

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

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

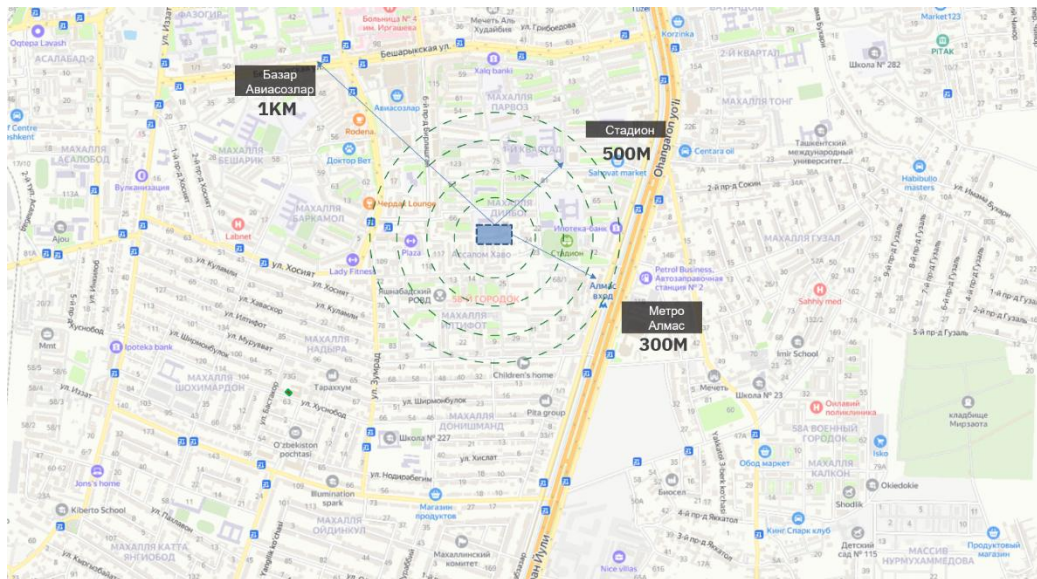
Махалля «Илтифот»

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 и их доступность	10
1.4 Сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры	11
1.5 Описание существующих зеленых насаждений и рекреационных территорий	13
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	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 зелен 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. Существующее положение

1.1 Сведения о границах, площади рассматриваемого участка



Преобразуемая территория расположена в Яшнабадском районе, города Ташкента, в махалле «Илтифот» на востоке от Ахангаранского шоссе.

До базара «Авиасозлар» – 1 км.

До спорткомплекса и стадиона – 500 м.

До станции метро «Олмос» – 300 м.

Преобразуемая территория площадью **2,51 га** (ориентировочно) расположена на пересечении ул. Илтифот и Зумрад.



1.2 Сведения о существующих объектах культурного наследия, капитального строительства в границах рассматриваемого участка с фотофиксацией их состояния

Информация о объектах культурного наследия – (отсутствует)

№	Собственник	Адрес	Назначение	Площадь земли, м²	Площадь застройки, м²	Площадь здания, м²
1	-	-	-	-	-	-
Итого				-	-	-

В границах участка расположены жилые здания, объекты социальной и коммерческой инфраструктуры.

Информация о жилых домах в границах участка							
№	Адрес	Тип	Год строительства	Кол-во квартир	Этажность	Площадь зданий, м²	Жилая площадь, м²
1	58-Харбий шаҳарча мавзеси, 21 уй	МКД	1966	18	2	642,5	438,56
2	58-Харбий шаҳарча мавзеси, 5 уй	МКД	1966	18	2	782,32	559,44
3	58-Харбий шаҳарча мавзеси, 84 уй	МКД	1967	18	2	337,17	222,04
4	58-Харбий шаҳарча мавзеси, 85 уй	МКД	1965	18	2	339,88	224,72
5	58-Харбий шаҳарча мавзеси, 82 уй	МКД	1966	18	2	339,62	225,48
6	58-Харбий шаҳарча мавзеси, 83 уй	МКД	1967	18	2	335,68	218,44
7	58-Харбий шаҳарча мавзеси, 80 уй	МКД	1967	18	2	336,22	225
8	58-Харбий шаҳарча мавзеси, 81 уй	МКД	1967	18	2	338,61	229,14
9	58-Харбий шаҳарча мавзеси, 78 уй	МКД	1967	18	2	334,09	221,9
10	58-Харбий шаҳарча мавзеси, 79 уй	МКД	1967	18	2	339,65	225,49
11	58-Харбий шаҳарча мавзеси, 4 уй	МКД	1966	18	2	780,34	554,4
12	58-Харбий шаҳарча мавзеси, 77 уй	МКД	1967	18	2	339,09	224,44
13	58-Харбий шаҳарча мавзеси, 76 уй	МКД	1967	18	2	339,65	225,49
14	58-Харбий шаҳарча мавзеси, 74 уй	МКД	1967	18	2	338,48	229,14
15	58-Харбий шаҳарча мавзеси, 75 уй	МКД	1967	16	2	338,52	229,14
16	58-Харбий шаҳарча мавзеси, 72 уй	МКД	1967	16	2	338,48	229,14
17	58-Харбий шаҳарча мавзеси, 73 уй	МКД	1967	16	2	339,66	227,45
18	58-Харбий шаҳарча мавзеси, 86 уй	МКД	1966	8	2	336,04	218,14
19	58-Харбий шаҳарча мавзеси, 109 уй	МКД	1966	9	2	494,36	294,4
20	58-Харбий шаҳарча мавзеси, 20 уй	МКД	1966	16	2	320,64	219,28

21	58-Харбий шахарча мавзеси, 3 уй	МКД	1966	16	2	782,39	559,44
22	58-Харбий шахарча мавзеси, 2 уй	МКД	1966	16	2	776,4	561,18
23	58-Харбий шахарча мавзеси, 19 уй	МКД	1966	16	2	322,57	219,28
24	58-Харбий шахарча мавзеси, 17 уй	МКД	1966	16	2	633,98	436,54
25	58-Харбий шахарча мавзеси, 16 уй	МКД	1966	16	2	647,48	438,56
26	58-Харбий шахарча мавзеси, 118 уй	МКД	1966	16	2	503,12	299,58
27	58-Харбий шахарча мавзеси, 116 уй	МКД	1966	8	2	502,34	299,24
28	58-Харбий шахарча мавзеси, 115 уй	МКД	1966	8	2	500,46	298,28
29	58-Харбий шахарча мавзеси, 110 уй	МКД	1966	8	2	502,18	299,18
30	58-Харбий шахарча мавзеси, 112 уй	МКД	1966	8	2	502,68	299,76
31	58-Харбий шахарча мавзеси, 119 уй	МКД	1966	8	2	504,53	299,76
32	58-Харбий шахарча мавзеси, 18 уй	МКД	1966	8	2	648,6	438,56
33	58-Харбий шахарча мавзеси, 1 уй	МКД	1966	8	2	795,78	572,76
34	58-Харбий шахарча мавзеси, 117 уй	МКД	1966	8	2	501,04	298,11
35	58-Харбий шахарча мавзеси, 114 уй	МКД	1966	8	2	502,12	299,21
36	58-Харбий шахарча мавзеси, 13 уй	МКД	1966	8	2	778,64	554,4
37	58-Харбий шахарча мавзеси, 14 уй	МКД	1966	8	2	778,84	554,94
38	58-Харбий шахарча мавзеси, 27 уй	МКД	1966	8	2	645,88	437,12
39	58-Харбий шахарча мавзеси, 26 уй	МКД	1966	8	2	636,48	437,06
40	58-Харбий шахарча мавзеси, 12 уй	МКД	1966	8	2	782,49	556,66
41	58-Харбий шахарча мавзеси, 10 уй	МКД	1966	8	2	781,57	559,44
42	58-Харбий шахарча мавзеси, 24 уй	МКД	1966	12	2	614,14	433,3
43	58-Харбий шахарча мавзеси, 22 уй	МКД	1966	12	2	653,95	436,83
44	58-Харбий шахарча мавзеси, 8 уй	МКД	1966	12	2	786,52	560,72
45	58-Харбий шахарча мавзеси, 23 уй	МКД	1966	12	2	637,84	437,63
46	58-Харбий шахарча мавзеси, 11 уй	МКД	1966	12	2	779,68	554,4
47	58-Харбий шахарча мавзеси, 9 уй	МКД	1966	12	2	774,8	554,93
48	58-Харбий шахарча мавзеси, 15 уй	МКД	1966	12	2	778,71	554,4
49	58-Харбий шахарча мавзеси, 25 уй	МКД	1966	12	2	637,59	436,84
50	58-Харбий шахарча мавзеси, 7 уй	МКД	1966	12	2	781,37	559,44
ИТОГО				669		27 565	18 688

Информация о юридическом и муниципальном имуществе				
№	Субъект	Права собственности	Назначение	Площадь м²
1	AHROR SAVDO MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT	Аренда	Столовая	384
2	ЧП "MADINA BURJI"	Аренда	Магазин	269
3	XUSANOV ABDULLA MAVLYANOVICH	Аренда	Неопределено	37
4	KAXAROV RUSTAMALI GAFAROVICH	Аренда	Ошхона қисми	26
5	KENDJAYEV ABDUNABI ABDURAXMANOVICH	Собственность	Неопределено`	331
6	ЧП "NADIL GULNOZ"	Аренда	Савдо дўкони	384
7	MY POINT PLAZA MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT	Постоянное пользование	Маиший хизмат кўрсатиш,соғломлаштириш,автомобилларга техник хизмат кўрсатиш ва автомобиллар ювиш мажмуаси	1046
8	TOSHKENT SHAHAR FAVQULODDA VAZIYATLAR BOSHQARMASI	Неопределено	Неопределено	2240
9	TIRKASHEV SALOXIDDIN ABDIRAXMONOVICH	Постоянное пользование	Неопределено	32
10	Финансовый отдел исполнительного аппарата Хамзинского района	Неопределено	Детский сад N 92	7326
11	ILTIFOT FUQAROLARNING O'ZINI- O'ZI BOSHQARISH ORGANI	Аренда	Махаллинский центр	500
12	ООО 'Центральный архив ТПП Руз'	Аренда	Мастерская	504
13	O'ZBEKISTON RESPUBLIKASI MUDOF VAZIRLIGI	Постоянное пользование	7-сонли болалар богчаси	5665
14	Яшнабадский районный отдел методического обеспечения и организации деятельности учреждени	Неопределено	Неопределено	5596
15	ZULFIDINOVA AZADHAN SHAIKHODJAYEVNA	Аренда	Магазин	346
16	TOSHISSIQQUVVATI DAVLAT UNITAR KORKONASI	Неопределено	Козонхона	6
17	MEGA HOUSE GRAND STROY MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT	Аренда	Маиший хизмат курсатиш	1400
18	ICHKI ISHLAR BOSH BOSHQARMASI	Аренда	4-сонли ички ишлар бўлими	600

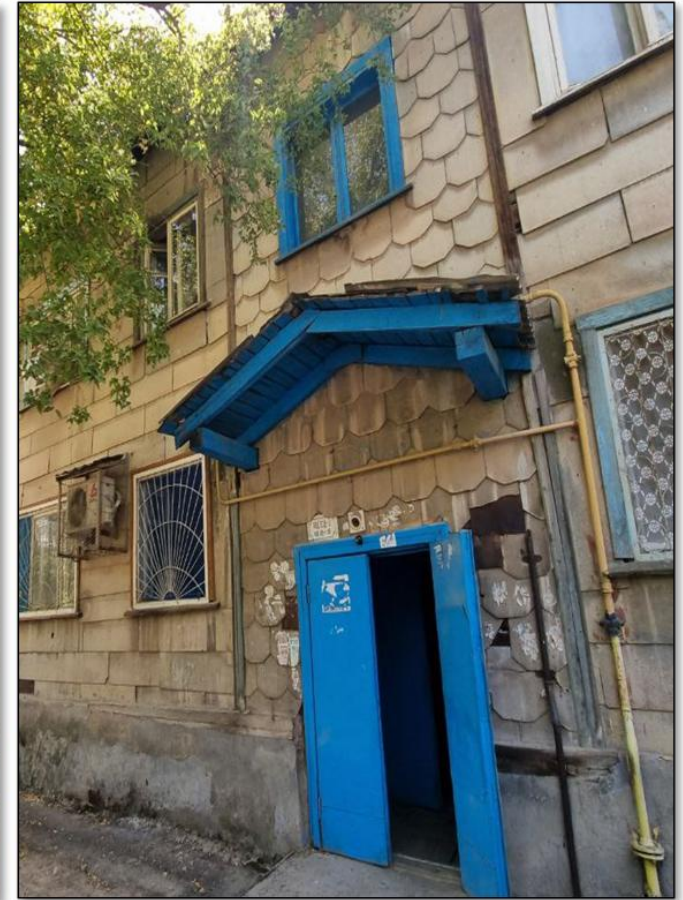
19	ТЧСЖ "ELZARA-KOMMUNAL"	Неопределено	Территория	501
20	VEOLIA ENERGY TASHKENT MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT	Постоянное пользование	`58-harbiy shaharcha` козонхонаси	996
21	ЧП "MEGA ROAD BUSINESS"	Аренда	База бино иншоотлари	2225
			Итого м²	30 414

Сведения о составе жителей в границе проекта

В границах территории проживают **2 226** человек из них:

Взрослые	Дети до 18 лет	Пенсионеры
76,5%	17,7%	5,7%
1703	396	127

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 учеников. Коэффициент наполняемость – 1,5.

На территории участка реновации в радиусе пешеходной доступности расположена общеобразовательная школа №227, построенная в 1968 году по адресу Хуснобод 39, площадь составляет – 24 371 м² (мощность - 960 мест, фактическая наполняемость – 1330 мест, коэффициент наполняемости – 1,4).

Учитывая тот факт, что на территории махалли «Донишманд» отсутствуют школы, и за счёт планируемой программы реновации, прогнозируется увеличение количества детей школьного возраст, **требуется строительство дополнительной секции к школе №227 на 660 мест**

Дошкольные образовательные учреждения

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

На прилегающих участка реновации в радиусе пешеходной доступности расположено дошкольное образовательное учреждение №308, построенное в 1961 году, по ул. Олтынкул 75А, площадь составляет – 5 665 м² (мощность составляет 6 групп на 180 мест, очередь составляет – 17 детей).

Учитывая тот факт, что на территории махалли «Илтифот» отсутствуют дошкольные образовательные учреждения, и за счёт планируемой программы реновации, прогнозируется увеличение количества детей школьного возраста. **В связи с этим потребуется строительство ДООУ на 120 мест (4 групп).**

Поликлиники и больницы

На прилегающих участках в радиусе пешеходной и транспортной доступности расположена **семейная поликлиника №28** ул. Шохсанам, 2 (Приём пациентов - **500** чел/день, действующие койки – **15** мест)

Описание существующих систем транспортного обслуживания

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

Ближайшая остановка общественного транспорта - остановка «Ависозлар». Номера маршрутов, осуществляющих остановку на данном остановочном пункте: № 44, 72, 95, 127, 129, 174.

Ближайшая станция метрополитена, станция «Олмос» - 300 метров.

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 м³ (100%). Прогнозируемое водопотребление на 2024 год составит 37 397 638,0 м³ (96%), при этом в 2025 году водопотребление составит 39 349 870 м³ (101%), 2026 году 40 332 626 м³ (104%), 2027 году 41 315 381 м³ (107%) и 2028 году 42 298 137 м³ (109%).

Мощность **водоотведения** Яшнабадского района составляет 48 265 215 м³ (100%). Прогнозируемая мощность водоотведения на 2024 год составит 47 764 839,3 м³ (99%), при этом в 2025 году водоотведение составит 48 958 960,3 м³ (101%), 2026 году 50 231 893,2 м³ (104%), 2027 году 52 090 473,3 м³ (108%) и 2028 году 54 278 273,2 м³ (112%).

Коммунальное снабжение производится централизованным способом.

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

Электроснабжение:

- Замена трансформаторов №471 - 400 – 400кВА, №734 - 400 – 400кВА, №1385 - 400 – 400кВА на ТП мощностью 630кВА в количестве 3 ед.

Газоснабжение:

- Прокладка 850 п/м газопровода D-159мм среднего давления;
- Установка 3 газораспределительных станций с РДУК 100;

Водоснабжение:

- Прокладка 2500 п/м водопровода D-300мм по с ул. Шохимардон, вдоль ул. Зумрад до ул. Охангарон. Ориентировочная стоимость 4,5 млрд.сум.

Канализация:

- Обновление канализации D-800мм в количестве 1000 п/м по ул. Шохимардон.

1.5 Описание существующих зеленых насаждений и рекреационных территорий

В границах территории расположены многолетние высокие деревья и насаждения.

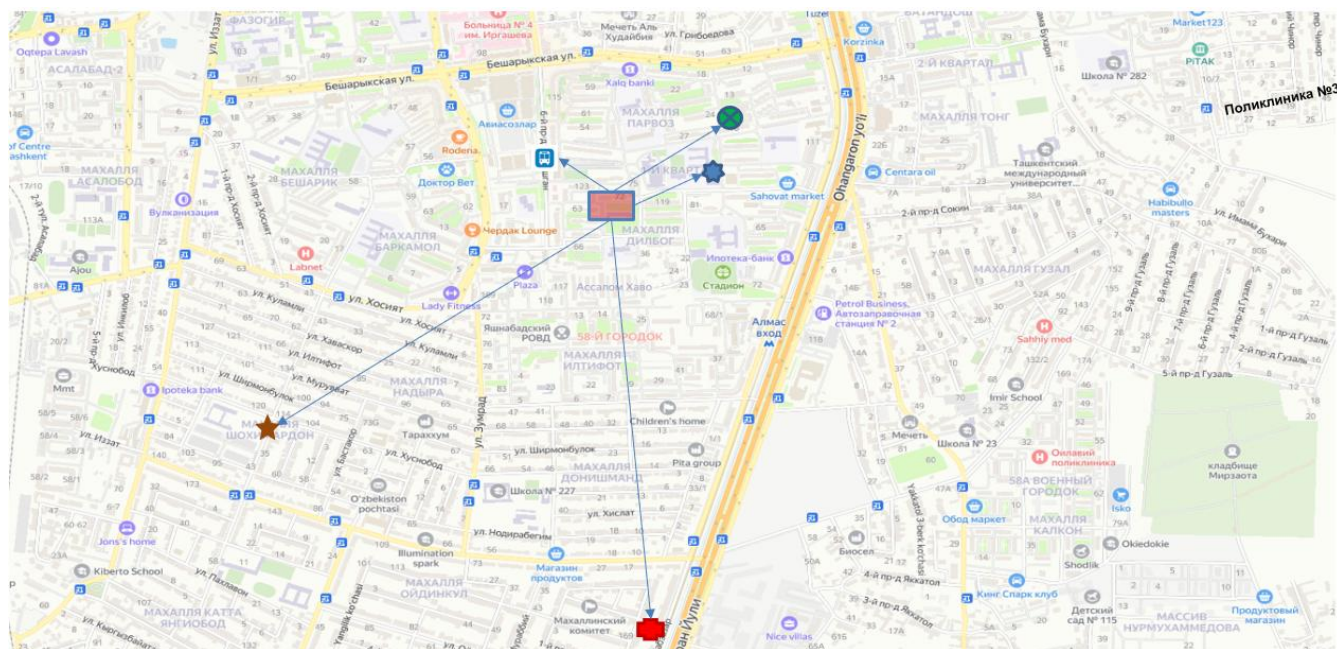
В составе предложения предусмотреть план мероприятия по зеленым насаждениям на территории реновации в соответствии с нормативно-правовой базой:

- 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 отсутствуют парки и рекреационные зоны.



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 2.51 га (25 100 м²).

Общая площадь объектов недвижимости примерно 60 - 70 тыс. кв.м.

Объем инвестиций порядка 20 – 30 млн. долларов.

Количество рабочих мест в пик строительства 50 – 60 человек.

Количество новых рабочих мест после освоения территории 200 – 250 человек.

Предусмотреть реализацию проекта развития территории в 2 этапа.

Срок реализации проекта не более 36 месяцев.

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 26.06.2024 г. рег. № 261 № 2.07.01-23 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 зелен зон

Предполагаемому инвестору при планировании проекта реновации учесть максимальное сохранение зеленых насаждений, согласно действующей нормативно-правовой базе и подраздела 1.5 исходных данных.

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>		
<i>Школа</i>	мест		
<i>Детские сады</i>	мест		
<i>Поликлиника</i>	пос/смену	-	
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
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, генеральный план (мастер-план) (Инвестору приложить генеральный план новой застройки)