

# **ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ**

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

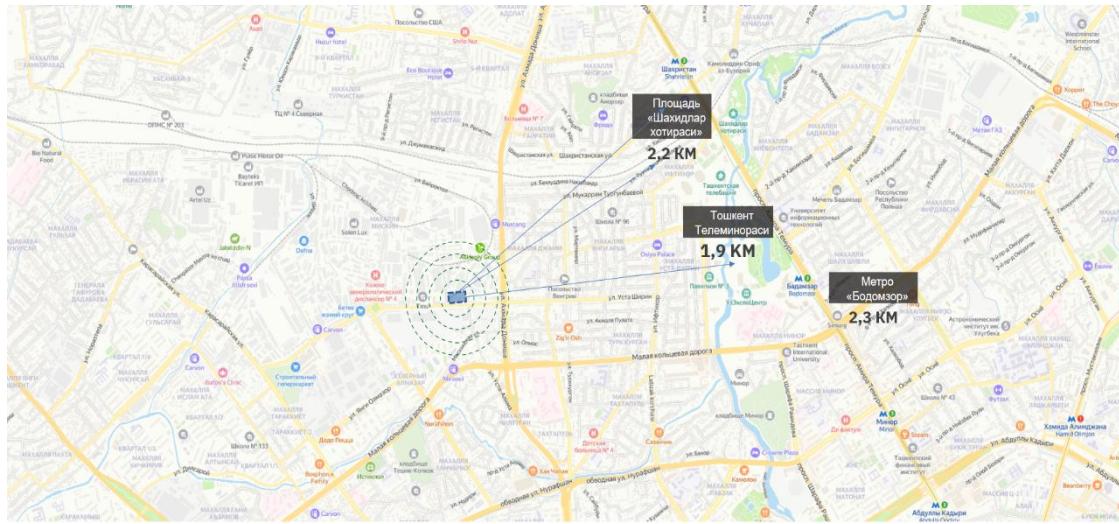
**Махалля «Мискин-4»**

Ташкент – 2024 г.

# ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1 Сведения о границах, площади рассматриваемого участка .....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
1.2 Сведения о существующих объектах культурного наследия, капитального строительства в границах рассматриваемого участка с фотофиксацией их состояния .....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
1.3 Описание существующих объектах социального обслуживания населения и их доступность .....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
1.4 Сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры .....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
1.5 Описание существующих зеленых насаждений .....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
1.6 Схема существующего использования территории с расположением расселяемых объектов, объектов социальной, дорожно-транспортной и коммунальной инфраструктуры .....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
1.7 Ориентировочные параметры комплексного развития данной территории.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
2. Концепция проекта .....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
2.1 Перечень сохраняемых и планируемых к сносу объектов капитального строительства .....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
2.2 Предложение по развитию объектов социального обслуживания.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
2.3 Предложения по развитию систем дорожно-транспортного обслуживания .....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
2.4 Предварительный расчет нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры .....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
2.5 Предложения по благоустройству.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
2.6 Решение по организации зеленых зон .....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
2.7 Схема проектного решения с расположением новых объектов, объектов социальной, дорожно-транспортной и коммунальной инфраструктуры (план застройки территории).....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
2.8 Технико-экономические показатели новой застройки.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
2.9 Финансово-экономические расчёты (образец таблица) .....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
2.10 Механизм финансирования проекта .....	20
2.11 План по расселению (заполняется Инвестором).....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
3. Рендеры, генеральный план (мастер-план) (Инвестору приложить генеральный план новой застройки)	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>

## 1.1 Сведения о границах, площади рассматриваемого участка



Преобразуемая территория расположена в западной части Алмазарского района города Ташкента.

До Площадь – «Шахидлар хотираси» 2,2 км.

До «Ташкент Телеминораси» – 1,9 км.

До метро «Бодомзор» – 2,4 км.

Преобразуемая территория площадью **0,67 га** (ориентировочно) расположена по ул. Уста Ширин.



## **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 много квартирных домах подлежащие к сносу в границах участка								
№	Адрес	Тип	Год строительства	Материал	Количество квартир	Этажность	Площадь здания, м <sup>2</sup>	Жилая площадь, м <sup>2</sup>
1	Уста Ширина күчаси, 108 уй	МКД	1950	Пишиқ ғишт	8	2	552	305
2	Уста Ширина күчаси, 110 уй	МКД	1950	Пишиқ ғишт	8	2	539	319
3	Уста Ширина кү八大, 110а уй	МКД	1950	Пишиқ ғишт	9	2	626	335
				<b>Итого</b>	<b>25</b>		<b>1 717</b>	<b>959</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, м <sup>2</sup>
1	SALOYDINOVA NARGIZA SHUXRATOVNA	Уста Ширин кўчаси 110	офис	112
2	O'ZBEKISTON POCHTASI AKSIYADORLIK JAMIYATI	Уста Ширин кўчаси 110	часть здания (1 этаж)	98
<b>Итого</b>				<b>210</b>

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 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 №**159** построенная **1968** году, расположенная по адресу **2-тупик Минор 3**, площадь составляет – **12 866 м<sup>2</sup>** (мощность – **960** мест, фактическая наполняемость – **1 580** мест, коэффициент наполняемости – **1,6**).

Учитывая тот факт, что на территории махалли «**Корасарой**» 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 №**16**, построенное в **1959** году, расположенный по адресу **Шимолий Олмазор 12**, площадь составляет – **3 059 м<sup>2</sup>** (мощность составляет **6 групп на 150 мест, очередь составляет – 274 детей**). В **2021** году был произведен текущий ремонт сумма составлял **673 млн сум**;

Учитывая тот факт, что на территории махалли «**Мискин**» 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 10 групп на 300 мест**.

## **Поликлиники и больницы**

На прилегающих участках в радиусе пешеходной и транспортной доступности расположена **19 – Семейная поликлиника** ул. (Приём пациентов - **250** чел/день, действующие койки – **10** мест)

## **Описание существующих систем транспортного обслуживания**

Транспортное обслуживание территории осуществляется по ул. Уста Ширин (2 полос) в обе стороны (основная магистраль), по ул. Ахмад Дониш (3 полосы) в обе стороны (второстепенная дорога).

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

- остановка «Компрессорный завод». Номера маршрутов, осуществляющих остановку на данном остановочном пункте: 43, 72, 78, 82, 124.

Ближайшая остановка метрополитена, станция “Бодомзор” – 2,4 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:**

- Станция Тихий 806-трансформатор 1 км замена кабеля (кабель высокого напряжения).

### **Газоснабжение:**

- Прокладка газопровода среднего давления D – 114 мм 350 п/м.  
Установка 1 газораспределительной станции с РДУК 100.

**Водоснабжение:**

- Из сети D-600 мм, проходящей через пересечение улиц У. Ширин и А. Дониш, проложить сеть D-150 мм и л-350 п/м;

**Канализация:**

- Из сети D-600мм, проходящей по улице У. Ширин, нужно протянуть сеть D-250мм л-180 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:

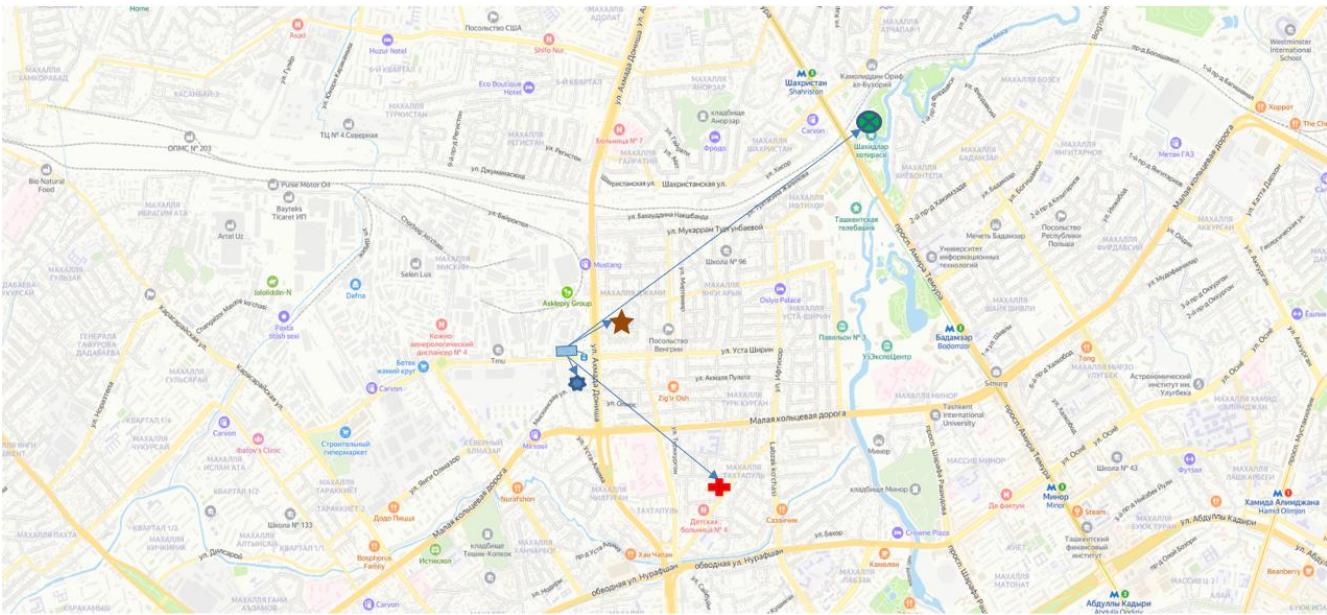
- 1) Указ Президента Республики Узбекистан № 46 от 30.12.2024.
- 2) Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан №93 от 18.02.2024.
- 3) Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан №464 от 22.08.2022.

На территории в шаговой доступности и рекреационных территорий отсутствуют парки, однако имеются рекреационные зоны.

**Перечень деревьев находящиеся на территории 0,33 га махалли “Мискин-3”  
Алмазарского района по улице Уста Ширин 119, 117 и 115 домов**

<b>№</b>	<b>Тип дерева</b>	<b>диаметр / см</b>	<b>К-во /Шт</b>
<b><i>Ценная порода</i></b>			
1.	Арча	16, 22, 32, 36, 21, 25, 28, 25, 38, 40, 27, 45, 18, 43, 44, 20, 16, 17, 15, 22, 17, 19, 20	23
2.	Заранг	70, 95	2
3.	Еман	75	1
4.	Чинор	35	1
5.	Шумтол	40, 50, 45, 50	4
<b>Итого:</b>			<b>31</b>
<b><i>Малоценная порода</i></b>			
1.	Айлантур	45, 55, 48, 50, 60, 40, 20, 45	8
2.	Хурмо	35	1
3.	Гилос	20, 25	2
4.	Ёнгок	15, 45, 15	3
5.	Олча	10, 14	2
6.	Мевали дарахт	44, 33, 22, 17, 19, 33, 37, 35, 40, 44, 23, 25, 27, 28, 29, 18, 17, 18, 15, 17	33
<b>Итого:</b>			<b>33</b>
<b>Общие:</b>			<b>64</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



Парки



Остановки



Семейная поликлиника

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

Площадь преобразуемой территории 0,67 га.

Общая площадь объектов недвижимости примерно 15-20 тыс. кв.м.

Объем инвестиций порядка 8 – 10 млн. долларов.

Количество рабочих мест в пик строительства 15 – 20 человек.

Количество новых рабочих мест после освоения территории 15 – 18 человек.

# **ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

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

**Махалля «Мискин-4»**

## **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 сносе 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**

<b>Тип обеспечения</b>	<b>Ед.изм.</b>	<b>Нагрузка</b>
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>	<i>кв.м</i>		
<i>Площадь квартир</i>	<i>кв.м</i>		
<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 строительство</b>	Чел.		

## 2.9 Финансово-экономические расчёты (образец таблица)



2.9

Финансово-экономики

## 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?

1.3	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	
3	<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)**