

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

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

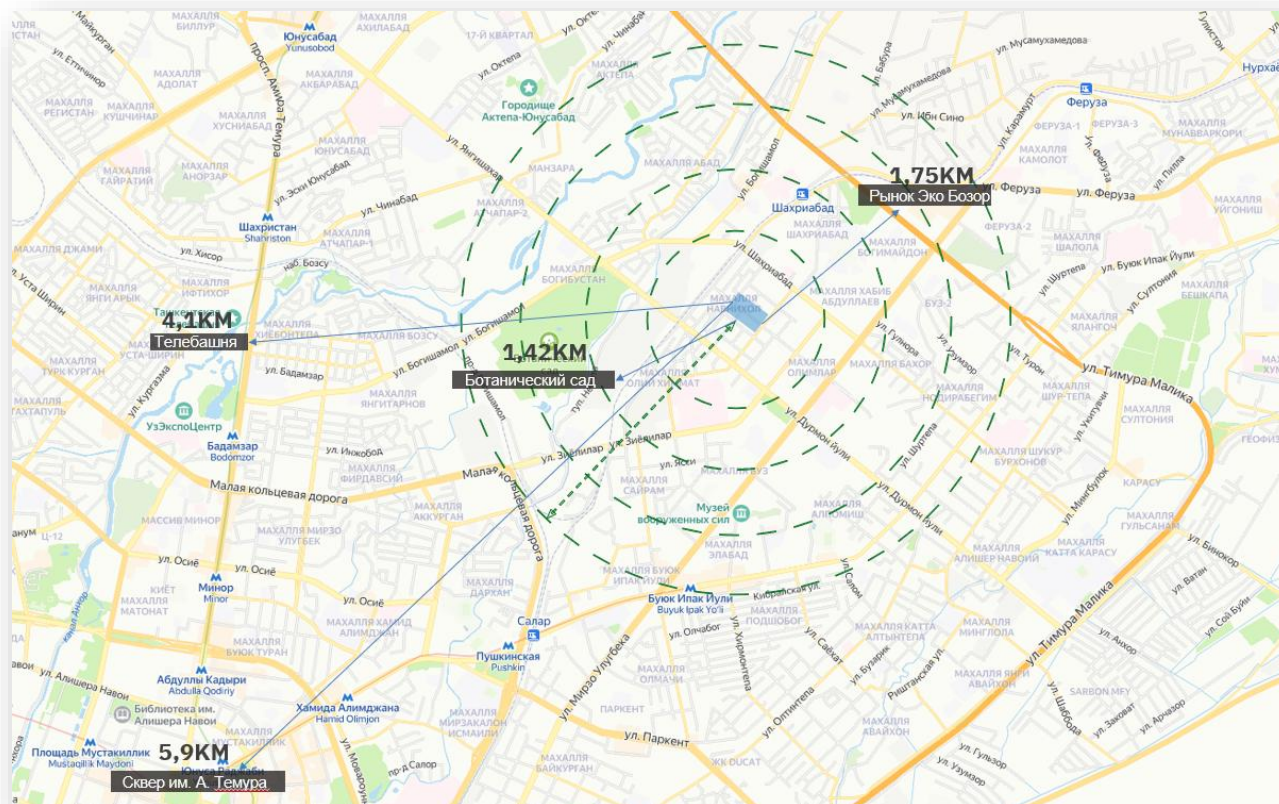
Махалля «Навнихол»

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 и их доступность	8
1.4 Сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры	9
1.5 Описание существующих зеленых насаждений	11
1.6 Схема существующего использования территории с расположением расселяемых объектов, объектов социальной, дорожно-транспортной и коммунальной инфраструктуры.....	13
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 организации зеленых зон.....	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 Механизм финансирования проекта.....	18
2.11 План по расселению (заполняется Инвестором)	19
3. Рендеры генеральный план (мастер-план) (Инвестору приложить генеральный план новой застройки)	20

1. Существующее положение

1.1 Сведения о границах, площади рассматриваемого участка



Преобразуемая территория расположена в Северо-восточной части города Ташкента Мирзо-Улугбекского района, к северо-востоку от международного аэропорта Ташкента.

До рынка Эко Бозор – 1,75 км.

До Ботанического сада – 1,42 км.

До Телебашни – 4,1 км.

До сквера им. А. Темура – 5,9 км.

Преобразуемая территория площадью **3,3 га** расположена на пересечении улиц Олимлар и Гульбаданбегим

МСГ "Навнихол", Мирзо-Улугбекский район

Площадь участка - 3,3 га (33 000 кв.м.)

Площадь преобразования территории - 21 200 кв.м.

Площадь 4 объектов юридических лиц - 10 123 кв.м.

Площадь застройки 8 МКД (114 квартир) - 4 728 кв.м.

Площадь прилегающей территории - 6 349 кв.м.



1.2 Сведения о существующих объектах культурного наследия, капитального строительства в границах рассматриваемого участка с фотофиксацией их состояния

Информация о объектах культурного наследия

№	Собственник	Адрес	Назначение	Площадь Земли, м²	Площадь застройки, м²	Площадь здания, м²
1	«Тошкабель заводининг 159-боғчаси биноси» (быв. 38 учреждение дошкольного образования)	Гулбаданбегим кўчаси	Учреждение дошкольного образования	7 240	1 578	2 612
Итого				7 240	1 578	2 612

В границах участка расположены жилые здания, объекты социальной и коммерческой инфраструктуры

Информация о многоквартирных домах подлежащих к сносу в границах участка								
№	Адрес	Тип	Год строительства	Материал	Количество квартир	Этажность	Площадь здания, м²	Жилая площадь, м²
1	Олимлар кўчаси, 39 уй	МКД	1956	Пишиқ ғишт	18	2	950,32	566,61
2	Навнихол 3 кўчаси, 1 уй		1950		18		998,71	567,2
3	Коракул кўчаси, 2а уй		1947		12		664,04	345,86
4	Олимлар кўчаси, 37 уй		1958	Бетон	11		568,81	325,88
5	Коракул кўчаси, 2 уй		1952	Пишиқ ғишт	12		666,9	361,77
6	Коракул кўчаси, 4 уй		1952		12		670,86	340,63
7	Коракул кўчаси, 6 уй		1948		13		666,2	337,75
8	Гулбаданбегим кўчаси, 32 уй		1952		18		952,04	541,96
Итого					114		6 137,88	3 387,66

Сведения о составе жителей в границе проекта

В границах территории проживают 312 человек из них:

Взрослые	Дети до 18 лет	Пенсионеры
54%	22%	24%
170	69	73

Информация о юридическом и муниципальном имуществе в границах участка				
№	Субъект	Права собственности	Назначение	Площадь, м²
1	POLVONOV ELTUZAR FARXOD O'G'LI	Собственность	Офис	66
2	AHMEDOV EDUCATION nodavlat ta'lim muassasasi	Собственность	390-сонли мактабгача таълим муассасаси	3 007
3	ООО "ZAFAR AGRO TAYYORLOV EKSPORT"	Собственность	Маиший хизмат кўрсатиш мажмуаси	683
4	УЧРЕЖДЕНИЕ "38-SONLI UMUMIY TIPDAGI DAVLAT MAKTABGACHA TA'LIM TASHKILOTI"	Срочное пользование	38-сонли мактабгача талим муасасаси	7 240
Итого				10 996

Фотофиксация территории



1.3 Описание существующих объектах социального обслуживания населения и их доступность

Среднеобразовательные школы

На данный момент в Мирзо-Улугбекском районе функционируют 39 среднеобразовательных школ, общая мощность рассчитана на **49 612** ученическое место, фактическая наполняемость составляет **58 522** ученика. Коэффициент наполняемости – **1,4**.

На территории участка реновации в радиусе пешеходной доступности расположена общеобразовательная школа **№187**, реконструированная в 2017 году, расположенная по адресу массив Ялангач, площадь составляет – **4 897 м²** (мощность – **1 342** мест, фактическая наполняемость – **1 405** мест, коэффициент наполняемости – **1,2**).

Учитывая тот факт, что на территории махалли «Навнихол» отсутствуют школы, при этом после реализации программы реновации прогнозируется увеличение количества детей школьного возраста, в связи с этим на территории махалли необходимо **построить дополнительное здание школы на 600 мест**.

Дошкольные образовательные учреждения

Охват Мирзо Улугбекского района дошкольными образовательными учреждениями, детей от 3 до 6 лет составляет - **60%**.

На прилегающих участках реновации в радиусе пешеходной доступности расположены:

1) дошкольное образовательное учреждение **№38**, построенное в 1955 году, по ул. Гульбаданбегим 32А, площадь составляет – **7 240 м²** (мощность составляет **10 групп на 300 мест, очередь составляет – 311 детей**). В 2015 году был произведен капитальный ремонт;

2) дошкольное многопрофильное специализированное образовательное учреждение **№390**, построенное в 1967 году, по адресу массив Ялангач 119А, площадь составляет – **6 674 м²** (мощность составляет **6 групп на 90 мест, очередь составляет – 0 детей**). В 2023 году был произведен ремонт канализационной системы.

Учитывая тот факт, что на территории махалли «Навнихол» отсутствуют детские сады, при этом после реализации программы реновации прогнозируется увеличение количества детей школьного возраста, в связи с этим на территории махалли необходимо **построить дополнительные здания к существующей ДОУ 38 (территория является культурным наследием) на 60 мест и строительство нового спортивного зала на территории ДМСОУ №390**.

Поликлиники и больницы

На прилегающих участках в радиусе пешеходной и транспортной доступности расположена **7 – Семейная поликлиника** ул. Эргаша Отаханова, 218 (Приём пациентов - **400** чел/день, действующие койки – **45** мест).

Описание существующих систем дорожно-транспортного обслуживания

Транспортное обслуживание территории осуществляется по ул. Шахриабд (6 полос) в обе стороны (основная магистраль), по ул. Дурмон йули (6 полос) в обе стороны (основная магистраль), по ул. Муминова (4 полосы) в обе стороны (второстепенная дорога).

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

- остановка «Улица Навнихол» Номера маршрутов, осуществляющих остановку на данном остановочном пункте: 25, 60, 119, 152.
- остановка «Поликлиника №7» номера маршрутов, осуществляющих остановку на данном остановочном пункте: 63, 129.

1.4 Сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры

Прогнозируемая нагрузка на существующую коммунальную инфраструктуру

На данный момент в **Мирзо-Улугбекском районе** мощности электропотребления составляет 243,3 МВт (100%), фактическое потребление составляет 187,3 МВт (77%), при этом в 2025 году потребление составит 208,1 МВт (86%), 2026 году 231,2 МВт (95%), 2027 году 254,3 МВт (105%) и 2028 году 279,8 МВт (115%).

Мощность водопотребления **Мирзо-Улугбекского района** составляет 157 277 456 м³ (100%). Прогнозируемое водопотребление на 2024 год составит 150 378 604,3 м³ (96%), при этом в 2025 году водопотребление составит 158 228 671 м³ (101%), 2026 году 162 180 403 м³ (103%), 2027 году 166 132 134 м³ (106%) и 2028 году 170 083 867 м³ (108%).

Мощность водоотведения **Мирзо-Улугбекского района** составляет 69 350 142 м³ (100%). Прогнозируемая мощность водоотведения на 2024 год составит 66 524 413,4 м³ (96%), при этом в 2025 году водоотведение составит 68 187 523,75 м³ (98%), 2026 году 69 960 399,36 м³ (101%), 2027 году 72 548 934,1 м³ (105%) и 2028 году 75 595 989,4 м³ (109%).

Коммунальное снабжение производится централизованным способом.

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

При реализации проекта реновации потребуется подключение к сетям:

Электроснабжение:

- Замена кабеля протяженностью – 1,4 км, мощностью 0,4 кВ воздушной линий электропередач на новый кабель типа СИП по ул. Гульбаданбегим и ул. Олимлар.

Газоснабжение:

- Прокладка газопровода d-219мм, среднего давления по ул. Гульбаданбегим и ул. Олимлар, протяженностью – 1600 п/м;
- Установка 5 (пяти) газораспределительных станции с РДУК 80.

Водоснабжение:

- Прокладка водопроводов d-250мм по ул. Олимлар, протяженностью – 450 п/м.

Канализация:

- Прокладка канализации d-600мм протяженностью – 500 п/м.

1.5 Описание существующих зеленых насаждений



В границах территории расположены многолетние высокие деревья и насаждения.

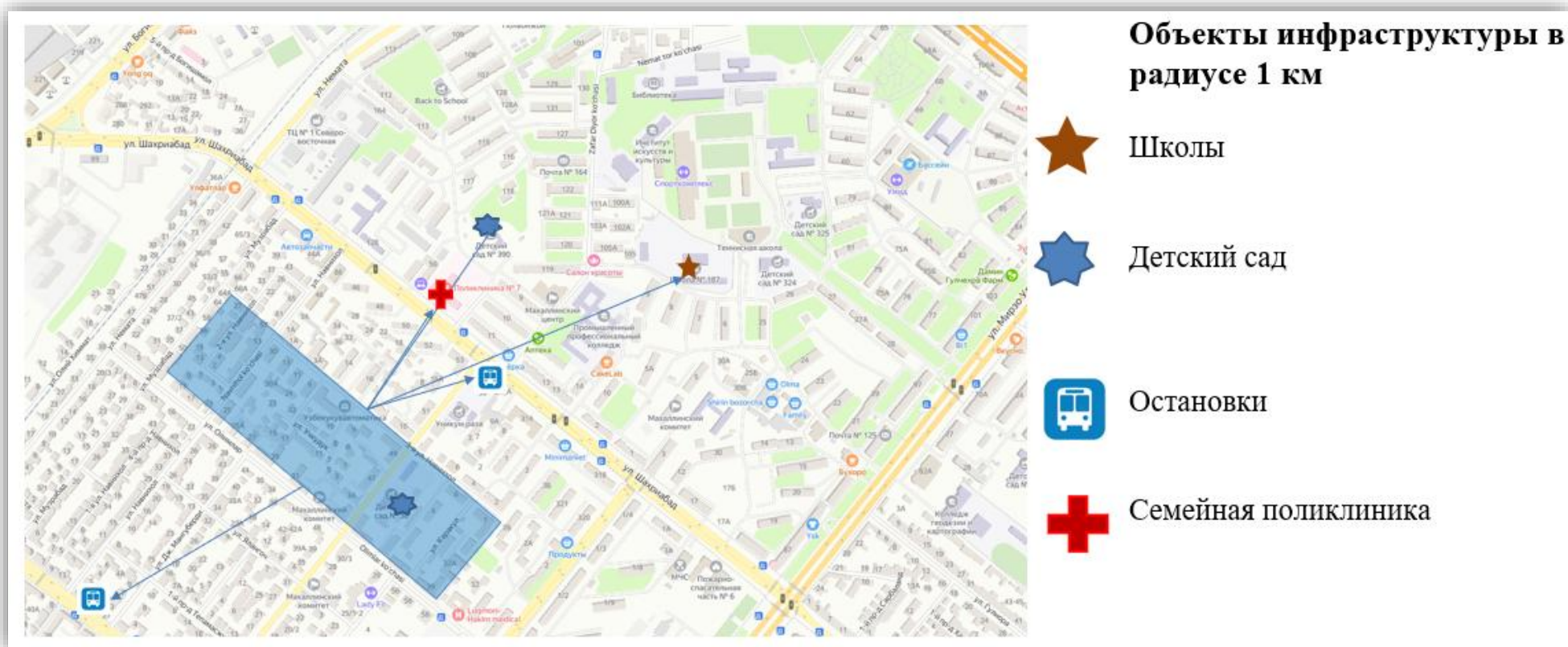
В составе предложения предусмотреть план мероприятия по зеленым насаждениям на территории реновации в соответствии с нормативно-правовой базой:

- 1) Указ Президента Республики Узбекистан № 46 от 30.12.2021 г.
- 2) Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан №93 от 18.02.2020 г.
- 3) Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан №464 от 22.08.2022.

На территории в шаговой доступности расположен столичный сквер им. Мирзо Улугбека.

<p align="center">Перечень деревьев на земельном участке площадью 10,3 га в рамках реновации территории МСГ «Навнихол»</p>			
№	Порода дерева	диаметр / см (от-до)	Кол-во /шт.
Ценные породы			
1.	Сосна (карагай)	20-30	58
2.	Грецкий орех (ёнгок)	20-30	9
3.	Тутовник (тут)	10-50	16
4.	Карагач (кайрагоч)	20-50	38
5.	Ясень (шумтол)	20-30	77
6.	Ленкоранская акация (ленкоран акацияси)	10-20	21
7.	Павловния	10-30	25
8.	Дуб (эман)	20-30	39
Всего:			283
Малоценные породы			
1.	Урюк (ўрик)	20-30	26
2.	Сафора	20-25	3
3.	Вишня (олча)	10-20	52
4.	Хурма (хурмо)	10-20	2
5.	Слива (олхўри)	5-10	4
6.	Персик (шафтоли)	10-25	11
7.	Яблоня (олма)	10-20	19
8.	Черешня (гилос)	10-20	5
9.	Айланта (сассикдарахт)	20-25	17
Всего:			139
Итого:			422

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 – **3,3 га (33 000 м²)**.

Общая площадь строительство объектов недвижимости примерно **от 74 тыс. м²**.

Объем инвестиций порядка **от 49 млн. долларов США**.

Количество рабочих мест в пик строительства **от 70 человек**.

Количество новых рабочих мест после освоения территории **от 110 человек**.

Предусмотреть реализацию проекта развития территории в **один этапа**.

Срок реализации проекта **не более 36 месяцев**.

Прилегающая площадь преобразуемой территории составляет – **6 349 м²**.

Стоимость одной сотки земельного участка на данной территории составляет – **..... тыс. сум** (ориентировочно).

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

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

Махалля «Навнихол»

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 организации зеленых зон

Предполагаемому инвестору при планировании проекта реновации учесть максимальное сохранение зеленых насаждений, действующую нормативно-правовую базу и пункт 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		
Интенсивность использования жилых территорий			
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-экономи

- кликните на пиктограмму для запуска файла и расчета экономики проекта.

2.10 Механизм финансирования проекта

Указать источники финансирования проекта реновации (приложить справку о обороте средств с банка за последний год или иную информацию).

2.11 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?
1.2	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 генеральный план (мастер-план) (Инвестору приложить генеральный план новой застройки)