

# **ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ**

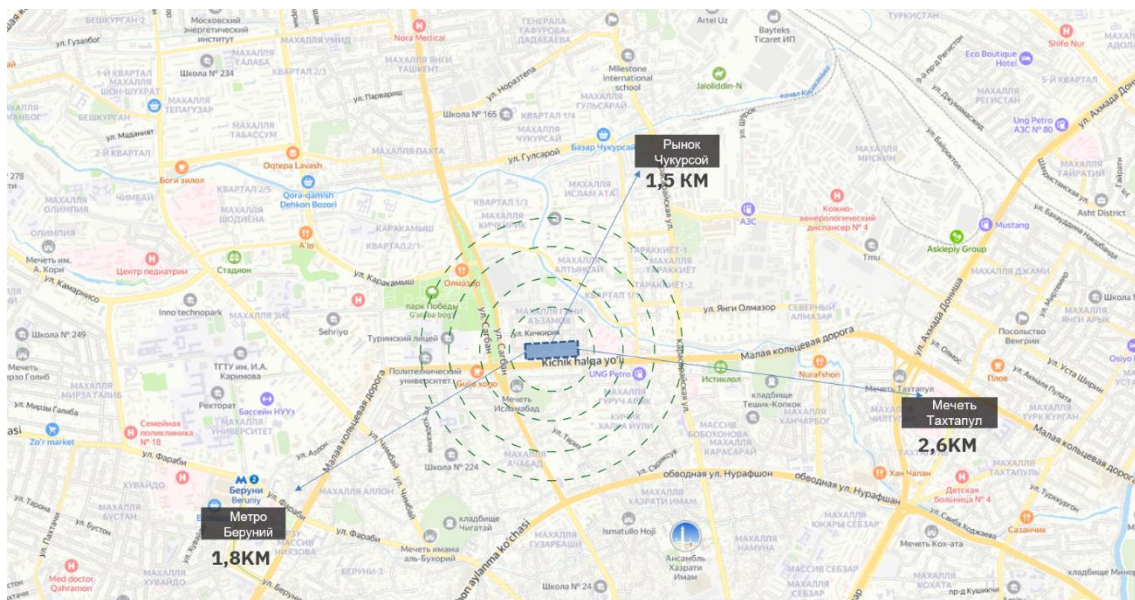
**ДЛЯ ОТБОРА НАИЛУЧШЕГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ  
ПО РЕНОВАЦИИ ТЕРРИТОРИИ:**

**Махалля «Гани Агзамов-2»**

# ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1 Сведения о границах, площади рассматриваемого участка .....	Ошибка! Закладка не определена.
1.2 Сведения о существующих объектах культурного наследия, капитального строительства в границах рассматриваемого участка с фотофиксацией их состояния .....	Ошибка! Закладка не определена.
1.3 Описание существующих объектах социального обслуживания населения и их доступность .....	Ошибка! Закладка не определена.
1.4 Сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры .....	Ошибка! Закладка не определена.
1.5 Описание существующих зеленых насаждений .....	Ошибка! Закладка не определена.
1.6 Схема существующего использования территории с расположением расселяемых объектов, объектов социальной, дорожно-транспортной и коммунальной инфраструктуры .....	Ошибка! Закладка не определена.
1.7 Ориентировочные параметры комплексного развития данной территории. ....	Ошибка! Закладка не определена.
2. Концепция проекта .....	Ошибка! Закладка не определена.
2.1 Перечень сохраняемых и планируемых к сносу объектов капитального строительства .....	Ошибка! Закладка не определена.
2.2 Предложение по развитию объектов социального обслуживания.....	Ошибка! Закладка не определена.
2.3 Предложения по развитию систем дорожно-транспортного обслуживания .....	Ошибка! Закладка не определена.
2.4 Предварительный расчет нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры .....	Ошибка! Закладка не определена.
2.5 Предложения по благоустройству.....	Ошибка! Закладка не определена.
2.6 Решение по организации зеленых зон .....	Ошибка! Закладка не определена.
2.7 Схема проектного решения с расположением новых объектов, объектов социальной, дорожно-транспортной и коммунальной инфраструктуры (план застройки территории).....	Ошибка! Закладка не определена.
2.8 Техничко-экономические показатели новой застройки.....	Ошибка! Закладка не определена.
2.9 Финансово-экономические расчёты (образец таблица) .....	Ошибка! Закладка не определена.
2.10 Механизм финансирования проекта .....	22
2.11 План по расселению (заполняется Инвестором).....	Ошибка! Закладка не определена.
3. Рендеры, генеральный план (мастер-план) (Инвестору приложить генеральный план новой застройки)	Ошибка! Закладка не определена.

## 1.1 Сведения о границах, площади рассматриваемого участка



Преобразуемая территория расположена в западной части Алмазарского района города Ташкента.

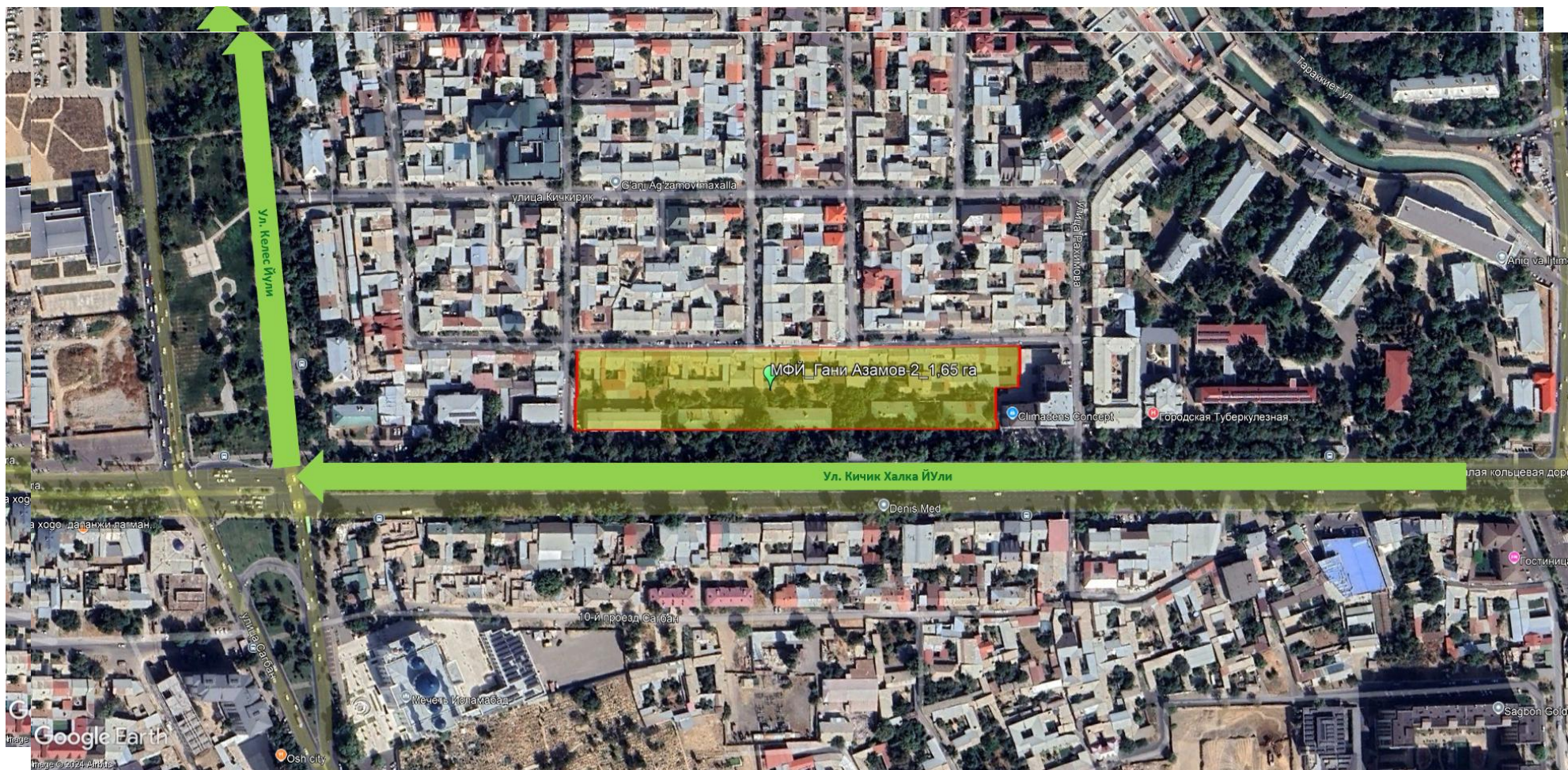
До Рынок– «Чукурсой» 1,5 км.

До мечети «Тахтапул» – 2,6 км.

До метро «Беруний» – 1,8 км.

Преобразуемая территория площадью **1.65 га** (ориентировочно) расположена по ул. Кичик Халка 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 подлежащие к сносу в границах участка								
№	Адрес	Тип	Год строительства	Материал	Количество квартир	Этажность	Площадь здания, м2	Жилая площадь, м2
1	Кичик халка автомобил йўли кўчаси, 5 уй	МКД	1965	Пишиқ ғишт	18	2	1371,7	890,2
2	Кичик халка автомобил йўли кўчаси, 11 уй	МКД	1965	Пишиқ ғишт	18	2	823	499,9
3	Кичик халка автомобил йўли кўчаси, 13 уй	МКД	1965	Пишиқ ғишт	18	2	811,9	499,5
4	Кичик халка автомобил йўли кўчаси, 2 уй	МКД	1965	Пишиқ ғишт	12	2	593	354,4
5	Кичик халка автомобил йўли кўчаси, корпус 1/2-уй	МКД	1960	Пишиқ ғишт	12	2	602,2	362,3
				<b>Итого</b>	<b>78</b>		<b>4 201,8</b>	<b>2 606,3</b>

Информация о индивидуальных жилищных домах подлежащих сносу в границах участка					
№	Адрес	Тип	Материал	Площадь здания, м2	Жилая площадь, м2
1	Қичқирик, 1 тор кўчаси, 32 уй	ИЖС	Пишиқ ғишт	98	50
2	Қичқирик, 1 тор кўчаси, 34 уй	ИЖС	Пишиқ ғишт	222	122
3	Қичқирик, 1 тор кўчаси, 36 уй	ИЖС	Пишиқ ғишт	160	125
4	Қичқирик, 1 тор кўчаси, 38 уй	ИЖС	Пишиқ ғишт	111	77
5	Қичқирик, 1 тор кўчаси, 40 уй	ИЖС	Пишиқ ғишт	54	31
6	Қичқирик, 1 тор кўчаси, 42 уй	ИЖС	Пишиқ ғишт	78	29
7	Қичқирик, 1 тор кўчаси, 44 уй	ИЖС	Пишиқ ғишт	103	50
8	Қичқирик, 1 тор кўчаси, 46 уй	ИЖС	Пишиқ ғишт	152	137
9	Қичқирик, 1 тор кўчаси, 48 уй	ИЖС	Пишиқ ғишт	133	108
10	Қичқирик, 1 тор кўчаси, 50 уй	ИЖС	Пишиқ ғишт	90	55
11	Хикмат Рахмонов кўчаси, 14 уй	ИЖС	Пишиқ ғишт	165	104
12	Хикмат Рахмонов кўчаси, 16 уй	ИЖС	Пишиқ ғишт	133	68
13	Хикмат Рахмонов кўчаси, 18 уй	ИЖС	Пишиқ ғишт	241	162
14	Хикмат Рахмонов кўчаси, 20 уй	ИЖС	Пишиқ ғишт	116	96
15	Хикмат Рахмонов кўчаси, 22 уй	ИЖС	Пишиқ ғишт	70	53
16	Хикмат Рахмонов кўчаси, 24 уй	ИЖС	Пишиқ ғишт	152	114
17	Хикмат Рахмонов кўчаси, 26 уй	ИЖС	Пишиқ ғишт	172	123
18	Хикмат Рахмонов кўчаси, 28 уй	ИЖС	Пишиқ ғишт	201	152
19	Хикмат Рахмонов кўчаси, 30 уй	ИЖС	Пишиқ ғишт	155	103

20	Хикмат Рахмонов кўчаси, 32 уй	ИЖС	Пишиқ ғишт	107	88
		<b>Итого</b>		<b>2 713</b>	<b>1 847</b>

### Сведения о составе жителей в границе проекта

В границах территории проживают человек из них:

Взрослые	Дети до 18 лет	Пенсионеры
%	%	%

Информация о юридическом и муниципальном имуществе в границах участка				
№	Субъект	Адрес	Назначение	Площадь, м2
1	ООО "SENTINEL"	Кичик халка автомобил йўли кўчаси 11	Кафе	464
2	ООО "BISYOR MUSHTARIY"	Қичкирик-1 кўчаси 2а	Офис	76
3	MAHALLA XAYRIYA JAMOAT FONDI TOSHKENT SHAHAR OLMAZOR TUMAN BO'LINMASI	Сағбон кўчаси	Пекарня	21
4	YUNUSOVA SANOAT XASANOVNA	Сағбон кўчаси	Магазин	89
5	ABDULLAYEV DILSHOD ILXAMOVICH	Сағбон кўчаси 246	Аптека	85
6	SAGDIYEV MIRFAYOZ MIRADILEVICH	1-Qichqirik ko'chasi	Магазин	73
7	SAGDIYEV MIRPAYOZ MURADILEVICH	Сағбон кўчаси 254а	Столовая	173
Итого				981

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 Алмазарском районе функционируют **31** среднеобразовательных школ, общая мощность рассчитана на **36 571** ученическое место, фактическая наполняемость составляет **54 712** ученика. Коэффициент наполняемости – **1,5**.

На территории участка реновации в радиусе пешеходной доступности расположена общеобразовательная школа **№185** построенная **1964** году, расположенная по адресу **Галаба 3**, площадь составляет – **17 938** м<sup>2</sup> (мощность – **960** мест, фактическая наполняемость – **1 085** мест, коэффициент наполняемости – **1,2**).

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

#### Дошкольные образовательные учреждения

Охват Алмазарского района дошкольными образовательными учреждениями, детей от 3 до 6 лет составляет – **55,6%**.

На прилегающих участках реновации в радиусе пешеходной доступности расположены:

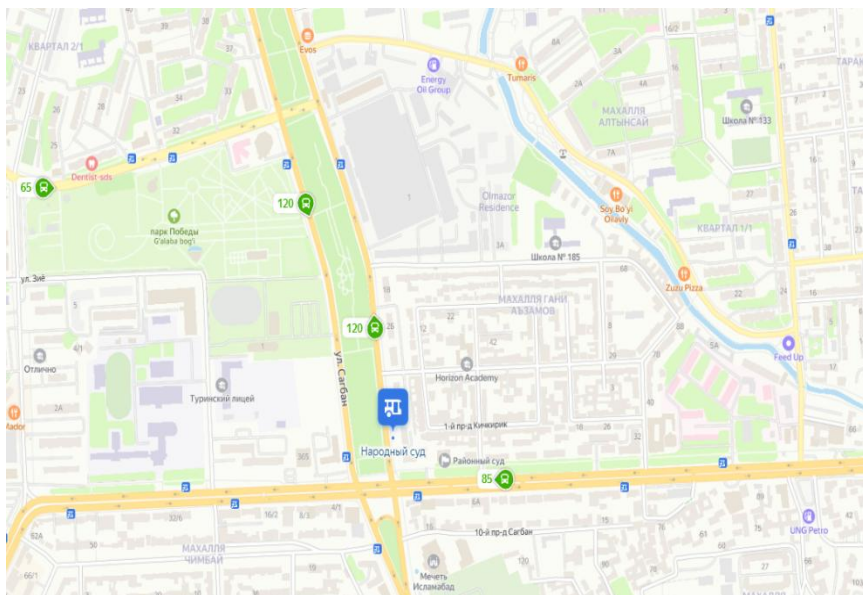
1) дошкольное образовательное учреждение **№194**, построенное в **2020** году, расположенный по адресу **Гани Агзамов** махалля, площадь составляет – **4 620** м<sup>2</sup> (мощность составляет **6 групп на 180 мест, очередь составляет – 42 детей**). В **2021** году был произведен текущий ремонт сумма составлял **620** млн сум;

Учитывая тот факт, что на территории махалли «**Гани Агзамов**» отсутствуют дошкольными образовательными учреждениями, при этом после реализации программы реновации прогнозируется увеличение количества детей до школьного возраста, поэтому на данной территории необходимо **построить дополнительное здание дошкольными образовательными учреждениями 12 групп на 360 мест**.

## Поликлиники и больницы

На прилегающих участках в радиусе пешеходной и транспортной доступности расположена **17 – Семейная поликлиника** ул. Келес Йули 226 (Приём пациентов - **250** чел/день, действующие койки – **10** мест)

## Описание существующих систем транспортного обслуживания



Транспортное обслуживание территории осуществляется по ул. Кичик Халка Йули (4 полосы) в обе стороны (основная магистраль), по ул. Келес йули (4 полосы) в обе стороны (второстепенная дорога).

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

- остановка «Народный Суд». Номера маршрутов, осуществляющих остановку на данном остановочном пункте: 65, 85, 118, 120, 465.

Ближайшая остановка метрополитена, станция Беруний – 1,8 км.

## 1.4 Сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры

Прогнозируемая нагрузка на существующую коммунальную инфраструктуру

На данный момент Алмазарском районе мощности **электропотребления** составляет 265,2 МВт (71%), 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** Алмазарского района составляет 31 827 949 м<sup>3</sup> (96%). Прогнозируемое водопотребление на 2024 год составит 31 630 430,0 м<sup>3</sup> (99%), при этом в 2025 году водопотребление составит 32 941 994,0 м<sup>3</sup> (104%), 2026 году 33 764 714,0 м<sup>3</sup> (106%), 2027 году 34 587 434,0 м<sup>3</sup> (109%) и 2028 году 35 410 155,0 м<sup>3</sup> (111%).

Мощность **водоотведения** Алмазарского района составляет 50 543 000,0 м<sup>3</sup> (95%). Прогнозируемая мощность водоотведения на 2024 год составит 89 914 990,6 м<sup>3</sup> (97%), при этом в 2025 году водоотведение составит 50 137 865,4 м<sup>3</sup> (99%), 2026 году 51 441 449,9 м<sup>3</sup> (102%), 2027 году 53 344 783,5 м<sup>3</sup> (106%) и 2028 году 55 582 264,5 м<sup>3</sup> (110%).

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 высокого напряжения (6кВ) на 1 км в ТП 1492 - ТП 982 - ТП 1291 - ТП 1242.

### ***Газоснабжение:***

- Прокладка газопровода среднего давления D – 114 мм 200 п/м.  
Установка 1 газораспределительной станции с РДУК 100.

### ***Водоснабжение:***

- Из сети D-600мм, проходящей по улице Сагбан, следует протянуть сеть D-200мм л-400 п/м.;

***Канализация:***

- Из сети D-1000мм, проходящей по улице Сагбан, протянуть сеть D-300мм л-400 п/м..



## **1.5 Описание существующих зеленых насаждений и рекреационных территорий**

В границах территории расположены многолетние высокие деревья и насаждения.

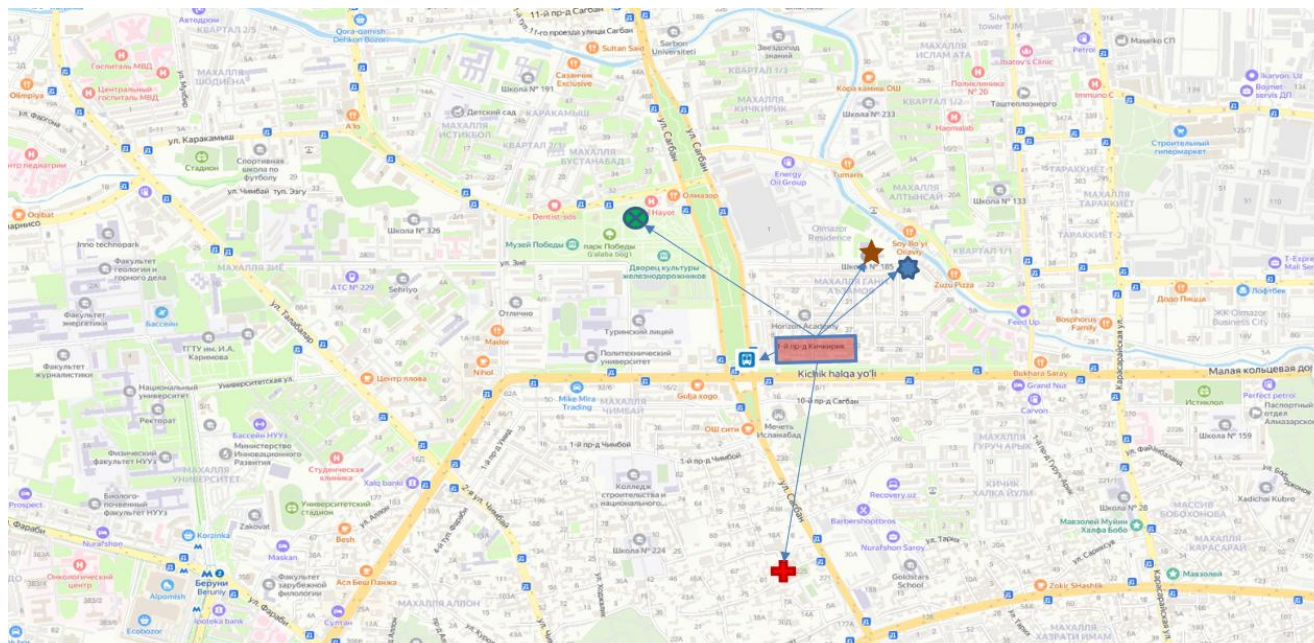
В составе предложения предусмотреть план мероприятия по зеленым насаждениям на территории реновации в соответствии с нормативно-правовой базой:

- 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 и рекреационных территориях отсутствуют парки, однако имеются рекреационные зоны.

Перечень деревьев находящиеся на территории 1,8 га махалли “Гани Агзамов-2” Алмазарского района			
№	Тип дерева	диаметр / см	К-во /Шт
<i>Ценная порода</i>			
1.	Чинор	40, 40, 60, 70	4
2.	Арча (можевенник)	30, 30, 15, 12, 20, 20, 19, 10, 8, 8, 7, 5, 4, 8, 12, 20, 14, 40, 18, 19, 21, 5, 10, 15, 18, 25, 18, 14, 20, 25, 12, 14, 15, 21, 14, 16, 16, 22, 23, 21, 21, 17, 18, 14, 17, 18, 19, 21, 8, 7, 10, 13, 23, 9, 10, 12, 12, 28, 26	58
3.	Шумтол	43, 40, 43, 50, 40, 45, 60, 40, 35, 35, 40, 20, 30, 40, 40, 40, 30, 60, 50, 55, 70, 58, 45, 40, 50, 30, 35, 32, 38, 70, 5	31
4.	Каштан	58, 80	2
5.	Гилидичи	70	1
6.	Католпа	60	1
9	чинор		15
<b>Итого:</b>			<b>97</b>
<i>Малоценная порода</i>			
1.	Урик	20, 18, 45, 50, 58, 25, 25, 40, 35, 35, 40, 45, 30, 35, 35, 50, 45, 43, 26, 45, 37, 70, 17, 18, 21, 25, 13	27
2.	Айлантус	55, 35, 25, 8, 10, 48, 15, 12, 22, 10, 33, 16	12
3.	Олча	10, 18, 10, 8	4
4.	Хурмо	20, 18, 15, 18, 12, 20, 18, 20, 20, 19, 18, 21	12
5.	Гилос	29, 45, 11, 24, 30	5
6.	Ёнгок	30, 40, 56, 74, 73, 8	6
7.	Беги	18	1
8.	Тут	18, 10, 18, 8, 50	5
9.	Олма	7	1
10.	Терак	20, 18, 20, 15, 19	5
11.	Мевали кучат	14, 2	2
<b>Итого:</b>			<b>80</b>
<b>Общие:</b>			<b>177</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 1,65 га.

Общая площадь объектов недвижимости примерно 35-40 тыс. кв.м.

Объем инвестиций порядка 15 – 20 млн. долларов.

Количество рабочих мест в пик строительства 40 – 50 человек.

Количество новых рабочих мест после освоения территории 20 – 30 человек.

## **ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

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

**Махалля «Гани Агзамов-2»**



## **1. 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 организации зеленых зон

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
<b>Площадь участка</b>	<b>га</b>		
<i>Суммарная площадь жилой застройки</i>	<b>кв.м</b>		
<i>Площадь квартир</i>	<b>кв.м</b>		
<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>		
<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>	мест		
<i>Детские сады</i>	мест		
<i>Поликлиника</i>	пос/смену	-	
<b>Количество создаваемых новых рабочих мест на период строительства</b>	Чел.		

## 2.9 Финансово-экономические расчёты (образец таблица)



2.9

Финансово-экономи

## 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	<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	<b>Переселяемые из домов, домов блокированной застройки, садовых домов:</b>		
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	

<b>3</b>	<b>Собственники нежилых объектов</b>		
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)**