

# **ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ**

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

**Махалля «Хусайн Бойкаро»**

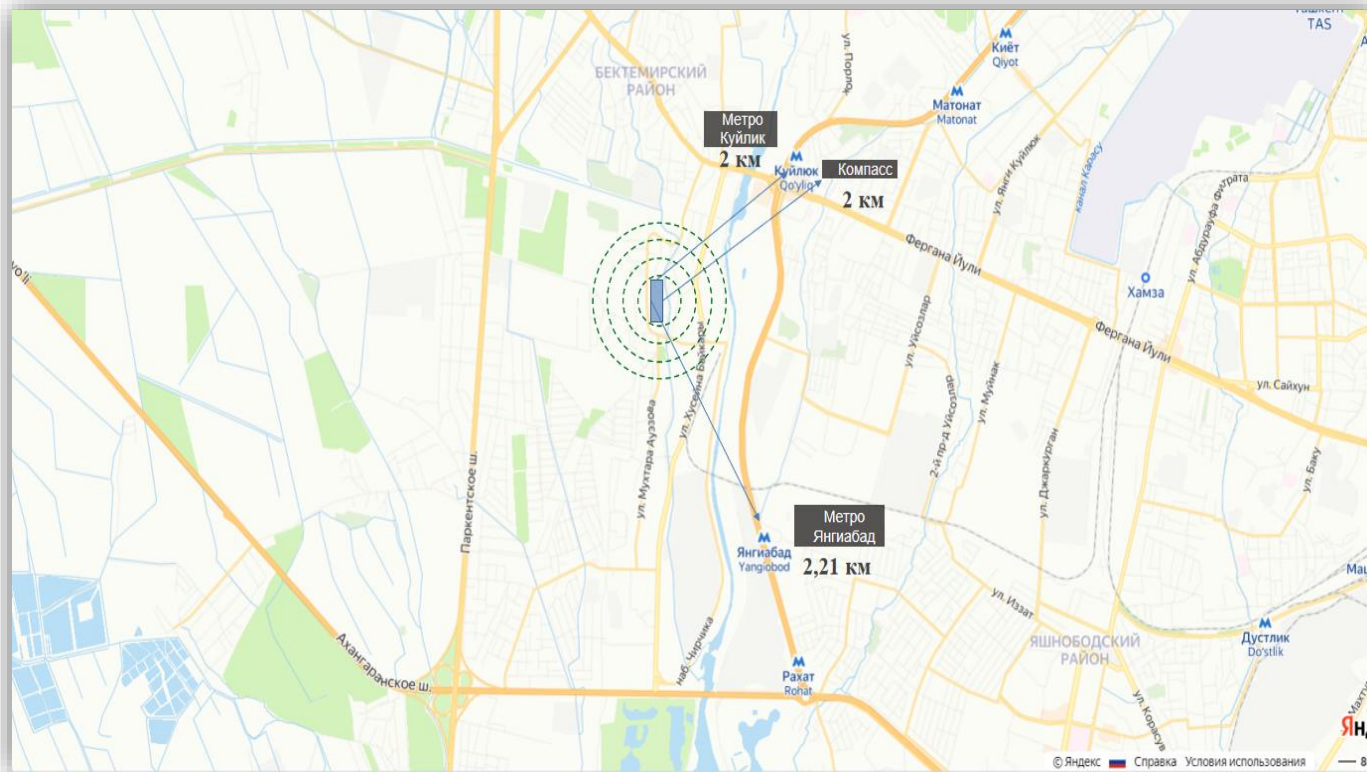
Ташкент – 2025 г.

# 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 .....	4
1.3 Описание существующих объектах социального обслуживания населения их доступность и проблематика .....	8
1.4 Сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры и её проблематика.....	9
1.5 Описание существующих зеленых насаждений и рекреационных территорий .....	11
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 Предложение по развитию систем дорожно-транспортного обслуживания.....	16
2.4 Предварительный расчет нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры .....	16
2.5 Предложения по благоустройству .....	17
2.6 Решение по организации зеленых зон.....	17
2.7 Схема проектного решения с расположением новых объектов, объектов социальной, дорожно-транспортной и коммунальной инфраструктуры (план застройки территории).....	17
2.8 Техничко-экономические показатели новой застройки .....	17
2.9 Финансово-экономические расчёты (образец таблица) .....	17
2.10 Механизм финансирования проекта.....	18
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 западной части Бектемирского района города Ташкента, с востока от международного аэропорта Ташкента.

До метро – «Куйлик» – 2 км.

До торгового комплекса «Компас» – 2 км.

До метро «Янгиабад» – 2,21 км.

Преобразуемая территория площадью **2,77 га** (ориентировочно) расположена по ул. Хусайн Бойкаро.



## МФЙ ХУСАИН БОЙКАРО-1

Площадь участка - 2,44 га (24 400 кв.м.)

Площадь строений 6 МКД - 4 289 кв.м.

Площадь прилегающей территории - 20 111 кв.м.



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

**Информация о объектах культурного наследия – отсутствует**

Информация о объектах культурного наследия (отсутствуют)						
№	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 многоквартирных домах подлежащие к сносу в границах участка								
№	Адрес	Тип	Год строительства	Этажность	Количество квартир	Строительная площадь, м²	Площадь здания, м²	Жилая площадь, м²
1	Хусайн Бойқаро кўчаси, 72 уй	МКД	1973	2	19	704	960,66	499,07
2	Хусайн Бойқаро кўчаси, 74 уй		1978	2	20	704	1 004,73	528,74
3	Хусайн Бойқаро кўчаси, 80 уй		1972	2	20	704	1 012,71	529,56
4	Хусайн Бойқаро кўчаси, 78 уй		1978	2	20	704	1 013,51	517,5
5	Билол Нозим кўчаси, 135 уй		1969	2	20	737	1 024,9	532,64
6	Билол Нозим кўчаси, 133 уй		1972	2	20	736	1 026,81	532,64
			Итого		119	4 289	6 043,32	3 140,15

**Информация о частном секторе (индивидуальное жилое строение) подлежащие к сносу (переселению) в границах участка**

№	Адрес	Тип	Площадь участка, м²	Площадь строения, м²	Жилая площадь, м²
-	-	-	-	-	-
			-	-	-

## Сведения о составе жителей в границе проекта

В границах территории проживают **357** человек из них:

Взрослые	Дети до 18 лет	Пенсионеры
37,54 %	35,29 %	27,17 %
<b>126</b>	<b>134</b>	<b>97</b>

Информация о юридическом и муниципальном имуществе в границах участка				
№	Субъект	Адрес	Назначение	Площадь, м²
1	-	-	-	-
Итого				-



## Фотофиксация территории





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

#### Среднеобразовательные и общеобразовательные школы

На данный момент в Бектемирском районе функционируют **9** общеобразовательных школ, общая мощность рассчитана на **5 070** ученических мест, фактическая наполняемость составляет **12 525** ученика. Коэффициент наполняемости – **1,6**.

На территории участка реновации в радиусе пешеходной доступности расположена общеобразовательная школа **№290**, построенная **1975** году, расположенная по адресу: Юкори Чирчик, 60, площадь составляет – **29 026 м<sup>2</sup>** (мощность – **960** мест, фактическая наполняемость – **1 623** места, коэффициент наполняемости – **1,6**).

Учитывая факт преобразования территорий, в махалле "Хусайн Байкаро" целесообразно построить дополнительную школу на **660 мест**, учитывая строительство дополнительных многоквартирных домов за счет реновации и увеличение количества детей школьного возраста.

#### Дошкольные образовательные учреждения

Охват Бектемирского района дошкольными образовательными учреждениями, детей от 3 до 6 лет составляет - **100%**.

На прилегающих участках реновации в радиусе пешеходной доступности расположены:

- 1) ДООУ **№582**, построенное в **1987** г., расположенный по адресу: Билола Нозима, 93, площадь составляет – **4 930 м<sup>2</sup>** (мощность составляет **7 групп на 210 мест, очередь составляет – 528 детей**). В 2022 г. был произведен капитальный ремонт (стоимостью 900 млн сумов);
- 2) ДООУ **№571 «Солнышко»**, построенное в **1970** г., расположенный по адресу: Юкори Чирчик, 52, площадь составляет – **3 962 м<sup>2</sup>** (мощность составляет **6 групп на 180 мест, очередь составляет – 382 детей**). В 2020 г. проведен капитальный ремонт (стоимостью 1 млрд 100 млн сумов);
- 3) ДООУ **№572 «Нихол»**, построенное в **1972** г., расположенный по адресу: Юкори Чирчик, 29/1, площадь составляет – **4 081 м<sup>2</sup>** (мощность составляет **6 групп на 180 мест, очередь составляет – 201 детей**). В 2017 г. был произведен капитальный ремонт (стоимостью 600 млн сумов);



- 4) ДООУ №573 «Теремок», построенное в 1964 г., расположенный по адресу: Билола Нозима, 32, площадь составляет – **6 281 м<sup>2</sup>** (мощность составляет **6 групп на 180 мест, очередь составляет – 243 детей**). В 2022 г. был произведен капитальный ремонт (стоимостью 500 млн сумов).

Учитывая тот факт, что на территории махалли «Хусайн Бойкаро» отсутствуют детские сады, при этом после реализации программы реновации прогнозируется увеличение количества детей школьного возраста, ввиду этого на данной территории необходимо **строительство дополнительных зданий к существующим ДООУ на 180 мест.**

### **Поликлиники и больницы**

Ближайшая **Центральная многопрофильная поликлиника** Бектемирского района находится в радиусе транспортной доступности в **3 км** по адресу: Массив Сувсоз-2, 75 (Приём пациентов – **1 000 чел/день**, действующие койки – **20 мест**).

### **Описание существующих систем транспортного обслуживания**

Транспортное обслуживание территории осуществляется по ул. Хусейна Байкары (остановка Билола Назима) (4 полос) в обе стороны (основная магистраль), по ул. Юкори Чирчик (4 полосы) в обе стороны (второстепенная дорога).

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

- остановка «Билола Назима» номера маршрутов, осуществляющих остановку на данном остановочном пункте: 13Т, 99, 110.
- остановка «Завод ТБМ» номера маршрутов, осуществляющих остановку на данном остановочном пункте: 54
- ближайшая станция метрополитена “Куйлюк” – 2 км.

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

Прогнозируемая нагрузка на существующую коммунальную инфраструктуру.

На данный момент общее **газопотребление** по городу Ташкент, составляет:

- в сутки по плану: 6 140 м<sup>3</sup>, по факту: 5 942 м<sup>3</sup>;
- в месяц по плану: 12 281 м<sup>3</sup>, по факту: 12 350 м<sup>3</sup>.

На данный момент Бектемирском районе мощности **электропотребления** составляет 42,2 МВт (88%), фактическое потребление составляет 39,9 МВт (95%), при этом в 2025 году потребление составит 44,4 МВт (105%), 2026 году 49,3 МВт (117%), 2027 году 54,2 МВт (129%) и 2028 году 59,7 МВт (141%).

Мощность **водопотребления** Бектемирского района составляет 6 991 807,0 м<sup>3</sup> (92%). Прогнозируемое водопотребление на 2024 год составит 6 520 134,72 м<sup>3</sup> (93%), при этом в 2025 году водопотребление составит 6 931 963 м<sup>3</sup> (99%), 2026 году 7 105 087 м<sup>3</sup> (102%), 2027 году 7 278 212 м<sup>3</sup> (104%) и 2028 году 7 451 336 м<sup>3</sup> (107%).

Мощность **водоотведения** Бектемирского района составляет 12 547 264,0 м<sup>3</sup> (92%). Прогнозируемая мощность водоотведения на 2024 год составит 11 720 471,94 м<sup>3</sup> (93%), при этом в 2025 году водоотведение составит 12 013 483,7 м<sup>3</sup> (96%), 2026 году 12 325 834,3 м<sup>3</sup> (98%), 2027 году 12 781 890,1 м<sup>3</sup> (102%) и 2028 году 13 318 729,5 м<sup>3</sup> (106%).

Коммунальное снабжение производится централизованным способом.

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

При реализации проекта реновации потребуется подключение к сетям:

#### ***Электроснабжение:***

- Полная реконструкция ОРУ-110кВ;
- Установка 2 элегазовых выключателей на ОРУ-110кВ;
- Замена 2 силовых трансформаторов мощностью 16 000 кВА на трансформаторы мощностью 25 000 кВА;
- Полная реконструкция КРУН-10кВ.

#### ***Газоснабжение:***

- Замена и прокладка газопроводов от ул. Ю. Чирчик до ул. Б. Назима d-159 мм длиной 800 ПМ, d-89 мм длиной 600 ПМ, ГТП-РДУК-50-1 шт.

#### ***Водоснабжение:***

- Строительство сети питьевого водоснабжения диаметром 400 мм, протяженностью 1 600 погонных метров от улицы Туркистон до улицы Хусейна Байкаро в махалле Гулбог.

### **Канализация:**

- Заменить трубопровод d-150 мм, длиной 195 метров, для домов 63-64 по улице Ю. Чирчик махалли Х. Байкары;
- Установить люки с обоями на 3 колодца вдоль улицы Ю. Чирчик в махалле Х. Байкары;
- Очистить участок трубопровода d-150, d-200мм, длиной 1 326 метров, для домов 2, 4, 6, 7, 8, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 26 по улице Ю. Чирчик махалли Х. Байкары.

### **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 и рекреационных территорий отсутствуют парки, однако имеются рекреационные зоны.

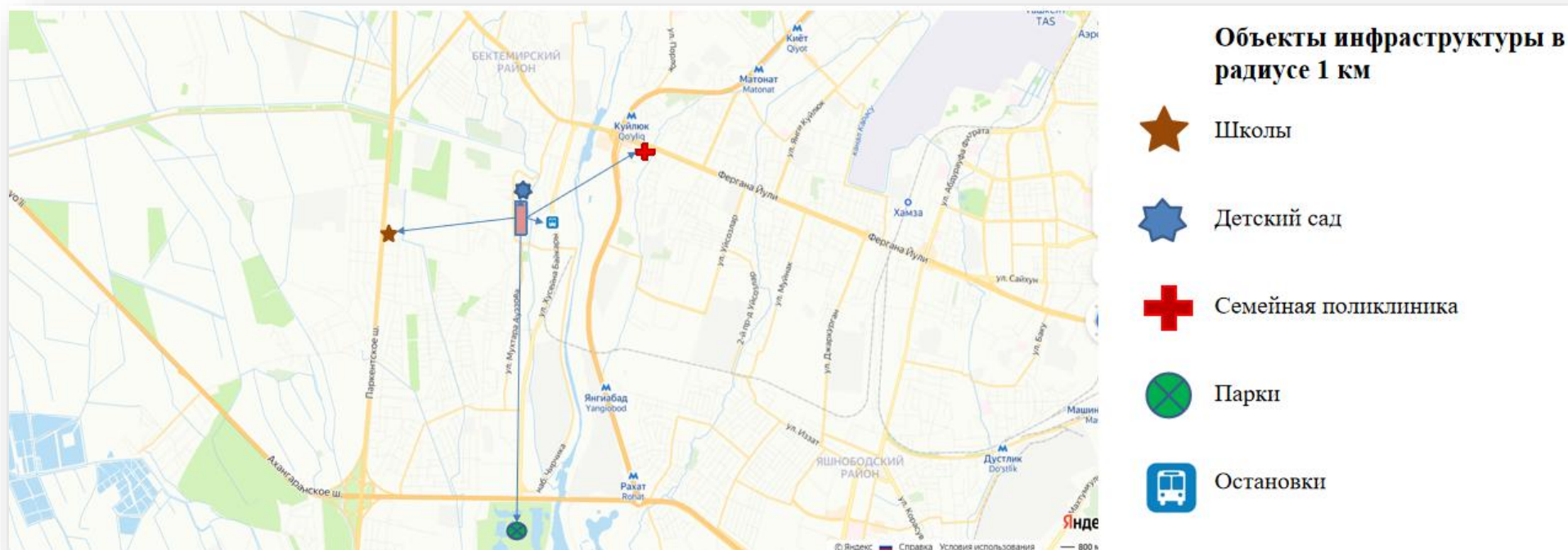
#### **Перечень деревьев находящиеся на территориях 2,77 га махалли “Хусайн Бойкаро” Бектемирского района**

<b>№</b>	<b>Виды деревьев</b>	<b>диаметр / см</b>	<b>Количество /штук</b>
<b><i>Ценные породы</i></b>			
1	Чинор	50, 80 , 50, 65, 58, 56, 65, 65,	8
2	Қайрағоч	50, 82, 83 , 50, 65, 58,	6
3	Павлония	32, 31, 24, 20, 30, 20, 20, 25, 25, 38, 26, 27, 26, 25, 28, 28	22
4	Каталпа	21, 33, 27, 35, 27, 24, 30, 32	8
5	Шумтол (ясин)	70, 65, 74, 65, 58, 71, 81, 71	7
6	Арча (можевеник)	22, 25, 33, 36, 25, 26, 35, 29, 36, 41, 36, 38, 41,	15
7	Ёнғоқ	20, 25, 25, 26, 10, 20, 10, 10, 10, 10, 10, 30	12



8	Эман	24, 25	2
<b>Итого:</b>			<b>80</b>
<i>Малоценные породы</i>			
1.	Ўрик	20, 20, 20, 20, 25, 25, 25	7
2.	Сафора	36, 30, 45, 45, 35, 36	6
3.	Терак	10, 23, 28, 28, 25, 24, 10, 23, 28, 28, 25, 24,	7
4.	Гилос	19, 23, 28, 28, 25, 24	6
5.	Айлантус	25, 28, 36, 35, 28, 28, 25, 23, 25	9
<b>Итого:</b>			<b>35</b>
<b>Общее:</b>			<b>115</b>

## 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 – **2,77 га (27 700 м<sup>2</sup>)**.

Общая площадь объектов недвижимости примерно **60-90 тыс. м<sup>2</sup>**.

Объем инвестиций порядка от **40 млн. долларов США**.

Количество рабочих мест в пик строительства **80 – 120 человек**.

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

Предусмотреть реализацию проекта развития территории в два этапа.

Срок реализации проекта **не более 36 месяцев**.

Прилегающая площадь преобразуемой территории составляет – **2 011 м<sup>2</sup>**.

Стоимость одной сотки земельного участка на данной территории составляет – **1 491 млн. сум (ориентировочно)**.



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

Махалля «Хусайн Бойкаро»

## 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 Предложение 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, 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		
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		



<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	-	
<b>Количество создаваемых новых рабочих мест на период строительства</b>	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?
1.2	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)**