

# **ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ**

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

**Махалля «Истиклолобод»**

**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
1.3 Сведения о составе жителей в границе проекта .....	5
1.4 Описание существующих объектах социального обслуживания населения и их доступность .....	8
1.5 Сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры .....	9
1.6 Описание существующих зеленых насаждений и рекреационных территорий .....	10
1.7 Схема существующего использования территории с расположением расселяемых объектов, объектов социальной, дорожно-транспортной и коммунальной инфраструктуры .....	11
1.8 Ориентировочные параметры комплексного развития данной территории .....	12
2. Концепция проекта .....	14
2.1 Перечень сохраняемых и планируемых к сносу объектов капитального строительства .....	14
2.2 Предложение по развитию объектов социального обслуживания .....	14
2.3 Предложения по развитию систем дорожно-транспортного обслуживания .....	14
2.4 Предварительный расчет нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры .....	15
2.5 Предложения по благоустройству .....	15
2.6 Решение по организации зеленых зон .....	16
2.7 Схема проектного решения с расположением новых объектов, объектов социальной, дорожно-транспортной и коммунальной инфраструктуры (план застройки территории) .....	16
2.8 Технико-экономические показатели новой застройки .....	16
2.9 Финансово-экономические расчёты (образец таблица) .....	17
2.10 План по расселению (заполняется Инвестором) .....	17
3. Рендеры (заполняется Инвестором) .....	18







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

В границах участка расположены объекты жилой, социальной и коммерческой инфраструктуры.

Информация о жилых домах в границах участка							
№	Адрес	Тип	Год строительства	Этажность	Кол-во помещений, шт	Жилая площадь, м2	Общая площадь
1	Ёркин кўчаси, 9	Общежитие 5	1947	3	95	1408,14	2239,56
2	Ёркин кўчаси, 9	Общежитие 6	1947	3	97	1323,54	2258,41
Итого					192	2731,68	4497,97

## 1.3 Сведения о составе жителей в границе проекта

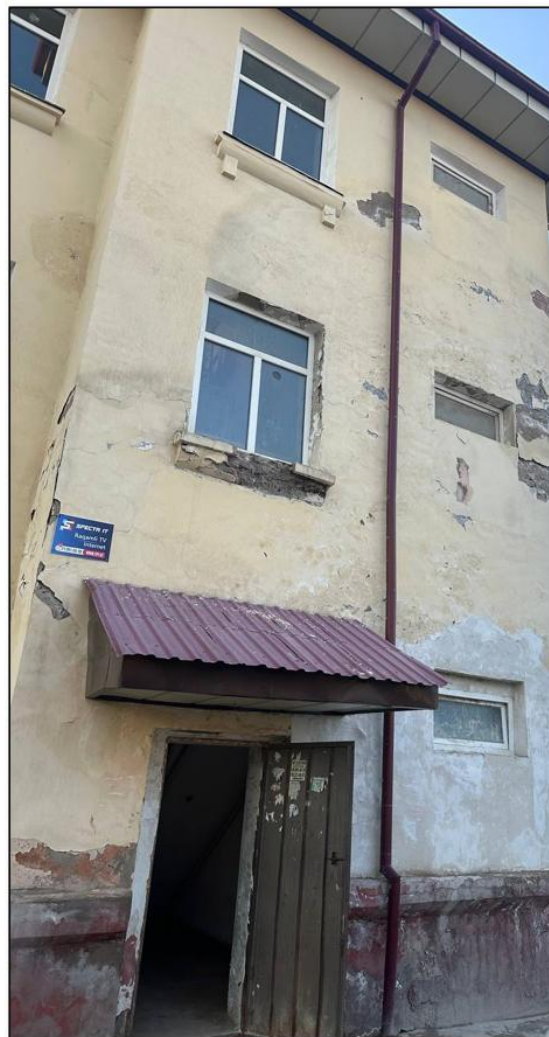
В границах территории на сегодняшний день в общежитии № 5 и 6, на основании ордеров выданных Мирабадским районным Хокимиятом заселены **334 человек**. Количество ордеров в общежитии №5 – 47 шт, №6 – 51 шт, **общее 98 шт**.

№	Постоянно проживающие	Временно проживающие	Не проживают
Общежитие № 5	138	26	7
Общежитие № 6	142	17	4

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



## Фотофиксация территории



## 1.4 Описание существующих объектах социального обслуживания населения и их доступность

### 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 **№56**, построенная в 2010 году по адресу ул. Куддус 12, площадь составляет – 6 096 м<sup>2</sup> (мощность - **540** мест, фактическая наполняемость – 741 мест, коэффициент наполняемости – **1,4**).

Учитывая тот факт, что на территории махалли «Янги Замон» 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 территории участка реновации расположено дошкольное образовательное учреждение **№195**, построенное в 1958 году, площадь составляет – 2 464 м<sup>2</sup> (мощность составляет **4 групп на 120 мест, очередь составляет – 150 детей**). В 2020 году был произведен текущий ремонт.

Учитывая тот факт, что на территории махалли «Янги Замон» отсутствуют ДООУ, и за счёт программы реновации и увеличения количества жилых домов, прогнозируется увеличение количества детей школьного возраст, **требуется строительство дополнительного корпуса к ДООУ №195 на 330 мест.**

### 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

Транспортное обслуживание территории осуществляется по ул. Сарыкуль (4 полосы)

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

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

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

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 м<sup>3</sup> (100%). Прогнозируемое водопотребление на 2024 год составит 19 745 859 м<sup>3</sup> (100%), при этом в 2025 году водопотребление составит 20 356 904 м<sup>3</sup> (103%), 2026 году 20 865 314 м<sup>3</sup> (106%), 2027 году 21 373 724 м<sup>3</sup> (109%) и 2028 году 21 882 134 м<sup>3</sup> (111%).

Мощность **водоотведения** Мирабадского района составляет 29 654 000 м<sup>3</sup> (100%). Прогнозируемая мощность водоотведения на 2024 год составит 28 962 028 м<sup>3</sup> (98%), при этом в 2025 году водоотведение составит 29 686 078 м<sup>3</sup> (100%), 2026 году 30 457 917 м<sup>3</sup> (103%), 2027 году 31 584 859 м<sup>3</sup> (107%) и 2028 году 32 911 424 м<sup>3</sup> (111%).

Коммунальное снабжение производится централизованным способом.

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

В границах участка расположена трансформаторная подстанция №566 – 250кВа.

## **1.6 Описание существующих зеленых насаждений и рекреационных территорий.**

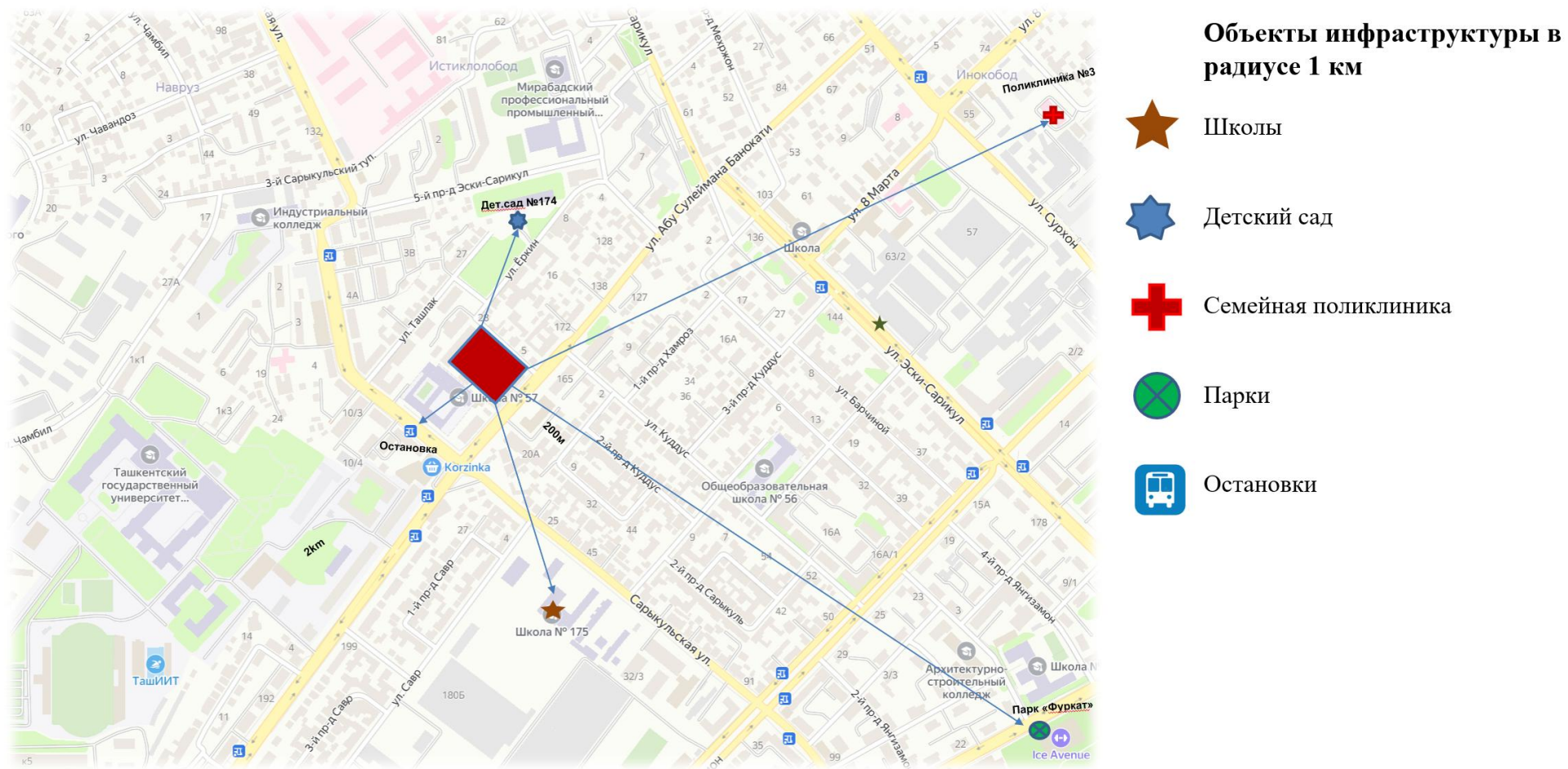
В границах территории расположены многолетние высокие деревья и насаждения.

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.

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



## **1.8 Ориентировочные параметры комплексного развития данной территории.**

Площадь преобразуемой территории 0,79 га.

Общая площадь объектов недвижимости примерно 16-20 тыс. кв.м.

Объем инвестиций порядка 7 – 10 млн. долларов.

Количество рабочих мест в пик строительства 30 – 40 человек.

Количество новых рабочих мест после освоения территории 40 – 60 человек.

Предусмотреть реализацию проекта развития территории в 1 этап.

Срок реализации проекта не более 36 месяцев.



# **ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

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

**Махалля «Истиклолобод»**

## **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		
Суммарная площадь жилой застройки	кв.м		
Площадь квартир	кв.м		
Площадь коммерческих помещений	кв.м		
Предельная высота жилой застройки	эт.		
Площадь застройки жилыми домами	кв.м		
Интенсивность использования жилых территорий			
Плотность застройки	тыс.кв.м/га		
Придомовая территория	га		
Площадь озеленения	кв.м		



Места хранения автотранспорта			
т.ч. подземные паркинги	м/м		
т.ч. наземные автостоянки	м/м		
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?

### 3. Рендеры (заполняется Инвестором)