

# **ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ**

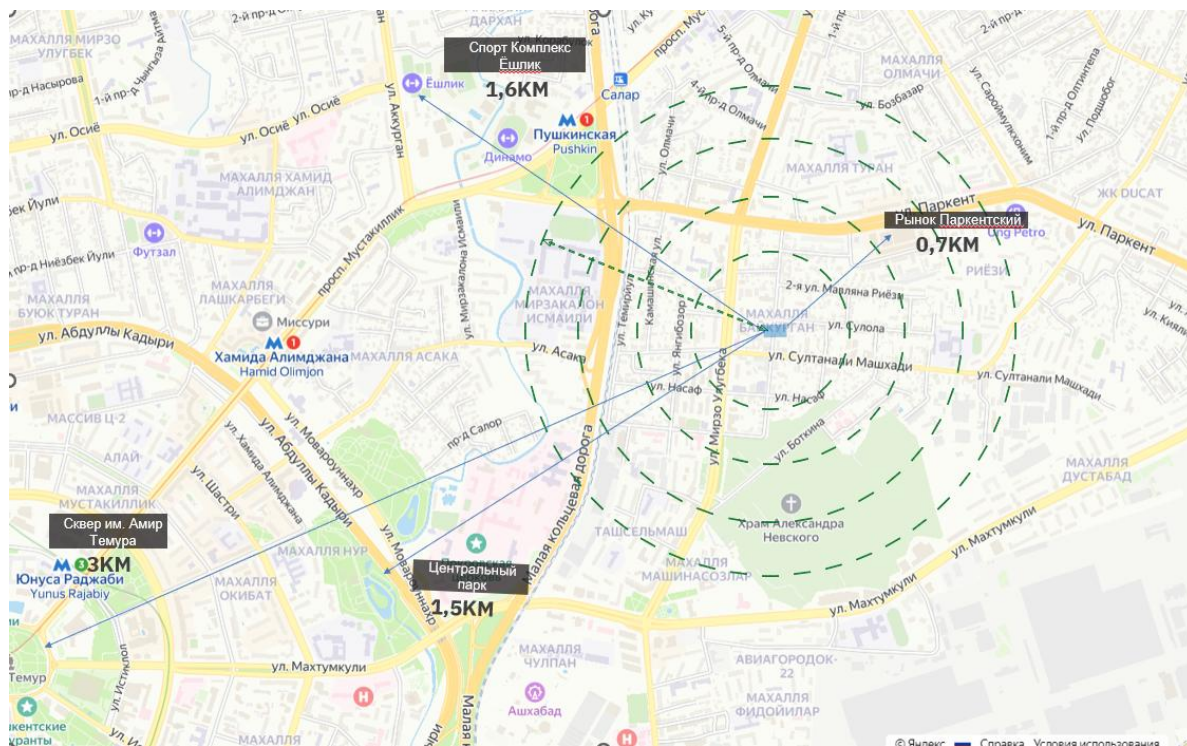
**ДЛЯ ОТБОРА НАИЛУЧШЕГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ  
ПО РЕНОВАЦИИ ТЕРРИТОРИИ:**

**Махалля «Байкургон»**

# ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Существующее положение .....	Ошибка! Закладка не определена.
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 .....	10
1.5 Описание существующих зеленых насаждений и рекреационных территорий.....	12
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 .....	17
2.7 Схема проектного решения с расположением новых объектов, объектов социальной, дорожно-транспортной и коммунальной инфраструктуры (план застройки территории).....	18
2.8 Технико-экономические показатели новой застройки.....	18
2.9 Финансово-экономические расчёты (образец таблица) .....	19
2.10 План по расселению (заполняется Инвестором).....	19
3. Рендеры (заполняется Инвестором) .....	20

## 1.1 Сведения о границах, площади рассматриваемого участка



Преобразуемая территория расположена в Яшнабадском районе города Ташкент.

До Центрального парка – 1,5 км.

До Рынка Паркентский – 0,7 км.

До Централный Парк – 1,5 км.

До Сквера Амир Темур – 3 км.

До Спорт Комплекс Ёшлик 1,6 км.

Преобразуемая территория площадью 1,4 га (ориентировочно) расположен на пересечении улиц Мирзо Улугбека.





## 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 жилых домах подлежащие к сносу в границах участка								
№	Адрес	Тип	Год строительства	Материал	Количество квартир	Этажность	Площадь здания, м2	Жилая площадь, м2
1	Мавлоно Риёзий кўчаси, 42 уй	МКД	1950	Пишиқ ғишт	12	2	492	349,78
2	Мавлоно Риёзий кўчаси, 42 уй	МКД	1950	Пишиқ ғишт	6	2	229	160,11
3	Мавлоно Риёзий кўчаси, 42 уй	МКД	1950	Пишиқ ғишт	9	2	524,33	373,24
4	Мавлоно Риёзий кўчаси, 42 уй	МКД	1950	Пишиқ ғишт	11	2	496	386,42
5	Мавлоно Риёзий кўчаси, 42 уй	МКД	1950	Пишиқ ғишт	11	2	599	469,69
6	Мавлоно Риёзий кўчаси, 42 уй	МКД	1950	Пишиқ ғишт	12	2	491	375
7	Мавлоно Риёзий кўчаси, 42/6 уй	МКД	1950	Пишиқ ғишт	12	2	492	342,58
				<b>Итого</b>	<b>73</b>		<b>3323,33</b>	<b>2456,82</b>

## Сведения о составе жителей в границе проекта

В границах территории проживают 322 человек из них:

Взрослые	Дети до 18 лет	Пенсионеры
63%	17%	20%
204	54	64

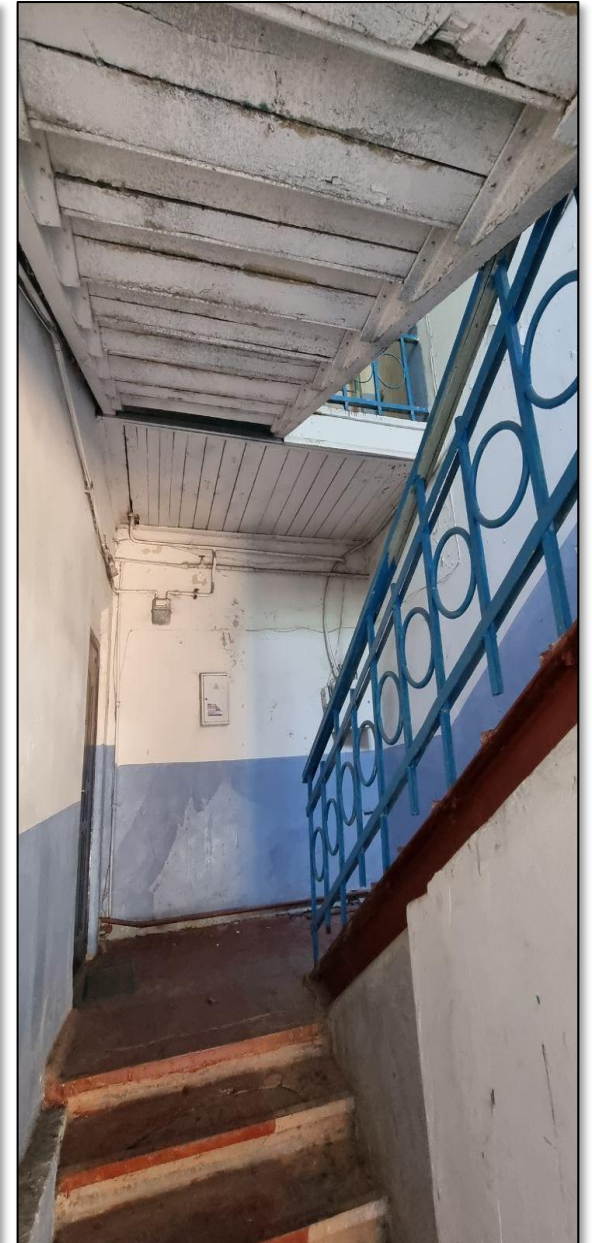
В границах участка расположены юридические лица.

Информация о нежелых участках в границах участка				
№	Субъект	Права собственности	Назначение	Площадь, м2
1	УП ПО "TOSHISSIQQUVVATI"	Оперативное управление	иссиклик модули	16
2	MELIKUZIYEVA CHULPANOY MAXMUDOVNA	Собственность	пекарня	163
3	ООО "HORSE POWER SERVICE"	Собственность	идора	120
4	TOSHKENT SHAHAR HOKIMLIGI HUZURIDAGI MAXSUSTRANS ISHLAB CHIQRISH BOSHQARMASI DAVLAT UNITAR KORXON	Постоянное пользование	Маиший чики йигиш шахобчаси №58	80
Итого				379

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 Яшнабадском районе функционируют 33 среднеобразовательных школ, общая мощность рассчитана на **32 237** ученическое место, фактическая наполняемость составляет **47 857** ученика. Коэффициент наполняемости – **1,5**.

На территории участка реновации в радиусе пешеходной доступности расположена общеобразовательная школа №69, построенная в 1960 году по адресу Ул. Паркент, 18, площадь составляет - 8754 м<sup>2</sup> (мощность - **960** мест, фактическая наполняемость – **1249** мест, коэффициент наполняемости – **1,3**).

Учитывая тот факт, что на территории махалли «Бойкургон» отсутствуют школы, при этом после реализации программы реновации прогнозируется увеличение количества детей школьного возраста, поэтому на данной территории необходимо **строительство школы на 540 мест.**

#### Дошкольные образовательные учреждения

Охват Яшнабадского района дошкольными образовательными учреждениями, детей от 3 до 6 лет составляет - **91%**.

На прилегающих участках реновации в радиусе пешеходной доступности расположены:

1) дошкольное образовательное учреждение №149, построенное в 1999 году, по ул. Массив Мавлоно Риёзий 34, площадь составляет – 13 988 м<sup>2</sup> (мощность составляет **20 групп на 600 мест, очередь составляет – 68 детей**). В 2021-2022 году был произведен текущий ремонт;

Учитывая тот факт, что на территории махалли «Бойкургон» 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 149 на 120 мест.**



## **Поликлиники и больницы**

На прилегающих участках в радиусе пешеходной и транспортной доступности расположена **2-Поликлиника** ул.6-й пр-д Ниёзбек йули (Приём пациентов - **600** чел/день., действующие койки – **20** мест).

## **Описание существующих систем транспортного обслуживания**

Транспортное обслуживание территории осуществляется по ул. Мирзо Улугбек (4 полос) в обе стороны (основная магистраль).

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

- остановка «ул. Мирзо Улугбек». Номера маршрутов, осуществляющих остановку на данном остановочном пункте: 21, 62, 70, 80, 88, 89, 95, 110, 119.

Ближайшая остановка метрополитена, станция Пушкинская – 1,32 км.

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

Прогнозируемая нагрузка на существующую коммунальную инфраструктуру

На данный момент Яшнабадском районе мощности **электропотребления** составляет 435,7 МВт (100%), фактическое потребление составляет 325,0 МВт (75%), при этом в 2025 году потребление составит 361,1 МВт (83%), 2026 году 401,2 МВт (92%), 2027 году 441,3 МВт (101%) и 2028 году 485,5 МВт (111%).

Мощность **водопотребления** Яшнабадского района составляет 38 788 954 м<sup>3</sup> (100%). Прогнозируемое водопотребление на 2024 год составит 37 397 638,0 м<sup>3</sup> (96%), при этом в 2025 году водопотребление составит 39 349 870 м<sup>3</sup> (101%), 2026 году 40 332 626 м<sup>3</sup> (104%), 2027 году 41 315 381 м<sup>3</sup> (107%) и 2028 году 42 298 137 м<sup>3</sup> (109%).

Мощность **водоотведения** Яшнабадского района составляет 48 265 215 м<sup>3</sup> (100%). Прогнозируемая мощность водоотведения на 2024 год составит 47 764 839,3 м<sup>3</sup> (99%), при этом в 2025 году водоотведение составит 48 958 960,3 м<sup>3</sup> (101%), 2026 году 50 231 893,2 м<sup>3</sup> (104%), 2027 году 52 090 473,3 м<sup>3</sup> (108%) и 2028 году 54 278 273,2 м<sup>3</sup> (112%).

Коммунальное снабжение производится централизованным способом.

На границах участка имеются магистральные газопроводы, водопроводы, канализация, горячее водоснабжение.

При реализации проекта реновации потребуется подключение к сетям:

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 трансформатора ТП 521 400 кВА, расположенного по улице М.Риёзий, на новый трансформатор 630 кВА, сумма 500 млн сумов;

### ***Газоснабжение:***

- Прокладка 420 п/м газопровода D-108мм среднего давления;

- Установка 1 газораспределительной станции с РДУК 100;

***Водоснабжение:***

- Существующая сеть питьевого водоснабжения Д-300мм Л-500п/м по улице М. Риёзий нуждается в капитальном ремонте, сумма - 0,9 млрд сумов.

***Канализация:***

- Канализационная сеть D-600 мм по ул. М. Риёзий.



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

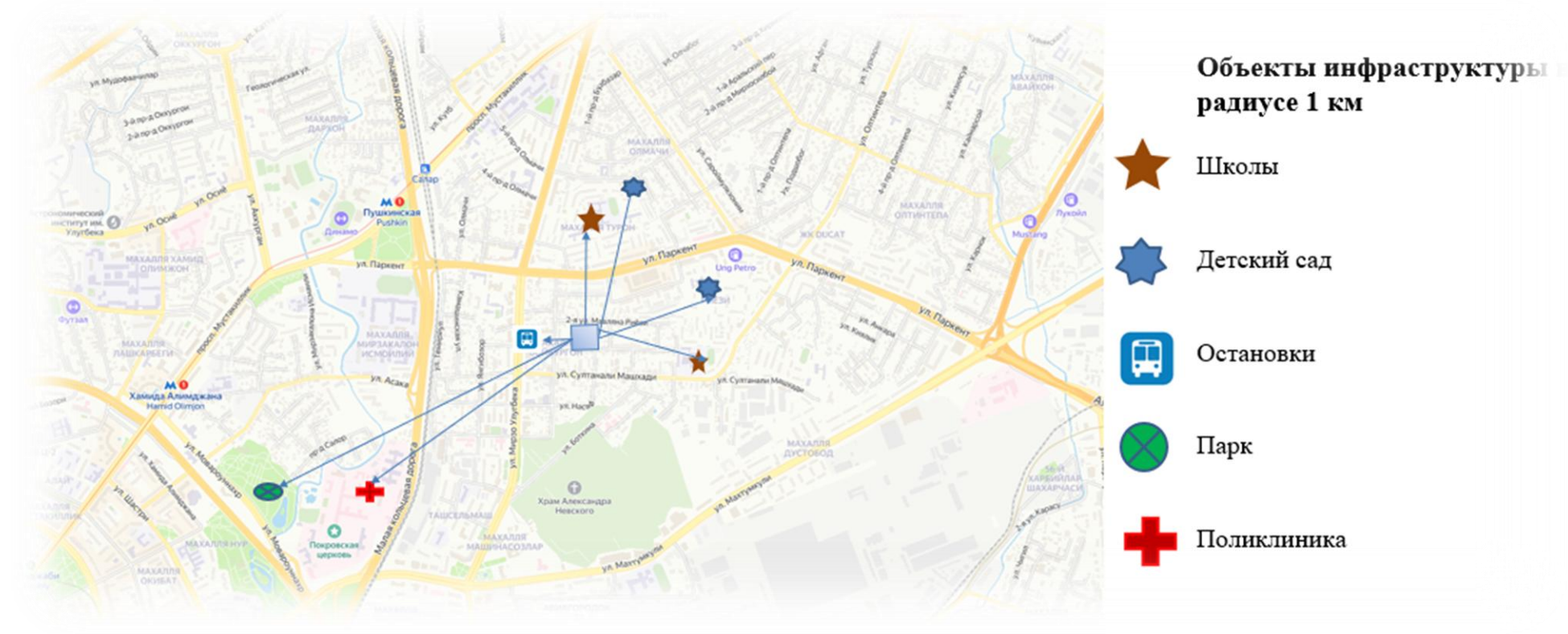
В границах территории расположены многолетние высокие деревья и насаждения.

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 отсутствуют парки и рекреационные зоны.

## 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 1,4 га.

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

Объем инвестиций порядка 10 – 15 млн. долларов.

Количество рабочих мест в пик строительства 30 – 40 человек.

Количество новых рабочих мест после освоения территории 90 – 100 человек.



# **ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

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

**Махалля «Байкургон»**

## **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 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 Техничко-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	-	

## 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. Рендеры (заполняется Инвестором)**