

# **ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ**

**ДЛЯ ОТБОРА НАИЛУЧШЕГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ  
ПО РЕНОВАЦИИ ТЕРРИТОРИИ:**

**Махалля «Лутфий»**

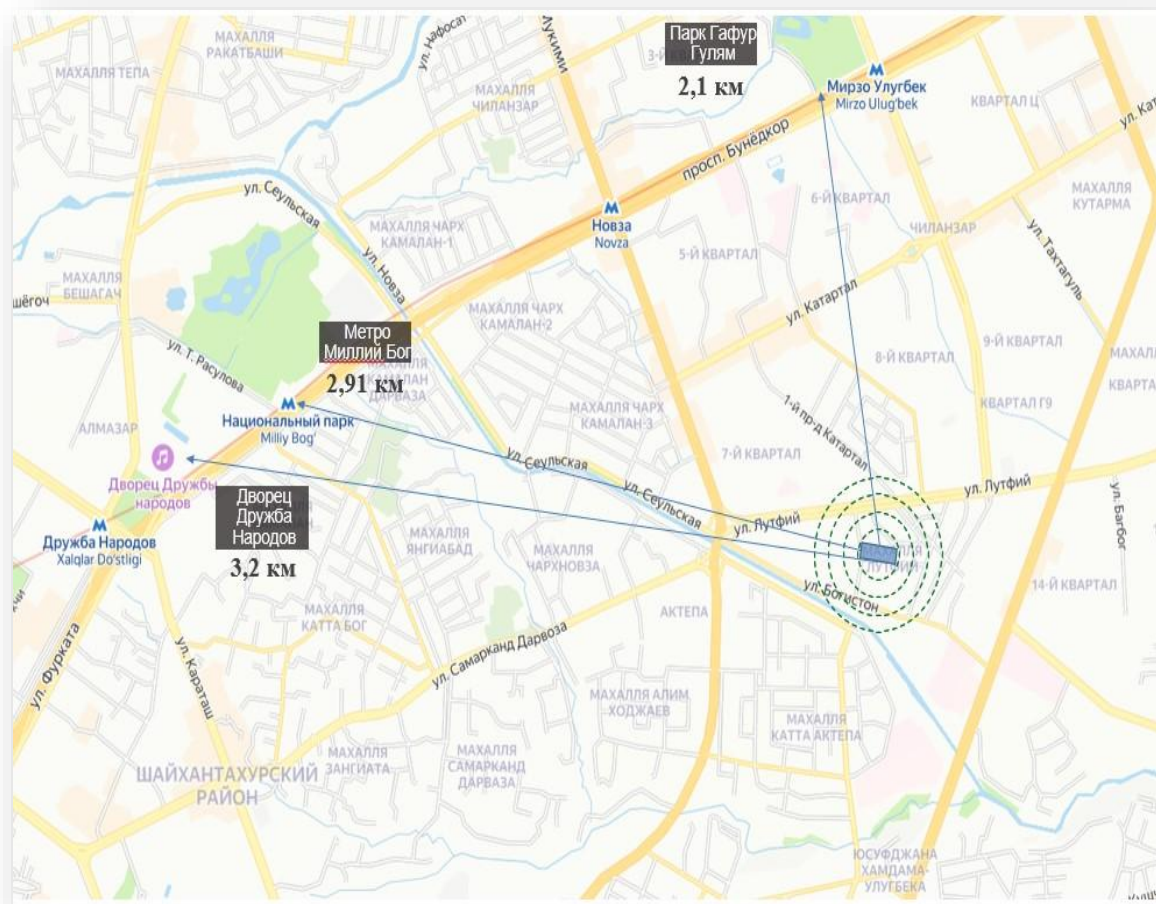
Ташкент – 2025 г.

# ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Существующее положение .....	3
1.1 Сведения о границах, площади рассматриваемого участка.....	3
1.2 Сведения о существующих объектах культурного наследия, капитального строительства в границах рассматриваемого участка с фотофиксацией их состояния .....	5
1.3 Описание существующих объектах социального обслуживания населения и их доступность .....	8
1.4 Сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры .....	9
1.5 Описание существующих зеленых насаждений и рекреационных территорий .....	11
1.6 Схема существующего использования территории с расположением расселяемых объектов, объектов социальной, дорожно-транспортной и коммунальной инфраструктуры.....	12
1.7 Ориентировочные параметры комплексного развития данной территории .....	13
2. Концепция проекта .....	15
2.1 Перечень сохраняемых и планируемых к сносу объектов капитального строительства .....	15
2.2 Предложение по развитию объектов социального обслуживания .....	15
2.3 Предложения по развитию систем дорожно-транспортного обслуживания.....	15
2.4 Предварительный расчет нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры .....	15
2.5 Предложения по благоустройству .....	16
2.6 Решение по организации зеленых зон.....	16
2.7 Схема проектного решения с расположением новых объектов, объектов социальной, дорожно-транспортной и коммунальной инфраструктуры (план застройки территории) .....	16
2.8 Техничко-экономические показатели новой застройки .....	17
2.9 Финансово-экономические расчёты (образец таблица) .....	18
2.10 Механизм финансирования проекта.....	18
2.11 План по расселению (заполняется Инвестором) .....	18
3. Рендеры, генеральный план (мастер-план) (Инвестору приложить генеральный план новой застройки).....	19

# 1. Существующее положение

## 1.1 Сведения о границах, площади рассматриваемого участка



Преобразуемая территория расположена в западной части города Ташкент, Чиланзарский район, махалля «Лутфий», к северо-западу от международного аэропорта Ташкента.

Территория ограничена:

- **с севера** – юридическими лицами и частной клиникой;
- **с юга** – существующим проездом, МКД и частным ДОУ;
- **с запада** – существующим проездом;
- **с востока** – юридическими лицами и административными зданиями.

Преобразуемая территория площадью **1,64 га** (ориентировочно) расположена на пересечении улиц: 1-пр.д Лутфий и 3-пр.д Лутфий.





## 1.2 Сведения о существующих объектах культурного наследия, капитального строительства в границах рассматриваемого участка с фотофиксацией их состояния

**Информация о объектах культурного наследия – отсутствует**

Информация о объектах культурного наследия (отсутствуют)						
№	Собственник	Адрес	Назначение	Площадь Земли, м²	Площадь застройки, м²	Площадь здания, м²
1	-	-	-	-	-	-
Итого				-	-	-

В границах участка расположены жилые здания, объекты социальной и коммерческой инфраструктуры.

№	Адрес	Тип	Материал	Площадь здания, м²	Жилая площадь, м²
1	Байнал Минал кўчаси, 14-10 уй	ИЖС	Жжённый кирпич	64.5	46.05
2	Лутфий кўчаси, 16-13 уй			69.99	45.83
3	Байнал Минал кўчаси, 12-1 уй			116.68	98.88
4	Байнал Минал кўчаси, 12-4 уй			116.99	80.25
5	Байнал Минал кўчаси, 12-3 уй			41.67	32.4
6	Байнал Минал кўчаси, 12-3а уй			29.47	29.47
7	Байнал Минал кўчаси, 16-14 уй			78.01	45.13
8	Байнал Минал кўчаси, 16-17 уй			148.22	108.63
9	Байнал Минал кўчаси, 14-9 уй			52.97	31.73
10	Байнал Минал кўчаси, 14-12 уй			75.3	45.83

11	Байнал Минал кўчаси, 14-11 уй			130.81	88.4
12	Лутфий, 1 тор кўчаси, 8а уй			1 157.38	1 157.38
13	Байнал Минал кўчаси, 12-6 уй			44.06	35.86
			<b>Итого</b>	<b>2 126.05</b>	<b>1 845.84</b>

### Сведения о составе жителей в границе проекта

В границах территории проживают **95** человек из них:

Взрослые	Дети до 18 лет	Пенсионеры
69%	25%	6%
66	24	5

### Информация о юридическом и муниципальном имуществе в границах участка

№	Субъект	Адрес	Назначение	Площадь, м²
1	ERGASHEV KOZIMJON ERGASH O'G'LI	Богустон кўчаси 35	Офис, умумий овқатланиш, савдо ва маиший хизмат кўрсатиш	175
2	NUR MED SERVIS MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT	Богустон кўчаси 35	Маъмурий, ёрдамчи бино ва иншоот	490
3	ЧП 'NASA'	Богустон кўчаси 22	Идора ва база бинолари	2 146
4	MIR SKAZOK MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT	Богустон кўчаси 17а	Қандолат махсулотларини ишлаб чиқариш цехи, офис, омборхона ва ёрдамчи бино-иншоотлар	2 877
<b>Итого</b>				<b>5 688</b>



## Фотофиксация территории





### **1.3 Описание существующих объектах социального обслуживания населения и их доступность**

#### **Общеобразовательные школы**

На данный момент в Чиланзарском районе функционируют **15** среднеобразовательных школ, общая мощность рассчитана на **12 020** ученическое место, фактическая наполняемость составляет **16 938** ученика. Коэффициент наполняемости – **1,4**.

В махалле Лутфий нет общеобразовательной школы.

Рядом с махаллей расположены школы №79, 179, 183. Дети граждан, проживающих в махалле Лутфий, вынуждены посещать эти школы.

#### **Дошкольные образовательные учреждения**

Охват Чиланзарского района дошкольными образовательными учреждениями, детей от 3 до 6 лет составляет - **100%**.

В пределах шаговой доступности располагается единственный ЧДОУ (Частный детский сад) Звездопад по адресу: Лутфий 1-й проезд, 8/1, с положительными отзывами.

В связи с отсутствием в махалле «Лутфий» дошкольного образовательного учреждения, и учитывая программы реновации, предусмотрено развитие в махалле в виде строительства дополнительных многоквартирных домов и увеличением количества детей дошкольного возраста, целесообразно построить 240 - мест (8 групп) в этом микрорайоне. Сегодня количество детей до 3-6 лет в микрорайоне составляет **464** человека.

#### **Поликлиники и больницы**

На прилегающих участках в радиусе пешеходной и транспортной доступности расположена **37 – Семейная поликлиника** ул. 1-й проезд Лутфий, 5а (Приём пациентов - **200** чел/день, действующие койки – **12** мест).

#### **Описание существующих систем дорожно-транспортного обслуживания**

Транспортное обслуживание территории осуществляется по ул. 1-пр. д Лутфий (4 полос) в обе стороны (основная магистраль), по ул. 2-пр. д Лутфий (4 полосы) в обе стороны (второстепенная дорога).



Территория расположена в пределах радиуса пешеходной доступности до существующих остановок общественного транспорта. Ближайшие остановки общественного транспорта:

– остановка «7-квартал». Номера маршрутов, осуществляющих остановку на данном остановочном пункте: 9Т, 13, 23.

Ближайшая остановка метрополитена, станция Миллий Бог – 2,91 км.

#### **1.4 Сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры**

Прогнозируемая нагрузка на существующую коммунальную инфраструктуру.

На данный момент общее **газопотребление** по городу Ташкент, составляет:

– в сутки по плану: 6 140 м<sup>3</sup>, по факту: 5 942 м<sup>3</sup>;

– в месяц по плану: 12 281 м<sup>3</sup>, по факту: 12 350 м<sup>3</sup>.

На данный момент Чиланзарском районе мощности **электропотребления** составляет 201,2 МВт (100%), фактическое потребление составляет 139,8 МВт (70%), при этом в 2025 году потребление составит 197,6 МВт (83%), 2026 году 186,2 МВт (93%), 2027 году 204,8 МВт (102%) и 2028 году 225,3 МВт (112%).

Мощность **водопотребления** Чиланзарского района составляет 25 686 457,0 м<sup>3</sup> (100%). Прогнозируемое водопотребление на 2024 год составит 23 945 863,3 м<sup>3</sup> (93%), при этом в 2025 году водопотребление составит 25 195 885,0

м<sup>3</sup> (98%), 2026 году 25 825 148,0 м<sup>3</sup> (101%), 2027 году 26 454 411,0 м<sup>3</sup> (103%) и 2028 году 27 083 673,0 м<sup>3</sup> (105%).

Мощность **водоотведения** Чиланзарского района составляет 39 569 125,0 м<sup>3</sup> (100%). Прогнозируемая мощность водоотведения на 2024 год составит 38 709 507,7 м<sup>3</sup> (98%), при этом в 2025 году водоотведение составит 39 677 245,4 м<sup>3</sup> (100%), 2026 году 40 708 853,8 м<sup>3</sup> (103%), 2027 году 42 215 081,4 м<sup>3</sup> (107%) и 2028 году 43 988 114,8 м<sup>3</sup> (111%).

Коммунальное снабжение производится централизованным способом.

На границах участка имеются магистральные газопроводы, водопроводы, канализация, горячее водоснабжение.

При реализации проекта реновации потребуется подключение к сетям:

**Электроснабжение:**

- Прокладка 700 метров высоковольтной кабельной сети от ПС ГЭС-9 до участка Лутфий - строительство ГКТП по новому проекту;

***Газоснабжение:***

- Прокладка газопровода среднего давления по улице Лутфий 1,8 км d – 426 мм d – 159 мм;
- Установка 1 газораспределительной станции с РДУК 100;

***Водоснабжение:***

- По улице «3-пр. д Лутфий» проложена тепловая труба d-100 мм.

***Канализация:***

- Прокладка канализационной трубы d – 150 мм, d – 200 мм, d – 700мм. от центральной линия находящийся по ул. Лутфий.

## 1.5 Описание существующих зеленых насаждений и рекреационных территорий



В границах территории расположены многолетние высокие деревья и насаждения без подступа к ним. Учитывая, что вся территория является частным сектором в виде ИЖС, в качестве обязательной процедуры предусмотреть инвестору (Застройщику) провести совместно с экологической инспекцией таксацию деревьев на участке реновации.

В составе предложения предусмотреть план мероприятия по зеленым насаждениям на территории реновации в соответствии с нормативно-правовой базой:

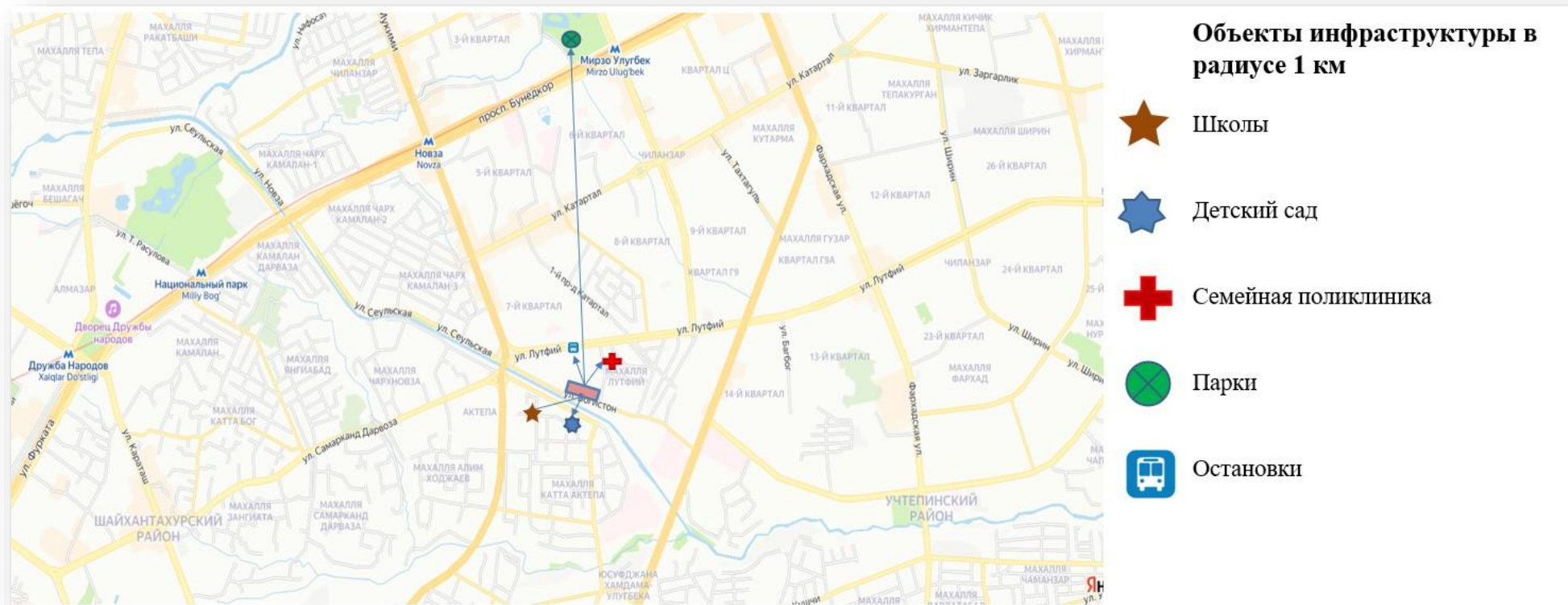
- 1) Указ Президента Республики Узбекистан № 46 от 30.12.2024.
- 2) Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан №93 от 18.02.2024.

3) Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан №464 от 22.08.2022.

**На территории в шаговой доступности отсутствуют парки, однако имеются рекреационные зоны.**



## 1.6 Схема существующего использования территории с расположением расселяемых объектов, объектов социальной, дорожно-транспортной и коммунальной инфраструктуры



## **1.7 Ориентировочные параметры комплексного развития данной территории**

Площадь преобразуемой территории **1,64 га.**

Общая площадь объектов недвижимости примерно **33-40 тыс. кв.м.**

Объем инвестиций порядка **от 24 млн. долларов США.**

Количество рабочих мест в пик строительства **от 50 – 70 человек.**

Количество новых рабочих мест после освоения территории **от 40 – 60 человек.**

Предусмотреть реализацию проекта развития территории **в один этап.**

Срок реализации проекта не более **24 месяцев.**

Стоимость одной сотки земельного участка – ... сум, ... USD (курс 12 890 сум).

# **ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

**ДЛЯ ОТБОРА НАИЛУЧШЕГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ  
ПО РЕНОВАЦИИ ТЕРРИТОРИИ:**

**Махалля «Лутфий»**



## 2. Концепция проекта

В составе предложения инвестора должны быть раскрыты основные показатели и особенности проекта, предложены решения для существующих и потенциальных проблем данной локации Градостроительные нормы и правила Государственного комитета по архитектуре и строительству Республики Узбекистан, от 26.06.2024 г. рег. № 261 № 2.07.01-23 со всеми последними обновлениями, официальный сайт (<https://mc.uz/ru/documents/shaharsozlik-normalari-va-qoidalari>).

### 2.1 Перечень сохраняемых и планируемых к сносу объектов капитального строительства

Указать перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах Территории жилой застройки, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома.

Указать перечень объектов культурного наследия (при наличии), подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Республики Узбекистан об объектах культурного наследия при реализации настоящего решения.

### 2.2 Предложение по развитию объектов социального обслуживания

Предложить решение по обеспечению потребностей жителей в социальной инфраструктуре с учетом исходных данных.

### 2.3 Предложения по развитию систем дорожно-транспортного обслуживания

Предложить решение согласно действующим нормам Республики Узбекистан.

### 2.4 Предварительный расчет нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры

Тип обеспечения	Ед.изм.	Нагрузка
Водоснабжение (хозяйственно-питьевое)	куб.м./сут	
Канализация хоз.-бытовая	куб.м./сут	

Ливневая канализация	л/сек	
Газоснабжение	куб.м./сут	
Электрическая нагрузка	кВт	

## 2.5 Предложения по благоустройству

Представить решение по благоустройству территории застройки, при составлении учитывать действующие нормы СанПин, ШНК и иных нормативных актов Республики Узбекистан.

На территории предусмотреть:

устройство площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста;

устройство спортивных площадок;

устройство площадок для отдыха взрослого населения;

устройство озелененных территорий в квартале.

## 2.6 Решение по организации зеленых зон

Предполагаемому инвестору при планировании проекта реновации учесть максимальное сохранение зеленых насаждений, при планировании учесть компенсационную вырубку из расчёта 1 к 10 с учетом пункта 1.5.

## 2.7 Схема проектного решения с расположением новых объектов, объектов социальной, дорожно-транспортной и коммунальной инфраструктуры (план застройки территории)

## 2.8 Техничко-экономические показатели новой застройки

Наименование	Единицы измерения	Проект	Примечание
<b>Площадь участка</b>	<b>га</b>		
<i>Суммарная площадь жилой застройки</i>	<b>кв.м</b>		
<i>Площадь квартир</i>	<b>кв.м</b>		
<i>Площадь коммерческих помещений</i>	<b>кв.м</b>		
<i>Предельная высота жилой застройки</i>	<b>эт.</b>		
<i>Площадь застройки жилыми домами</i>	<b>кв.м</b>		
<i>Количество квартир</i>	<b>квартир</b>		
<b>Интенсивность использования жилых территорий</b>			
<i>Плотность застройки</i>	<b>тыс.кв.м/га</b>		
<i>Придомовая территория</i>	<b>га</b>		
<i>Площадь озеленения</i>	<b>кв.м</b>		
<i>Места хранения автотранспорта</i>			
<i>т.ч. подземные паркинги</i>	<b>м/м</b>		
<i>т.ч. наземные автостоянки</i>	<b>м/м</b>		
<i>Школа</i>	<b>мест</b>		
<i>Детские сады</i>	<b>мест</b>		
<i>Поликлиника</i>	<b>пос/смену</b>	<b>-</b>	



## 2.9 Финансово-экономические расчёты (образец таблица)



2.9

Финансово-экономи'

- кликни на пиктограмму файл откроется...

## 2.10 Механизм финансирования проекта

Указать источники финансирования проекта реновации (приложить справку о обороте средств с банка за последний год или иную информацию).

## 2.11 План по расселению (заполняется Инвестором)

№	Форма компенсации	Ед. измерения	Комментарий
1	<b>Переселение из МКД</b>		
1.1	Предоставление собственнику жилого помещения другого жилого помещения в собственность	% от площади жилых помещений МКД	Где и каким образом планируется это сделать?
1.2	Выплата собственнику жилого помещения возмещения за жилое помещение	% от площади жилых помещений в МКД	Сколько таких планируется? Примерно какая стоимость?
2	<b>Переселяемые из домов, домов блокированной застройки, садовых домов:</b>		
2.1	Предоставление возмещения в соответствии с земельным законодательством	% от площади домов	Где и каким образом планируется это сделать?

2.2	Предоставление иного объекта недвижимости (земельного участка, жилого помещения)	% от площади домов	Сколько таких планируется? Примерно какая стоимость?
<b>3</b>	<b>Собственники нежилых объектов</b>		
3.1	Предоставление возмещения	% от площади нежилых объектов	Сколько таких планируется? Примерно какая стоимость?

### **3. Рендеры, генеральный план (мастер-план) (Инвестору приложить генеральный план новой застройки)**