：
 - 水上乐园 ——水上娱乐区域，海洋水族馆；
 - “OFF road” ——大型的有顶天桥，具有购物娱乐中心的功能；
 - 文化休息公关——休闲及群众文化区域；
 - “阿特拉斯MALL” ——大型的购物娱乐中心。

目的——在“阿特拉斯”国际合作中心的区域内创造良好的环境，并且吸引车市、车州和附近地区的人，都是为了增加该项目的总回收率。

将上述设施布置在“阿特拉斯”国际合作中心区域内的原因是，对外来的车里雅宾斯克客人来讲，交通物流设施非常便捷，这大体上可以减少对车市交通系统的载荷，并可以避免举办国际及联邦级活动时可能会发生的交通瘫痪。

项目的组成部分和基础设施:

- **基础设施区域**由一群工程建筑物组成，这些建筑保障国际合作中心的使用和生命：
 - 配电站的梯级，电压变换范围：35到0.4kW；
 - 具有水处理装置的水井系统，供水给所有的设施；
 - 分气站，从干线天然气管道供气给所有的设施；
- **“阿特拉斯”国际合作中心的交通可达性由如下的因素保障：**
 - 客车、汽车和卡车；
 - 客运站（博览交易中心附近）和货运站（物流中心附近）两个铁路站。

“阿特拉斯”国际合作中心的布局



技术经济指标

- 地块面积为200公顷；
- “大车里雅宾斯克”（会议大厅）——4.5万平米；
- “Synergy city”（建筑综合体）——7万平米；
- “城市之国”（小型的展示中心）——6座建筑，每座5000平米；
- “阿特拉斯Expo”（大型的展示中心）——3座建筑，每座馆内的面积达2万平米，而露天的面积达4万平米；

上述展览中心的总面积为13万平米，其停车场停得下1万辆车。

至于小型和大型的展示中心，能同时展出的企业总数约为2000家，一天内能参观的人数约为6万人。

技术经济指标

- **酒店综合体**，由3*和4*2家酒店组成，共有800个房间——3.1万平米；
- **“阿特拉斯物流”**，指的是用于食品和产品的物流中心，具有临管库和海关局——25万平米；
- **“阿特拉斯MALL”**，指的是大型的购物中心——13万平米；
- **“阿特拉斯 AQUA”水上乐园**，是指水上游乐园——4万平米；
- **“Off road”**，指的是大型的有顶天桥，具有购物娱乐中心的功能——3500平米；
- **公园**，指的是休息娱乐区域——20公顷。

预期的就业人数达6000人。

该项目的总价值为374.02亿卢布。

其中包括：

设计，工程设计，交通运输设施

37.89亿卢布

公共建筑和工程中心

79.32亿卢布

展览中心

29.87亿卢布

商务设施

226.94亿卢布

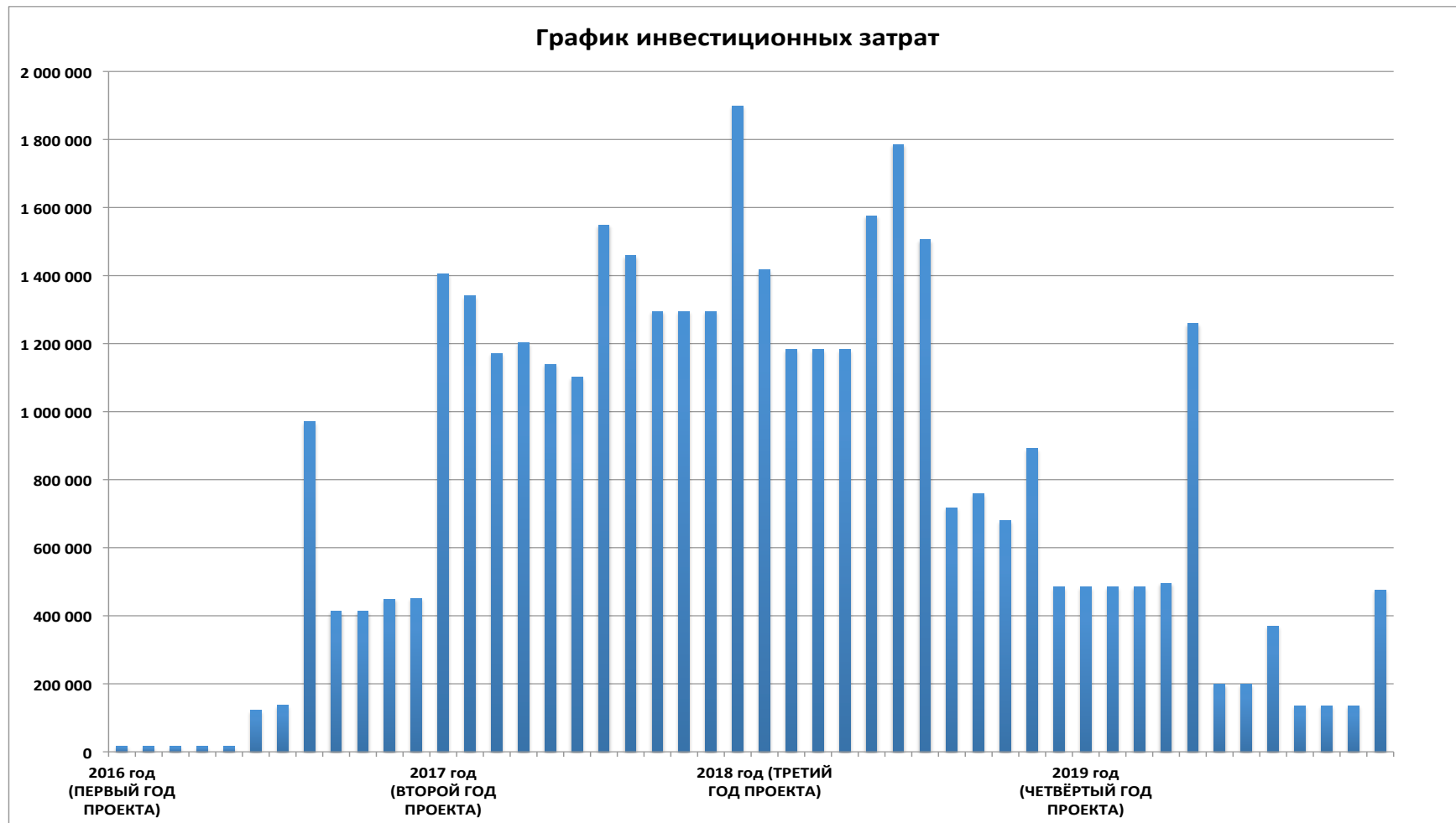
技术经济指标 投资成本

	Наименование объекта	Стоимость (тысяч руб)
1	2	6
1	Проект планировки территории, в т.ч. Инженерные изыскания	9 640
2	Планировка участка с учётом выполнения наружных и внутренних сетей	3 780 000
3	Продуктовый распределительный центр. Класс "А"	4 095 000
4	Логистический комплекс "АТЛАС". Класс "В"	3 780 000
5	Выставочный комплекс переменных экспозиций с учётом наружной парковки 35 000 кв. м. на 1000 м/м	1 774 500
6	Выставочный комплекс постоянных представительств зарубежных стран (шесть зданий по 5000 кв метров + 16 000 кв. Метров на 500 машиномест)	1 213 200
7	Конгресс-холл + 32000 кв. Метров на парковку 1000 м/м	2 300 000
8	Гостиница класса **** (200 номеров + 3200 кв. м. парковка на 100 м/м)	1 764 000
9	Гостиница класса *** (600 номеров) + 6400 кв. м. на 200 м/м	793 800
10	Торгово-развлекательный центр класса МОЛЛ 130 000 кв. м + парковка площадью 125000 кв. м. на 5000 м/м	10 606 700
11	Центр водных развлечений (Аквапарк)	1 074 581
12	Рекреационная зона "Городской парк"	1 180 000
13	Инновационный и инжиниринговый технопарки	2 339 400
14	Большой пешеходный крытый мост "OFF road"	1 958 100
15	Непредвиденные затраты (2% от суммы всех затрат)	733 378
	ИТОГО затраты (рубл)	37 402 299

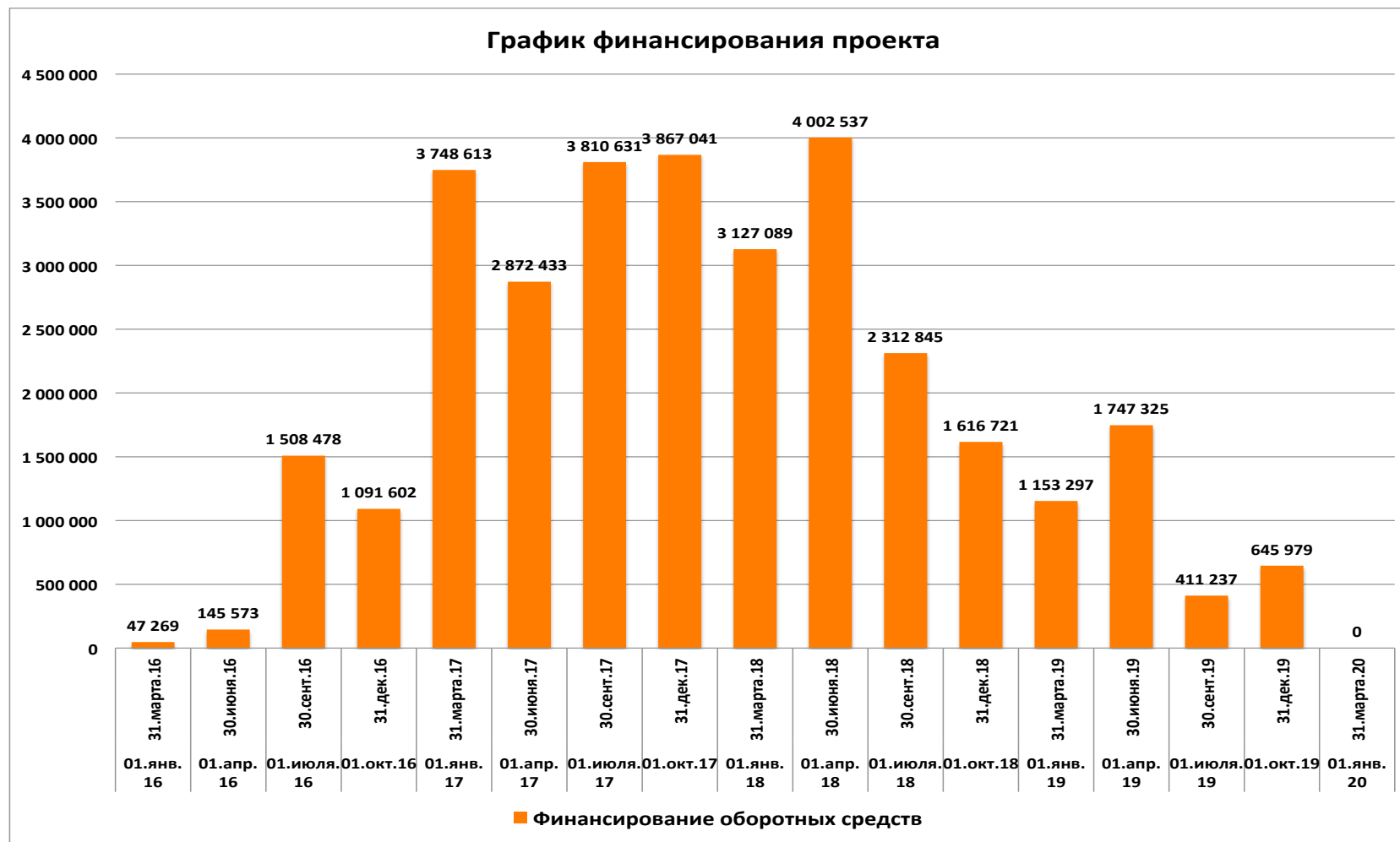
技术经济指标 建设量日历进度表

	Наименование	1 год				2 год				3 год				4 год			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
		квартал	квартал	квартал	квартал	квартал	квартал	квартал	квартал	квартал	квартал	квартал	квартал	квартал	квартал	квартал	квартал
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Проект планировки территории, в т.ч. Инженерные изыскания	2 892	1 446	1 446	3 856												
2	Планировка участка с учётом выполнения наружных и внутренних сетей			907 200	453 600	453 600	453 600	453 600	1 058 400								
3	Продуктовый распределительный центр. Класс "А"			81 900	122 850	614 250	491 400	491 400	491 400	491 400	900 900	409 500					
4	Логистический комплекс "АТЛАС". Класс "В"			75 600	113 400	567 000	453 600	453 600	453 600	453 600	831 600	378 000					
5	Выставочный комплекс переменных экспозиций с учётом наружной парковки 35 000 кв. Метров на 1000 м/м			35 490	53 235	230 685	266 175	266 175	266 175	266 175	390 390						
6	Выставочный комплекс постоянных представительств зарубежных стран (шесть зданий по 5000 кв метров + 16 000 кв. Метров на 500 машиномест)			24 264	36 396	157 716	181 980	181 980	181 980	181 980	266 904						
7	Конгресс-холл + 32000 кв. Метров на парковку 1000 м/м				46 000	34 500	57 500	496 800	331 200	331 200	331 200	340 400					
8	Гостиница класса **** (200 номеров + 3200 парковка на 100 м/м)				35 280	26 460	44 100	381 024	254 016	254 016	254 016	254 016	261 072				
9	Гостиница класса *** (600 номеров) + 6400 кв. Метров на 200 м/м			7 938	15 876	15 876	141 296	114 307	114 307	114 307	114 307	155 585					
10	Торгово-развлекательный центр класса МОЛЛ 130 000 кв. м + 320000 кв. Метров на 10000 м/м		106 067	318 201	318 201	1 633 432	859 143	859 143	859 143	859 143	859 143	859 143	859 143	859 143	1 357 658		
11	Центр водных развлечений (Аквапарк)					32 237	247 154	128 950	128 950	128 950	128 950	128 950	150 441				
12	Рекреационная зона "Городской парк"				94 400	212 400	141 600	141 600	141 600	141 600	141 600	165 200					
13	Инновационный и инжиниринговый технопарк			23 394	70 182	70 182	360 268	189 491	189 491	189 491	189 491	189 491	189 491	189 491	189 491	299 443	
14	Большой пешеходный крытый мост "OFF road"		19 581	58 743	58 743	301 547	158 606	158 606	158 606	158 606	158 606	158 606	158 606	158 606	250 637		
16	Непредвиденные затраты	44 003	44 003	44 003	44 003	46 203	46 203	46 203	46 203	46 203	46 203	46 203	46 203	47 303	47 303	47 303	45 836

技术经济指标 投资成本进度表



技术经济指标 项目融资进度表



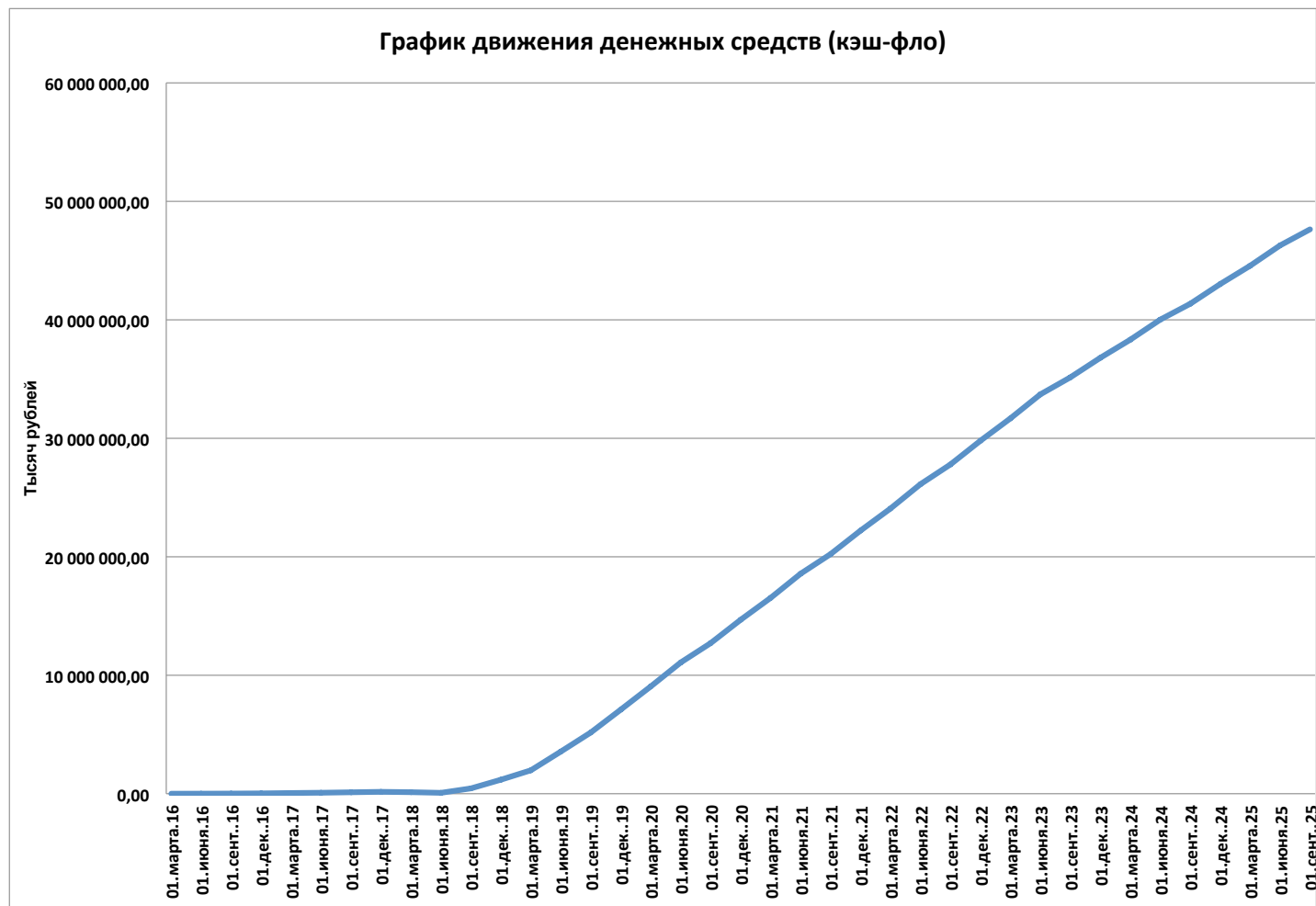
技术经济指标 能源消耗量

	Таможенно-логистический модуль "Атлас Логистика"	Спортивно-выставочный модуль "Атлас ЭКСПО"	Общественно-деловой модуль "Большой Челябинск"	Аквапарк "Атлас АКВА"	Торговый комплекс "Атлас Молл"	Общее
Отопление, Гкал	9,725	0,939	6,424	3,351	3,354	23,793
Вентиляция, Гкал	16,683	5,779	11,705	12,58	20,623	67,37
Тепловые завесы, Гкал	-	-	-	0,16	-	0,16
ГВС, Гкал	0,68	1,472	3,101	1,696	3,382	10,279
Итого по теплу:						101,60
Водоснабжение, м3/сут	69,07	334,41	786,89	444,50	820,68	2 455,5
Установленная мощность, кВт	12 600	7 200	15 000	4000	26 000	64 800
Расчетная мощность, кВт/кВА	9 940	6 480	13 500	3600	23 200	56 720

技术经济指标 项目回收进度表



技术经济指标 项目的现金流量



АТЛАС
центр международного
сотрудничества

技术经济指标
项目的整体指标与预算效率
整体指标的计算时期为10年

	指标	
1	NPV（净现值）	103 5129 7000 卢布
2	IRR（内部收益率）	10.68%
3	PBP（回收期）	7.75年
4	DPB（贴现回收期）	8.25年
5	PI（利润指数）	1.05倍

	指标	
1	财产税	28 5688 0000卢布
2	利润税	37 8794 5000卢布

“阿特拉斯”国际合作中心的布局概念招标

车里雅宾斯克设计有限责任公司组织了该中心的草图设计概念招标。

参加上述招标的有：

- ❖ PROMSTROYPROEKT股份公司——车里雅宾斯克设计院；
- ❖ “另外前途——建筑与工程方案”有限公司——由土耳其建筑师成立的设计公司；
- ❖ “M.K.Z.”公司——成立于1994年的公司，由法国投资；
- ❖ “Pro-Concrete”有限公司——由意大利建筑师成立；

上述招标的主要结果请见另一个PPT。

招标的发起人正在组织招标结果的公开讨论，目的是发现“阿特拉斯”国际合作中心的主要建设概念。



项目实施期限

据打算，“阿特拉斯”项目的实施过程分为3个阶段：

- 第一期。设计与施工。自2016年到2019年为止。
- 第二期。中心投入使用，开幕仪式（2018年到2020年）。
- 第三期，接近完成的。该项目回收率（自投入使用和开幕仪式举行之日起——7年到9年，取决于整体经济因素）。

项目实施计划

“阿特拉斯”项目的实施计划覆盖三年的时间（分季度）：

第1季度：

- 登记法人；
- 制定和确定项目的商业计划，编制投资和融资方案；
- 同投资、设计、建设公司进行协商。

第1-第5季度：

- 组织和进行初步设计及设计方面的工作；
- 组织筹备预备工作，领取建设所需的许可文件。

第6-第12季度：

- 开始施工，建设过程，投入使用。

以便实施该项目需要

- 制定投资方案；
- 吸引预算资金来建设项目区域内的工程设施。据初步计算，工程设施建设所需的金额达**38**亿元卢布；
- 制定和实行该项目的融资方案；
- 吸引项目初步的融资来进行城市设计；
- 制定设计预算文件；
- 将项目推介在工商界和政府界中以及在欧亚经济联盟、上合组织和金砖五国国家。

项目资源

该项目具有如下的实施资源：

- 总面积**200公顷**的地块；
- 法人的金融和抵押资金；
- 以挑选总包商为目的举行的草图设计招标；
- 初步愿意参与和支持该项目的组织：
 - 南乌拉尔国立大学（科学研究所）；
 - 设计过程俱乐部有限公司（莫斯科）——愿意招商及吸引欧亚经济联盟、上合组织、金砖五国国家参加该项目的实施过程；
 - 俄罗斯联邦工商会，南乌拉尔工商会。

项目风险

- 由于自然力量引起的不可抗力情况的发生，以及跟整体经济因素有关的风险；
- 回收率方面的风险/项目指标的恶化；
- 车州或联邦政权机关向工程设施给予的投资不够；
- 未能还清贷款的风险；
- 企业管理层的职能水平不够高。

为了减少上述的风险，在该项目的范围内可以：

- 投保项目范围内创造的资产；
- 投保抵押的财产；
- 挑选职能水平高的人才，并将已建设的建筑交给专门公司的管理下。

预期的项目结果

- 增加就业和每年的税收；
- 增加车州企业的进出口进款；
- 创立和发展车州农业、工业、创新产业中的新企业；
- 创造联邦和国际级的群众文化、运动和代表大会活动的举行所需的条件；
- 使车里雅宾斯克洲更加有效地参与世界经济的一体化；
- 保障车州的良好国际形象，使车州成为有利于生意并代表俄罗斯合作伙伴国家商务利益的平台地区。

项目推介

“阿特拉斯”国际合作中心的概念制定于**2015**年。

- 该项目**2016**年**5**月被推介在举行于新西伯利亚的俄罗斯城市联盟大会上，并得到了很高的评价。上述大会的专题就是俄罗斯联邦内的聚集过程；
- 该项目经过讨论的会议以丝绸之路经济带的创建事宜为专题，此会议由俄罗斯科学院院士兼俄总统顾问谢尔盖·格拉兹耶夫主持。作为会议的结果，“阿特拉斯”国际合作中心被推荐列入俄罗斯联邦的优先项目清单；
- “阿特拉斯”项目已列入由俄总统乌拉尔联邦管区全权代表管理的乌拉尔联邦管区的区域方案（叫做“乌拉尔星座”）。



ЧЕЛЯБИНСКАЯ ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ

车里雅宾斯克设计

有限责任公司

454078（邮编）车里雅宾斯克市加加林街40号

电话（传真）：8（351）256-15-04

www.chpc.su



АТЛАС

центр международного
сотрудничества