

# **ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ**

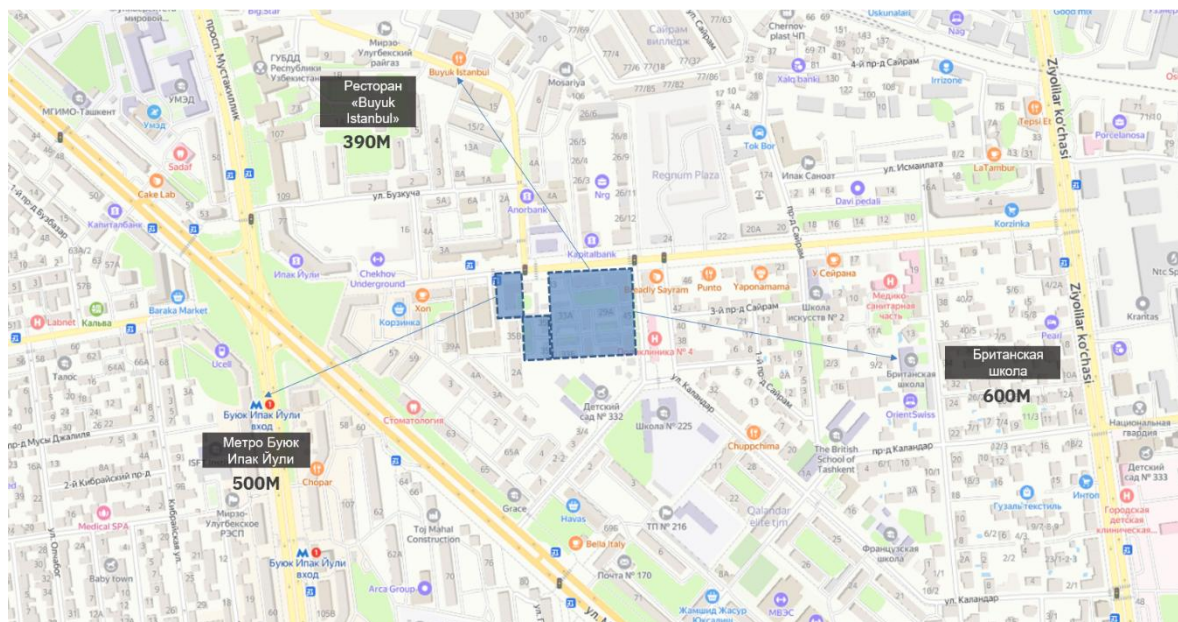
**ДЛЯ ОТБОРА НАИЛУЧШЕГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ  
ПО РЕНОВАЦИИ ТЕРРИТОРИИ:**

**Махалля «Буюк Ипак Йули»**

# ОГЛАВЛЕНИЕ

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 объектов 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 .....	17
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).....	18
2.8 Техничко-экономические показатели новой застройки.....	18
2.9 Финансово-экономические расчёты (образец таблица) .....	19
2.10 Механизм финансирования проекта .....	19
2.11 План по расселению (заполняется Инвестором).....	19
3. Рендеры, генеральный план (мастер-план) (Инвестору приложить генеральный план новой застройки).....	20

## 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.

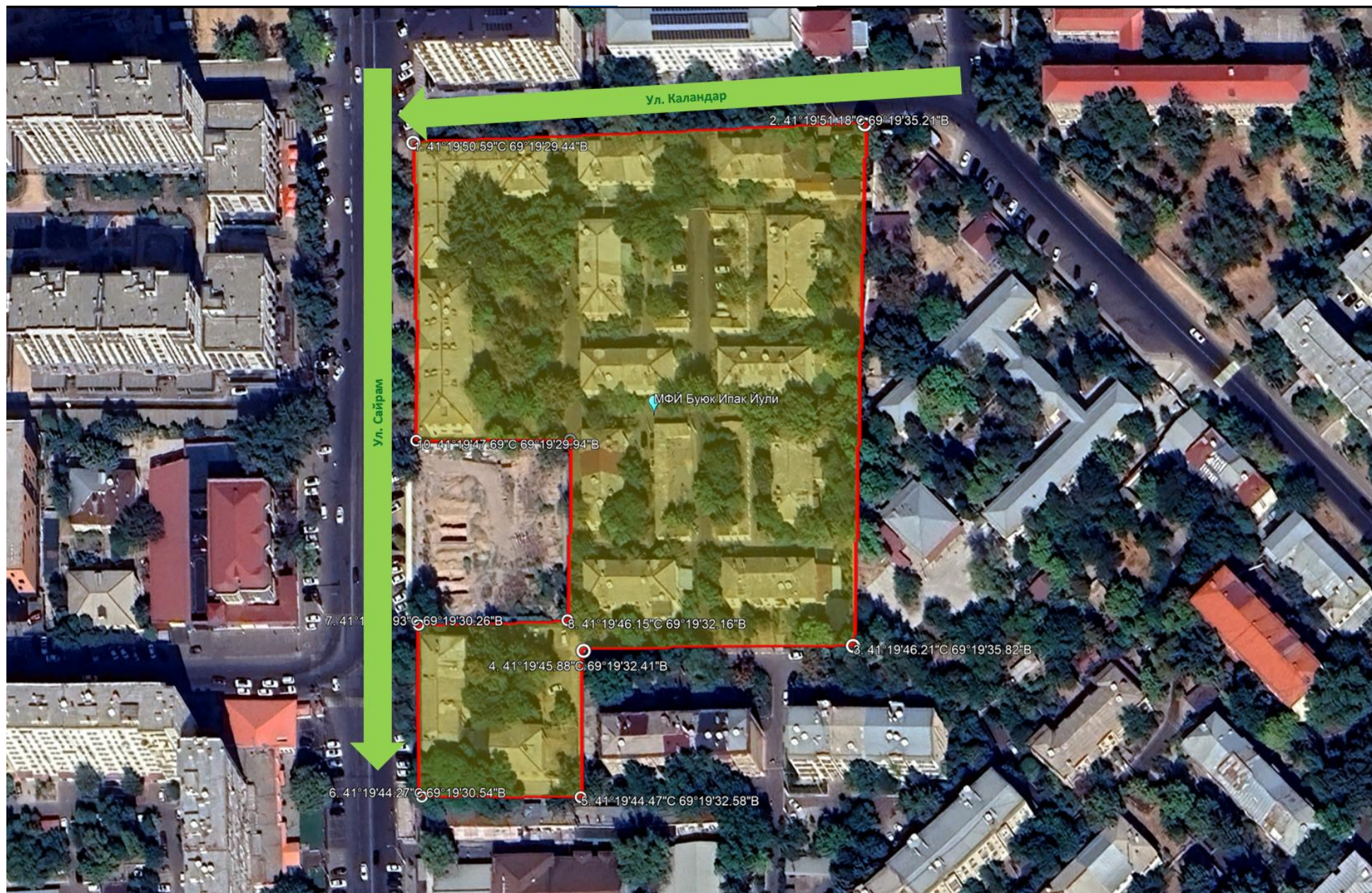
До метро «Буюк Ипак Йули» – 500 м.

До Британская школа – 600 м.

До Ресторан «Buyuk Istanbul» – 390 м.

Преобразуемая территория площадью **2,0 га** (ориентировочно) расположена по ул. Сайрам.







## 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	Буюк ипак йули Каландар, дом 43	МКД	1954	Пишик ғишт	7	2	346,88	242,14
2	Буюк ипак йули Каландар, дом 45	МКД	1955	Пишик ғишт	8	2	401,95	281,75
3	Буюк ипак йули Мусавирлар, дом 3	МКД	1961	Пишик ғишт	3	2	298,72	161,75
4	Буюк ипак йули Сайрам, дом 29	МКД	1957	Пишик ғишт	16	2	1 144,32	642,08
5	Буюк ипак йули Сайрам, дом 29а	МКД	1956	Пишик ғишт	8	2	434,1	290,41
6	Буюк ипак йули Сайрам, дом 29б	МКД	1956	Пишик ғишт	8	2	403,57	282,5
7	Буюк ипак йули Сайрам, дом 31	МКД	1957	Пишик ғишт	12	2	826,06	430,83
8	Буюк ипак йули Сайрам, дом 31а	МКД	1955	Пишик ғишт	8	2	401,74	283,39
9	Буюк ипак йули Сайрам, дом 31б	МКД	1955	Пишик ғишт	8	2	405,38	282,55
10	Буюк ипак йули Сайрам, дом 33	МКД	1967	Пишик ғишт	8	2	610,32	344,12
11	Буюк ипак йули Сайрам, дом 33а	МКД	1955	Пишик ғишт	8	2	396,7	274,68
12	Буюк ипак йули Сайрам, дом 33б	МКД	1955	Пишик ғишт	8	2	396,77	281,4

13	Буюк ипак йули Сайрам, дом 35а	МКД	1957	Пишик ғишт	8	2	414,75	282,78
14	Буюк ипак йули Сайрам, дом 35б	МКД	1968	Пишик ғишт	8	2	403,75	284,12
<b>Итого</b>					<b>118</b>		<b>6885,01</b>	<b>4364,5</b>

### Сведения о составе жителей в границе проекта

В границах территории проживают 275 человек из них:

Взрослые	Дети до 18 лет	Пенсионеры
61%	6%	33%
165	18	92

Информация о юридическом и муниципальном имуществе в границах участка				
№	Субъект	Права собственности	Назначение	Площадь, м2
1	"BINOHOUSE DEVELOPMENT" МЧЖ	Собственность	Офис Аптека	35
<b>Итого</b>				<b>35</b>

Информация о объектах культурного наследия (отсутствуют)						
№	Собственник	Адрес	Назначение	Площадь Земли, м²	Площадь застройки, м²	Площадь здания, м²
1	-	-	-	-	-	-
<b>Итого</b>				-	-	-

## 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 **№225**, построенная в 2003 году по адресу ул. Каландар 5, площадь составляет – **6 096** м<sup>2</sup> (мощность – **2 422** мест, фактическая наполняемость – **2 485** мест, коэффициент наполняемости – **1,1**).

Учитывая тот факт, что на территории махалли «Буюк Ипак Йули» отсутствуют школы, при этом после реализации программы реновации прогнозируется увеличение количества детей школьного возраста, поэтому на данной территории необходимо **строительство дополнительного здания школы на 600 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 **№332**, построенное в 1972 году, по адресу ул. Мусаввирлар 39А, площадь составляет – **9 454** м<sup>2</sup> (мощность составляет **12** групп на **360** мест, очередь составляет – **541** детей). Требуется капитальный ремонт;

Учитывая тот факт, что после реализации программы реновации прогнозируется увеличение количества детей школьного возраста, и отсутствия других ДООУ на прилегающих участках, необходимо **строительство дополнительных зданий к существующей ДООУ 332 на 140 мест**.



## **Поликлиники и больницы**

На прилегающих участках в радиусе пешеходной и транспортной доступности расположена **4 – Семейная поликлиника** ул. Каландар, 2 (Приём пациентов - **500** чел/день, действующие койки – **50** мест).

## **Описание существующих систем транспортного обслуживания**

Транспортное обслуживание территории осуществляется по ул. Мирзо Улугбек (8 полос) в обе стороны (основная магистраль), по ул. Мусаввирлар (2 полосы) в обе стороны (второстепенная дорога), ул. Каландар (2 полосы) в обе стороны (второстепенная дорога), ул. Сайрам (4 полосы) в обе стороны (второстепенная дорога).

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

- остановка «ул. Мусаввирлар». Номера маршрутов, осуществляющих остановку на данном остановочном пункте: 14, 17, 60, 63, 83, 96, 110, 119, 129, 151.

## **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 м<sup>3</sup> (100%). Прогнозируемое водопотребление на 2024 год составит 150 378 604,3 м<sup>3</sup> (96%), при этом в 2025 году водопотребление составит 158 228 671 м<sup>3</sup> (101%), 2026 году 162 180 403 м<sup>3</sup> (103%), 2027 году 166 132 134 м<sup>3</sup> (106%) и 2028 году 170 083 867 м<sup>3</sup> (108%).

Мощность водоотведения Мирзо Улугбекского района составляет 69 350 142 м<sup>3</sup> (100%). Прогнозируемая мощность водоотведения на 2024 год составит 66 524 413,4 м<sup>3</sup> (96%), при этом в 2025 году водоотведение составит 68 187 523,75 м<sup>3</sup> (98%), 2026 году 69 960 399,36 м<sup>3</sup> (101%), 2027 году 72 548 934,1 м<sup>3</sup> (105%) и 2028 году 75 595 989,4 м<sup>3</sup> (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 4 подстанции: ТП 2527 расположенного по ул. Сайрам 3-й проезд, ТП 1437 расположенного по ул. Сайрам, ТП 713 расположенного по ул. Сайрам 3-й проезд, ТП 3131 расположенного по ул. Сайрам 3-й проезд;

***Газоснабжение:***

- Прокладка 120 п/м газопровода D-159мм среднего давления по ул. Сайрам 3-й проезд;
- Установка 2 газораспределительной станции с РДУК 80;

***Водоснабжение:***

- Прокладка 180 п/м водопроводов D-600мм по ул. Сайрам 3-й проезд.

***Канализация:***

- Прокладка канализации D-800мм в количестве 60 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:

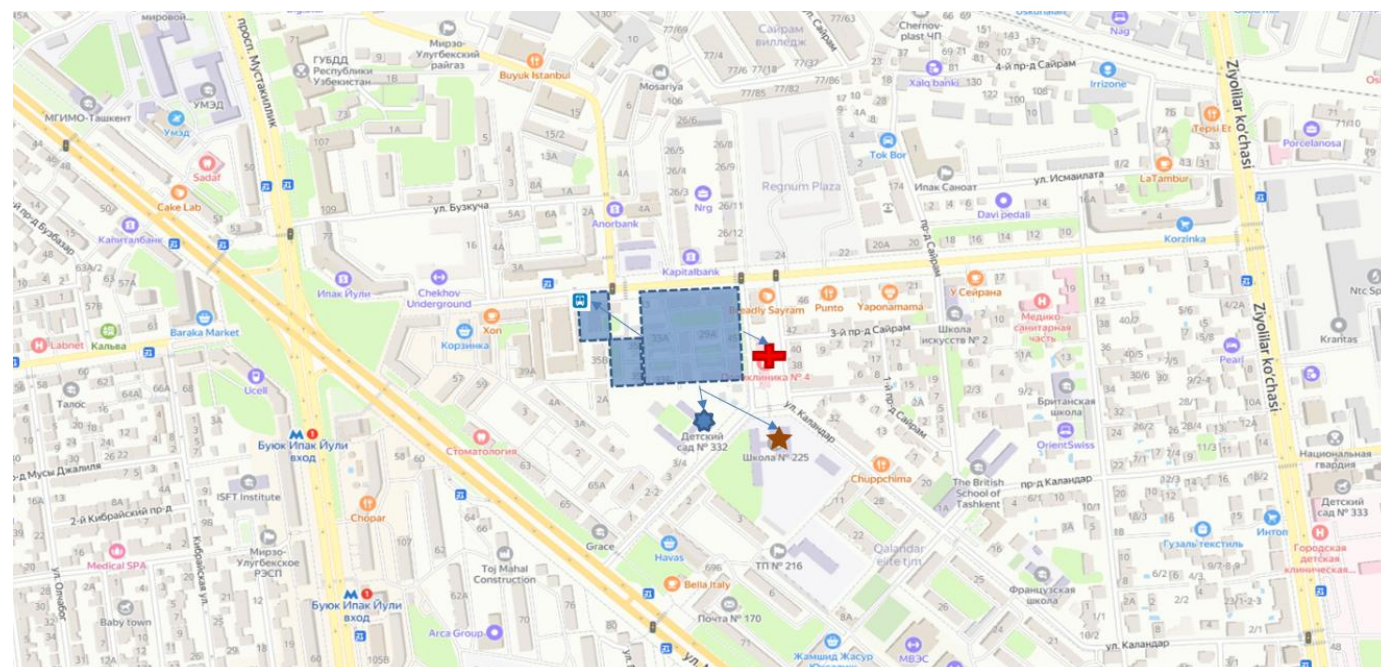
- 1) Указ Президента Республики Узбекистан № 46 от 30.12.2024.
- 2) Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан №93 от 18.02.2024.
- 3) Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан №464 от 22.08.2022.

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



Перечень деревьев находящиеся на территориях 2 га махалли “Буюк Ипак Йули” Мирзо Улугбекского района			
№	Тип дерева	диаметр / см	К-во /Шт
<b>Ценная порода</b>			
1.	Қарағай (сосна)	10-25	16
2.	Ёнғоқ	20-30	4
3.	Қайрағоч	20-30	62
4.	Шумтол	25-50	25
5.	Линкаран акация	20-30	5
6.	Эман	20-30	40
<b>Итого:</b>			<b>152</b>
<b>Малоценная порода</b>			
1.	Ўрик	20-30	6
2.	Олча	10-20	13
3.	Хурмо	10-20	2
4.	шафтоли	10-20	3
5.	Олма	20	4
6.	Сассикдарахт	20-25	5
<b>Итого:</b>			<b>33</b>
<b>Общие:</b>			<b>185</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 2.0 га.

Общая площадь объектов недвижимости примерно 40 - 50 тыс. кв.м.

Объем инвестиций порядка 15 – 20 млн. долларов.

Количество рабочих мест в пик строительства 25 – 30 человек.

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



## **ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

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

**Махалля «Буюк Ипак Йули»**

## **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 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 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>	<b>кв.м</b>		
<i>Предельная высота жилой застройки</i>	<b>эт.</b>		
<i>Площадь застройки жилыми домами</i>	<b>кв.м</b>		
<b>Интенсивность использования жилых территорий</b>			
<i>Плотность застройки</i>	<b>тыс.кв.м/га</b>		
<i>Придомовая территория</i>	<b>га</b>		
<i>Площадь озеленения</i>	<b>кв.м</b>		
<i>Места хранения автотранспорта</i>			
<i>т.ч. подземные паркинги</i>	<b>м/м</b>		
<i>т.ч. наземные автостоянки</i>	<b>м/м</b>		
<i>Школа</i>	<b>мест</b>		
<i>Детские сады</i>	<b>мест</b>		
<i>Поликлиника</i>	<b>пос/смену</b>	<b>-</b>	

Количество создаваемых новых рабочих мест на период строительства	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
<b>1</b>	<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?
<b>2</b>	<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	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)**