

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

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

Махалля «Олмачи»

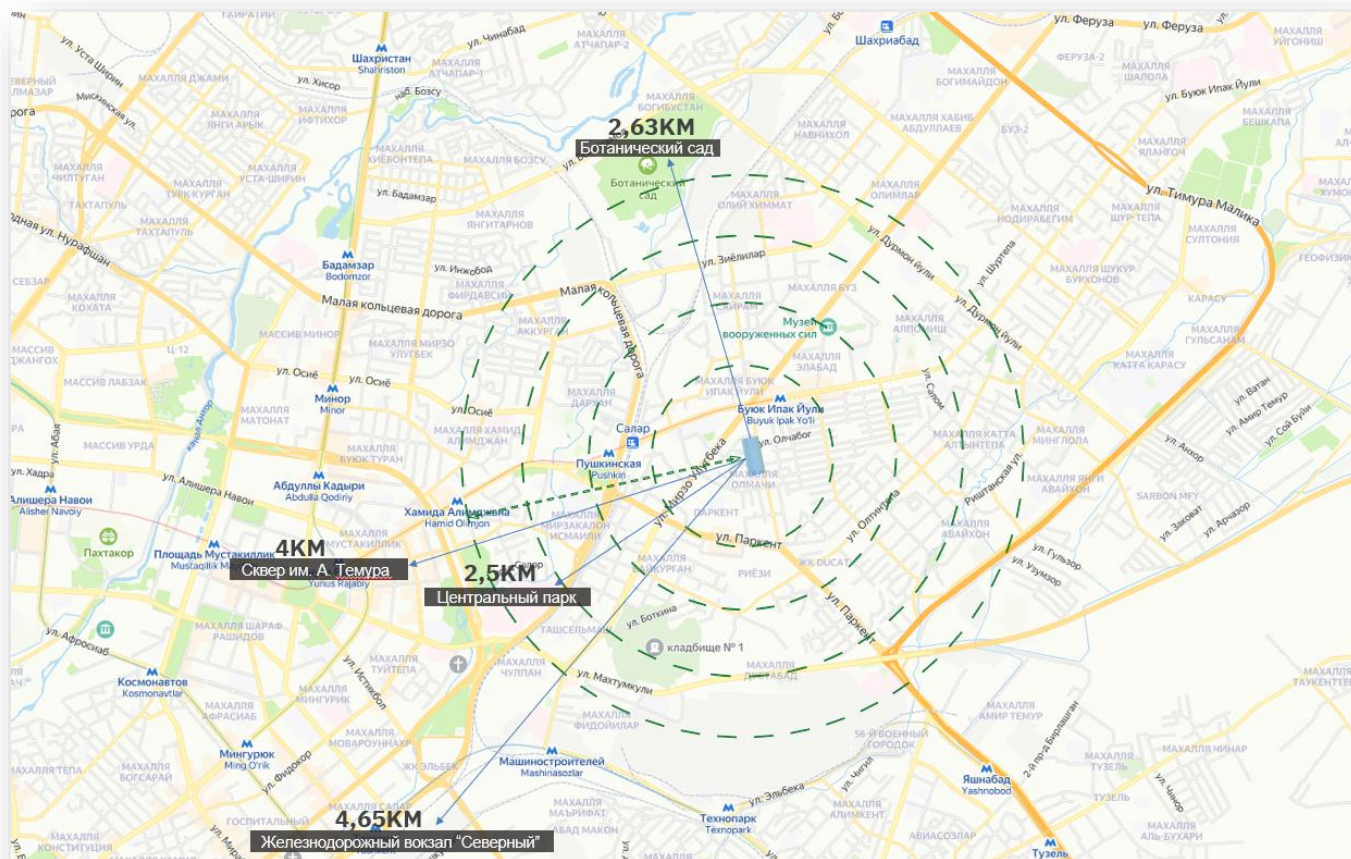
Ташкент – 2024 г.

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.....	8
1.3 Описание существующих объектах социального обслуживания населения и их доступность	9
1.4 Сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры	10
1.5 Описание существующих зеленых насаждений	12
В границах территории расположены многолетние высокие деревья и насаждения.	12
1.6 Схема существующего использования территории с расположением расселяемых объектов, объектов социальной, дорожно-транспортной и коммунальной инфраструктуры	14
1.7 Ориентировочные параметры комплексного развития данной территории.	15
2. Концепция проекта	17
2.1 Перечень сохраняемых и планируемых к сносу объектов капитального строительства	17
2.2 Предложение по развитию объектов социального обслуживания.....	17
2.3 Предложения по развитию систем дорожно-транспортного обслуживания	17
2.4 Предварительный расчет нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры	18
2.5 Предложения по благоустройству.....	18
2.6 Решение по компенсационной вырубке зеленых насаждений	19
2.7 Схема проектного решения с расположением новых объектов, объектов социальной, дорожно-транспортной и коммунальной инфраструктуры (план застройки территории).....	19
2.8 Техничко-экономические показатели новой застройки.....	19
2.9 Финансово-экономические расчёты (образец таблица)	20
2.10 План по расселению (заполняется Инвестором).....	20
2.11 Рендеры (заполняется Инвестором)	21

1. Существующее положение

1.1 Сведения о границах, площади рассматриваемого участка



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

До Ботанического сада – 2,63 км.

До Центрального парка – 2,5 км.

До сквера им. А. Темура – 4 км.

До железнодорожного вокзала “Северный” – 4,65 км.

Преобразуемая территория площадью **4,23 га** (ориентировочно) расположена по адресу ул. Мирзо Улугбек.



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	"Олмачи" МФЙ Мирзо Улугек кучси, 40-уй	МКД	1953	Пишиқ ғишт	12	2	841,66	528,28
2	"Олмачи" МФЙ Мирзо Улугек кучси, 42-уй	МКД	1953	Пишиқ ғишт	8	2	744,62	482,74
3	"Олмачи" МФЙ Мирзо Улугек кучси, 44-уй	МКД	1953	Пишиқ ғишт	5	2	226,91	151,68
4	"Олмачи" МФЙ Мирзо Улугек кучси, 46-уй	МКД	1953	Пишиқ ғишт	4	2	199,5	139,20
5	"Олмачи" МФЙ Мирзо Улугек кучси, 48-уй	МКД	1953	Пишиқ ғишт	6	2	296,34	206,88
6	"Олмачи" МФЙ Буз кучаси, 8-уй	МКД	1954	Пишиқ ғишт	12	2	676,32	415,19
7	"Олмачи" МФЙ Буз кучаси, 10-уй	МКД	1986	Пишиқ ғишт	12	2	671,92	412,0
8	"Олмачи" МФЙ Буз кучаси, 12-уй	МКД	1986	Пишиқ ғишт	12	2	774,78	395,64
9	"Олмачи" МФЙ Буз кучаси, 14-уй	МКД	1989	Пишиқ ғишт	12	2	793,49	412,39
Итого					83		5225,56	3143,96

Сведения о составе жителей в границе проекта

В границах территории проживают 390 человек из них:

Взрослые	Дети до 18 лет	Пенсионеры
70%	8%	26%
165	53	172

Информация о юридическом и муниципальном имуществе в границах участка				
№	Субъект	Права собственности	Назначение	Площадь, м2
1	"NEW DESIGN TECHNOLOGY" MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT	Собственность	магазин	321
2	"OLMACHI" FUQAROLARNING O'ZINI-O'ZI BOSHQARISH ORGANI	Собственность	клуб, офис	161
3	TADJIBAYEV BAXODIR GAYBULLAYEVICH	Собственность	офис и склад	129
4	TADJIBAYEV BAXODIR GAYBULLAYEVICH	Собственность	офис и склад	129
5	GIBEL VLADIMIR ALEKSANDROVICH	Собственность	офис	185
6	RAXIMOV SHAVKAT RAXMATOVICH	Собственность	магазин и склад	61
7	KONDRATOVA NATALYA FEDOROVNA	Собственность	офис (1 этаж)	77
8	ООО "BIOFARM LENDAL"	Собственность	медицинские услуги	218
9	ООО "QUDDUS AA"	Собственность	офис	61
10	Al-Haire Saad	Собственность	офис	60
11	Сход граждан махалли 'OLMACHI'	Собственность	махаллинский комитет	223
12	MAXMUDOV ABDULLA UBAYDULLAYEVICH	Собственность	офис	71
13	PAK OLEG ARSENIYEVICH; PAK ALINA OLEGOVNA	Собственность	офис	109
14	ISMOILOV KOZIMJON DILSHODJON O'G'LI	Собственность	Офис, торговый общепит	1018
15	VOXIDOV IFTIXOR XURSHID O'G'LI	Собственность	Офис, торговый общепит	252
16	AYRAPETYAN BORIS SERGEYEVICH	Собственность	стоматология	129
17	UMIRZAKOV BEXZOD KABILDJANOVICH	Собственность	Офис, торговый общепит	142

18	SULTANOV ULUGBEK ABDURAXMANOVICH	Собственность	офис	73
19	AKOPOV SERGEY GENNADEVICH	Собственность	Офис	58
20	"FIDEMEX" MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT QO`SHMA KORXONA	Собственность	административная территория	1718
21	BABAJOV SANJAR SAYFULLAYEVICH	Собственность	Офис	69
22	NISHONOV AZIZJON KAMOL O'G'LI	Собственность	Офис	73
23	"TOSHKENT SHAHAR HOKIMLIGI HUZURIDAGI MAXSUSTRANS ISHLAB CHIQRARISH BOSHQARMASI" DAVLAT UNITAR KORXON	Собственность	Маиший чикинди йигиш шахобчаси №12	65
24	"BINOKOR" MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT	Собственность	Офис	59
25	BABAJOVA GULNOZA BAXRAMOVNA	Собственность	Офис ва савдо маиший хизмат	61
26	AVETISYAN SERGEY PETROSOVICH	Собственность	Офис	50
Итого				321

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 **№148**, реконструированная в 2017 году, расположенная по адресу массив Паркент, площадь составляет – **5 235 м²** (мощность – **2 546** мест, фактическая наполняемость – **2 609** мест, коэффициент наполняемости – **1,2**).

Учитывая тот факт, что на территории махалли «Олмачи» отсутствуют школы, при этом после реализации программы реновации прогнозируется увеличение количества детей школьного возраста, поэтому на данной территории необходимо **строительство школы на 900 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 **№597**, построенное в 1968 году, по ул. Паркент 31А, площадь составляет – **4 200 м²** (мощность составляет **4 групп на 120 мест, очередь составляет – 161 детей**). В 2017 году был произведен капитальный ремонт;

Учитывая тот факт, что на территории махалли «Олмачи» 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 ДООУ №597 на 400 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. Мухаммада Юсуфа (2 полосы) в обе стороны (второстепенная дорога).

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

- остановка «Институт политологии» Номера маршрутов, осуществляющих остановку на данном остановочном пункте: 1, 14, 63, 96, 101, 110, 119, 129, 151.
- остановка «Прокуратура Мирзо Улугбекского района» Номера маршрутов, осуществляющих остановку на данном остановочном пункте: 1, 14, 63, 96, 101, 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 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 6 подстанции; ТП 1597 и ТП 410 расположенный по ул. Олмачи, ТП 1096 расположенный по ул. Мирзо Улугбек, ТП 389 расположенный по ул. Хирмонтепа, ТП 812 расположенный по ул. Подшобог, ТП 1097 расположенный по ул. Мухаммада Юсуфа;
- Прокладка нового кабеля малой мощности 0,1 км от ТП 1156;

Газоснабжение:

- Прокладка 1800 п/м газопровода D-219мм среднего давления по ул. Мухаммада Юсуфа и 6-й проезд Бузбозор;
- Установка 5 газораспределительной станции с РДУК 80;

Водоснабжение:

- Прокладка 450 п/м водопроводов D-200мм по ул. Мухаммада Юсуфа.

Канализация:

- Прокладка канализации D-600мм в количестве 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 30.12.2024.

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

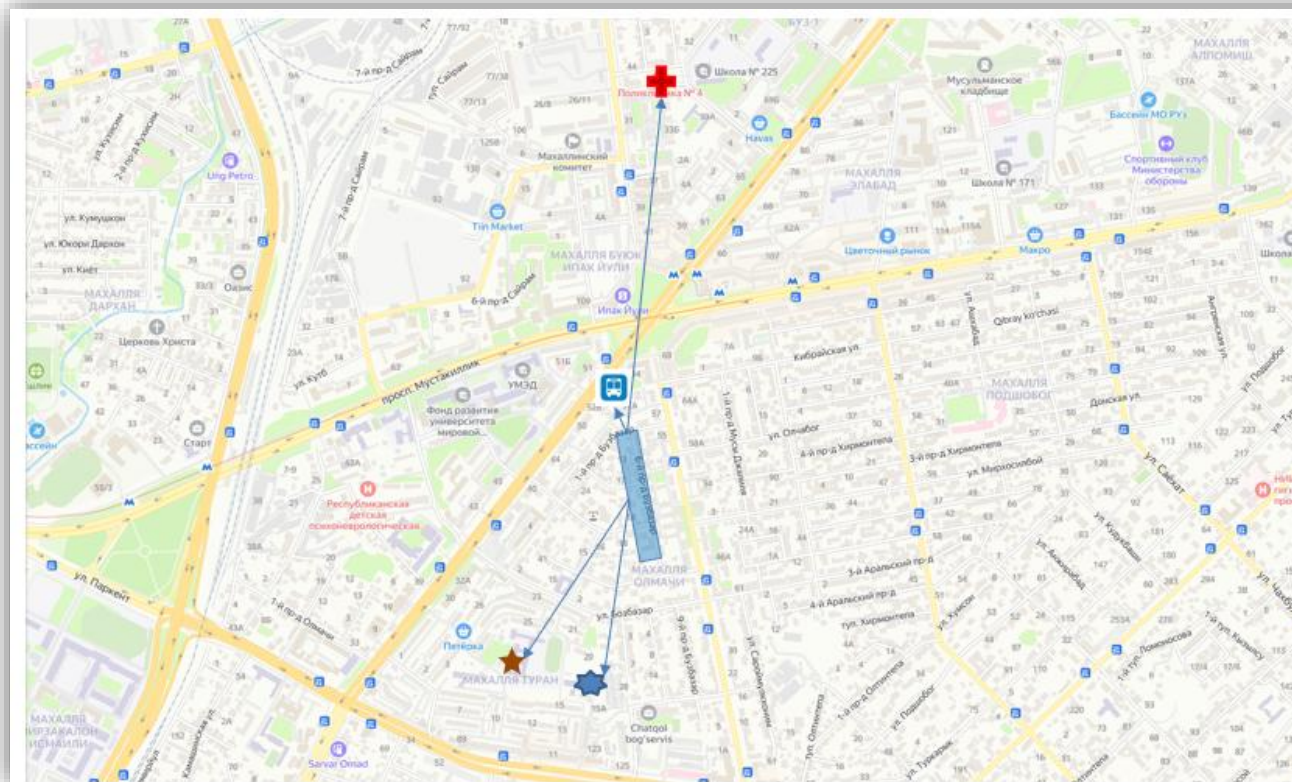
3) Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан №464 от 22.08.2022.

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

Мирзо Улугбек тумани, “Олмачи” худудидаги 4,23 гектар ер майдонида дарахтлар рўйхати			
№	Дарахт тури	диаметри / см дан-гача	Сони /дона
қимматбаҳо навли			
1.	Қарағай (сосна)	20-30	63

2.	Ёнғоқ	20-30	12
3.	Тут	10-50	19
4.	Қайрағоч	20-50	32
5.	Шумтол	20-30	68
6.	Линкаран акация	10-20	15
7.	Павлония	10-30	30
8.	Эман	20-30	40
Жами:			279
кам қимматли навли			
1.	Ўрик	20-30	33
2.	Сафора	20-25	2
3.	Олча	10-20	75
4.	Хурмо	10-20	5
5.	Олхўри	5-10	6
6.	шафтоли	10-25	16
7.	Олма	10-20	26
8.	Гилос	10-20	9
9.	Сассиқдарахт	20-25	22
Жами:			194
Умумий:			473

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



Остановки



Семейная поликлиника

1.7 Ориентировочные параметры комплексного развития данной территории.

Площадь преобразуемой территории 4,23 га.

Общая площадь объектов недвижимости примерно 80 - 85 тыс. кв.м.

Объем инвестиций порядка 40 – 45 млн. долларов.

Количество рабочих мест в пик строительства 90 – 100 человек.

Количество новых рабочих мест после освоения территории 280 – 285 человек.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

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

Махалля «Олмачи»

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)