

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

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

Махалля «Дарё буйи»

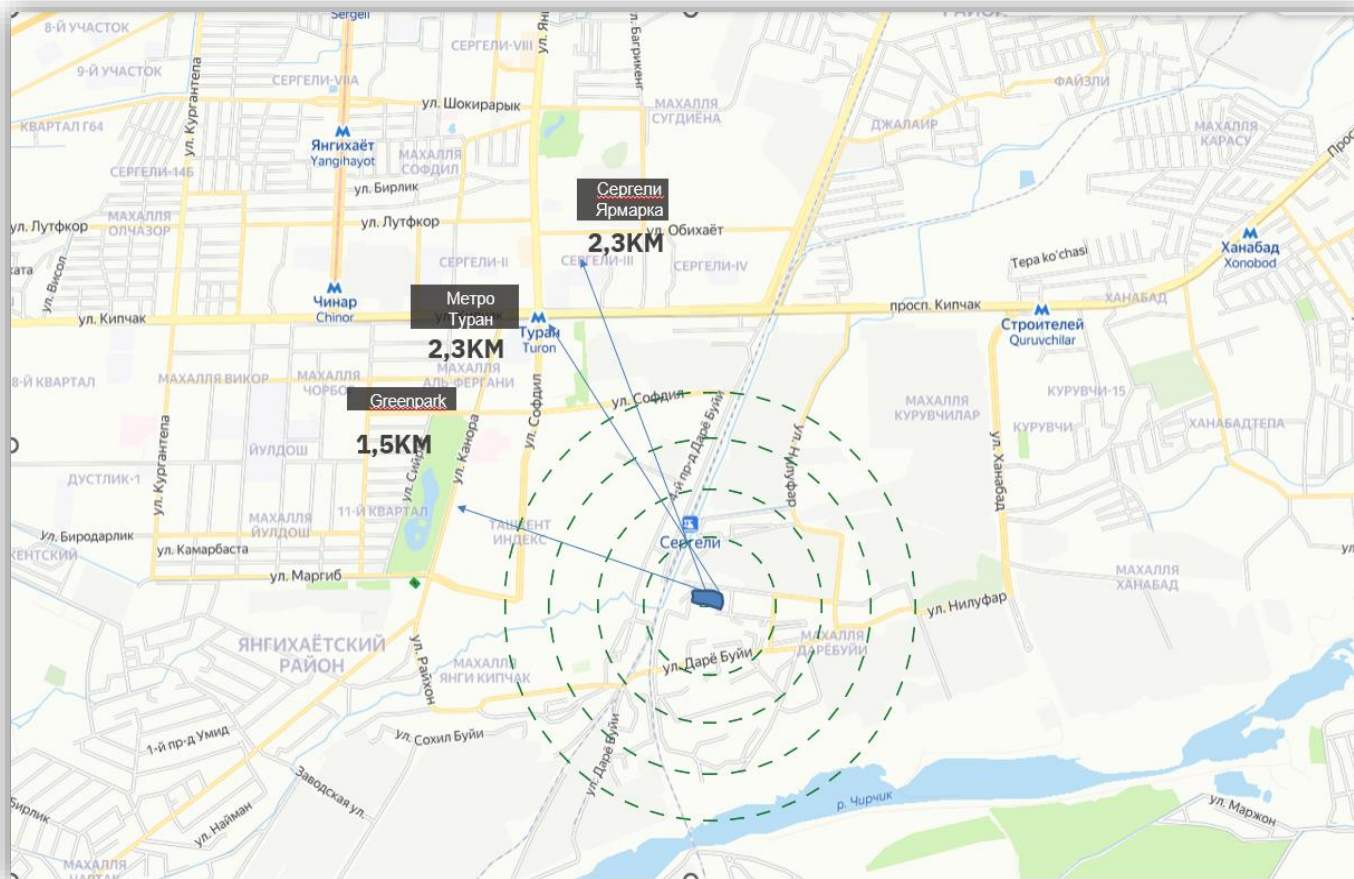
Ташкент – 2024 г.

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 и её проблематика.....	10
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

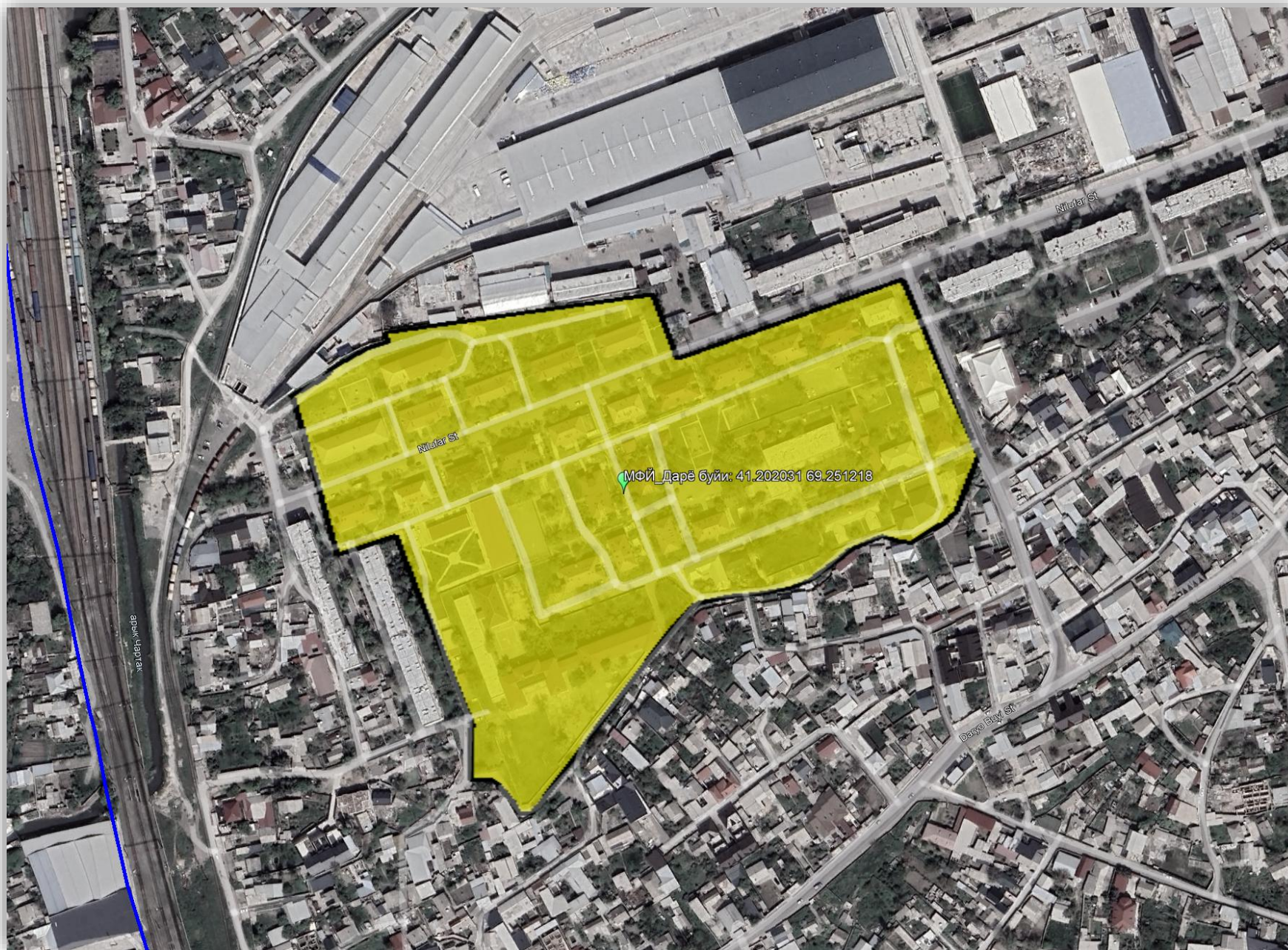
1.1 Сведения о границах, площади рассматриваемого участка



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

Территория ограничена: с севера – существующим логистическим центром, крытым складом и ЖД веткой, с юга – существующей застройкой ИЖС, с запада – существующим проездом и существующей жилой застройкой (МКД – 4 эт.), с востока – существующим проездом и жилой застройкой (ИЖС).

Преобразуемая территория площадью **8,08 га** (ориентировочно) расположена на пересечении улиц Нифулар и Дарё Буйи.



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	Материал	Год стр-ва	Кол-во квартир	Этажность	Площадь зданий, м²	Жилая площадь, м²
1	ул. Нилуфар 4-тор, дом 5	МКД	Жённый кирпич	1956	6	2	313,01	180,07
2	ул. Нилуфар 4-тор, дом 6			1960	8	2	493,94	270,71
3	ул. Нилуфар 3-тор, дом 8			1960	6	2	323,72	191,97
4	ул. Нилуфар 3-тор, дом 9			1956	6	2	303,2	174,84
5	ул. Нилуфар 3-тор, дом 10			1968	6	2	320,07	179,85
6	ул. Нилуфар 4-тор, дом 10			1960	6	2	323,12	183,36
7	ул. Нилуфар 3-тор, дом 11			1955	6	2	314,6	181,11
8	ул. Нилуфар 3-тор, дом 12			1961	8	2	499,06	283,08
9	ул. Нилуфар 3-тор, дом 13			1955	12	2	537,35	318,11
10	ул. Нилуфар 3-тор, дом 14			1962	6	2	321,4	186,01
11	ул. Нилуфар 3-тор, дом 15			1955	12	2	538,18	331,65
12	ул. Нилуфар 3-тор, дом 17			1960	8	2	475,33	271,17
13	ул. Нилуфар 3-тор, дом 19			1956	8	2	481,6	258,88
14	ул. Нилуфар 3-тор, дом 21			1956	12	2	527,25	321,73
15	ул. Нилуфар 3-тор, дом 23			1960	8	2	479,87	260,6
16	ул. Нилуфар 3-тор, дом 25			1956	24	2	842,94	457,86
17	ул. Нилуфар 3-тор, дом 27			1956	8	2	468,64	262,4
18	ул. Нилуфар 3-тор, дом 29			1960	18	2	870,26	516,08
19	ул. Нилуфар 4-тор, дом 5			1956	6	2	315,03	179,52
20	ул. Нилуфар 4-тор, дом 6			1960	6	2	312,21	178,8
21	ул. Нилуфар 3-тор, дом 8			1960	8	2	473,68	264,49
22	ул. Нилуфар 3-тор, дом 9			1956	6	2	314,23	181,83
23	ул. Нилуфар 3-тор, дом 10			1968	6	2	316,87	181,66
24	ул. Нилуфар 4-тор, дом 10			1960	8	2	469,74	263,08
				ИТОГО	208		10 635,3	6 078,86

Информация о юридических лицах, находящихся в границах участка реновации

№	Субъект	Адрес	Назначение	Площадь земли, м ²	Площадь строения, м ²
1	"TOSHKENT SHAHAR HOKIMLIGI HUZURIDAGI MAXSUSTRANS ISHLAB CHIQRISH BOSHQARMASI" DAVLAT UNITAR KORXON	Даре буйи кўчаси	Маиший чикинди йигиш шаҳобчаси	65	13
2	NAZAROVA NARGIZA ABDULLAYEVNA	Нилуфар 3-тор кўчаси 31	Магазин	48	48
3	ALLAYOROVA LOLA QO'CHQOROVNA	Нилуфар, 3 тор кўчаси 16-уй	Магазин	20	20
4	"TOSHKENT SUV TA"MINOTI" УК	Нилуфар кўчаси 3-уй	Насосная (КНС ТБК-2)	44	44
5	ALLAYOROV ABDIJALIL MUMINOVICH	Нилуфар, 3 тор кўчаси 21а-уй	Магазин	89	89
6	QOSIMOV ABDULLA SAFAROVICH	Даре буйи кўчаси	магазин, бытовые услуги населению	120	111
Итого				386	325

Сведения о составе жителей в границе проекта

В границах территории проживают **904** человек из них:

Взрослые	Дети до 18 лет	Пенсионеры
45 %	32%	23%
406	296	202

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 № **264**, построенная в **1957** году по адресу 4-й пр-д Нилуфар, площадь составляет – **12 265** м² (мощность – **630** мест, фактическая наполняемость – **695** мест, коэффициент наполняемости – **1,2**).

Учитывая тот факт, что на территории махалли «Дарё Буйи» отсутствуют школы, и за счёт планируемой программы реновации, прогнозируется увеличение количества детей школьного возраст, **требуется строительство дополнительной секции к школе № 264 на 990 мест.**

Дошкольные образовательные учреждения

Охват Сергелийского района дошкольными образовательными учреждениями, детей от 3 до 6 лет составляет – **91%**.

На прилегающих участка реновации в радиусе пешеходной доступности расположено дошкольное образовательное учреждение № **518**, построенное в **1986** году, по ул. Нилуфар 2, площадь составляет – **8 720** м² (мощность составляет 7 групп на 210 мест, очередь составляет более – 200 детей).

Учитывая тот факт, что на территории махалли «Дарё Буйи» отсутствуют дошкольные образовательные учреждения, и за счёт планируемой программы реновации, прогнозируется увеличение количества детей школьного возраста. **В связи с этим потребуется строительство ДООУ на 240 мест (8 групп).**

Поликлиники и больницы

На прилегающих участках в радиусе пешеходной и транспортной доступности расположена **семейная поликлиника №10** ул. массив Сергели-III, 16А (Приём пациентов – **500** чел/день, действующие койки – **15** мест).

Описание существующих систем дорожно-транспортного обслуживания и дорожной инфраструктуры

Транспортное обслуживание территории осуществляется по ул. Дарё Буйи (2 полосы) в обе стороны (основная магистраль).

Ближайшая остановка общественного транспорта – остановка «Дарё Буйи». Номера маршрутов, осуществляющих остановку на данном остановочном пункте: № 66, 105, 126, 130, 144.

Ближайшая станция метрополитена, станция «Туран» – 2,3 км.

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, канализация, горячее водоснабжение.

При реализации проекта реновации потребуется подключения к инженерным сетям:

Электроснабжение:

- Полная реконструкция ОРУ-110кВ.
- Монтаж 2-х электровыключателей на ОРУ-110кВ.
- Замена 2-х трансформаторов напряжения 25 000кВА на 63 000кВА.
- Полная реконструкция КРУН-10 кв.м.
- Монтаж 2-х штук ЗРОМ-110кв.
- Строительство РП-10кВ по проекту.

Газоснабжение

- Прокладка газопровода d-159мм среднего давления, протяженностью 670 п/м;
- Установка 1 газораспределительной станции с РДУК 200; Ориентировочная стоимость 316 млн. сум.

Водоснабжение:

- Замена водопровода с d-300мм на d-400мм по с ул. Дарё Буйи, протяженностью 2 000 п/м. Ориентировочная стоимость 363 млн. сум.

Канализация:

- Необходимо заменить насосы, работающие на канализационной насосной станции КНС-ТБК 1 и ТБК 2, на насосы большего параметра. Для реконструкции необходимо установить в насосной станции 2 дополнительных насоса Q-500 м³ Н-35 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:

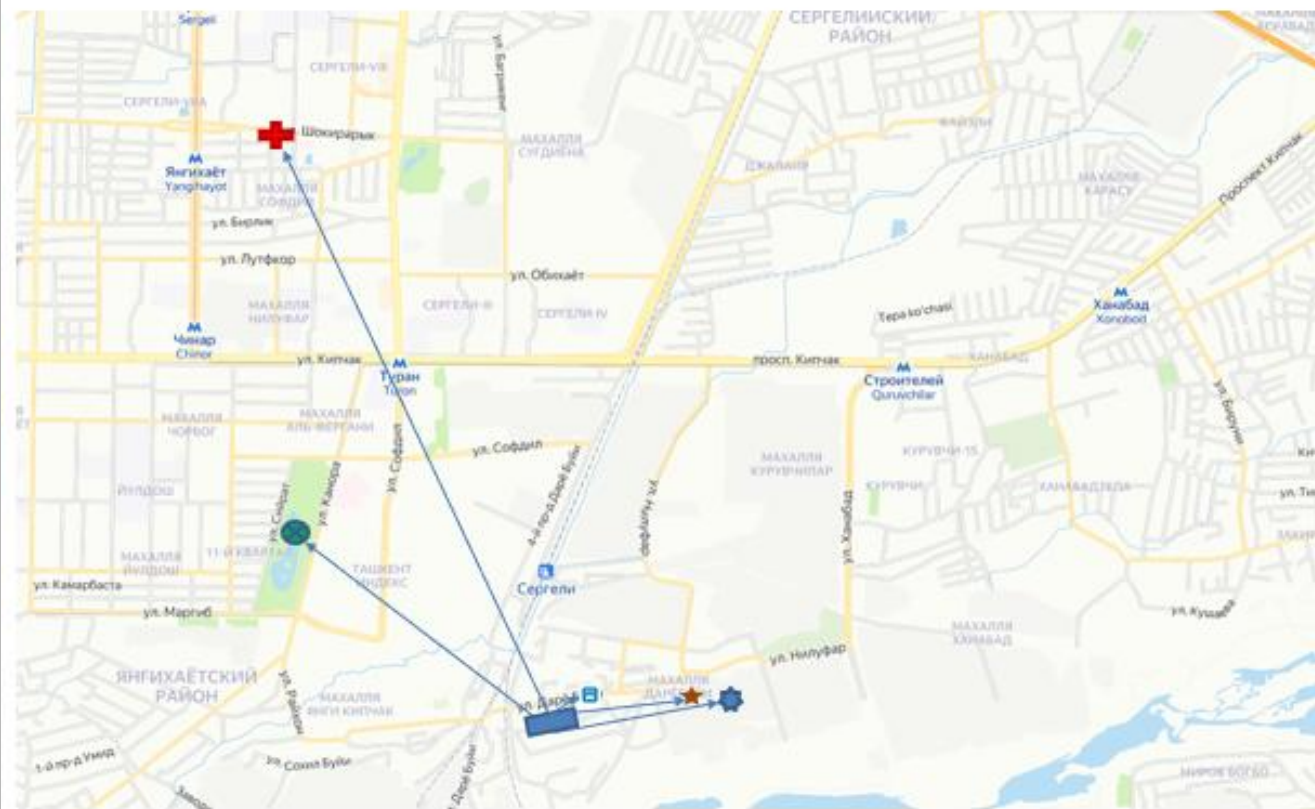
- 1) Указ Президента Республики Узбекистан № 46 от 30.12.2024.
- 2) Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан №93 от 18.02.2024.
- 3) Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан №464 от 22.08.2022.

На территории в шаговой доступности отсутствуют парки культуры и отдыха.

Перечень деревьев находящиеся на территориях 8,08 га махалли “Дарё Буйи” Сергелийского района			
№	Тип дерева	диаметр / см	К-во /Шт
<i>Ценная порода</i>			
1.	Ива	40, 40, 40, 50, 50, 40, 30, 40, 40, 35, 20, 30, 48, 48, 30, 30, 48, 28, 48, 48, 45, 10, 40, 40, 40, 20, 20, 20, 40, 30, 10, 10, 28, 50, 50, 50, 48, 40, 40, 50, 50, 40, 25, 30, 40, 45, 45, 45, 10, 30, 10, 48, 40, 40, 90, 70, 30, 30, 30, 30, 45, 45, 50, 50, 50, 50, 28, 65, 48, 30, 30, 28, 28, 60, 60, 60, 40, 40, 40, 40, 40, 40, 40, 40, 40, 40, 40	86
2.	Ягода	10, 10, 10, 20, 10, 10, 10, 10, 20, 10, 10, 28, 30, 10, 10, 30, 60, 10, 10, 10, 10, 10, 10, 10, 10, 10, 10, 10, 15, 40, 35, 48, 25, 25, 30, 30, 15, 10, 10	39
3.	Акация	40, 45, 10, 10, 10, 10, 30, 30, 10, 30, 30, 30, 50, 30, 30, 50, 25, 50, 50, 60, 40, 28, 28, 60, 20, 50, 60, 28, 60, 50, 30	31
4.	Заранг	25, 60, 28, 28, 48, 10, 40, 30, 60, 30, 30, 30	12
5.	Гледичи	10, 40, 60, 48, 50, 60, 60, 10, 70, 20	10
6.	Сосна	10, 18, 40, 10, 40, 40, 25, 10	8
7.	Павлония	10, 10, 10, 10, 10, 20	6
8.	Орех	20, 18, 28	3
9.	Клен	38, 70	2
10.	Белая берёза	10, 15	2
11.	Эман	70,	1
12.	Мыльное дерево	25	1
13.	Ёлка	до 4 см	68

14.	Верблюдь	до 4 см	30
15.	Кусты	4 см	76
16.	Сосна	4 см	30
17.	Сосна	До 16.1-20 см	23
Итого:			428
<i>Малоценная порода</i>			
1.	Абрикос	10, 10, 10, 10, 10, 25, 20, 20, 25, 20, 20, 20, 20, 20, 25, 10, 10, 20, 20, 20, 30, 20, 20, 20, 20, 20, 20, 10, 10, 10, 28, 40	34
2.	Айлант	15, 25, 10, 10, 10, 65, 10, 26, 10, 50, 10, 28, 28, 30, 80	15
3.	Сафора	10, 10, 10, 20, 80	5
4.	Яблока	10, 20,	2
5.	Даты	10, 10	2
6.	Вишня	10,10	2
7.	Ягоды	16.1-20 см гача	3
8.	Ягоды	4.1-8 см гача	9
9.	Вишня	4 см гача	15
10.	Ягоды	4 см гача	340
Итого:			427
Общий:			855

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



Объекты инфраструктуры в радиусе 1 км



Школы



Детский сад



Семейная поликлиника



Парки



Остановки

1.7. Ориентировочные параметры комплексного развития данной территории

Площадь преобразуемой территории 8,08 га.

Общая площадь объектов недвижимости ориентировочно 155-180 тыс. кв.м.

Объем инвестиций порядка 80 – 90 млн. долларов.

Количество рабочих мест в пик строительства 150 – 200 человек.

Количество новых рабочих мест после освоения территории 250 – 280 человек.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

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

Махалля «Дарё буйи»

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		

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)