

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

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

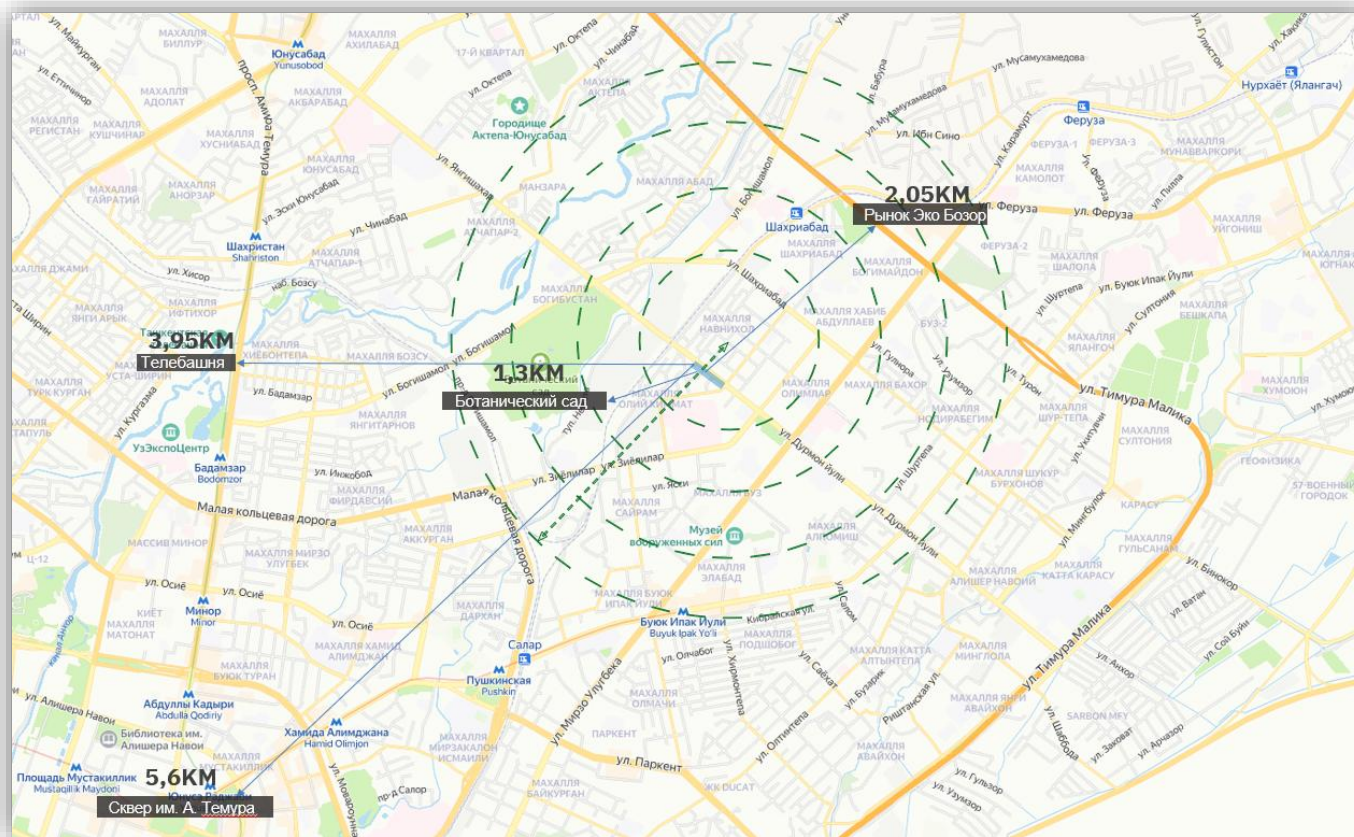
Махалля «Олийхиммат»

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..... | 7 |
| 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 | 10 |
| В границах территории расположены многолетние высокие деревья и насаждения. | 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 | 17 |
| 2.5 Предложения по благоустройству..... | 17 |
| 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 Северо-западной части Мирзо-Улугбекского района города Ташкента, к северо-востоку от международного аэропорта Ташкента.

До рынка Эко Бозор – 2,05 км.

До Ботанического сада – 1,3 км.

До Телебашни – 3,95 км.

До сквера им. А. Темура – 5,6 км.

Преобразуемая территория площадью **1,1 га** (ориентировочно) расположена по адресу ул. Дормон 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 многоквартирных домах подлежащих к сносу в границах участка | | | | | | | | |
|--|---------------------------|-----|-------------------|------------|--------------------|-----------|--------------------|-------------------|
| № | Адрес | Тип | Год строительства | Материал | Количество квартир | Этажность | Площадь здания, м2 | Жилая площадь, м2 |
| 1 | Дурмон йули кўчаси, 18 уй | МКД | 1960 | Пишик ғишт | 21 | 2 | 1319,18 | 780,38 |
| 2 | Дурмон йули кўчаси, 16 уй | МКД | 1960 | Пишик ғишт | 17 | 2 | 797,16 | 543,95 |
| 3 | Дурмон йули кўчаси, 14 уй | МКД | 1961 | Пишик ғишт | 12 | 2 | 589,02 | 394,62 |
| 4 | Дурмон йули кўчаси, 12 уй | МКД | 1961 | Пишик ғишт | 5 | 2 | 258,91 | 146,7 |
| 5 | Дурмон йули кўчаси, 10 уй | МКД | 1960 | Пишик ғишт | 18 | 2 | 1005,2 | 569,16 |
| Итого | | | | | 73 | | 3969,47 | 2434,81 |

Сведения о составе жителей в границе проекта

В границах территории проживают 148 человек из них:

| Взрослые | Дети до 18 лет | Пенсионеры |
|----------|----------------|------------|
| 62% | 17% | 21% |
| 91 | 25 | 32 |

| Информация о юридическом и муниципальном имуществе в границах участка | | | | |
|---|---------|---------------------|------------|-------------|
| № | Субъект | Права собственности | Назначение | Площадь, м2 |

| | | | | |
|--------------|---|---------------|---|------------|
| 1 | TULYAGANOVA DILBAR ZAYNITDINOVNA | Собственность | Пастки қаватида савдо ва маиший хизмат кўрсатиш мажмуаси | 357 |
| 2 | ALAVITDINOV KAMOLIDDIN SERAJITDINOVICH | Собственность | савдо ва маиший хизмат кўрсатиш мажмуаси | 172 |
| 3 | PULATXODJAYEV AVAZ ABIDXODJAYEVICH | Собственность | Пастки қаватида савдо ва маиший хизмат кўрсатиш мажмуаси | 186 |
| Итого | | | | 715 |

| 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 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 **№27**, реконструированная в 2008 году, расположенная по адресу ул. Дормон Йули 24, площадь составляет – **4 944** м² (мощность – **1 270** мест, фактическая наполняемость – **1 336** мест, коэффициент наполняемости – **1,4**).

Учитывая тот факт, что на территории махалли «Олийхиммат» отсутствуют школы, при этом после реализации программы реновации прогнозируется увеличение количества детей школьного возраста, поэтому на данной территории необходимо **строительство дополнительного здания школы на 400 мест**.

Дошкольные образовательные учреждения

Охват Мирзо Улугбекского района дошкольными образовательными учреждениями, детей от 3 до 6 лет составляет - **95%**.

На прилегающих участках реновации в радиусе пешеходной доступности расположены:

1) дошкольное образовательное учреждение **№333**, построенное в 1966 году, по ул. Дормон Йули 20А, площадь составляет – **10 184** м² (мощность составляет **12** групп на **360** мест, очередь составляет – **277** детей). Требуется капитальный ремонт;

Учитывая тот факт, что на территории махалли «Олийхиммат» 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 №333 на 120 мест**.

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 транспортного обслуживания

Транспортное обслуживание территории осуществляется по ул. Дормон Йули (6 полос) в обе стороны (основная магистраль).

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.

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:

- Текущий ремонт 2 подстанции ТП 1276 и ТП 1575 расположенного по ул. Дормон Йули;

Газоснабжение:

- Прокладка 1000 п/м газопровода D-159мм среднего давления по ул. Дормон Йули;
- Установка 2 газораспределительной станции с РДУК 80;

Водоснабжение:

- Прокладка 130 п/м водопроводов D-110мм по ул. Дормон Йули.

Канализация:

- Прокладка канализации D-600мм в количестве 70 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 30.12.2024.

2) Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан №93 от 18.02.2024.

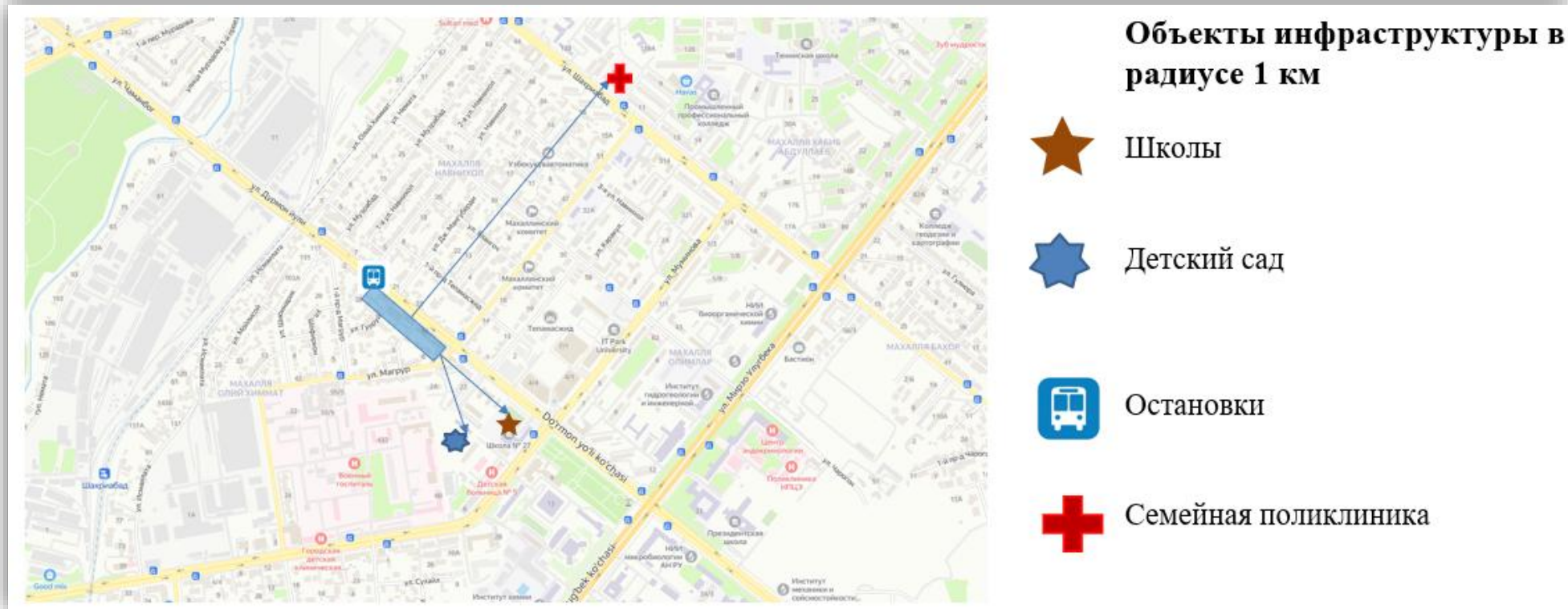
3) Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан №464 от 22.08.2022.

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

| Мирзо Улугбек тумани, “Олийхмат” МФЙ худудидаги 1,1 гектар ер майдонида дарахтлар рўйхати | | | |
|--|-----------------|---------------------------|---------------|
| № | Дарахт тури | диаметри / см дан-гача | Сони /дона |
| қимматбаҳо навли | | | |
| 1. | Қарағай (сосна) | 20-30 | 32 |
| 2. | Ёнғоқ | 20-30 | 2 |

| | | | |
|---------------------------|-----------------|-------|------------|
| 3. | Тут | 10-30 | 3 |
| 4. | Қайрағоч | 20-30 | 22 |
| 5. | Шумтол | 20-30 | 16 |
| 6. | Линкаран акация | 10-20 | 11 |
| 7. | Павлония | 10-30 | 10 |
| 8. | Эман | 20-30 | 36 |
| Жами: | | | 132 |
| кам қимматли навли | | | |
| 1. | Ўрик | 20-30 | 3 |
| 2. | Олча | 10-20 | 22 |
| 3. | Олма | 10-20 | 7 |
| 4. | Гилос | 10-20 | 3 |
| 5. | Сассиқдарахт | 20-25 | 2 |
| Жами: | | | 37 |
| Умумий: | | | 169 |

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 1,1 га.

Общая площадь объектов недвижимости примерно 20 - 25 тыс. кв.м.

Объем инвестиций порядка 10 – 15 млн. долларов.

Количество рабочих мест в пик строительства 40 – 45 человек.

Количество новых рабочих мест после освоения территории 80 – 85 человек.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

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

Махалля «Олийхиммат»

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? |

2.11 Рендеры (заполняется Инвестором)