

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

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

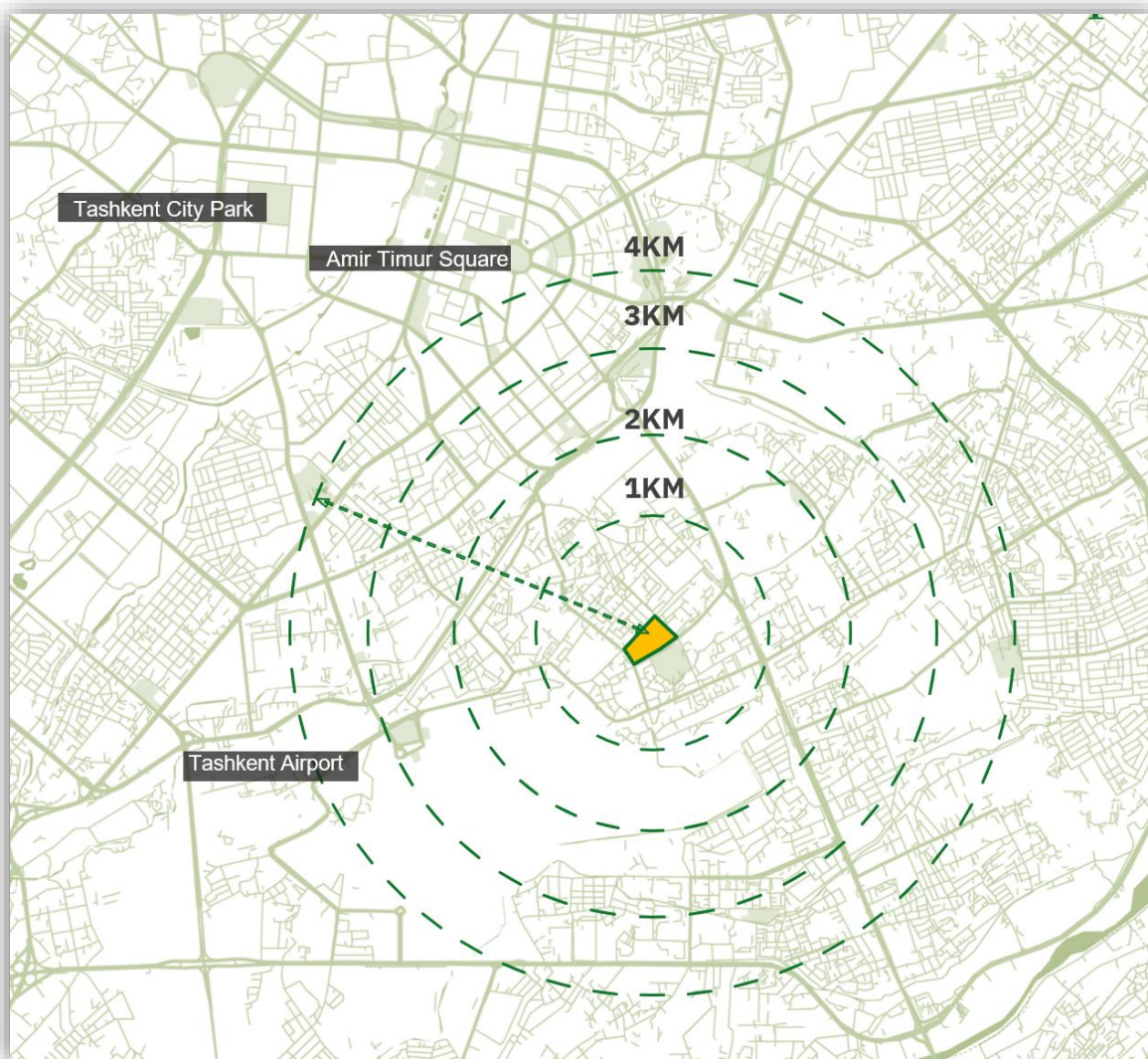
Махалля «Абдурауф Фитрат»

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
1.3 Описание существующих объектах социального обслуживания населения их доступность и проблематика.....	10
1.4 Сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры и её проблематика	12
1.5 Описание существующих зеленых насаждений и рекреационных территорий.....	14
1.6 Схема существующего использования территории с расположением расселяемых объектов, объектов социальной, дорожно-транспортной и коммунальной инфраструктуры.....	15
1.7 Ориентировочные параметры комплексного развития данной территории.	16
2. Концепция проекта	18
2.1 Перечень сохраняемых и планируемых к сносу объектов капитального строительства	18
2.2 Предложение по развитию объектов социального обслуживания.....	18
2.3 Предложения по развитию систем дорожно-транспортного обслуживания	18
2.4 Предварительный расчет нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры	18
2.5 Предложения по благоустройству.....	19
2.6 Решение по организации зеленых зон	19
2.7 Схема проектного решения с расположением новых объектов, объектов социальной, дорожно-транспортной и коммунальной инфраструктуры (план застройки территории).....	19
2.8 Технико-экономические показатели новой застройки.....	20
2.9 Финансово-экономические расчёты (образец таблица)	20
2.10 План по расселению (заполняется Инвестором).....	21
3. Рендеры (заполняется Инвестором).....	21

1. Существующее положение

1.1 Сведения о границах, площади рассматриваемого участка



Преобразуемая территория расположена в юго-восточной части Мирабадского района, города Ташкента, к востоку от международного аэропорта Ташкента.

До сквера Амира Темура – 4 км.

До международного аэропорта – 3 км.

До железнодорожного вокзала «Северный» – 3 км.

До парка культуры и отдыха «Фуркат» – 50 м.

Преобразуемая территория площадью **12,9 га** (ориентировочно) расположен на пересечении улиц Янги замон, Эски Сарыкуль, Талимаржон и Сарыкуль.



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	Кол-во Квартир	Кол-во людей	Площадь зданий, м2	Жилая площадь, м2
1	Саракул кўчаси, 95 уй	МКД	1956	8	31	573,85	299,16
2	Янгизамон кўчаси, 11/1 уй	МКД	1962	8	15	660,81	393,87
3	Таллимаржон кўчаси, 16/6 уй	МКД	1959	8	22	604,84	352,8
4	Таллимаржон кўчаси, 16/3 уй	МКД	1959	8	16	619,95	386,68
5	Таллимаржон кўчаси, 16/4 уй	МКД	1959	8	27	586,34	342,75
6	Таллимаржон кўчаси, 16/1 уй	МКД	1959	8	11	597,1	351,77
7	Таллимаржон кўчаси, 16/2 уй	МКД	1959	12	31	708,09	320,18
8	Таллимаржон кўчаси, 16/5 уй	МКД	1960	11	37	598,53	344,88
9	Янгизамон, 2 тор кўчаси, 3/3 уй	МКД	1959	12	26	447,4	242,99
10	Таллимаржон кўчаси, 18 уй	МКД	1959	11	26	351,7	221,54
11	Таллимаржон кўчаси, 24 уй	МКД	1959	10	27	404,79	218,85
12	Таллимаржон кўчаси, 22 уй	МКД	1960	12	33	439,54	248,58
13	Таллимаржон кўчаси, 20 уй	МКД	1959	12	33	360,16	219,01
14	Таллимаржон кўчаси, 20/1 уй	МКД	1960	7	25	295,01	180,22
15	Таллимаржон кўчаси, 22/1 уй	МКД	1960	7	18	342,63	197,91
16	Таллимаржон кўчаси, 24/1 уй	МКД	1960	7	8	372,97	229,94
17	Янгизамон, 2 тор кўчаси, 5/1 уй	МКД	1959	7	17	494,21	308,9
18	Янгизамон, 2 тор кўчаси, 3/4 уй	МКД	1955	7	15	386,67	222
19	Янгизамон, 2 тор кўчаси, 3/5 уй	МКД	1959	7	19	343,98	199,05
20	Янгизамон, 2 тор кўчаси, 3 уй	МКД	1961	7	13	359,53	184,68
21	Янгизамон, 2 тор кўчаси, 5 уй	МКД	1961	12	37	354,4	181,48
22	Янгизамон, 2 тор кўчаси, 9 уй	МКД	1958	8	24	364,82	191,23
23	Янгизамон, 2 тор кўчаси, 1/1 уй	МКД	1952	8	23	330,91	220,11
24	Янгизамон, 2 тор кўчаси, 1/2 уй	МКД	1954	8	25	307,58	207,26
25	Янгизамон кўчаси, 29 уй	МКД	1954	10	26	373,7	246,2
26	Янгизамон кўчаси, 25 уй	МКД	1959	8	17	328,44	206,29
27	Янгизамон, 4 тор кўчаси, 13 уй	МКД	1959	20	51	392,59	211,26
28	Эски Саракул кўчаси, 184 уй	МКД	1959	7	20	330,11	205,88

29	Эски Саракул кўчаси, 186 уй	МКД	1959	7	15	388,07	249,44
30	Янгизамон, 4 тор кўчаси, 11 уй	МКД	1959	7	13	427,25	227,2
31	Янгизамон, 4 тор кўчаси, 9 уй	МКД	1959	7	14	369,6	200,65
32	Янгизамон, 4 тор кўчаси, 7 уй	МКД	1958	7	23	378,49	210,74
33	Янгизамон, 4 тор кўчаси, 11/1 уй	МКД	1956	7	15	423,45	224,8
34	Янгизамон, 4 тор кўчаси, 9/1 уй	МКД	1958	7	22	403,28	232,6
35	Янгизамон, 4 тор кўчаси, 7/1 уй	МКД	1959	7	25	403,94	213,77
36	Янгизамон, 4 тор кўчаси, 5/1 уй	МКД	1959	7	17	392,85	224,77
37	Янгизамон, 3 тор кўчаси, 3/1 уй	МКД	1959	4	15	538,14	277,72
38	Янгизамон, 3 тор кўчаси, 1 уй	МКД	1955	7	31	437,21	215,37
39	Янгизамон, 3 тор кўчаси, 3 уй	МКД	1958	4	12	390,38	200,86
40	Янгизамон, 4 тор кўчаси, 6 уй	МКД	1958	4	14	392,92	193,63
41	Янгизамон, 4 тор кўчаси, 4 уй	МКД	1958	8	28	436,52	203,71
42	Янгизамон, 4 тор кўчаси, 5 уй	МКД	1959	8	21	420,47	247,37
43	Янгизамон, 4 тор кўчаси, 3 уй	МКД	1959	8	33	485,92	243,35
44	Эски Саракул кўчаси, 182 уй	МКД	1956	8	29	451,19	218,04
45	Эски Саракул кўчаси, 180 уй	МКД	1959	8	19	376,58	218,8
46	Эски Саракул кўчаси, 178 уй	МКД	1959	8	27	373,04	223,04
47	Эски Саракул кўчаси, 176 уй	МКД	1959	8	19	367,69	216,01
48	Янгизамон кўчаси, 21 уй	МКД	1958	8	21	414,81	234,76
49	Янгизамон кўчаси, 19 уй	МКД	1958	8	18	440,1	259,07
50	Янгизамон кўчаси, 17 уй	МКД	1959	8	25	374	210,3
51	Янгизамон кўчаси, 15 уй	МКД	1960	8	22	372,76	220,29
52	Янгизамон кўчаси, 13 уй	МКД	1959	8	20	557,34	332,69
53	Янгизамон, 2 тор кўчаси, 1 уй	МКД	1956	8	22	350,63	213,01
54	Янгизамон кўчаси, 23 уй	МКД	1968	8	26	871,96	510,17
55	Янгизамон кўчаси, 27 уй	МКД	1954	8	11	373,7	246,2
Итого				453	1230	23942	13604

Сведения о составе жителей в границе проекта

В границах территории проживают 1230 человек из них:

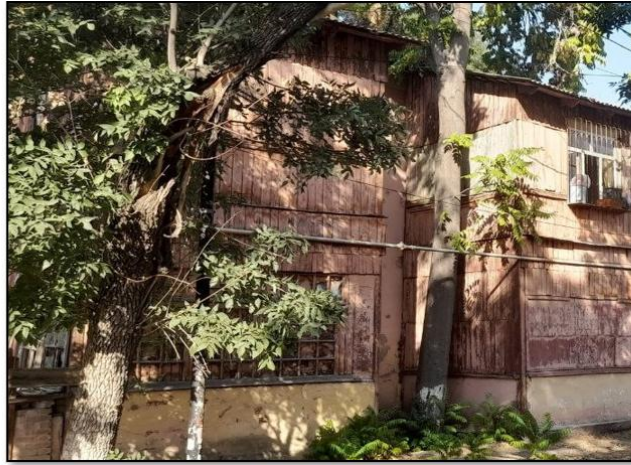
Взрослые	Дети до 18 лет	Пенсионеры
53%	17%	29%
658	212	360

Информация о юридическом и муниципальном имуществе						
№	Собственник	Адрес	Назначение	Площадь Земли, м²	Площадь застройки, м²	Площадь здания, м²
1	PARDAYEV KOZIMBEK SOBIRJONOVICH	Таллимаржон кўчаси	кафе	207	207	230
2	KABIROV MIRILYOS IBRAXIMOVICH	Таллимаржон кўчаси	офис	47	47	47
3	"SARIKUL-SAVDO" MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT	Саракул, 3 тор кўчаси	магазин	1300	987	1629
4	AVANESOV SERGEY ARSHAKOVICH	Янгизамон кўчаси	магазин и офис	200	149	652
5	AVANESOV SERGEY ARSHAKOVICH	Янгизамон кўчаси	офис	77	77	77
6	ООО "SAHOVAT ISHONCH"	Саракул, 3 тор кўчаси	складская территория	1192	904	904
7	ATAKANOV BOBURJON QUVONDIQ O'G'LI	Янгизамон кўчаси	офис	32	32	32
8	ABDULLAYEVA SURAYYO TOLIBOVNA	Янгизамон кўчаси	офис и магазин	191	191	355
9	XALIKOVA CHULPANOY XXX	Саракул кўчаси	офис и салон красоты и магазин	84	84	84
10	"MIROBOD TUMAN HOKIMIYATI" DAVLAT MUASSASASI	Янгизамон кўчаси	библиотека	20	20	20
11	O'ZBEKISTON RESPUBLIKASI MAKTABGACHA TALIM VAZIRLIGI	Янгизамон, 3 тор кўчаси	Архитектурно-строительный колледж	6022	1960	4707

12	Районный отдел методического обеспечения организации деятельности учреждений народного образования	Таллимаржон кўчаси	158-сонли мактаб	10370	3224	6448
13	Объединение СЖ Мирабадского района	ул.Толлимаржон, дом 14	семейное общежитие	3546	613	2452
13.1	XODJAYAROV ODILJON SUNATOVICH	ул.Толлимаржон, дом 14	Собственность	-	-	158
13.2	Хокимият Мирабадского района	ул.Толлимаржон, дом 14	Оперативное управление	-	-	334
13.3	MADJIDOV AHMADJON NEMATULLAYEVICH	ул.Толлимаржон, дом 14	Собственность	-	-	37
13.4	ООО "AKMAL-DIL"	ул.Толлимаржон, дом 14	Собственность	-	-	55
13.5	NURMATOV UMIDJON MUXITDINOVICH	ул.Толлимаржон, дом 14	Собственность	-	-	94
13.6	DOSMATOV ALEKSEY MIRZIYATOVICH	ул.Толлимаржон, дом 14	Собственность	-	-	163
13.7	ООО "JAMSHID-ZO'R"	ул.Толлимаржон, дом 14	Собственность	-	-	66
13.8	ZAKIROV LATIF BAKIYEVICH	ул.Толлимаржон, дом 14	Собственность	-	-	53
Итого				23288	8495	18957

Информация о объектах культурного наследия						
№	Собственник	Адрес	Назначение	Площадь Земли, м²	Площадь застройки, м²	Площадь здания, м²
1	-	-	-	-	-	-
Итого				-	-	-

Фотофиксация территории



1.3 Описание существующих объектах социального обслуживания населения их доступность и проблематика.

Среднеобразовательные школы

На данный момент в Мирабадском районе, функционируют 18 среднеобразовательных школ, общая мощность рассчитана на **22 641** ученическое место, фактическая наполняемость составляет **29 632** учеников. Коэффициент наполняемость – **1,3**.

На территории участка реновации в радиусе пешеходной доступности расположена общеобразовательная школа **№158**, построенная в 1959 году по адресу Талимаржандская 16, площадь составляет - 10730 м² (мощность - **800** мест, фактическая наполняемость – **1397** мест, коэффициент наполняемости – **1,7**).

Учитывая тот факт, что на территории махалли «Абдулла Фитрат» отсутствуют школы, и за счёт программы реновации и увеличения количества жилых домов, прогнозируется увеличение количества детей школьного возраст, **требуется строительство школы на 660 мест.**

Дошкольные образовательные учреждения

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

На прилегающих участка реновации в радиусе пешеходной и транспортной доступности расположена дошкольное образовательное учреждение **№553**, построенное в 1984 году, по ул. Янгизамон, площадь составляет – 10 251 м² (мощность составляет **14 групп на 420 мест, очередь составляет – 212 детей**). В 2018 году был произведен капитальный ремонт.

Поликлиники и больницы

На прилегающих участках в радиусе пешеходной и транспортной доступности расположена **семейная поликлиника №3** ул. Хамал, 31 (Приём пациентов - **500** чел/день, действующие койки – **12** мест)

Описание существующих систем транспортного обслуживания и дорожной инфраструктуры.

Транспортное обслуживание территории осуществляется по Ферганскому шоссе (8 полос) в обе стороны (основная магистраль), ул. Талимарджанская (4 полосы), ул. Эски Сарыкуль (4 полосы) и ул. Сарыкуль (4 полосы)

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

- остановка «ул. Янгизамон». Номера маршрутов, осуществляющих остановку на данном остановочном пункте: 66
- остановка «ул. Сарыкуль». Номера маршрутов, осуществляющих остановку на данном остановочном пункте: 12, 55, 66, 163М
- остановка «ул. Талимарджанская». Номера маршрутов, осуществляющих остановку на данном остановочном пункте: 12
- остановка «ул. Янгизамон». Номера маршрутов, осуществляющих остановку на данном остановочном пункте: 22

1.4 Сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры и её проблематика

Прогнозируемая нагрузка на существующую коммунальную инфраструктуру

На данный момент в Мирабадском районе мощности **электропотребления** составляет 116,1 МВт (100%), фактическое потребление составляет 90,9 МВт (78%), при этом в 2025 году потребление составит 101 МВт (87%), 2026 году 112,2 МВт (97%), 2027 году 123,4 МВт (106%) и 2028 году 135,8 МВт (117%).

Мощность **водопотребления** Мирабадского района составляет 19 694 531 м³ (100%). Прогнозируемое водопотребление на 2024 год составит 19 745 859 м³ (100%), при этом в 2025 году водопотребление составит 20 356 904 м³ (103%), 2026 году 20 865 314 м³ (106%), 2027 году 21 373 724 м³ (109%) и 2028 году 21 882 134 м³ (111%).

Мощность **водоотведения** Мирабадского района составляет 29 654 000 м³ (100%). Прогнозируемая мощность водоотведения на 2024 год составит 28 962 028 м³ (98%), при этом в 2025 году водоотведение составит 29 686 078 м³ (100%), 2026 году 30 457 917 м³ (103%), 2027 году 31 584 859 м³ (107%) и 2028 году 32 911 424 м³ (111%).

Коммунальное снабжение производится централизованным способом.

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

При реализации проекта реновации со стороны коммунальных служб потребуется:

Электроснабжение:

- Замена двух трансформаторов 16 МВт на подстанции «Рисовая» на одну 40 МВт;
- Реконструкция КРУН 10кВ на подстанции «Рисовая»;
- Замена 9,6 км высоковольтного кабеля от подстанции «Рисовая» до махалли «Абдулла Фитрат»;
- Замена порядка 7 км высоковольтного кабеля 35кВ от подстанции «Хосилот» до подстанции «МЖК»;
- Установка 2х трансформаторных подстанций мощность 2500 кВт.

Газоснабжение:

- Прокладка 1300 п/м газопровода D-159мм среднего давления;
- Установка газораспределительной станции с РДУК 100;

Водоснабжение:

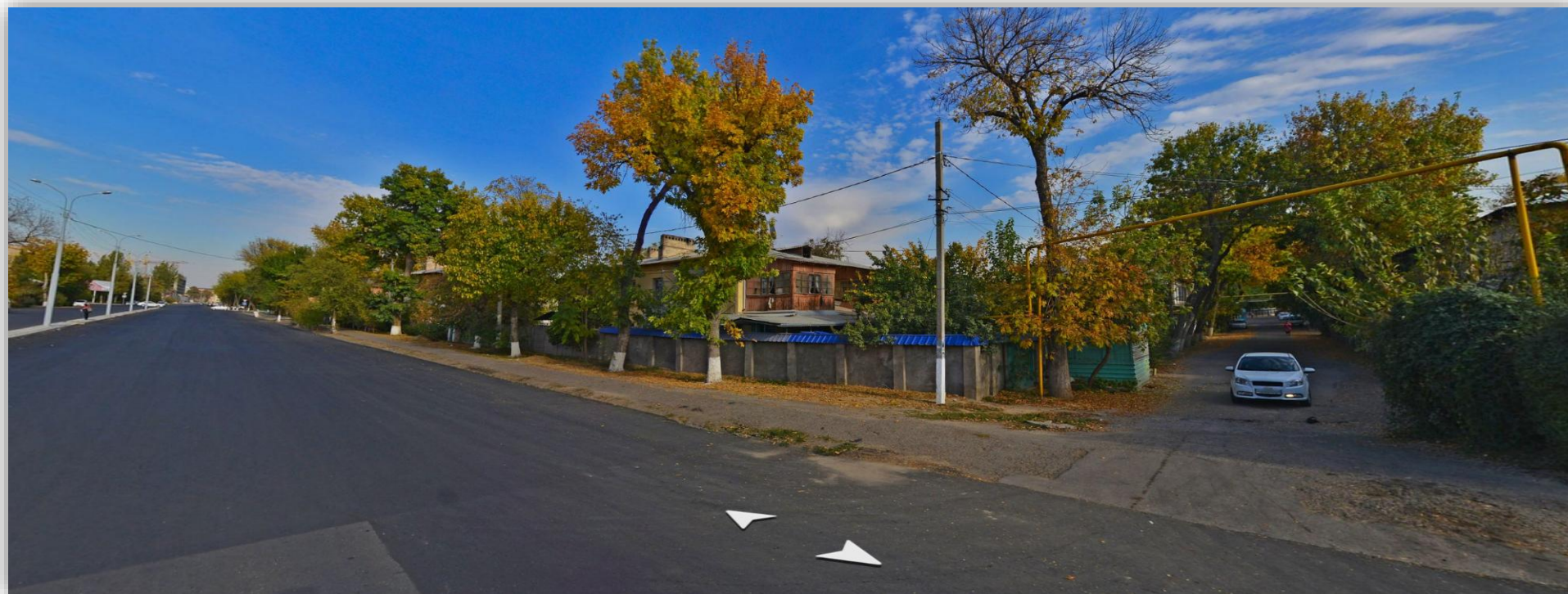
- Строительство насосной станции мощность 4000 м³/сут;
- Прокладка 500 п/м водопроводов D-300мм и 1500 п/м, D-200мм по ул. Талимарджан.

Канализация:

- Прокладка канализации D-200мм в количестве 320 п/м.

1.5 Описание существующих зеленых насаждений и рекреационных территорий

В границах территории расположены многолетние высокие деревья и насаждения.

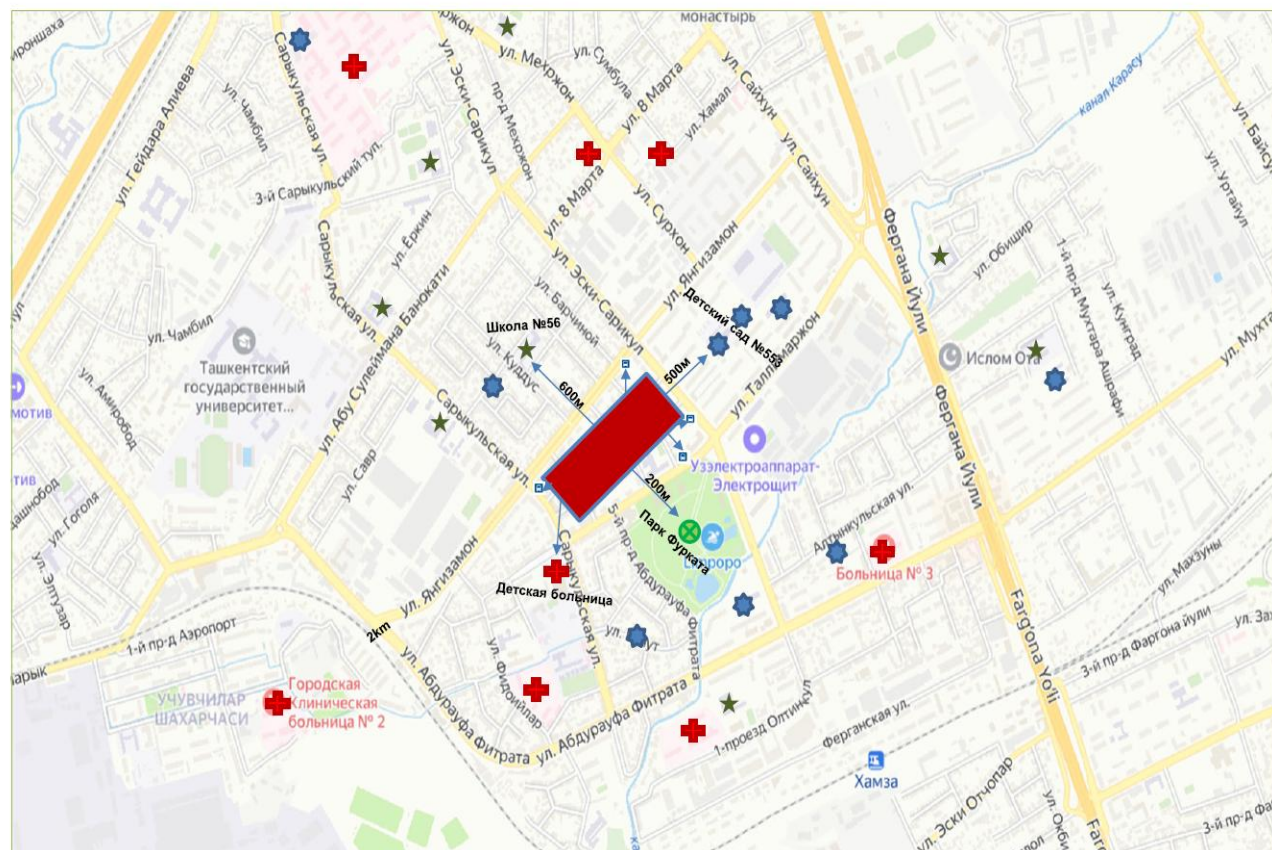


В составе предложения предусмотреть план мероприятия по зеленым насаждениям на территории реновации в соответствии с нормативно-правовой базой:

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

На территории в шаговой доступности расположен столичный парк культуры и отдыха имени Фурката.

1.6 Схема существующего использования территории с расположением расселяемых объектов, объектов социальной, дорожно-транспортной и коммунальной инфраструктуры



Объекты инфраструктуры в радиусе 3 км / 3 km radiusdagi infratuzilma ob'ektlari :

-  Общее количество школ в радиусе 3 км
-  Общее количество детских садов в радиусе 3 км
-  Общее количество медицинских учреждений в радиусе 3 км
-  Общее количество парков в радиусе 3 км
-  Остановки в радиусе 500 метров – 4 шт

1.7 Ориентировочные параметры комплексного развития данной территории.

Площадь преобразуемой территории 12,9 га.

Общая площадь объектов недвижимости примерно 300 - 350 тыс. кв.м.

Объем инвестиций порядка 490 – 700 млрд. сум.

Количество рабочих мест в пик строительства 500 – 650 человек.

Количество новых рабочих мест после освоения территории 1200 – 1500 человек.

Данный проект предполагает реализацию в несколько этапов, предложенную этапность будущего проекта требуется обосновать.

Срок реализации проекта не более 60 месяцев.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

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

Махалля «Абдурауф Фитрат»

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
Площадь участка	га		
<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>		
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>		
<i>Школа</i>	<i>мест</i>		
<i>Детские сады</i>	<i>мест</i>		
<i>Поликлиника</i>	<i>пос/смену</i>	-	

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?

3. Рендеры (заполняется Инвестором)