

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

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

Махалля «Курувчилар» 1-участок

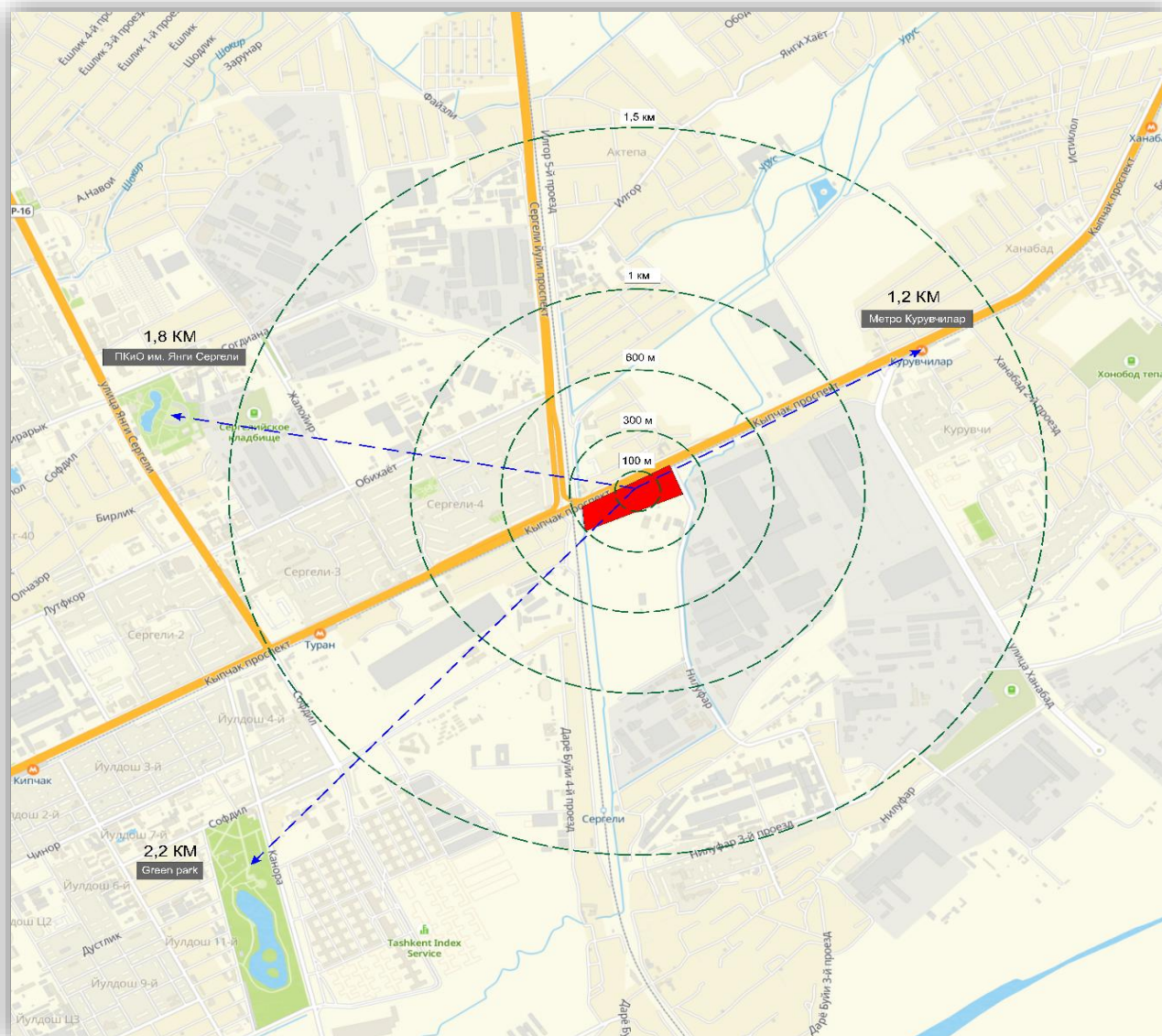
Ташкент – 2024 г.

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 их доступность и проблематика | 8 |
| 1.4 Сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры и её проблематика..... | 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 компенсационной вырубке зеленых насаждений | 16 |
| 2.7 Схема проектного решения с расположением новых объектов, объектов социальной, дорожно-транспортной и коммунальной инфраструктуры (план застройки территории)..... | 16 |
| 2.8 Технико-экономические показатели новой застройки | 16 |
| 2.9 Финансово-экономические расчёты (образец таблица) | 17 |
| 2.10 План по расселению (заполняется Инвестором) | 17 |
| 2.11 Рендеры (заполняется Инвестором) | 18 |

1. Существующее положение

1.1 Сведения о границах, площади рассматриваемого участка



Преобразуемая территория расположена в южной части города Ташкент, Сергелийский район, махалля «Курувчилар» 1-участок, к юго-западу от международного аэропорта Ташкента.

Территория ограничена: с **севера** — существующим проездом, с **юга** — существующим проездом и логистическим портом, с **запада** — существующим ЖД веткой, с **востока** — существующим проездом и частными юридическими лицами.

Преобразуемая территория площадью **4,0 га** (ориентировочно) расположена на пересечении улиц Кипчак (Якубова) и Нилуфар.



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

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

Информация о жилых домах подлежащие к сносу в границах участка

| № | Адрес | Тип | Площадь зданий, м ² | Жилая площадь, м ² |
|-----|---------------------------------|-----|--------------------------------|-------------------------------|
| 1. | ул. Хонобод, 1 проезд, дом 10 | ИЖС | 137,49 | 115,67 |
| 2. | ул. Хонобод, 1 проезд, дом 12 | | 166,16 | 94,15 |
| 3. | ул. Хонобод, 1 проезд, дом 12 | | 335,82 | 122,23 |
| 4. | ул. Хонобод, 1 проезд, дом 14 | | 96,18 | 86,67 |
| 5. | ул. Хонобод, 1 проезд, дом 16 | | 93,41 | 61,10 |
| 6. | ул. Хонобод, 1 проезд, дом 18 | | 73,00 | 55,17 |
| 7. | ул. Хонобод, 1 проезд, дом 20 | | 148,22 | — |
| 8. | ул. Хонобод, 1 проезд, дом 20а | | 135,20 | 93,80 |
| 9. | ул. Хонобод, 1 проезд, дом 20б | | 71,71 | 56,80 |
| 10. | ул. Хонобод, 1 проезд, дом 22 | | 70,12 | 49,79 |
| 11. | ул. Хонобод, 1 проезд, дом 22а | | 61,54 | 30,70 |
| 12. | ул. Хонобод, 1 проезд, дом 24 | | 97,72 | 65,00 |
| 13. | ул. Хонобод, 1 проезд, дом 24-А | | 119,43 | 92,17 |
| 14. | ул. Хонобод, 1 проезд, дом 26 | | 148,48 | 98,95 |
| 15. | ул. Хонобод, 1 проезд, дом 30 | | 166,49 | 102,55 |
| 16. | ул. Хонобод, 1 проезд, дом 32 | | 221,06 | 182,52 |
| 17. | ул. Хонобод, 1 проезд, дом 36 | | 80,99 | 45,54 |
| 18. | ул. Хонобод, 1 проезд, дом 38 | | 131,42 | 109,56 |
| 19. | ул. Хонобод, 1 проезд, дом 4 | | 83,21 | 47,54 |
| 20. | ул. Хонобод, 1 проезд, дом 4 | | 28,73 | 14,55 |
| 21. | ул. Хонобод, 1 проезд, дом 40 | | 55,82 | 36,10 |
| 22. | ул. Хонобод, 1 проезд, дом 40а | | 20,00 | 20,00 |
| 23. | ул. Хонобод, 1 проезд, дом 42 | | 129,77 | 119,10 |
| 24. | ул. Хонобод, 1 проезд, дом 44 | | 171,23 | 103,80 |
| 25. | ул. Хонобод, 1 проезд, дом 46 | | 107,26 | 56,72 |
| 26. | ул. Хонобод, 1 проезд, дом 48 | | 83,28 | 63,64 |
| 27. | ул. Хонобод, 1 проезд, дом 50 | | 110,71 | 73,67 |

| | | | | |
|-----|---------------------------------|--|-----------------|-----------------|
| 28. | ул. Хонобод, 1 проезд, дом 52 | | 137,79 | 90,13 |
| 29. | ул. Хонобод, 1 проезд, дом 54 | | 169,33 | 87,52 |
| 30. | ул. Хонобод, 1 проезд, дом 56 | | 159,86 | 121,80 |
| 31. | ул. Хонобод, 1 проезд, дом 58 | | 145,48 | 120,83 |
| 32. | ул. Хонобод, 1 проезд, дом 6(8) | | 110,79 | 37,74 |
| | Итого: | | 3 867,70 | 2 455,51 |

Сведения о составе жителей в границе проекта

В границах территории проживают **384** человек из них:

| Взрослые | Дети до 18 лет | Пенсионеры |
|----------|----------------|------------|
| 51,6 % | 32,8 % | 15,6 % |
| 198 | 126 | 60 |

Информация о объектах культурного наследия (отсутствуют)

| № | Собственник | Адрес | Назначение | Площадь земли, м² | Площадь застройки, м² | Площадь здания, м² |
|--------------|-------------|-------|------------|----------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 1 | — | — | — | — | — | — |
| Итого | | | | — | — | — |

Фотофиксация территории



1.3 Описание существующих объектах социального обслуживания населения их доступность и проблематика

Среднеобразовательные школы

На данный момент в Сергелийском районе, функционируют **25** среднеобразовательных школ, общая мощность рассчитана на **27 523** ученическое место, фактическая наполняемость составляет **41 348** учеников. Коэффициент наполняемость – **1,4**.

На территории участка реновации в радиусе пешеходной доступности расположена общеобразовательная школа **№ 305**, построенная в **1991** году по адресу: массив Курувчи, площадь составляет – **20 394 м²** (мощность – **1251 место**, фактическая наполняемость – **2 248 мест**, коэффициент наполняемости – **1,9**). Дополнительно построен корпус на **1 200** мест, тем самым коэффициент наполняемости планируется довести до 1.

Учитывая тот факт, что на территории махалли «Курувчилар» отсутствуют школы, и за счёт планируемой программы реновации, прогнозируется увеличение количества детей школьного возраст, **требуется строительство дополнительной секции к школе № 305 на 1 000 мест.**

Дошкольные образовательные учреждения

Охват Сергелийского района дошкольными образовательными учреждениями, детей от 3 до 6 лет составляет – **40 %**.

Учитывая тот факт, что на территории махалли «Курувчилар» **отсутствуют дошкольные образовательные учреждения**, и за счёт планируемой программы реновации, прогнозируется увеличение количества детей школьного возраста. **В связи с этим потребуется строительство ДОУ на 420 мест (14 групп)**, кроме того, в связи с увеличением детей дошкольного возраста в рамках реновации, целесообразно пристроить дополнительно корпус на территории ДОУ на **120 мест** (4 группы).

Поликлиники и больницы

На прилегающих участках в радиусе пешеходной и транспортной доступности расположена **семейная поликлиника №71** массив Курувчи, 13 (Приём пациентов – **500** чел/день, действующие койки – **12** мест).

Описание существующих систем транспортного обслуживания

Транспортное обслуживание территории осуществляется по ул. Кипчак (8 полос) в обе стороны (основная магистраль), проспект Сергели Йули (4 полос) в обе стороны, ул. Ханабад (2 полос) в обе стороны.

Ближайшая остановка общественного транспорта – остановки «Карасу-3» «Ханабад». Номера маршрутов, осуществляющих остановку на данном остановочном пункте: № 40, 104, 55, 66, 105, 117, 130, 144 и 25м.

Ближайшая станция метрополитена, станция «Строителей» – 1,2 км (10 минут).

1.4 Сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры и её проблематика

Прогнозируемая нагрузка на существующую коммунальную инфраструктуру

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

- в сутки по плану: 6 140 м³, по факту: 5 942 м³;
- в месяц по плану: 12 281 м³, по факту: 12 350 м³.

На данный момент в Сергелийском районе мощности **электропотребления** составляет 222,9 МВт (100%), фактическое потребление составляет 195,5 МВт (88%), при этом в 2025 году потребление составит 217,2 МВт (97%), 2026 году 241,3 МВт (108%), 2027 году 265,4 МВт (119%) и 2028 году 292,0 МВт (131%).

Мощность **водопотребления** Сергелийского района составляет 23 991 254 м³ (100%). Прогнозируемое водопотребление на 2024 год составит 23 392 736,3 м³ (98%), при этом в 2025 году водоотведение составит 24 613 884 м³ (103%), 2026 году 25 228 612 м³ (105%), 2027 году 25 843 339 м³ (108%) и 2028 году 26 458 066 м³ (110%).

Мощность **водоотведения** Сергелийского района составляет 39 105 000 м³ (100%). Прогнозируемая мощность водоотведения на 2024 год составит 38 644 706 м³ (99%), при этом в 2025 году водоотведение составит 39 610 823,7 м³ (101%), 2026 году 40 640 705,1 м³ (104%), 2027 году 42 144 411,2 м³ (108%) и 2028 году 43 914 476,5 м³ (112%).

Коммунальное снабжение производится централизованным способом.

На границах участка имеются магистральные газопроводы, водопроводы.

При реализации проекта реновации потребуются подключения к инженерным сетям:

Электроснабжение:

- На подстанции ДСК-4, необходима:
 - Полная реконструкция ОРУ-110кВ.
 - Монтаж 2-х электровыключателей на ОРУ-110кВ.
 - Замена 2-х трансформаторов напряжения 10 000кВА на 63 000кВА.
 - Полная реконструкция КРУН-10 кв.м.
 - Монтаж 2-х штук ЗРОМ-110кВ.
 - Строительство РП-10кВ по проекту.

Газоснабжение:

- Проложить газопровод среднего давления d-102 мм, протяженностью 480 п/м, ориентировочной стоимостью 115 млн сум, монтаж 1 ГТП РДУК 100 типоразмера.

Водоснабжение:

- Строительство водопровода диаметром d-300 мм, протяженностью 500 п/м по улице Ханабад, ориентировочной стоимостью 135 млн сум.

Канализация:

- Предусмотреть прокладку городской канализации d-800 мм по улице Файзли, протяженностью 1 567 м. В данное время насосная станция КНС-3 работает на пределе технических возможностей, в связи с этим, целесообразно предусмотреть установку одного дополнительного насоса Q-1500 м³ Н-50 М.

1.5 Описание существующих зеленых насаждений и рекреационных территорий

В границах территории расположены многолетние высокие деревья и насаждения.

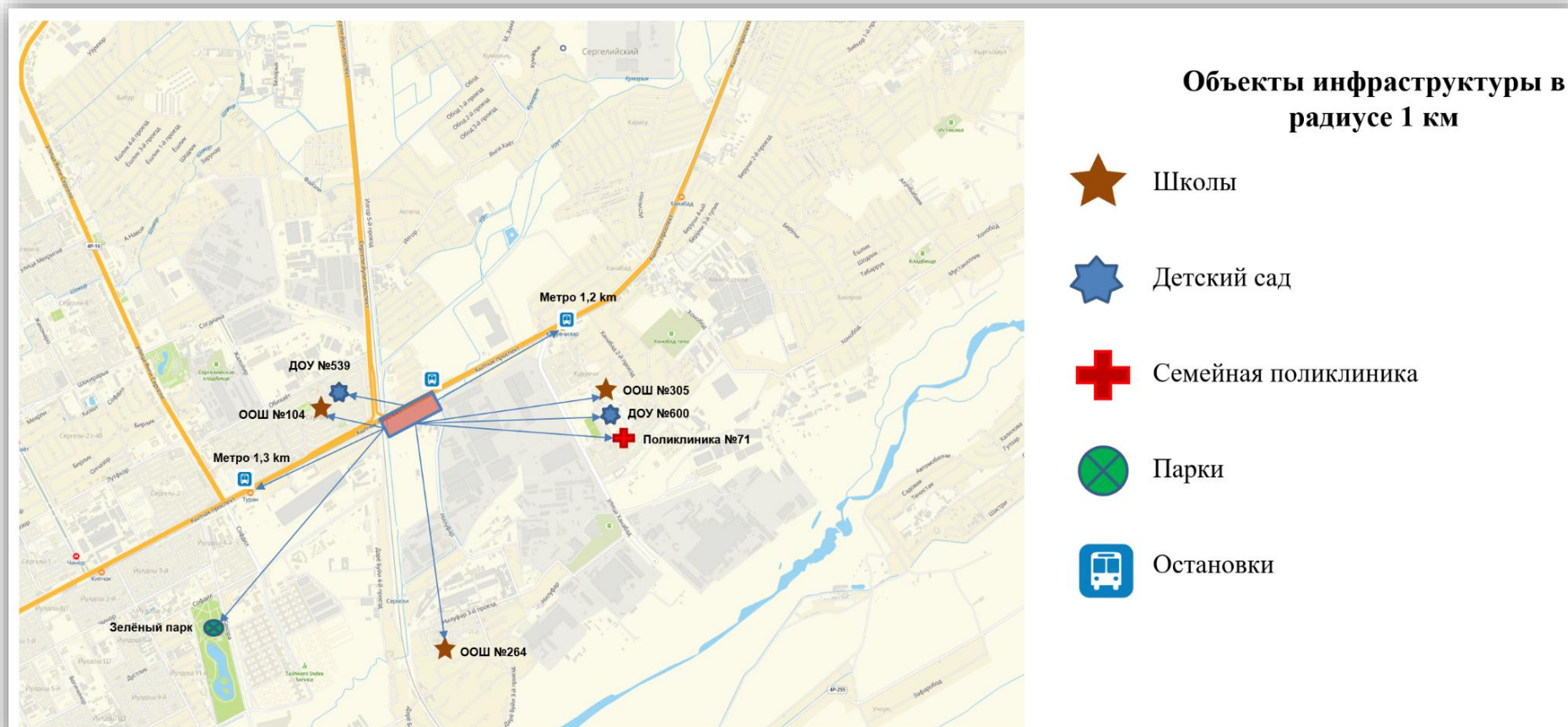
В составе предложения предусмотреть план мероприятия по зеленым насаждениям на территории реновации в соответствии с нормативно-правовой базой:

- 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 культуры и отдыха.

| Перечень деревьев находящиеся на территориях 4,0 га махалли “Курувчилар” Сергелийского района | | | |
|---|-----------------|--|-----------|
| № | Наименование | диаметр / см | Кол-во |
| <i>Ценная порода</i> | | | |
| 1 | Қарағай (сосна) | 12, 12, 16, 20, 44, 30, 24, 28, 30, 40 | 10 |
| 2 | Ёнғоқ | 22, 45, 30, 30, 26, 26, 30, 22 | 8 |
| 3 | Тут | 10, 10, 24 | 3 |
| 4 | Тол | 48 | 1 |
| Итого: | | | 22 |
| <i>Малоценная порода</i> | | | |
| 1 | Олча | 10, 10, 10, 10, 24, 26, 24, 24, 20, 18, 20, 18, 20, 20, 22, 20, 20, 24 | 18 |
| 2 | Ўрик | 48, 26, 24, 40, 26, 24, 24 | 7 |
| 3 | Терак | 24, 26, 28, 10 | 4 |
| Итого: | | | 29 |
| Общие: | | | 51 |

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 4 га.

Общая площадь объектов недвижимости ориентировочно 80–90 тыс. кв.м.

Объем инвестиций порядка 40 – 50 млн. долларов.

Количество рабочих мест в пик строительства 70 – 100 человек.

Количество новых рабочих мест после освоения территории 120 – 150 человек.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

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

Махалля «Курувчилар» 1-участок

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.

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 компенсационной вырубке зеленых насаждений

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 |
|-----------------------------------|-------------------|--------|------------|
| Площадь участка | га | | |
| Суммарная площадь жилой застройки | кв.м | | |
| Площадь квартир | кв.м | | |
| Площадь коммерческих помещений | кв.м | | |
| Предельная высота жилой застройки | эт. | | |
| Площадь застройки жилыми домами | кв.м | | |

| Интенсивность использования жилых территорий | | | |
|---|--------------------|----------|--|
| <i>Плотность застройки</i> | <i>тыс.кв.м/га</i> | | |
| <i>Придомовая территория</i> | <i>га</i> | | |
| <i>Площадь озеленения</i> | <i>кв.м</i> | | |
| <i>Места хранения автотранспорта</i> | | | |
| <i>т.ч. подземные паркинги</i> | <i>м/м</i> | | |
| <i>т.ч. наземные автостоянки</i> | <i>м/м</i> | | |
| <i>Школа</i> | <i>мест</i> | | |
| <i>Детские сады</i> | <i>мест</i> | | |
| <i>Поликлиника</i> | <i>пос/смену</i> | <i>-</i> | |

2.9 Финансово-экономические расчёты (образец таблица)



2_9_Финансово_экономические_расчёты

2.10 План по расселению (заполняется Инвестором)

| № | Форма компенсации | Ед. измерения | Комментарий |
|----------|---|------------------------------------|--|
| 1 | Переселение из МКД | | |
| 1.1 | Предоставление собственнику жилого помещения другого жилого помещения в собственность | % от площади жилых помещений МКД | Где и каким образом планируется это сделать? |
| 1.3 | Выплата собственнику жилого помещения возмещения за жилое помещение | % от площади жилых помещений в МКД | Сколько таких планируется? Примерно какая стоимость? |

| | | | |
|-----|--|-------------------------------|--|
| 2 | Переселяемые из домов, домов блокированной застройки, садовых домов: | | |
| 2.1 | Предоставление возмещения в соответствии с земельным законодательством | % от площади домов | Где и каким образом планируется это сделать? Сколько таких планируется? Примерно какая стоимость? |
| 2.2 | Предоставление иного объекта недвижимости (земельного участка, жилого помещения) | % от площади домов | |
| 3 | Собственники нежилых объектов | | |
| 3.1 | Предоставление возмещения | % от площади нежилых объектов | Сколько таких планируется? Примерно какая стоимость? |

2.11 Рендеры (заполняется Инвестором)