

# **ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ**

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

**Махалля «Катта Козирабод»**

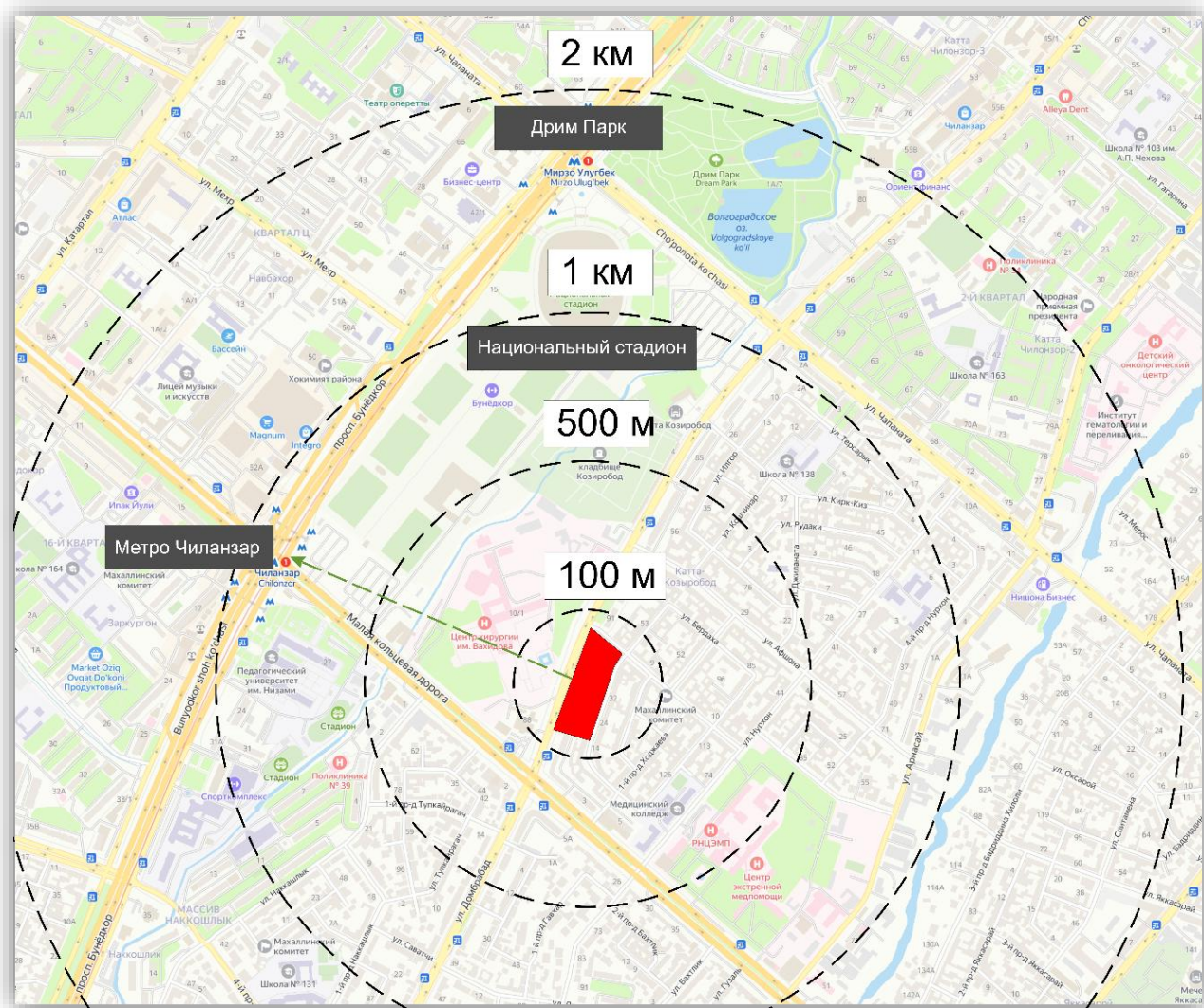
Ташкент – 2024 г.

## 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 объектов социального обслуживания населения их доступность и проблематика .....	9
1.4. Сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры и её проблематика .....	11
1.5. Описание существующих зеленых насаждений и рекреационных территорий.....	12
1.6. Схема существующего использования территории с расположением расселяемых объектов, объектов социальной, дорожно-транспортной и коммунальной инфраструктуры .....	14
1.7. Ориентировочные параметры комплексного развития данной территории.....	15
2. Концепция проекта.....	17
2.1 Перечень сохраняемых и планируемых к сносу объектов капитального строительства .....	17
2.2 Предложение по развитию объектов социального обслуживания .....	17
2.3 Предложения по развитию систем дорожно-транспортного обслуживания .....	17
2.4 Предварительный расчет нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры.....	17
2.5 Предложения по благоустройству .....	18
2.6 Решение по компенсационной вырубке зеленых насаждений .....	18
2.7 Схема проектного решения с расположением новых объектов, объектов социальной, дорожно-транспортной и коммунальной инфраструктуры (план застройки территории) .....	18
2.8 Техничко-экономические показатели новой застройки.....	18
2.9 Финансово-экономические расчёты (образец таблица) .....	19
2.10 План по расселению (заполняется Инвестором).....	19
2.11 Рендеры (заполняется Инвестором) .....	20

# 1. Существующее положение

## 1.1. Сведения о границах, площади рассматриваемого участка

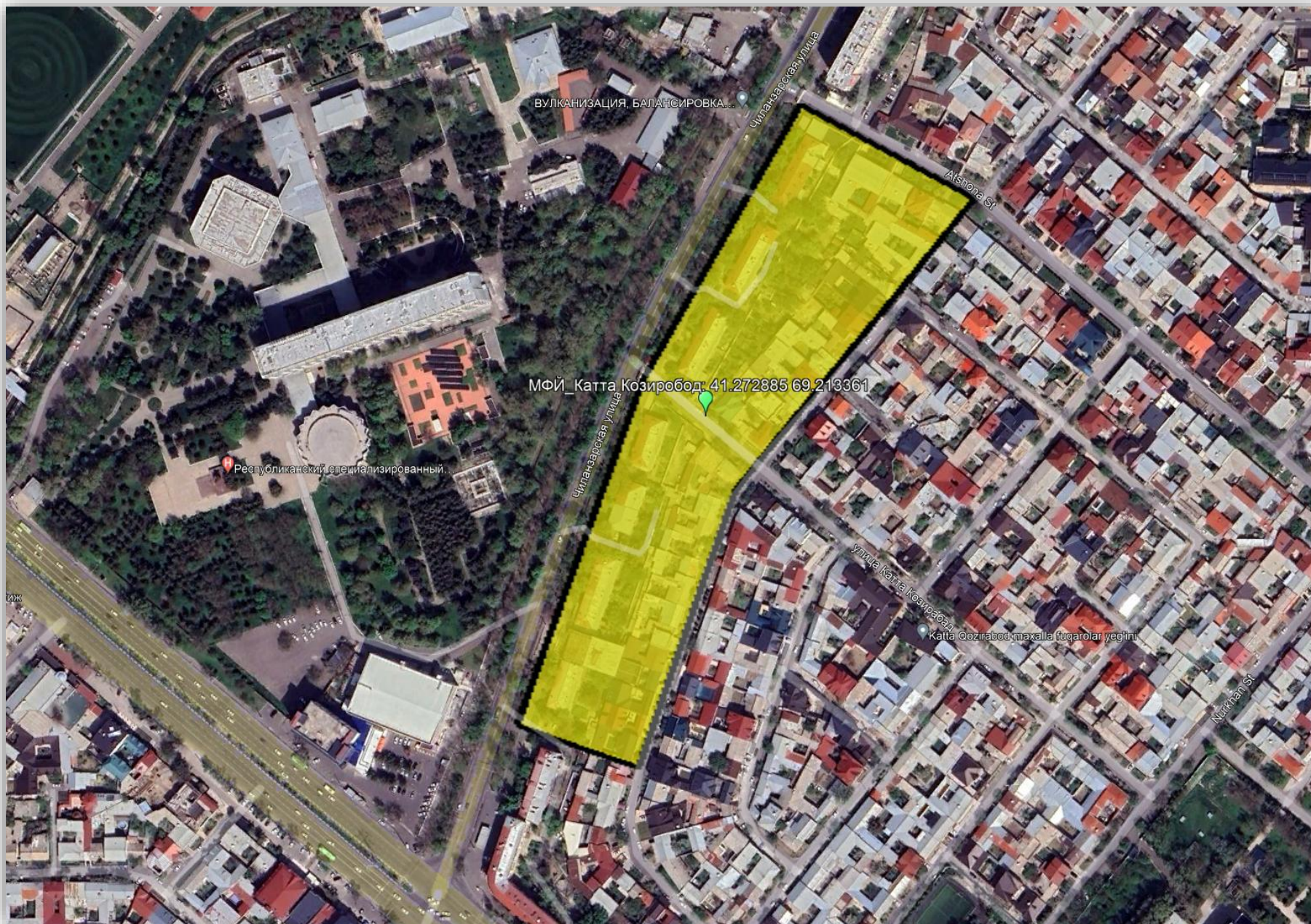


Преобразуемая территория расположена в юго-западной части города Ташкент, Чиланзарский район, махалля «Катта Козирабод», улица Чиланзар, к северо-западу от международного аэропорта Ташкента.

Территория ограничена: с **севера** – существующим проездом и Республиканским центром хирургий им. Вохидова, с **юга** – существующей застройкой, с **запада** – существующим проездом и существующей жилой застройкой (ИЖС), с **востока** – существующая жилая застройка (ИЖС).

Преобразуемая территория площадью **3,77 га** (ориентировочно) расположена на пересечении улиц МКАД, Чиланзар и Домрабад.







## 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	Год строительства	Материал	Этажность	Количество квартир	Площадь зданий, м²	Жилая площадь, м²
ЧИЛАНЗАР № 87	МКД	1970	Жжённый кирпич	2	18	839,3	498
ЧИЛАНЗАР № 89		1963		2	15	706,4	404,36
ЧИЛАНЗАР № 91		1964		2	18	834,15	511,89
ЧИЛАНЗАР № 93		1964		2	12	569,25	333,67
ЧИЛАНЗАР № 95		1964		2	12	598,45	362,57
ЧИЛАНЗАР № 97		1964		2	16	797,38	484,78
ЧИЛАНЗАР № 99		1964		2	9	448,55	273,83
			Итого:		100	4 793,48	2 869,11

### Сведения о составе жителей в границе проекта

В границах территории проживает **245** человек из них:

Взрослые	Дети до 18 лет	Пенсионеры
55 %	30 %	15 %
151	44	30

### Информация о юридических лицах, находящихся в границах участка

№	Адрес	Собственник	Площадь земли	Площадь строения
1.	ул. Чилонзор, дом 89	ООО "DOKTOR ALLERGOLOG MMF"	78	78
2.	ул. Чилонзор, дом 89	IRMATOVA DILDORA TULKINOVNA	56	56
3.	ул. Чилонзор, дом 89	ООО "GAZON AVANGARD"	81	81
4.	ул. Чилонзор, дом 93, кв. 1	ООО "QOZIROBOD ELITE HOUSE"	41,33	41,33
5.	ул. Чилонзор, дом 93, кв. 10		53,1	53,1
6.	ул. Чилонзор, дом 93, кв. 11		27,37	27,37

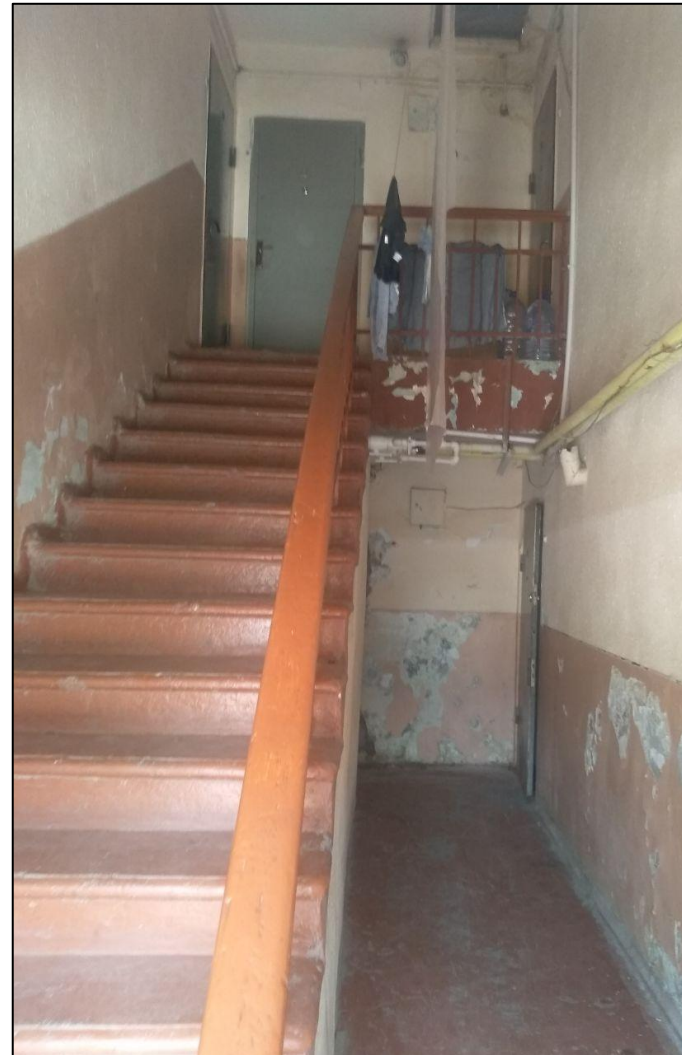
7.	ул. Чилонзор, дом 93, кв. 12		69,93	69,93
8.	ул. Чилонзор, дом 93, кв. 2		26,87	26,87
9.	ул. Чилонзор, дом 93, кв. 3		52,65	52,65
10.	ул. Чилонзор, дом 93, кв. 4		69,12	69,12
11.	ул. Чилонзор, дом 93, кв. 5		27,13	27,13
12.	ул. Чилонзор, дом 93, кв. 6		52,46	52,46
13.	ул. Чилонзор, дом 93, кв. 7		53,2	53,2
14.	ул. Чилонзор, дом 93, кв. 8		26,77	26,77
15.	ул. Чилонзор, дом 93, кв. 9		69,32	69,32
16.	ул. Чилонзор, дом 95, кв. 1	"ISSAAR DEVELOPMENTS" MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT	69,68	69,68
17.	ул. Чилонзор, дом 95, кв. 10		53,55	53,55
18.	ул. Чилонзор, дом 95, кв. 11		28,42	28,42
19.	ул. Чилонзор, дом 95, кв. 12		69,77	69,77
20.	ул. Чилонзор, дом 95, кв. 2		27,1	27,1
21.	ул. Чилонзор, дом 95, кв. 3		52,69	52,69
22.	ул. Чилонзор, дом 95, кв. 4		66,27	66,27
23.	ул. Чилонзор, дом 95, кв. 5		27,8	27,8
24.	ул. Чилонзор, дом 95, кв. 6		53,26	53,26
25.	ул. Чилонзор, дом 95, кв. 7		52,78	52,78
26.	ул. Чилонзор, дом 95, кв. 8		27,36	27,36
27.	ул. Чилонзор, дом 95, кв. 9		69,77	69,77
28.	ул. Чилонзор, дом 97, кв. 1		69	69
29.	ул. Чилонзор, дом 97, кв. 10		68,31	68,31
30.	ул. Чилонзор, дом 97, кв. 11		27,45	27,45
31.	ул. Чилонзор, дом 97, кв. 12		52,84	52,84
32.	ул. Чилонзор, дом 97, кв. 13		51,67	51,67
33.	ул. Чилонзор, дом 97, кв. 16		53,06	53,06
34.	ул. Чилонзор, дом 97, кв. 17		27,19	27,19
35.	ул. Чилонзор, дом 97, кв. 18		69,07	69,07
36.	ул. Чилонзор, дом 97, кв. 2		27,2	27,2
37.	ул. Чилонзор, дом 97, кв. 3		53,7	53,7
38.	ул. Чилонзор, дом 97, кв. 4		69,74	69,74
39.	ул. Чилонзор, дом 97, кв. 5		27,45	27,45

40.	ул. Чилонзор, дом 97, кв. 6		54,14	54,14
41.	ул. Чилонзор, дом 97, кв. 7		66,78	66,78
42.	ул. Чилонзор, дом 97, кв. 8		26,59	26,59
43.	ул. Чилонзор, дом 97, кв. 9		53,19	53,19
44.	ул. Чилонзор, дом 99	NIGMATOV OKIL ANVAROVICH	732	656
45.	ул. Чилонзор, дом 99	SHAIKRAMOV SHOIKROM SHAJALILOVICH	82	82
46.	ул. Чилонзор, дом 99	LATIPOVA GULFIYA MAXMUDOVNA	63	63
47.	ул. Чилонзор, дом 99		34	34
			<b>3 091,08</b>	<b>3 015,08</b>

**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	—	—	—	—	—	—
<b>Итого</b>				—	—	—

## Фотофиксация территории





### 1.3. Описание существующих объектах социального обслуживания населения их доступность и проблематика

#### Среднеобразовательные школы

В пределах махалли вблизи территории реновации, в радиусе пешеходной доступности расположена Средняя общеобразовательная школа № 138 по адресу ул. Джиланата, 1а (ул. Кирк-киз), **мощность: 26 классов – 747 мест, фактическая наполняемость – 746 мест, свободных – 1 место (односменная).**

На прилегающем участке реновации в соседней махалле, в радиусе пешеходной доступности расположена Средняя общеобразовательная школа № 163 по адресу массив Чиланзор, 2-й квартал, 42, **мощность: 25 классов – 720 мест, фактическая наполняемость – 718 мест, свободных – 2 места (односменная).**

На прилегающем участке реновации в соседней махалле, в радиусе пешеходной доступности расположена Средняя общеобразовательная школа № 103 по адресу ул. Гагарина, 53, **мощность: 26 классов – 740 мест, фактическая наполняемость – 738 мест, свободных – 2 места (односменная).**

На прилегающем участке реновации в соседней махалле, в радиусе пешеходной доступности расположена Средняя общеобразовательная школа № 195 по адресу ул. Ботирма, 10, **мощность: 26 классов – 745 мест, фактическая наполняемость – 744 мест, свободных – 1 место (односменная).**

#### Дошкольные образовательные учреждения

В махалле «Катта Козирабод» на рассматриваемом участке реновации по ул. Чиланзар в радиусе пешеходной доступности расположен Детский сад: Навруз № 473 по адресу ул. Джиланата, 10, **мощность – 300 мест, фактическая наполняемость – 237 мест.**

На прилегающем участке реновации в соседней махалле, в радиусе пешеходной доступности расположен Детский сад «Солнышко» № 225 по адресу массив Чиланзор, 2-й квартал, 41, **мощность – 300 мест, фактическая наполняемость – 260 мест.**

На прилегающем участке реновации в соседней махалле, в радиусе пешеходной доступности расположен Детский сад Ширинтой № 261, по адресу массив Чиланзор, 2-й квартал, 51, **мощность – 300 мест, фактическая наполняемость – 280 мест.**

На прилегающем участке реновации в соседней махалле, в радиусе пешеходной доступности расположены два ЧДОУ «Smart baby», по адресу ул. Домбрабад, 72, и ЧДОУ «VIP Kids» по адресу ул. Дильхуш, 65 **мощность – 240 мест, фактическая наполняемость – 170 мест.**

### **Поликлиники и больницы**

В пределах махалли вблизи территории реновации, в радиусе пешеходной доступности расположен консультативная поликлиника **Республиканский специализированный центр хирургии им. академика В.В. Вахидова**, по адресу Малая кольцевая дорога, 10/1, **мощность: проходимость пациентов – 1 500 чел/день, действующие койки – 150 мест.**

В пределах махалли вблизи территории реновации, в радиусе пешеходной доступности расположена **семейная поликлиника № 33** по адресу Малая кольцевая дорога, 7, **мощность: проходимость пациентов - 120 чел/день, действующие койки – 12 мест.**

На прилегающем участке реновации в соседней махалле, в радиусе пешеходной доступности расположена **семейная поликлиника № 34** по адресу Чиланзар 2-й квартал, 2Б, **мощность: проходимость пациентов - 100 чел/день, действующие койки – 12 мест.**

На прилегающем участке реновации в соседней махалле, в радиусе пешеходной доступности расположена **семейная поликлиника № 39** по адресу Жилмассив Наккошлык, 7а, **мощность: проходимость пациентов - 110 чел/день, действующие койки – 12 мест.**

### **Описание существующих систем дорожно-транспортного обслуживания и дорожной инфраструктуры**

Транспортное обслуживание осуществляется по улице Чиланзар (4-полосное движение) маршрутами 18, 77, 80, 103, 135.

Рассматриваемый участок расположен в пределах радиуса пешеходной доступности (от 50–300 м.) до существующих остановок общественного транспорта.

Улица Катта Козирабод (2-полосное движение). Улица Малая Кольцевая Дорога (8-полосное движение) расположена в шаговой доступности по следующим маршрутам.

До ближайшей станции метро Чиланзар дальность пешеходного подхода составляет около 1 км, время 11 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 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 Чиланзарском районе мощности **электропотребления** составляет 201,21 МВт (100%), фактическое потребление составляет 150,8 МВт (75%), при этом в 2025 году потребление составит 167,6 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 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 водоотведение составит 25 195 885 м<sup>3</sup> (98%), 2026 году 25 825 148 м<sup>3</sup> (101%), 2027 году 26 454 411 м<sup>3</sup> (103%) и 2028 году 27 083 673 м<sup>3</sup> (105%).

Мощность **водоотведения** Чиланзарского района составляет 39 569 125 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.

При реализации проекта реновации потребуется подключения к инженерным сетям:

##### *Электроснабжение:*

- Замена 2 трансформаторных подстанции 16 МВт на 40 МВт подстанции Бунёдкор;
- Замена ячеек КРУН 10 кВ на подстанции Бунёдкор;



### **Газоснабжение:**

- Прокладка газопровода d-159 мм среднего давления, протяженностью 1 500 п/м;
- Установка 1 газораспределительной станции с РДУК 100;

### **Водоснабжение:**

- По улице Чиланзар проходит водовод d-300 мм.

### **Канализация:**

- По улице Чиланзар проходит канализация d-200 мм.

## **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:

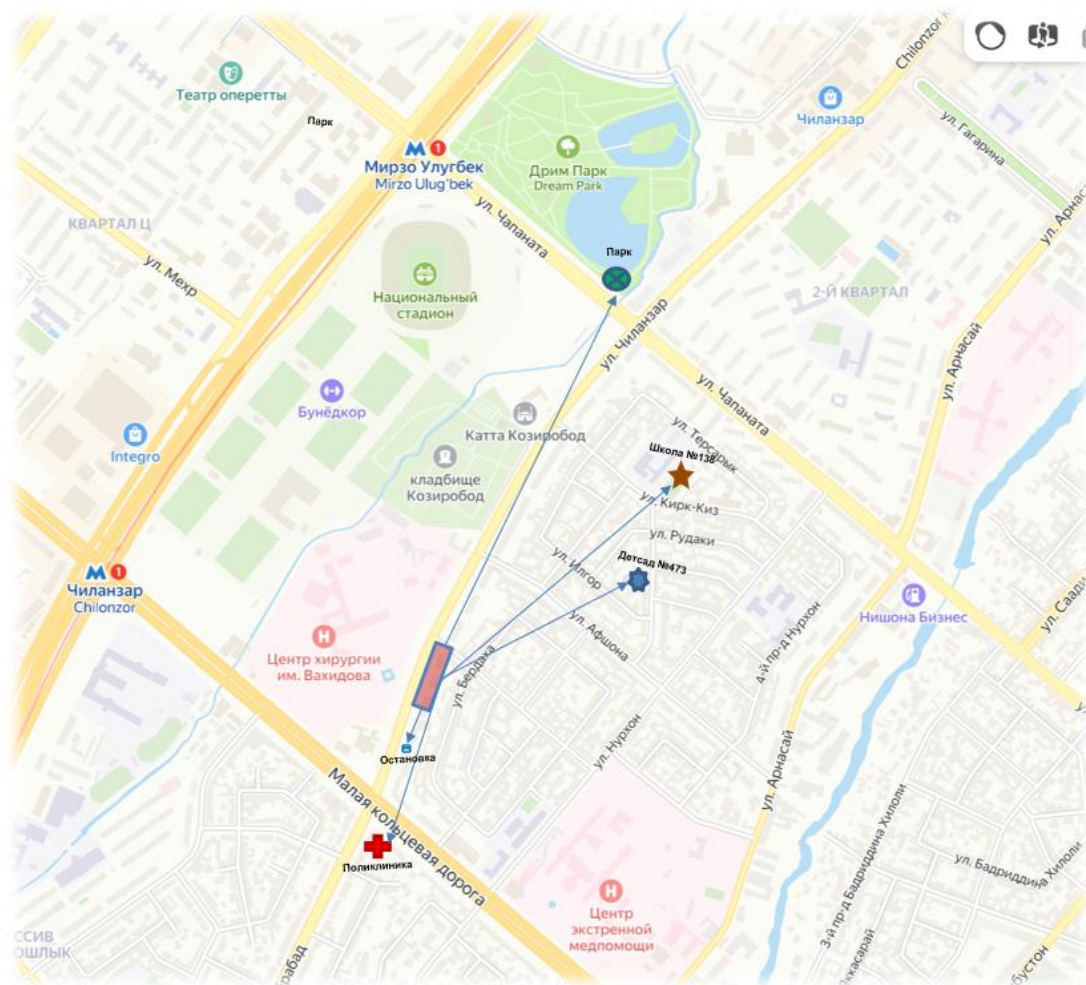
- 1) Указ Президента Республики Узбекистан № 46 от 30.12.2024.
- 2) Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан №93 от 18.02.2024.
- 3) Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан №464 от 22.08.2022.

На территории в шаговой доступности расположен парк культуры и отдыха имени Гафура Гуляма.

Зеленные насаждения находящиеся в границах ренновации		
Деревья ценной породы		
1	Дуб	1
2	Клён (Чинара)	2
3	Заранг	6
4	Тут	8

5	Ёнғоқ	18
6	Шумтол	6
7	Туч (арча)	10
8	Қайрағоч	5
9	Нок	1
10	Элдор карағай (арча)	5
11	Ленкаранская акация	1
12	Каталпа	1
<b>Итого:</b>		<b>64</b>
<b>Деревья малоценной породы</b>		
1	Урюк	
2	Яблоня	
3	Слива	
4	Хурма	
5	Черешня	
6	Олча	
7	Айлантус	
8	Беги	
9	Персик	
<b>Итого:</b>		<b>108</b>
<b>Общее количество:</b>		<b>172</b>

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



### Объекты инфраструктуры в радиусе 1 км



Школы



Детсад



Семейная поликлиника



Парки



Остановки



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

Площадь преобразуемой территории 3,77 га.

Общая площадь объектов недвижимости ориентировочно 75-80 тыс. кв.м.

Объем инвестиций порядка 35 – 50 млн. долларов.

Количество рабочих мест в пик строительства 70 – 100 человек.

Количество новых рабочих мест после освоения территории 110 – 135 человек.

## **ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

ДЛЯ ОТБОРА НАИЛУЧШЕГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ  
ПО РЕНОВАЦИИ ТЕРРИТОРИИ:

Махалля «Катта Козирабод»

## 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 Технико-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>			
Плотность застройки	тыс.кв.м/га		
Придомовая территория	га		
Площадь озеленения	кв.м		
Места хранения автотранспорта			
т.ч. подземные паркинги	м/м		
т.ч. наземные автостоянки	м/м		
Школа	мест		
Детские сады	мест		
Поликлиника	пос/смену	-	

## 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	<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)