

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

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

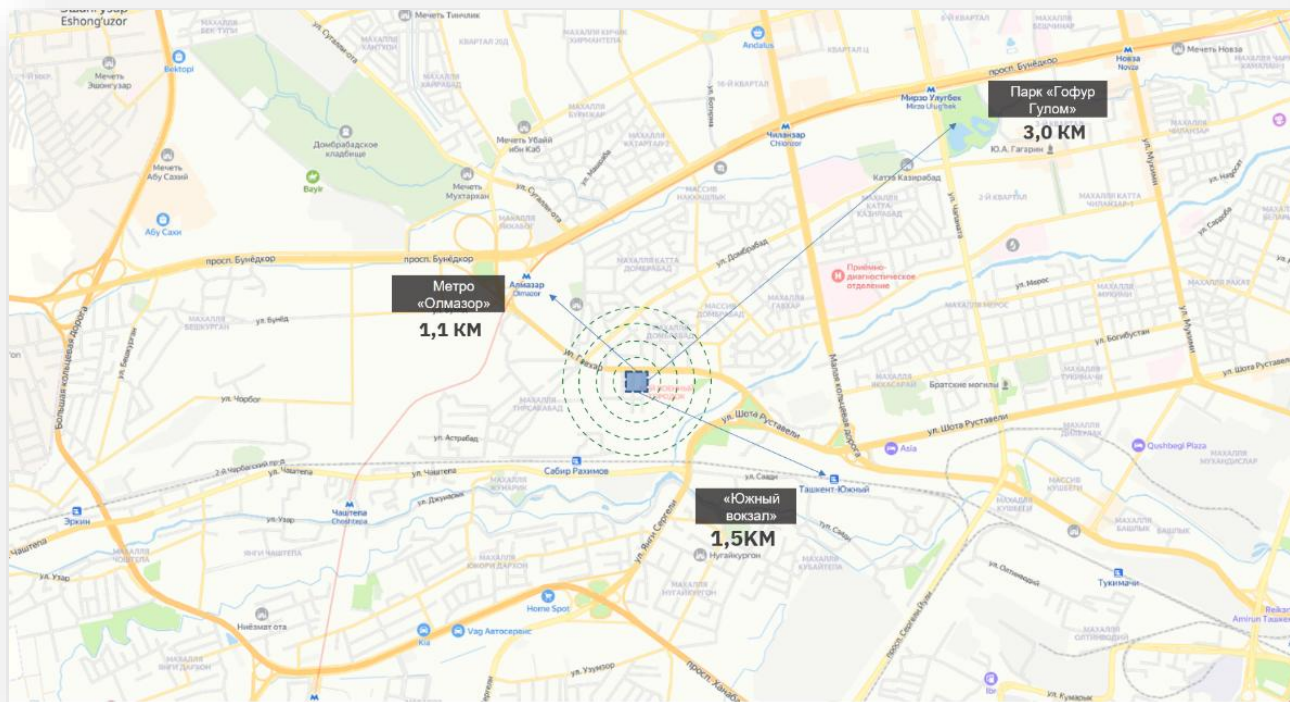
Махалля «Тирсакобод»

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	8
1.4 Сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры	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.....	12
1.7 Ориентировочные параметры комплексного развития данной территории	13
2. Концепция проекта	15
2.1 Перечень сохраняемых и планируемых к сносу объектов капитального строительства	15
2.2 Предложение по развитию объектов социального обслуживания.....	15
2.3 Предложения по развитию систем дорожно-транспортного обслуживания.....	15
2.4 Предварительный расчет нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры	15
2.5 Предложения по благоустройству	16
2.6 Решение по организации зеленных зон.....	16
2.7 Схема проектного решения с расположением новых объектов, объектов социальной, дорожно-транспортной и коммунальной инфраструктуры (план застройки территории)	16
2.8 Техничко-экономические показатели новой застройки	16
2.9 Финансово-экономические расчёты (образец таблица)	17
2.10 Механизм финансирования проекта.....	17
2.11 План по расселению (заполняется Инвестором)	17
3. Рендеры, генеральный план (мастер-план) (Инвестору приложить генеральный план новой застройки).....	18

1. Существующее положение

1.1 Сведения о границах, площади рассматриваемого участка



Преобразуемая территория расположена в юго-западной части города Ташкента Чиланзарского района, к западу от Ташкентского Аэропорта.

До Парка – «Гофур Гулом» – 3,0 км.

До «Южный Вокзал» – 1,5 км.

До метро «Олмазор» – 1,1 км.

Преобразуемая территория площадью **2,5 га** (ориентировочно) расположена по ул. Гавхар.



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, м ²	Площадь застройки, м ²	Площадь здания, м ²
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	Материал	Количество квартир	Этажность	Площадь здания, м ²	Жилая площадь, м ²
1	Харбий шахарча-60, 3 уй	МКД	1971	Пишик гишт	24	2	959,68	665,79
2	Харбий шахарча-60, 4 уй	МКД	1971	Пишик гишт	24	2	965,37	672,26
3	Харбий шахарча-60, 2 уй	МКД	1971	Бетон	24	2	960,66	667,65
4	Харбий шахарча-60, 6 уй	МКД	1986	Пишик гишт	24	3	1 272,18	819,57
5	Харбий шахарча-60, 1 уй	МКД	1963	Пишик гишт	16	2	651,96	465,91
6	Харбий шахарча-60, 5 уй	МКД	1963	Пишик гишт	24	2	943,49	644,15
				Итого	136		5 753,34	3 935,33

Сведения о составе жителей в границе проекта

В границах территории проживают **460** человек из них:

Взрослые	Дети до 18 лет	Пенсионеры
43,04 %	33,04 %	23,91 %
198	152	110

Информация о юридическом и муниципальном имуществе в границах участка				
№	Субъект	Адрес	Назначение	Площадь, м ²
1	CHILONZOR TUMAN HOKIMIYATI	Гавхар кўчаси		100
2	VALIXANOV FIRDOVSI SHER-ALIXANOVICH	Гавхар кўчаси	Аренда	100
3	CHILONZOR TUMAN HOKIMIYATI	Гавхар кўчаси		101
4	CHILONZOR TUMAN HOKIMIYATI	Гавхар кўчаси		100
5	CHILONZOR TUMAN HOKIMIYATI	Гавхар кўчаси		100
6	CHILONZOR TUMAN HOKIMIYATI	Гавхар кўчаси		100
7	CHILONZOR TUMAN HOKIMIYATI	Гавхар кўчаси		100
8	CHILONZOR TUMAN HOKIMIYATI	Гавхар кўчаси		100
9	CHILONZOR TUMAN HOKIMIYATI	Гавхар кўчаси		101
10	KAMOLIDDINOV FAZLIDDIN KAMOLIDDINOVICH	Гавхар кўчаси	Аренда	100
Итого				1 002

Фотофиксация территории



1.3 Описание существующих объектах социального обслуживания населения и их доступность

Общеобразовательные школы

На данный момент в Чиланзарском районе функционируют **15** среднеобразовательных школ, общая мощность рассчитана на **12 020** ученическое место, фактическая наполняемость составляет **16 938** ученика. Коэффициент наполняемости – **1,4**.

На территории участка реновации в радиусе пешеходной доступности расположена общеобразовательная школа **№201**, построена в **1987** году, расположена по адресу: ул. Шош, ба, мощность рассчитана на **1 050** ученических мест, в настоящее время в ней обучаются **966** учащихся. Коэффициент – **1**. Общая площадь земель – **15 925 м²**. **ООШ принимает детей с махалли Тирсакобод, и в силах принять ещё 1 000 учеников.**

На территории участка реновации в радиусе пешеходной доступности расположена общеобразовательная школа **№232**, построена **1976** году, расположена по адресу: ул. Серкуёш 2-й проезд, 9а, мощность рассчитана на **1 050** ученических мест, в настоящее время в ней обучаются **1 050** учащихся. Коэффициент – **1,1**. Общая площадь земель – **15 925 м²**. **На сегодняшний день приём детей с махаллей в текущую ООШ ограничен.**

Дошкольные образовательные учреждения

Охват детей в возрасте от 3 до 6 лет государственными дошкольными образовательными организациями в Чиланзарском районе составляет **98%**.

На территории участка реновации в радиусе пешеходной доступности расположен **Детский сад №37**, построенный в **2020** году, расположенный по адресу ул. Гавхар, мощность ДООУ рассчитана **на 8 групп и 240 мест**. Общая площадь **5 850 м²**. В настоящее время количество детей, стоящих в очереди в этой дошкольной образовательной организации, составляет **420 человек**. По состоянию на 2020 год, необходимо провести дополнительные ремонтные работы.

На территории имеется возможность строительства дополнительного здания с пустующим земельным участком и 1 дошкольное образовательное учреждение на территории МСГ "Тирсакобод".

Поликлиники и больницы

На прилегающих участках в радиусе пешеходной и транспортной доступности расположена **Семейная поликлиника № 33** по адресу; ул. Астробад 1-й тупик, 3а (Приём пациентов - **250** чел/день, действующие койки – **12** мест).

Описание существующих систем дорожно-транспортного обслуживания

Транспортное обслуживание территории осуществляется по ул. Гавхар (6 полос) в обе стороны (основная магистраль).

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

- остановка «Гавхар», «Серкуёш». Номера маршрутов, осуществляющих остановку на данном остановочном пункте: 32, 105, 18и 19и.

Ближайшая остановка метрополитена, станция “Олмазор” – **1,1 км.**

1.4 Сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры

Прогнозируемая нагрузка на существующую коммунальную инфраструктуру.

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

- в сутки по плану: 6 140 м³, по факту: 5 942 м³;
- в месяц по плану: 12 281 м³, по факту: 12 350 м³.

На данный момент Чиланзарском районе мощности **электропотребления** составляет 201,2 МВт (100%), фактическое потребление составляет 139,8 МВт (70%), при этом в 2025 году потребление составит 197,6 МВт (83%), 2026 году 186,2 МВт (93%), 2027 году 204,8 МВт (102%) и 2028 году 225,3 МВт (112%).

Мощность **водопотребления** Чиланзарского района составляет 25 686 457,0 м³ (100%). Прогнозируемое водопотребление на 2024 год составит 23 945 863,3 м³ (93%), при этом в 2025 году водопотребление составит 25 195 885,0 м³ (98%), 2026 году 25 825 148,0 м³ (101%), 2027 году 26 454 411,0 м³ (103%) и 2028 году 27 083 673,0 м³ (105%).

Мощность **водоотведения** Чиланзарского района составляет 39 569 125,0 м³ (100%). Прогнозируемая мощность водоотведения на 2024 год составит 38 709 507,7 м³ (98%), при этом в 2025 году водоотведение составит 39 677 245,4 м³ (100%), 2026 году 40 708 853,8 м³ (103%), 2027 году 42 215 081,4 м³ (107%) и 2028 году 43 988 114,8 м³ (111%).

Коммунальное снабжение производится централизованным способом.

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

При реализации проекта реновации потребуется подключение к сетям:

Электроснабжение:

- Произвести полную реконструкцию ОРУ-110 кВ;
- Установить 2 электрических выключателя на ОРУ-110 кВ;
- Заменить 2 трансформатора напряжения с 16 000 кВА на 25 000 кВА;
- Произвести полную реконструкцию КРУН-10 кВ.

Газоснабжение:

- На территории МСГ "Тирсакобод" имеется 2,2 км газопровода низкого давления и 1,5 км газопровода среднего давления;
- На территории МСГ имеется 2 ГТП марки РДБК-1.25;
- В целях бесперебойного и качественного обеспечения природным газом многоквартирных домов, которые будут построены в этом районе в рамках программы "Реновация" необходимо проложить 450-метровый газопровод ДУ-159 от центральной газовой сети ДУ-426, проходящей по улице "Домбиробод" и установить дополнительную ГТП на территории МСГ "Тирсакобод".

Водоснабжение:

- Подключить к центральной сети питьевого водоснабжения d-1000 мм, проходящей по улице Гавхар махалли Тирсакобод. Технические условия: Строительство сети питьевого водоснабжения длиной 1000 п/м, d-600 мм вдоль улицы Гавхар.

Канализация:

- Заменить канализационную сеть в домах 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 223-224, 1/1 ул. Гавхар МСГ Тирсакобод d-150-250 мм, протяженностью 506 метров.
- Установить люк-обойму на 4 опорах вдоль улицы Гавхар МСГ "Тирсакобод".

- Провести очистку и профилактику на участке канализационной сети в домах 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 223-224, 1/1 ул. Гавхар МСГ Тирсакобод d-150-200 мм, протяженностью 1215 метров.

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:

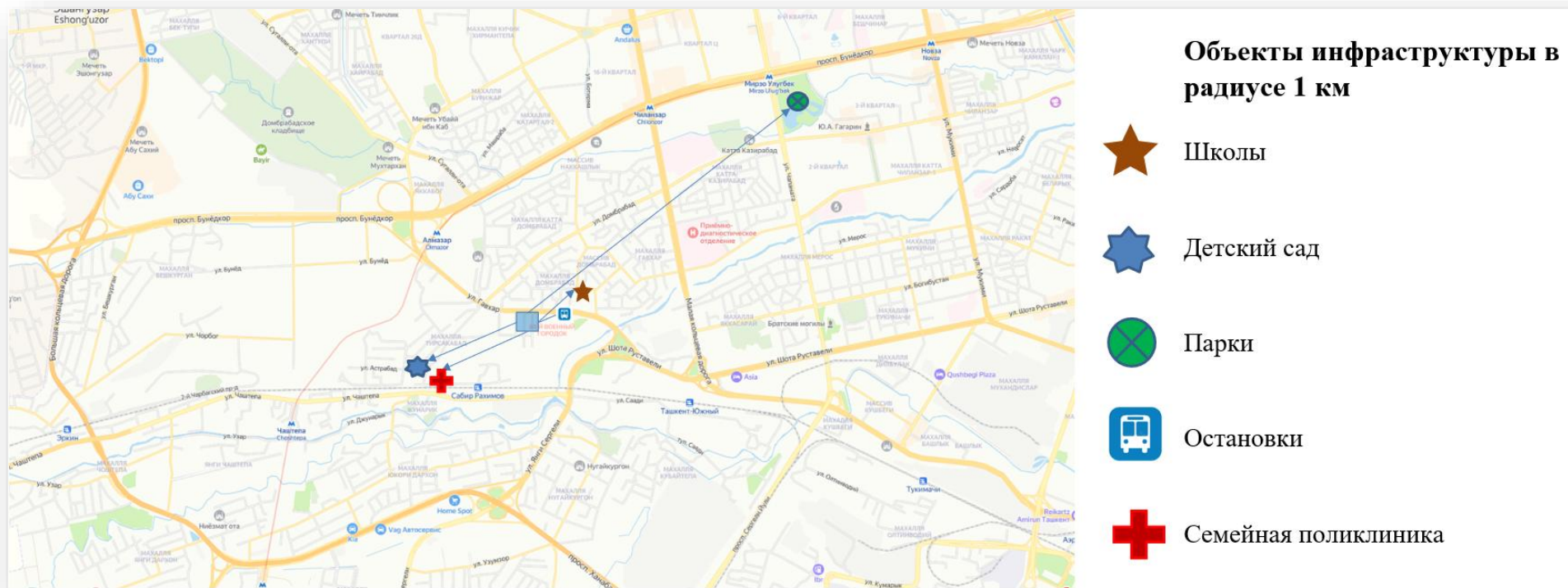
- 1) Указ Президента Республики Узбекистан № 46 от 30.12.2024.
- 2) Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан №93 от 18.02.2024.
- 3) Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан №464 от 22.08.2022.

На территории в шаговой доступности и рекреационных территориях отсутствуют парки, однако имеются рекреационные зоны.

Перечень деревьев находящиеся на территориях 2,5 га махалли “Тирсакобод” Чиланзарского района			
№	Наименование	диаметр / см	К-во / шт.
Ценная порода			
1	Чинор	50, 80	2
2	Қайрағоч	50, 82, 83 , 50, 65, 58, 50, 82, 83 , 50, 65, 58, 50, 82, 83 , 50, 50, 82, 83 , 50, 50, 82, 83 , 50	24
3	Шумтол (ясин)	50, 50, 82, 83 , 50, 50, 70, 65, 74, 65, 58, 71, 81, 71	14
4	Арча (можевеник)	22, 25, 33, 36, 25, 26, 35, 29, 36, 41, 36, 38, 41,	13
5	Ёнғоқ	20, 25, 25, 26	4
6	Эман	24, 25, 30, 35	4
Итого:			61
Малоценная порода			
1.	Ўрик	20, 20, 20, 20	4

2.	Сафора	36, 30, 45, 45	4
3.	Терак	10, 23, 28, 28, 25, 24, 10, 23, 25, 24,	10
4.	Гилос	19	1
5.			9
Итого:			28
			Общее: 89

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 **2,5 га (25 000 м²)**.

Общая площадь объектов недвижимости примерно **от 56 тыс. м²**.

Объем инвестиций порядка **от 37 млн. долларов США**.

Количество рабочих мест в пик строительства **от 60 – 90 человек**.

Количество новых рабочих мест после освоения территории **до 80 человек**.

Предусмотреть реализацию проекта развития территории в **два этапа**.

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

Прилегающая площадь преобразуемой территории составляет – **1 960 м²**.

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

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

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

Махалля «Тирсакобод»

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 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		
<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>		
<i>Количество квартир</i>	<i>квартир</i>		

Интенсивность использования жилых территорий			
<i>Плотность застройки</i>	<i>тыс.кв.м/г а</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-экономи¹ - **кликните на пиктограмму для запуска расчета экономики вашего проекта.**

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)