

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

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

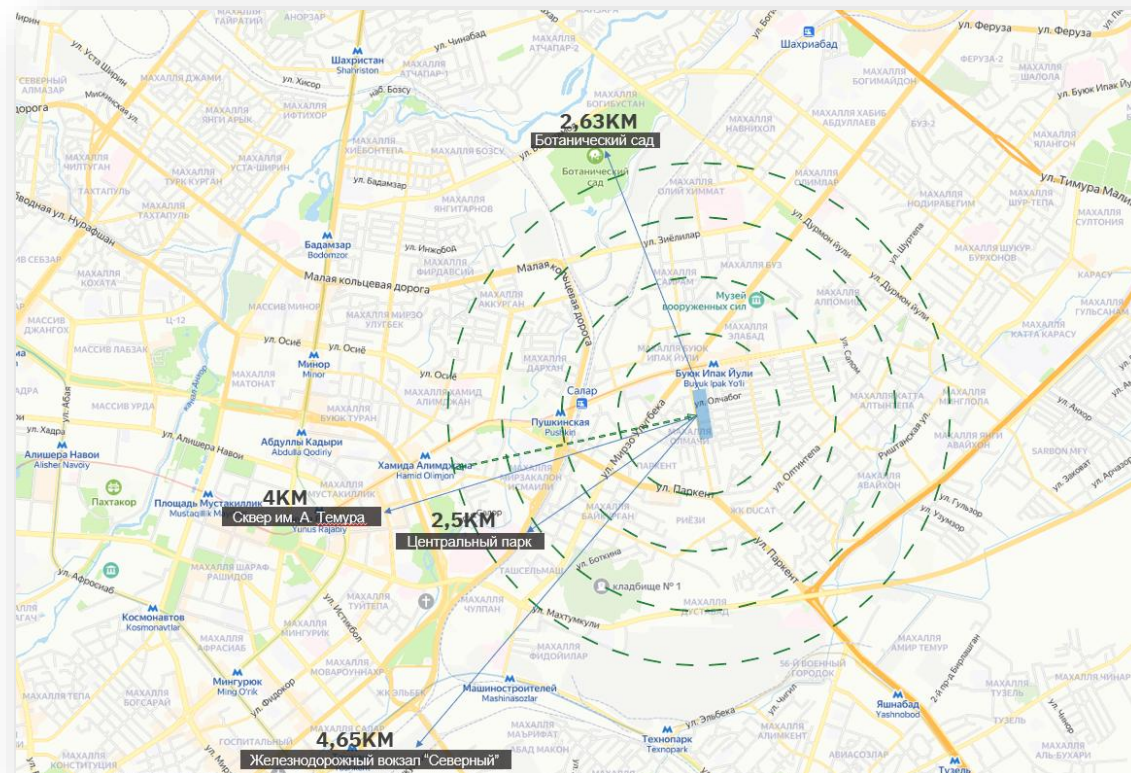
Махалля «Подшобог Олмачи»

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 **3,59 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	Подшобоғ МФЙ. Мирхосилбой, дом 3	МКД	1964	Пишиқ ғишт	12	2	549,75	343,5
2	Подшобоғ МФЙ. Мухаммад Юсуф, дом 42	МКД	1952	Пишиқ ғишт	15	2	643,61	357,18
3	Подшобоғ МФЙ. Мухаммад Юсуф, дом 44	МКД	1958	Пишиқ ғишт	15	2	643,61	357,18
4	Подшобоғ МФЙ. Мухаммад Юсуф, дом 46	МКД	1952	Пишиқ ғишт	12	2	643,61	357,18
5	Подшобоғ МФЙ. Мухаммад Юсуф, дом 48	МКД	1954	Пишиқ ғишт	15	2	643,61	357,18
6	Подшобоғ МФЙ. Мухаммад Юсуф, дом 50	МКД	1952	Пишиқ ғишт	16	2	643,61	357,18
7	Подшобоғ МФЙ. Мухаммад Юсуф, дом 52	МКД	1954	Пишиқ ғишт	9	2	643,61	357,18
8	Подшобоғ МФЙ. Мухаммад Юсуф, дом 58	МКД	1958	Пишиқ ғишт	7	2	369,45	251,46
9	Подшобоғ МФЙ. Мухаммад Юсуф, дом 60	МКД	1954	Пишиқ ғишт	6	2	319,5	218,82
10	Подшобоғ МФЙ. Мухаммад Юсуф, дом 62	МКД	1954	Пишиқ ғишт	8	2	403,84	271,84
11	Подшобоғул МФЙ. Мухаммад Юсуф, дом 64	МКД	1954	Пишиқ ғишт	6	2	309,9	205,34
12	Подшобоғул МФЙ. Мухаммад Юсуф, дом 64а	МКД	1954	Пишиқ ғишт	8	2	412,13	281,33
13	Подшобоғул МФЙ. Мухаммад Юсуф, дом 66	МКД	1954	Пишиқ ғишт	4	2	209,45	139,9

14	Подшобог МФЙ. Олчабог, дом 3	МКД	1954	Пишик ғишт	8	2	411,44	280,82
15	Подшобог МФЙ. Кибрай, дом 4	МКД	1954	Пишик ғишт	8	2	406,96	276,49
Итого							7254,08	4412,6

Сведения о составе жителей в границе проекта

В границах территории проживают 152 человек из них:

Взрослые	Дети до 18 лет	Пенсионеры
51%	7%	42%
76	12	64

Информация о юридическом и муниципальном имуществе в границах участка				
№	Субъект	Права собственности	Назначение	Площадь, м2
1	KLICHOVA XAMROTASH TAXIROVNA	Собственность	столовая	60
2	DJAFAROV NAVRUZJON NODIROVICH	Собственность	офис	74
3	MIRSAIDOV XOJAAKBAR BAXODIROVICH	Собственность	торгово-бытовой комплекс	60
4	ODARCHUK DMITRIY VIKTOROVICH	Собственность	офис	107
5	ALIMOV RUSTAM RAVSHANOVICH	Собственность	торгово-бытовой комплекс	73
6	MOLCHANOVA LARISA ANATOLEVNA	Собственность	магазин, офис	73

7	MIRSAIDOVA SHAXISTA RAXIMOVNA	Собственность	магазин	61
8	ABDULLAYEVA MUKARRAM AXMATOVNA	Собственность	магазин	60
9	XASANOVA GUZAL ABDUGAPAROVNA	Собственность	офис	14
10	ООО "ASADBEK GOLD BIZNES"	Собственность	склад (1 этаж)	137
11	Акаева Култум Абдуллаевна	Собственность	офис	72
Итого				74

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 «Подшобог 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 «Подшобог 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. Каландара, 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.

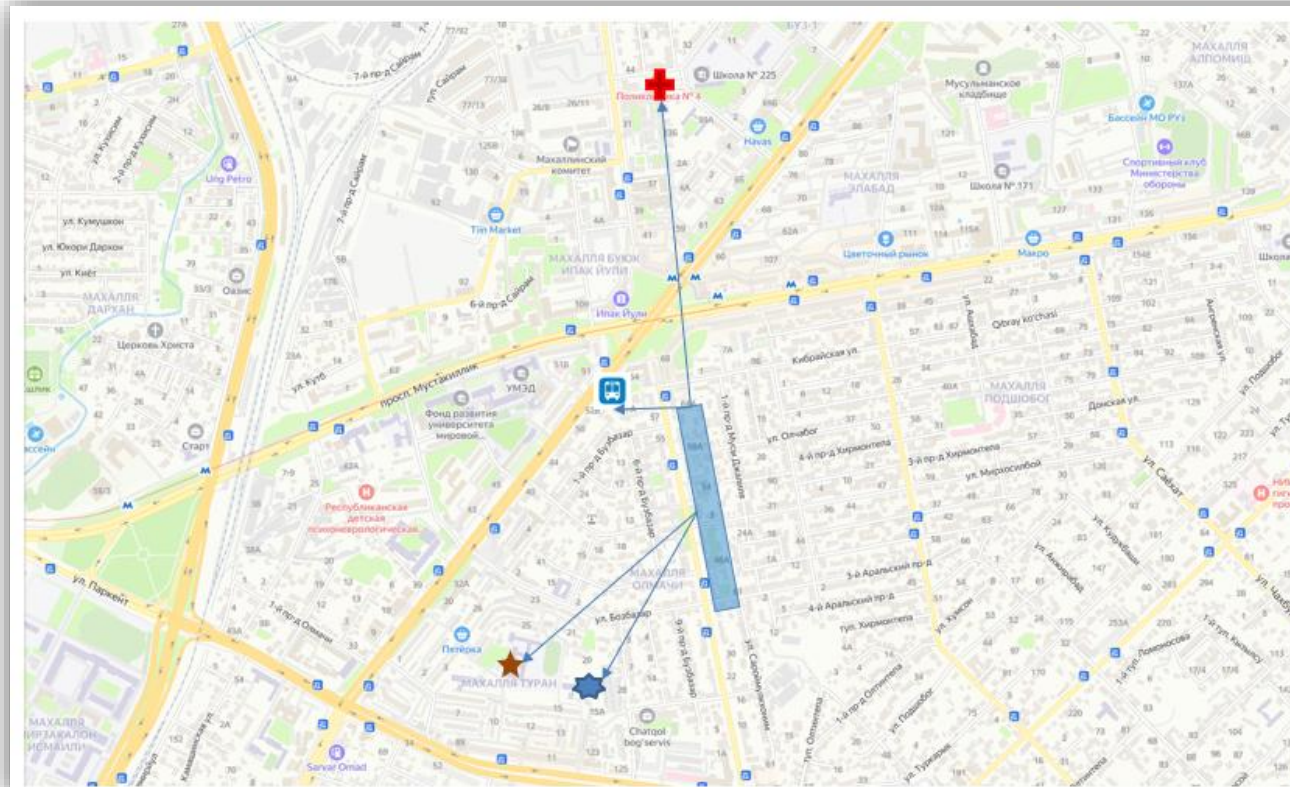
В составе предложения предусмотреть план мероприятия по зеленым насаждениям на территории реновации в соответствии с нормативно-правовой базой:

- 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 Улуғбек тумани, “Подшобог и Олмачи” худудидаги 3,59 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.	Сассикдарахт	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 3,59 га.

Общая площадь объектов недвижимости примерно 70 - 75 тыс. кв.м.

Объем инвестиций порядка 35 – 40 млн. долларов.

Количество рабочих мест в пик строительства 200 – 250 человек.

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

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

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

Махалля «Подшобог 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)