

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

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

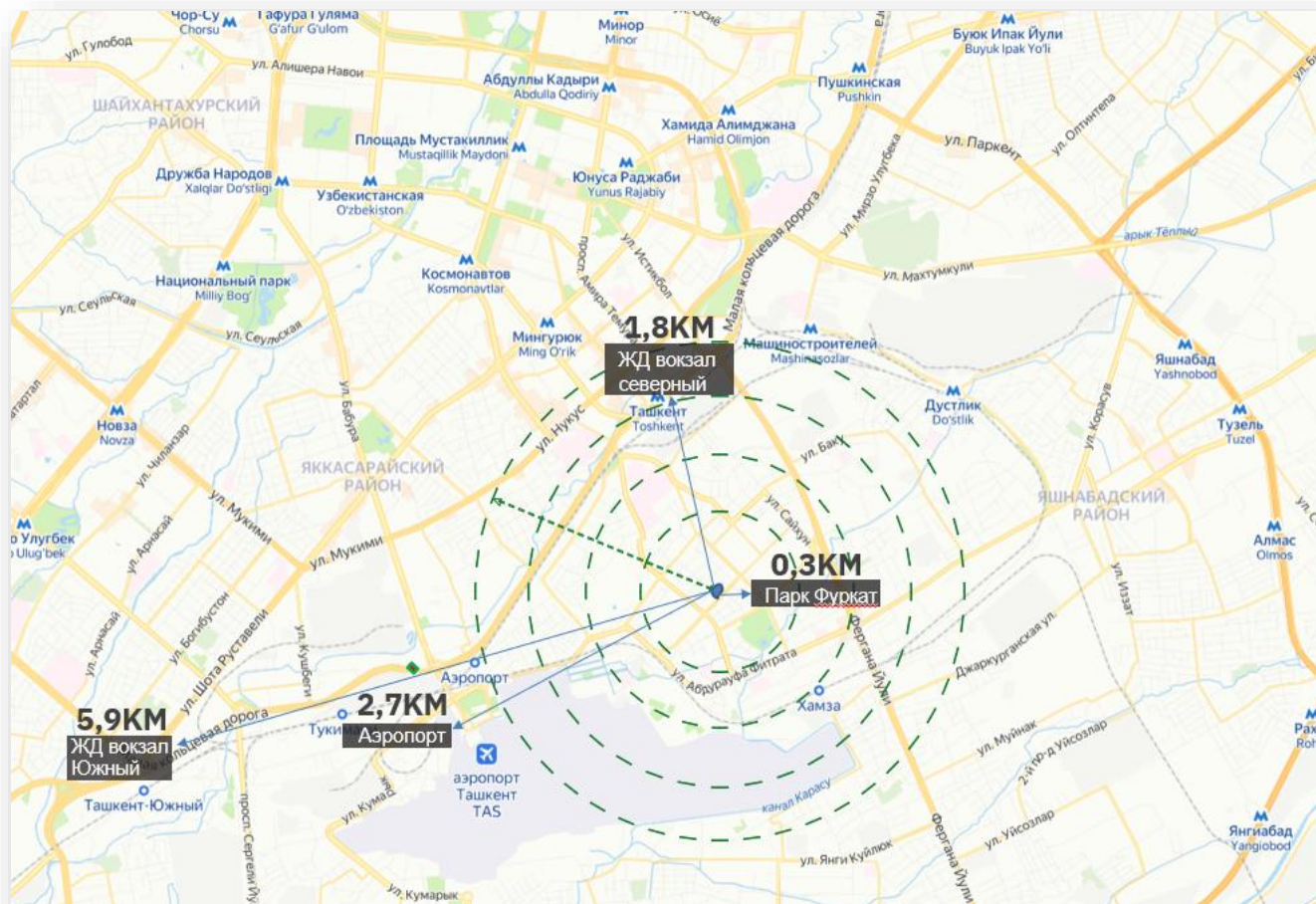
Махалля «Олтинкул»

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
Фотофиксация территории.....	11
1.3 Описание существующих объектах социального обслуживания населения и их доступность	12
1.4 Сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры	14
1.5 Описание существующих зеленых насаждений	15
1.6 Схема существующего использования территории с расположением расселяемых объектов, объектов социальной, дорожно-транспортной и коммунальной инфраструктуры	16
1.7 Ориентировочные параметры комплексного развития данной территории.	17
2. Концепция проекта	19
2.1 Перечень сохраняемых и планируемых к сносу объектов капитального строительства	19
2.2 Предложение по развитию объектов социального обслуживания.....	19
2.3 Предложения по развитию систем дорожно-транспортного обслуживания	19
2.4 Предварительный расчет нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры	20
2.5 Предложения по благоустройству.....	20
2.6 Решение по компенсационной вырубке зеленых насаждений	21
2.7 Схема проектного решения с расположением новых объектов, объектов социальной, дорожно-транспортной и коммунальной инфраструктуры (план застройки территории).....	21
2.8 Технико-экономические показатели новой застройки	21
2.9 Финансово-экономические расчёты (образец таблица)	22
2.10 План по расселению (заполняется Инвестором).....	22
3. Рендеры (заполняется Инвестором).....	23

1. Существующее положение

1.1 Сведения о границах, площади рассматриваемого участка



Преобразуемая территория расположена в юго-восточной части Мирабадского района города Ташкента, к востоку от международного аэропорта Ташкента.

До железнодорожного вокзала “Северный” – 1,8 км.

До парка “Фуркат” – 0,3 км.

До аэропорта им. И. Каримов – 2,7 км.

До железнодорожного вокзала “Южный” – 5,9 км.

Преобразуемая территория площадью **4 га** (ориентировочно) расположена на пересечении улиц Абдурауф Фитрат, Эски Сарикул и Олтинкул.



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	Количество квартир	Этажность	Площадь здания, м2	Жилая площадь, м2
1	А.Фитрат кўчаси, 28 уй	МКД	1965	Пишиқ ғишт	18	3	810,18	495,39
2	А.Фитрат кўчаси, 40 уй	МКД	1965	Пишиқ ғишт	27	3	1246,63	729,82
3	А.Фитрат кўчаси, 30 уй	МКД	1965	Пишиқ ғишт	27	3	1258,24	753,71
4	А.Фитрат кўчаси, 32 уй	МКД	1965	Пишиқ ғишт	10	2	506,64	313,5
5	А.Фитрат кўчаси, 34 уй	МКД	1965	Пишиқ ғишт	17	2	809,64	490,37
6	А.Фитрат кўчаси, 36 уй	МКД	1961	Пишиқ ғишт	15	2	790,34	473,18
				Итого	114		5421,67	3255,97

Сведения о составе жителей в границе проекта

В границах территории проживают 483 человек из них:

Взрослые	Дети до 18 лет	Пенсионеры
30%	30%	40%
216	201	66

Информация о индивидуальных жилых строениях в границах участка			
№	Адрес	Площадь земли	Площадь строения
1	ул. Олтинкул, дом 65	746	621

2	ул. Олтинкул, дом 75	331	128
3	ул. Олтинкул, дом 81	1 038	811
4	ул. Олтинкул, дом 83а	235	187
5	ул. А.Фитрат, дом 38а	540	444
6	ул. Олтинкул, дом 85	207	130
7	ул. Олтинкул, дом 87	348	235
8	ул. Олтинкул, дом 87а	100	53
9	ул. Олтинкул, дом 89	182	116
10	ул. Олтинкул, дом 91	121	89
11	ул. Олтинкул, дом 93	154	137
12	ул. Олтинкул, дом 95	185	110

13	ул. Олтинкул, дом 95б	270	139
14	ул. Олтинкул, дом 97	524	340
15	ул. Олтинкул, дом 99	349	239
16	ул. Олтинкул, дом 99а	227	175
17	ул. Олтинкул, дом 101	379	194
18	ул. Олтинкул, дом 103-105	1 189	576
19	ул. Олтинкул, дом 107	300	
20	ул. Олтинкул, дом 109	364	240
21	ул. Олтинкул, дом 111	467	268
22	ул. Олтинкул, пер.1, дом 1	151	27
23	ул. Олтинкул, пер.1, дом 3	240	158

24	ул. Олтинкул, пер.1, дом 5	187	131
25	ул. Олтинкул, пер.1, дом 9	267	211
26	ул. Олтинкул, пер.1, дом 11	281	204
27	ул. Олтинкул, пер.1, дом 13	613	212
28	ул. Олтинкул, дом 77б	127	80
29	ул. Олтинкул, дом 77а	128	76
30	ул. Олтинкул, пр. 2, дом 14	264	113

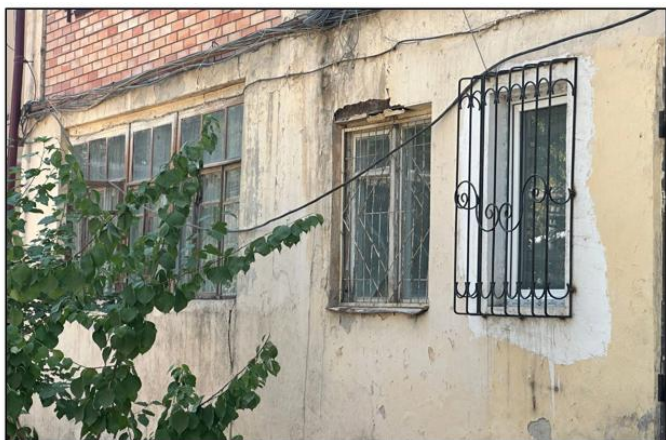
Информация о жилых домах, не подлежащих к сносу в границах участка								
№	Адрес	Тип	Год строительства	Материал	Количество квартир	Этажность	Площадь здания, м2	Жилая площадь, м2
1	А.Фитрат кўчаси, 38 уй	МКД	1967	Пишиқ ғишт	40	4	2199,61	1328,31
2	А.Фитрат кўчаси, 26 уй	МКД	1970	Пишиқ ғишт	39	4	2199,94	1303,41
				Итого	79		4399,55	2631,72

Информация о юридическом и муниципальном имуществе						
№	Собственник	Адрес	Номер дома	Площадь Земли	Площадь застройки	Площадь здания
1	T.I.I.CH.B. "MAXSUSQURILISHLOYIHA"	A.Fitrat ko'chasi	32	879	248	448
2	QURBONOVA ZEVAR BOZOROVNA	A.Fitrat ko'chasi	36	106	106	106
3	XUDOYBERDIYEV JAHONGIR ZAKRILLA OGLI	Олтинкул кўчаси	15	286	244	276
4	Отдел народного образования Мирабадского района	Олтинкул кўчаси	75a	4113	951	1629
5	BAZAROV AZIZ AMINOVICH; MAXMUDOV NODIR ARIPDJANOVICH	A.Fitrat ko'chasi	28	30	30	30
6	"BEKOBOD TONGI" FERMER XO'JALIGI	A.Fitrat ko'chasi		400	219	657
7	KAMOLOV MURTAZO SHODIYEVICH	A.Fitrat ko'chasi	28	78	78	78
8	"SHUHRATLI VA QUDRATLI" MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT	A.Fitrat ko'chasi	28	82	82	82
9	"ANORA SAVDO" MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT	A.Fitrat ko'chasi		31	31	31
10	ООО 'MAKING SWEET FOOD'	A.Fitrat ko'chasi	28	227	227	227
11	QURBONOV MANSUR OBIDOVICH	A.Fitrat ko'chasi	34	85	85	85

12	ООО "ZOIR-SIDDIQ BIZNES PLYUS"	A.Fitrat ko'chasi	28	135	135	135
13	MUYDINOV AKMAL ABDUMANABXONOVICH	A.Fitrat ko'chasi	32	63	63	63
14	SHAMSIYEV DILSHOD YO'LDOSHEVICH	A.Fitrat ko'chasi	32	35	35	35
Итого				6550	2534	3882

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 и их доступность

Среднеобразовательные школы

На данный момент в Мирабадском районе функционируют 18 среднеобразовательных школ, общая мощность рассчитана на **22 641** ученическое место, фактическая наполняемость составляет **29 632** ученика. Коэффициент наполняемости – **1,3**.

На территории участка реновации в радиусе пешеходной доступности расположена общеобразовательная школа №158, построенная в 1959 году по адресу Талимаржандская 16, площадь составляет - 10730 м² (мощность - **800** мест, фактическая наполняемость – **1397** мест, коэффициент наполняемости – **1,7**).

Учитывая тот факт, что на территории махалли «Олтинкул» отсутствуют школы, при этом после реализации программы реновации прогнозируется увеличение количества детей школьного возраста, поэтому на данной территории необходимо **строительство школы на 660 мест.**

Дошкольные образовательные учреждения

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

На прилегающих участках реновации в радиусе пешеходной доступности расположены:

- 1) дошкольное образовательное учреждение №290, построенное в 1965 году, по ул. Алтынкуль 75А, площадь составляет – 4 113 м² (мощность составляет **6 групп на 180 мест, очередь составляет – 269 детей**). В 2021 году был произведен текущий ремонт;
- 2) дошкольное образовательное учреждение №548, построенное в 1983 году, по ул. Эски-Сарикул 32, площадь составляет – 9 816 м² (мощность составляет **14 групп на 420 мест, очередь составляет – 320 детей**). В 2022 году был произведен текущий ремонт.

Учитывая тот факт, что на территории махалли «Олтинкул» отсутствуют детские сады, при этом после реализации программы реновации прогнозируется увеличение количества детей школьного возраста, поэтому на данной территории необходимо **строительство дополнительных зданий к существующей ДОУ 548 на 120 мест.**

Поликлиники и больницы

На прилегающих участках в радиусе пешеходной и транспортной доступности расположена **3-Городская клиническая больница** ул. Абдурауф Фитрат, 20 (Приём пациентов - **600** чел/день, действующие койки – **20** мест)

Описание существующих систем транспортного обслуживания

Транспортное обслуживание территории осуществляется по Ферганскому шоссе (8 полос) в обе стороны (основная магистраль), ул. Абдурауф Фитрат (6 полосы), ул. Эски Сарикул (4 полосы).

Территория расположена в пределах радиуса пешеходной доступности до существующих остановок общественного транспорта. Ближайшие остановки общественного транспорта:

- остановка «2-й Олтинкулский проезд». Номера маршрутов, осуществляющих остановку на данном остановочном пункте: 55, 61, 106, 163м.

1.4 Сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры

Прогнозируемая нагрузка на существующую коммунальную инфраструктуру

На данный момент в Мирабадском районе мощности **электропотребления** составляет 116,1 МВт (100%), фактическое потребление составляет 90,9 МВт (78%), при этом в 2025 году потребление составит 101 МВт (87%), 2026 году 112,2 МВт (97%), 2027 году 123,4 МВт (106%) и 2028 году 135,8 МВт (117%).

Мощность **водопотребления** Мирабадского района составляет 19 694 531 м³ (100%). Прогнозируемое водопотребление на 2024 год составит 19 745 859 м³ (100%), при этом в 2025 году водопотребление составит 20 356 904 м³ (103%), 2026 году 20 865 314 м³ (106%), 2027 году 21 373 724 м³ (109%) и 2028 году 21 882 134 м³ (111%).

Мощность **водоотведения** Мирабадского района составляет 29 654 000 м³ (100%). Прогнозируемая мощность водоотведения на 2024 год составит 28 962 028 м³ (98%), при этом в 2025 году водоотведение составит 29 686 078 м³ (100%), 2026 году 30 457 917 м³ (103%), 2027 году 31 584 859 м³ (107%) и 2028 году 32 911 424 м³ (111%).

Коммунальное снабжение производится централизованным способом.

На границах участка имеются магистральные газопроводы, водопроводы, канализация, горячее водоснабжение.

При реализации проекта реновации потребуется подключение к сетям:

Электроснабжение:

- Монтаж 1 трансформаторной подстанции на 1600 кВа;
- Замена 1 км высоковольтного кабеля от подстанции «Рисовая»;

Газоснабжение:

- Прокладка 302 п/м газопровода D-159мм среднего давления;
- Установка 1 газораспределительной станции с РДУК 100;

Водоснабжение:

- Прокладка 200 п/м водопроводов D-150мм по ул. Эски Сарикул.

Канализация:

- Прокладка канализации D-200мм в количестве 500 п/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:

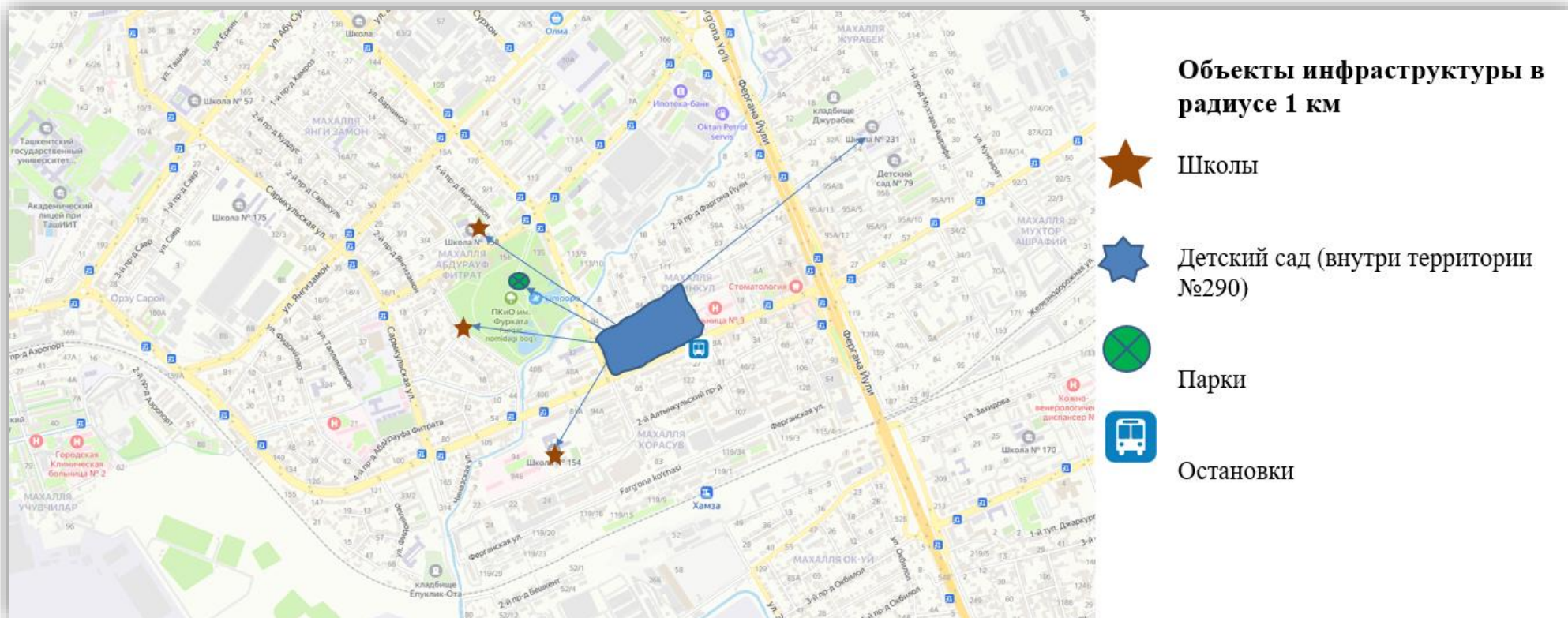
1) Указ Президента Республики Узбекистан № 46 от 30.12.2024.

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 расположен столичный парк культуры и отдыха имени Фурката.

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 примерно 80-85 тыс. кв.м.

Объем инвестиций порядка 40 – 50 млн. долларов.

Количество рабочих мест в пик строительства 90 – 100 человек.

Количество новых рабочих мест после освоения территории 250 – 300 человек.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

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

Махалля «Олтинкул»

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 23.12.2009 г. № 2.07.01-03 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 1.4.

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		
<i>Суммарная площадь жилой застройки</i>	кв.м		
<i>Площадь квартир</i>	кв.м		
<i>Площадь коммерческих помещений</i>	<i>кв.м</i>		
<i>Предельная высота жилой застройки</i>	<i>эт.</i>		
<i>Площадь застройки жилыми домами</i>	<i>кв.м</i>		
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>		

Школа	мест		
Детские сады	мест		
Поликлиника	пос/смену	-	

2.9 Финансово-экономические расчёты (образец таблица)



2.9

Финансово-экономи

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?

3. Рендеры (заполняется Инвестором)