

# **ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ**

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

**Махалля «Сугдиёна» 1-участок**

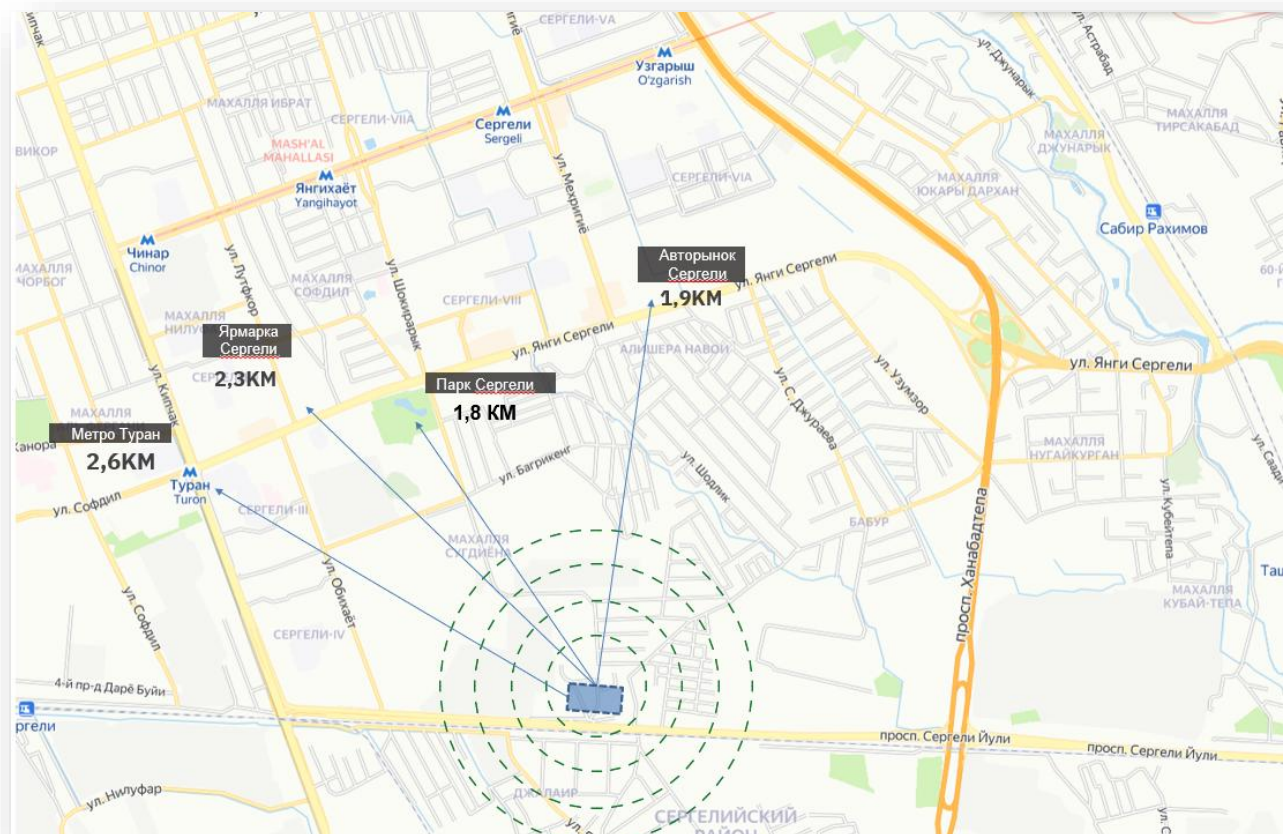
Ташкент – 2024 г.

# 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 .....	9
1.4 Сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры и её проблематика.....	10
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 .....	14
2. Концепция проекта .....	16
2.1 Перечень сохраняемых и планируемых к сносу объектов капитального строительства .....	16
2.2 Предложение по развитию объектов социального обслуживания.....	16
2.3 Предложения по развитию систем дорожно-транспортного обслуживания.....	16
2.4 Предварительный расчет нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры .....	16
2.5 Предложения по благоустройству .....	17
2.6 Решение по компенсационной вырубке зеленых насаждений .....	17
2.7 Схема проектного решения с расположением новых объектов, объектов социальной, дорожно-транспортной и коммунальной инфраструктуры (план застройки территории).....	17
2.8 Техничко-экономические показатели новой застройки .....	17
2.9 Финансово-экономические расчёты (образец таблица) .....	18
2.10 План по расселению (заполняется Инвестором) .....	18
2.11 Рендеры (заполняется Инвестором) .....	19

# 1. Существующее положение

## 1.1 Сведения о границах, площади рассматриваемого участка



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

Территория ограничена: с **севера** – существующей жилой застройкой и землями с/х, с **юга** – существующим проездом жилой застройкой, с **запада** – существующей жилой застройкой (ИЖС), с **востока** – существующим магистральным проездом.

Преобразуемая территория площадью **6,87 га** (ориентировочно) расположена на пересечении улиц Учувчилар и проспекта Сергели йули.





## 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, м²	Жилая площадь, м²
1	Файзли кўчаси, 44 уй	ИЖС	359,51	216,85
2	Файзли кўчаси, 42 уй		475,41	300,65
3	Файзли кўчаси, 15 уй		91,64	78,74
4	Файзли кўчаси, 30 уй		90,48	68,28
5	Анна Ахматова кўчаси, 87 уч.		22,55	—
6	Сугдиёна кўчаси, 158 уч.		37,31	—
7	Файзли кўчаси, 34 уй		112,96	92,86
8	Файзли кўчаси, 38 уй		101,51	80,12
9	Файзли кўчаси, 24 уй		214,46	116,06
10	Файзли кўчаси, 23 уй		95,22	77,36
11	Анна Ахматова кўчаси, 85 уч.		—	—
12	Анна Ахматова кўчаси, 86 уч.		—	—
13	Сугдиёна кўчаси, 157 уч.		25,24	—
14	Анна Ахматова кўчаси, 135 уч.		48,66	—
15	Анна Ахматова кўчаси, 156 уч.		26,82	—
16	Анна Ахматова кўчаси, 136 уч.		35,4	—
17	Анна Ахматова кўчаси, 155 уч.		—	—
18	Анна Ахматова кўчаси, 154 уч.		73,72	55,6
19	Анна Ахматова кўчаси, 153 уч.		14,3	—
20	Анна Ахматова кўчаси, 139 уч.		204,58	—
21	Анна Ахматова кўчаси, 152 уч.		42,68	34,32
22	Анна Ахматова кўчаси, 140 уч.		27,85	—
23	Анна Ахматова кўчаси, 151 уч.		129,95	—
24	Анна Ахматова кўчаси, 142 уч.		—	—
25	Анна Ахматова кўчаси, 143 уч.		294,38	116,52
26	Анна Ахматова кўчаси, 145 уч.		70,24	41,6

27	Суғдиёна кўчаси, 150 уч.	31,35	–
28	Анна Ахматова кўчаси, 149 уч.	16,24	–
29	Анна Ахматова кўчаси, 148 уч.	–	–
30	Анна Ахматова кўчаси, 146 уч.	19,65	
31	Файзли кўчаси, 32 уй	62,29	33,94
32	Файзли кўчаси, 26 уй	32,12	24,3
33	Файзли кўчаси, 20 уй	97,15	70,13
34	Файзли кўчаси, 11 уй	85,14	61,34
35	Файзли кўчаси, 17 уй	13,07	13,07
36	Суғдиёна кўчаси, 159 уч.	30,04	-
37	Файзли кўчаси, 36 уй	53,94	43,76
38	Файзли кўчаси, 13 уй	122,67	109,67
39	Файзли кўчаси, 19 уй	111,83	70,68
40	Файзли кўчаси, 17 уй	32,92	18,59
41	Файзли кўчаси, 21в уй	92,6	50,56
42	Файзли кўчаси, 21г уй	61,25	40,04
43	Файзли кўчаси, 21б уй	61,25	40,04
44	Файзли кўчаси, 21 уй	103,28	81,52
45	Файзли кўчаси, 22а уй	–	–
46	Анна Ахматова кўчаси, 141 уч.	107,66	–
47	Файзли кўчаси, 20А уй	40	40
48	Файзли кўчаси, 20 Б уй	34,56	34,56
49	Анна Ахматова кўчаси, 144 уч.	260,34	169,88
50	Анна Ахматова кўчаси, 147 уч.	60,04	–
51	Анна Ахматова кўчаси, 137 уч.	135,99	–
52	Анна Ахматова кўчаси, 138 уч.	33,6	–
53	Анна Ахматова кўчаси, 78 уч.	21,09	–
54	Анна Ахматова кўчаси, 78-А уч.	67,12	41,44
55	Анна Ахматова кўчаси, 137-Б уч.	135,99	–
56	Анна Ахматова кўчаси, 137-А уч.	135,99	–
57	Анна Ахматова кўчаси, 134 уч.	251,84	158,82
58	Файзли кўчаси, 42-В уй	66,18	–
59	Файзли, 1 тор кўчаси, 10 уй	147,19	77,99
60	Файзли кўчаси, 42а уй	22,21	–
61	Файзли кўчаси, 44а уй	62,87	24,3

62	Анна Ахматова кўчаси, 141-А уч.		107,66	–
63	Анна Ахматова кўчаси, 77 уч.		69,92	34,2
64	Файзли кўчаси, 28 уй		126,28	105,56
65	ул. Анна Ахматова, уч. 142		–	–
66	ул. Файзли, дом 26а		38,14	28,47
67	ул. Файзли, дом 19		111,83	70,68
68	ул. Анна Ахматова, уч. 76		172,76	105,49
69	ул. Анна Ахматова, уч. 76-А		172,76	105,49
	<b>Итого</b>		<b>6 003,68</b>	<b>2 933,48</b>

### Сведения о составе жителей в границе проекта

В границах территории проживают **113** человек из них:

Взрослые	Дети до 18 лет	Пенсионеры
35%	49%	16%
40	56	17

### 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**

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**.

Учитывая тот факт, что на территории махалли «Сугдиёна» отсутствуют средние и общеобразовательные учреждения, и за счёт планируемой программы реновации, прогнозируется увеличение количества детей школьного возраста. **В связи с этим потребуется строительство СОШ / ООШ на 990 мест.**

#### **Дошкольные образовательные учреждения**

Охват Сергелийского района дошкольными образовательными учреждениями, детей от 3 до 6 лет составляет – **71%**.

Учитывая тот факт, что на территории махалли «Сугдиёна» отсутствуют дошкольные образовательные учреждения, и за счёт планируемой программы реновации, прогнозируется увеличение количества детей школьного возраста. **В связи с этим потребуется строительство ДООУ на 420 мест (14 групп).**

#### **Поликлиники и больницы**

На прилегающих участках в радиусе пешеходной и транспортной доступности расположена **семейная поликлиника №10** ул. Шокирарык 18, (Приём пациентов – **500** чел/день, действующие койки – **15** мест).

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

Транспортное обслуживание территории осуществляется по ул. Проспект Сергели йули (6 полос) в обе стороны (основная магистраль).

Ближайшая остановка общественного транспорта – остановка «Махалля Согдиана». Номера маршрутов, осуществляющих остановку на данном остановочном пункте: № 143.

Ближайшая станция метрополитена, станция «Туран» – 2,6 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 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, электроснабжение.

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 16 000кВА на 63 000кВА.
- Полная реконструкция КРУН-10 кв.м.

- Монтаж 2-х штук ЗРОМ-110кВ.
- Строительство РП-10кВ по проекту.
- Полная замена высоковольтного кабеля протяженностью 1,8 км между ПС «Сергелий город» и РП «Победа».

#### ***Газоснабжение***

- Прокладка газопровода d-114 мм среднего давления, протяженностью 1 200 п/м;
- Установка 1 газораспределительной станции с РДУК 100; Ориентировочная стоимость 425 млн. сум.

#### ***Водоснабжение:***

- Заменить водовод d-300мм, протяженностью 900 п/м по ул. Сугдиёна. Ориентировочная стоимость 250 млн. сум.
- Построить насосную станцию 4 000 м.куб. Ориентировочная стоимость 2.8 млрд.сўм

#### ***Канализация:***

- Городской канализационная сеть отсутствует.

### **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:

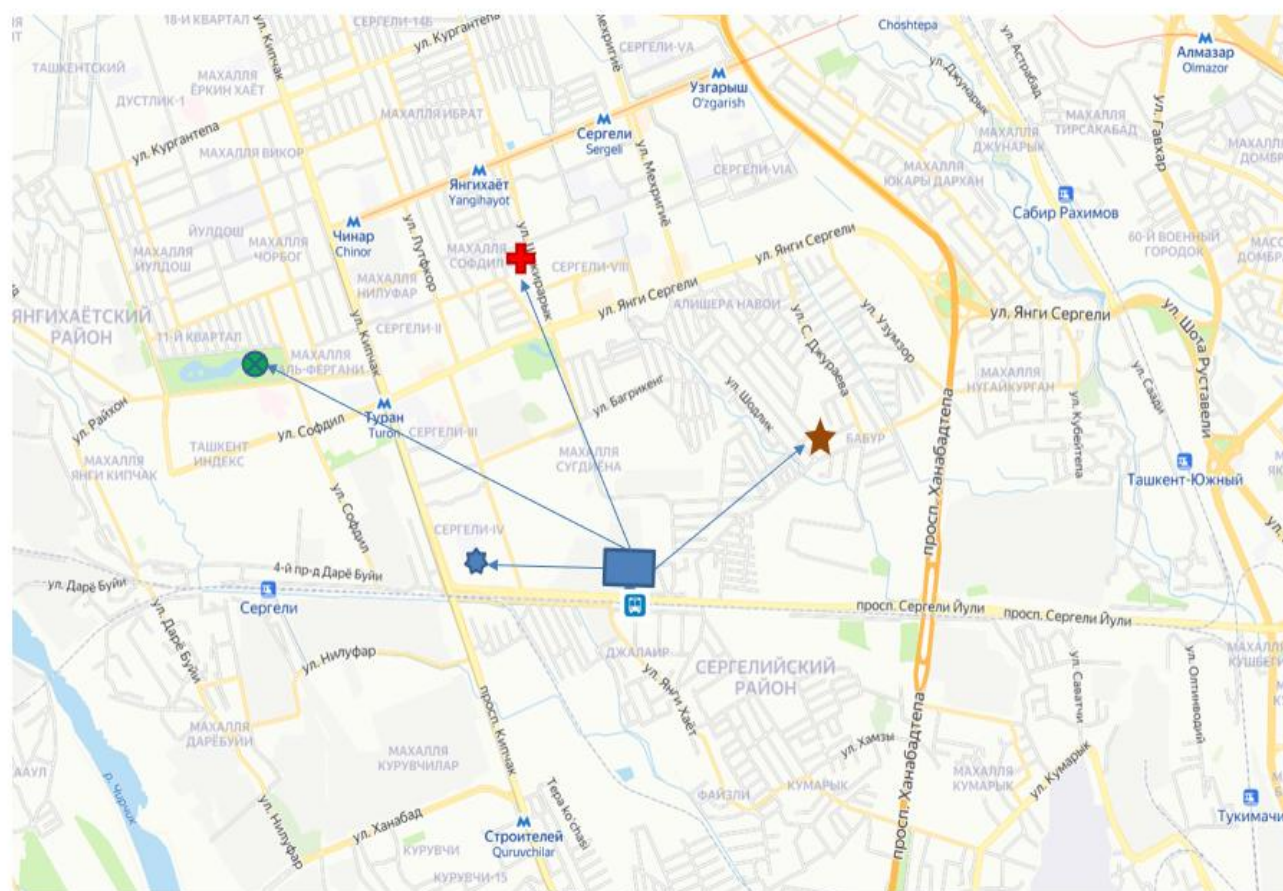
- 1) Указ Президента Республики Узбекистан № 46 от 30.12.2024.
- 2) Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан №93 от 18.02.2024.
- 3) Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан №464 от 22.08.2022.

На территории в шаговой доступности отсутствуют парки культуры и отдыха.



Сергели тумани, “Сугдиёна-1” МФЙ ҳудудидаги 6,87 гектар ер майдонида дарахтлар рўйхати			
№	Дарахт тури	диаметри / см	Сони /дона
<i>қимматбаҳо навли</i>			
1.	Тут	10, 10, 12, 22, 8, 10, 14, 24, 8, 10, 26, 26, 48, 8	14
2.	Ёнғоқ	40, 48, 45, 22, 50, 28, 26, 40, 40, 48, 50	11
3.	Заранг	8, 12, 14, 24, 26, 24, 10, 10	8
4.	Можжевельник	4, 4, 8	3
5.	Қарағай (сосна)	20, 24	2
6.	Гледичи	24	1
7.	Акация	55	1
8.	Шумтол	35	1
<b>Жами:</b>			<b>41</b>
<i>кам қимматли навли</i>			
1.	Ўрик	44, 30, 12, 20, 50, 20, 20, 4, 4, 4, 8, 28, 20, 40, 28, 22, 40, 45	18
2.	Олча	22, 14, 12, 12, 10, 10, 8, 10, 8, 8, 8, 10, 8, 8, 8, 8	17
3.	Олма	22, 22, 22, 20, 24, 20, 20, 20, 20, 20, 22, 8, 10, 8, 8, 8, 10	17
4.	Хурмо	40, 24, 22, 24, 20, 24	6
5.	Шафтоли	20, 18, 8, 22, 8	5
6.	Беҳи	8, 14, 8, 8,	4
7.	Айлантус	20, 10, 10, 28	4
8.	Гилос	10, 20, 40	3
9.	Цирен	10, 20	2
10.	Сафора	4, 4	2
<b>Жами:</b>			<b>78</b>
<b>Умумий:</b>			<b>119</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
-  Детский сад
-  Семейная поликлиника
-  Парки
-  Остановки

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

Площадь преобразуемой территории 6,87 га.

Общая площадь объектов недвижимости ориентировочно 135-150 тыс. кв.м.

Объем инвестиций порядка 70 – 80 млн. долларов.

Количество рабочих мест в пик строительства 145 –170 человек.

Количество новых рабочих мест после освоения территории 210 – 240 человек.



## **ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

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

**Махалля «Сугдиёна» 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		



<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\_экономические\_расчёты

## 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)