

# **ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ**

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

**Махалля «Курувчилар» 2-участок**

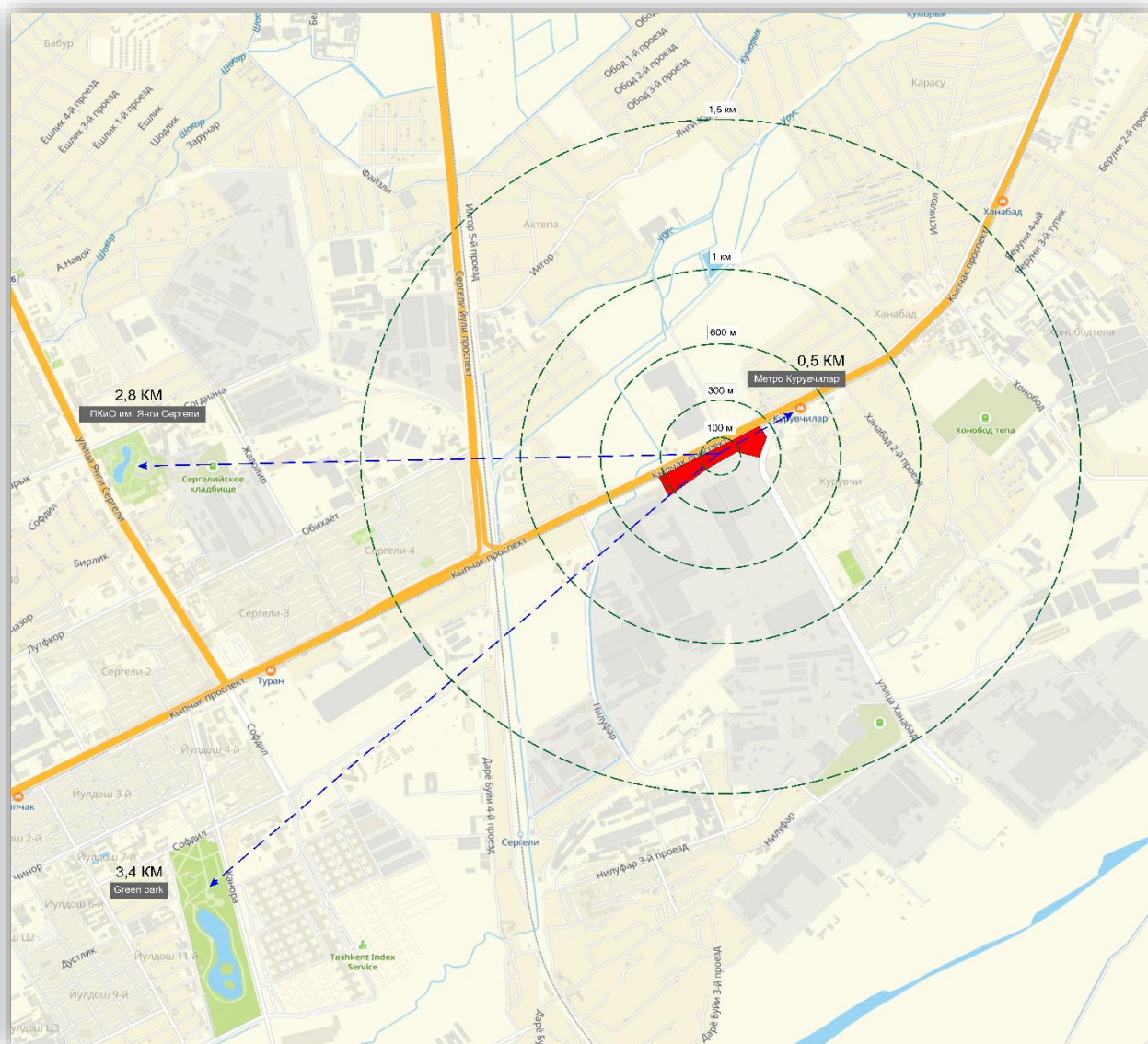
Ташкент – 2024 г.

# 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
1.4 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 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 Техничко-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

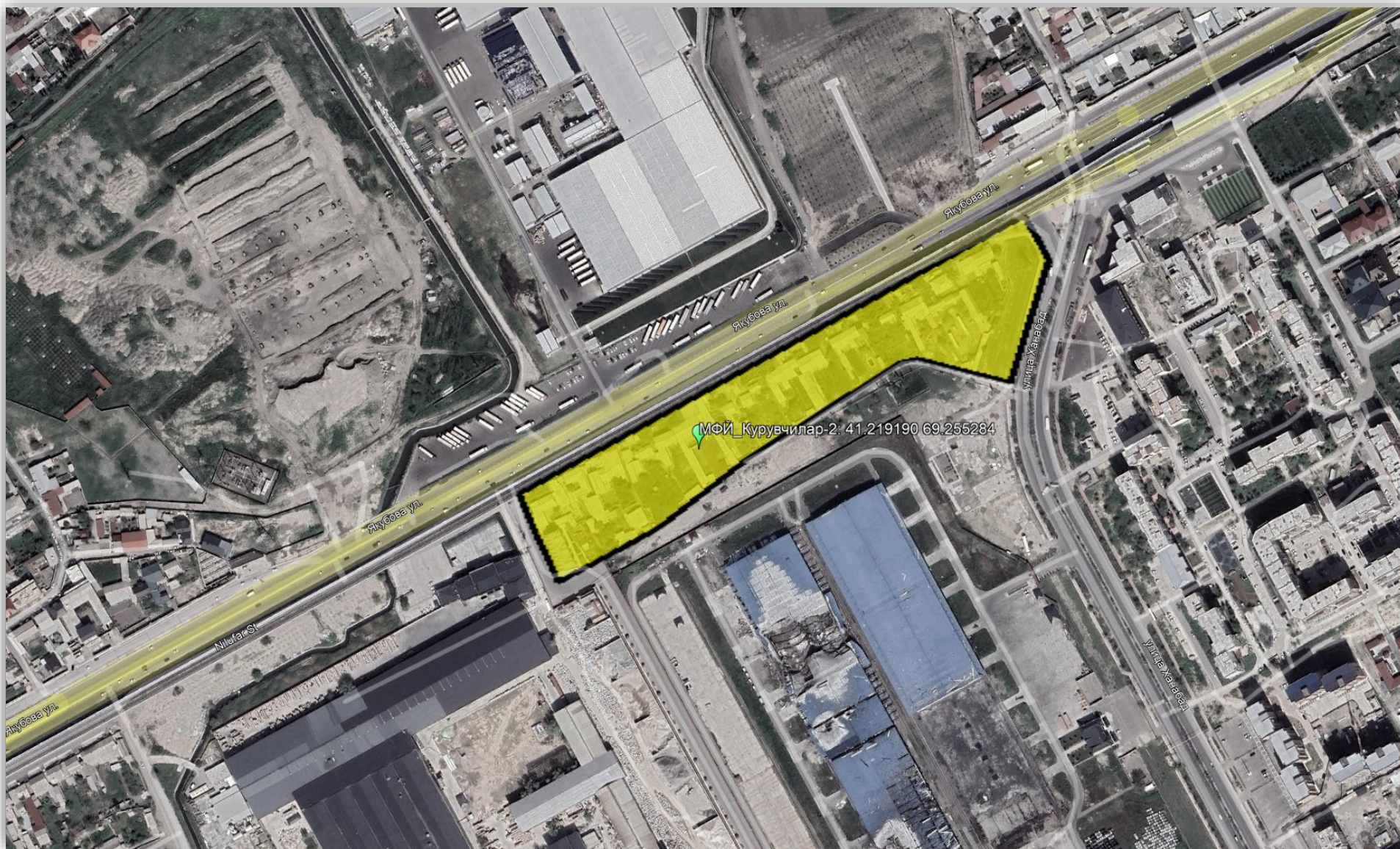


Преобразуемая территория расположена в южной части города Ташкент, Сергелийский район, махалля «Курувчилар» 2-участок, к юго-западу от международного аэропорта Ташкента.

Территория ограничена: **с севера** — существующим проездом, **с юга** — существующим проездом и территорией открытого и закрытого склада, **с запада** — существующим проездом и частными юридическими лицами, **с востока** — существующим проездом.

Преобразуемая территория площадью **3,5 га** (ориентировочно) расположена на пересечении улиц Кипчак, Ханабад и тупик Якубова.





## 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 <sup>2</sup>	Жилая площадь, м <sup>2</sup>
1.	ул. Хонобод, 1 проезд, дом 100	ИЖС	118,20	109,56
2.	ул. Хонобод, 1 проезд, дом 104		169,72	95,93
3.	ул. Хонобод, 1 проезд, дом 106		171,77	143,49
4.	ул. Хонобод, 1 проезд, дом 110		83,56	76,54
5.	ул. Хонобод, 1 проезд, дом 62		171,32	131,06
6.	ул. Хонобод, 1 проезд, дом 64		213,79	141,35
7.	ул. Хонобод, 1 проезд, дом 64а		134,06	101,31
8.	ул. Хонобод, 1 проезд, дом 66		85,86	62,40
9.	ул. Хонобод, 1 проезд, дом 68		127,60	94,59
10.	ул. Хонобод, 1 проезд, дом 70		81,30	57,30
11.	ул. Хонобод, 1 проезд, дом 72		142,32	109,56
12.	ул. Хонобод, 1 проезд, дом 74		97,26	89,28
13.	ул. Хонобод, 1 проезд, дом 76		53,54	46,58
14.	ул. Хонобод, 1 проезд, дом 78		329,80	147,12
15.	ул. Хонобод, 1 проезд, дом 80		456,87	308,89
16.	ул. Хонобод, 1 проезд, дом 82		245,01	219,20
17.	ул. Хонобод, 1 проезд, дом 84		86,40	63,10
18.	ул. Хонобод, 1 проезд, дом 86		124,44	97,02
19.	ул. Хонобод, 1 проезд, дом 88		105,73	70,31
20.	ул. Хонобод, 1 проезд, дом 90		234,15	164,97
21.	ул. Хонобод, 1 проезд, дом 92		54,24	54,24
22.	ул. Хонобод, 1 проезд, дом 94		68,90	32,50
23.	ул. Хонобод, 1 проезд, дом 96		12,48	12,48
24.	ул. Хонобод, 1 проезд, дом 98		26,91	26,91
		<b>Итого:</b>	<b>3 395</b>	<b>2 456</b>

### 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, м <sup>2</sup>	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Площадь здания, м <sup>2</sup>
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 м<sup>2</sup>** (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 дорожно-транспортного обслуживания и дорожной инфраструктуры

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» – 0,5 км (5 минут).

## 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 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 м<sup>3</sup> (100%). Прогнозируемое водопотребление на 2024 год составит 23 392 736,3 м<sup>3</sup> (98%), при этом в 2025 году водоотведение составит 24 613 884 м<sup>3</sup> (103%), 2026 году 25 228 612 м<sup>3</sup> (105%), 2027 году 25 843 339 м<sup>3</sup> (108%) и 2028 году 26 458 066 м<sup>3</sup> (110%).

Мощность **водоотведения** Сергелийского района составляет 39 105 000 м<sup>3</sup> (100%). Прогнозируемая мощность водоотведения на 2024 год составит 38 644 706 м<sup>3</sup> (99%), при этом в 2025 году водоотведение составит 39 610 823,7 м<sup>3</sup> (101%), 2026 году 40 640 705,1 м<sup>3</sup> (104%), 2027 году 42 144 411,2 м<sup>3</sup> (108%) и 2028 году 43 914 476,5 м<sup>3</sup> (112%).

Коммунальное снабжение производится централизованным способом.

На границах участка имеются магистральные газопроводы, водопроводы, канализация, электроснабжение.

При реализации проекта реновации потребуется 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 520 п/м, ориентировочная стоимость 130 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 м<sup>3</sup> 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:

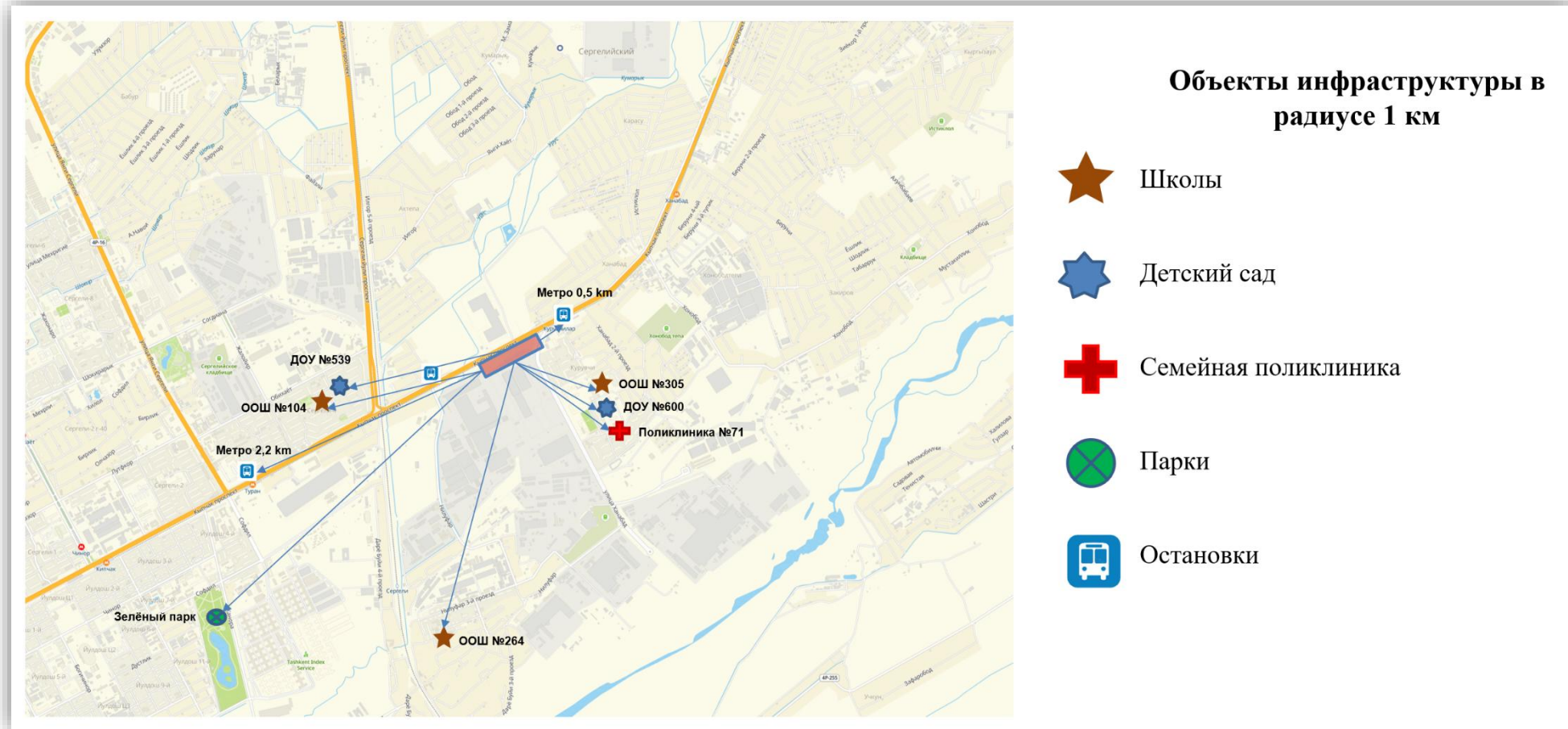
- 1) Указ Президента Республики Узбекистан № 46 от 30.12.2024.
- 2) Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан №93 от 18.02.2024.
- 3) Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан №464 от 22.08.2022.

На территории в шаговой доступности отсутствуют парки культуры и отдыха.

Перечень деревьев находящиеся на территориях 3,5 га махалли “Қурувчилар” Сергелийского района			
№	Наименование	диаметр / см	Кол-во
<i>Ценная порода</i>			
1	Ёнғоқ	40	1
<b>Итого:</b>			<b>1</b>
<i>Малоценная порода</i>			
1	Олча	10, 10, 10	3
2	Гилос	35, 35	2
3	Ўрик	30	1
<b>Итого:</b>			<b>6</b>
<b>Общие:</b>			<b>7</b>



## 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 3,5 га.

Общая площадь объектов недвижимости ориентировочно 70 – 80 тыс. кв.м.

Объем инвестиций порядка 35 – 50 млн. долларов.

Количество рабочих мест в пик строительства 70 – 90 человек.

Количество новых рабочих мест после освоения территории 100 – 125 человек.

# **ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

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

**Махалля «Курувчилар» 2-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		

<b>Интенсивность использования жилых территорий</b>			
<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\_эко  
номические\_расчётъ

## 2.10 План по расселению (заполняется Инвестором)

<b>№</b>	<b>Форма компенсации</b>	<b>Ед. измерения</b>	<b>Комментарий</b>
<b>1</b>	<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?
1.3	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)