

# **ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ**

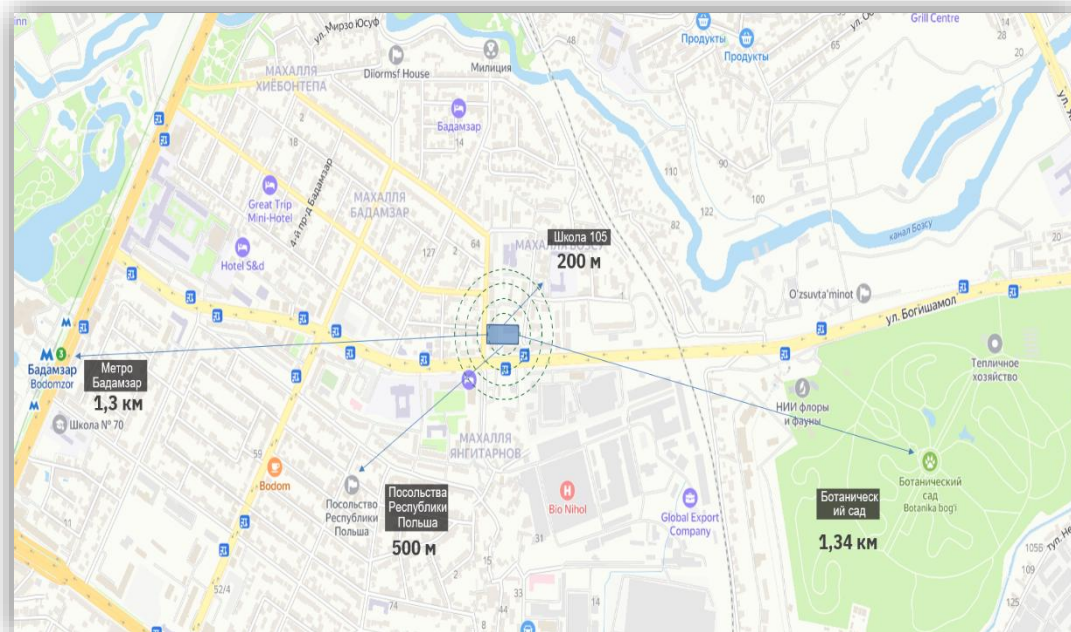
**ДЛЯ ОТБОРА НАИЛУЧШЕГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ  
ПО РЕНОВАЦИИ ТЕРРИТОРИИ:**

**Махалля «Бузсув»**

# ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1 Сведения о границах, площади рассматриваемого участка .....	Ошибка! Закладка не определена.
1.2 Сведения о существующих объектах культурного наследия, капитального строительства в границах рассматриваемого участка с фотофиксацией их состояния .....	Ошибка! Закладка не определена.
1.3 Описание существующих объектах социального обслуживания населения и их доступность .....	Ошибка! Закладка не определена.
1.4 Сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры .....	Ошибка! Закладка не определена.
1.5 Описание существующих зеленых насаждений .....	Ошибка! Закладка не определена.
1.6 Схема существующего использования территории с расположением расселяемых объектов, объектов социальной, дорожно-транспортной и коммунальной инфраструктуры .....	Ошибка! Закладка не определена.
1.7 Ориентировочные параметры комплексного развития данной территории. ....	Ошибка! Закладка не определена.
2. Концепция проекта .....	Ошибка! Закладка не определена.
2.1 Перечень сохраняемых и планируемых к сносу объектов капитального строительства .....	Ошибка! Закладка не определена.
2.2 Предложение по развитию объектов социального обслуживания.....	Ошибка! Закладка не определена.
2.3 Предложения по развитию систем дорожно-транспортного обслуживания .....	Ошибка! Закладка не определена.
2.4 Предварительный расчет нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры .....	Ошибка! Закладка не определена.
2.5 Предложения по благоустройству.....	Ошибка! Закладка не определена.
2.6 Решение по организации зеленых зон .....	Ошибка! Закладка не определена.
2.7 Схема проектного решения с расположением новых объектов, объектов социальной, дорожно-транспортной и коммунальной инфраструктуры (план застройки территории).....	Ошибка! Закладка не определена.
2.8 Техничко-экономические показатели новой застройки.....	Ошибка! Закладка не определена.
2.9 Финансово-экономические расчёты (образец таблица) .....	Ошибка! Закладка не определена.
2.10 Механизм финансирования проекта .....	19
2.11 План по расселению (заполняется Инвестором).....	Ошибка! Закладка не определена.
3. Рендеры, генеральный план (мастер-план) (Инвестору приложить генеральный план новой застройки)	Ошибка! Закладка не определена.

## 1.1 Сведения о границах, площади рассматриваемого участка



Преобразуемая территория расположена в юго-западной части Юнусабадского района города Ташкента, к северу от международного аэропорта Ташкента.

До Ботанический сад— 1,34 км.

До Школа № 105 – 200 м.

До Посольства Республики Польша – 500 м.

До метро «Бадамзар» – 1,3 км.

Преобразуемая территория площадью **4,2 га** (ориентировочно) расположена по ул. Богишамол.







## 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, м <sup>2</sup>	Жилая площадь, м <sup>2</sup>
1	Боғишамол кўчаси, 131 уй	МКД	1958	Пишиқ ғишт	18	2	810.45	506.61
2	Боғишамол кўчаси, 127 уй	МКД	1968	Пишиқ ғишт	62	4	3581.95	2024.5
3	Боғишамол кўчаси, 3а уй	МКД	1997	Бетон	45	9	3714.3	1979.85
4	Боғишамол кўчаси, 135 уй	МКД	1950	Пишиқ ғишт	12	2	601.75	371.22
5	Минг Ёрик, 2 тор кўчаси, 3 уй	МКД	1954	Пишиқ ғишт	12	2	637.89	368.17
6	Минг Ёрик, 2 тор кўчаси, 4 уй	МКД	1950	Пишиқ ғишт	12	2	678.28	410.21
7	Минг Ёрик 1 кўчаси, 5 уй	МКД	1953	Пишиқ ғишт	16	2	923.08	561.16
8	Минг Ёрик кўчаси, 6 уй	МКД	1958	Пишиқ ғишт	15	2	874.05	604.52
9	Минг Ёрик кўчаси, 4 уй	МКД	1950	Пишиқ ғишт	17	2	940.12	568.32
10	Минг Ёрик, 4 тор кўчаси, 2 уй	МКД	1960	Пишиқ ғишт	12	2	720.11	421.46
11	Боғишамол кўчаси, 133 уй	МКД	1950	Пишиқ ғишт	17	2	916.2	570.93
12	Минг Ёрик, 4 тор кўчаси, 3 уй	МКД	1960	Пишиқ ғишт	11	2	596.48	351.55
13	Минг Ёрик, 4 тор кўчаси, 1 уй	МКД	1960	Пишиқ ғишт	8	2	442.01	290.27

14	Боғишамол кўчаси, 137 уй	МКД	1950	Пишиқ ғишт	13	2	662.23	355.66
<b>Итого</b>							<b>16 098,9</b>	<b>9 384,42</b>

### Сведения о составе жителей в границе проекта

В границах территории проживают 668 человек из них:

Взрослые	Дети до 18 лет	Пенсионеры
40%	30%	30%
267	200	201

Информация о частных домовладениях в границах участка								
№	Адрес	Тип	Год строительства	Материал	Этажность	Площадь земли	Площадь здания, м²	Жилая площадь, м²
1	Минг Ёрик, 1 тор кўчаси, 4 уй	ЧДВ	1950	Пишиқ ғишт	2	1 094	468	270.57
<b>Итого</b>						<b>1 094</b>	<b>468</b>	<b>270.57</b>

Информация о юридическом и муниципальном имуществе в границах участка				
№	Субъект	Права собственности	Назначение	Площадь, м²
1	Минг Ёрик кўчаси 56	Собственность	Идора Ва Омборхона	645
2	Боғишамол кўчаси 135	Собственность	Магазин (1 Этаж)	71
3	Боғишамол кўчаси 131	Собственность	Салон Красоты	57
4	Минг Ёрик кўчаси 30	Собственность	ОДО Юнусабадского Района	1 585
5	Минг Ёрик кўчаси 3	Собственность	Часть Здания	100
6	Боғишамол кўчаси 135	Собственность	Часть Аптеки	168

7	Боғишамол кўчаси 137	Собственность	Диспетчерская (2 Этаж)	43
8	Боғишамол кўчаси 131	Собственность	Магазин	55
9	Боғишамол кўчаси 127	Собственность	Офис	50
10	Боғишамол кўчаси 127	Собственность	Аптека	73
11	Боғишамол кўчаси		Магазин	188
<b>Итого</b>				3 035

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

## Фотофиксация территории





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

#### Среднеобразовательные школы

На данный момент в Юнусабадском районе функционируют **41** среднеобразовательных школ, общая мощность рассчитана на **50 612** ученическое место, фактическая наполняемость составляет **59 516** ученика. Коэффициент наполняемости – **1,4**.

На территории участка реновации в радиусе пешеходной доступности расположена общеобразовательная школа **№105**, в 1947 году основано, расположенная по адресу ул. Минг Урик, площадь составляет – **9 002** м<sup>2</sup> (мощность – **540** мест, фактическая наполняемость – **750** мест, коэффициент наполняемости – **1,3**).

Учитывая тот факт, что на территории махалли «Бузсув» отсутствуют школы, при этом после реализации программы реновации прогнозируется увеличение количества детей школьного возраста, поэтому на данной территории необходимо **построить дополнительное здание школы №105 на 1 000 мест.**

#### Дошкольные образовательные учреждения

Охват Юнусабадского района дошкольными образовательными учреждениями, детей от 3 до 6 лет составляет - **40%**.

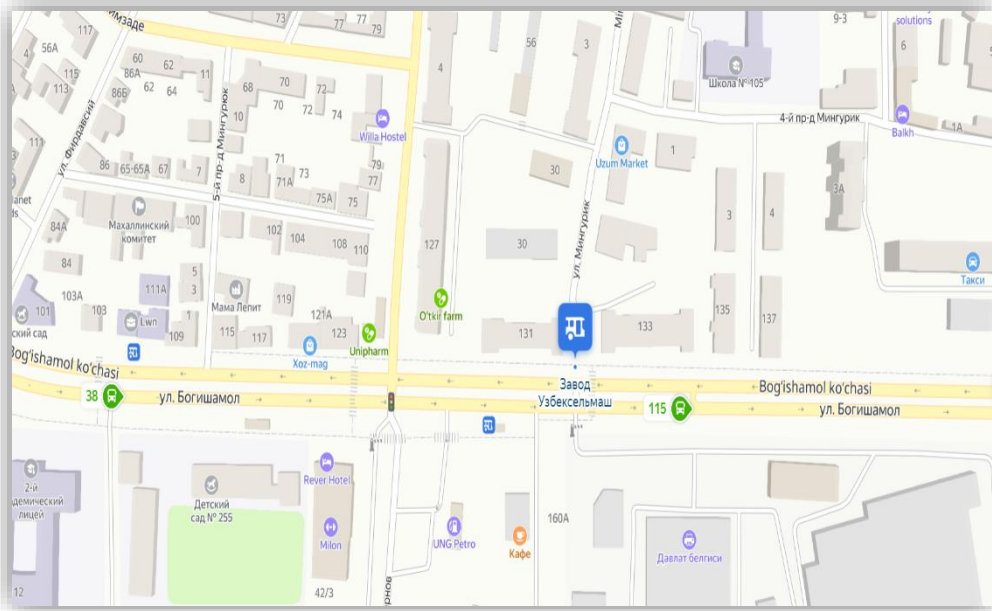
На прилегающих участках реновации в радиусе пешеходной доступности расположены:

1) дошкольное образовательное учреждение **№414**, реконструированная в 2017 году, расположенный по адресу массив Киёт 135, площадь составляет – **5 434** м<sup>2</sup> (мощность составляет **6 групп на 180 мест, очередь составляет – 146 детей**).

Учитывая тот факт, что на территории махалли «Буюк Турон» 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 №414 на 160 мест.**

## Поликлиники и больницы

На прилегающих участках в радиусе пешеходной и транспортной доступности расположена **56 – Семейная поликлиника** ул. Богишамол 112Б. (Приём пациентов – **100** чел/день, действующие койки – **10** мест)



## Описание существующих систем транспортного обслуживания

Транспортное обслуживание территории осуществляется по ул. Богишамол (8 полос) в обе стороны (основная магистраль), ул. Хакимзода 1-проезд.

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

- остановка «Завод Узбексельмаш». Номера маршрутов, осуществляющих остановку на данном остановочном пункте: 19, 38, 63, 115. Ближайшие остановка метро «Бадамзар» 1,3 км.

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

Прогнозируемая нагрузка на существующую коммунальную инфраструктуру

На данный момент Юнусабадском районе мощности **электропотребления** составляет 343,3 МВт (100%), фактическое потребление составляет 325,9 МВт (96%), при этом в 2025 году потребление составит 362,1 МВт (106%), 2026 году 402,3 МВт (118%), 2027 году 442,5 МВт (130%) и 2028 году 486,8 МВт (143%).

Мощность **водопотребления** Юнусабадского района составляет 84 645 822 м<sup>3</sup> (100%). Прогнозируемое водопотребление на 2024 год составит 83 978 934,2 м<sup>3</sup> (99%), при этом в 2025 году водопотребление составит 87 461 143,0 м<sup>3</sup> (103%), 2026 году 89 645 469,0 м<sup>3</sup> (106%), 2027 году 91 829 794,0 м<sup>3</sup> (108%) и 2028 году 94 014 121 м<sup>3</sup> (111%).

Мощность **водоотведения** Юнусабадского района составляет 73 528 229,0 м<sup>3</sup> (100%). Прогнозируемая мощность водоотведения на 2024 год составит 73 616 152,4 м<sup>3</sup> (100%), при этом в 2025 году водоотведение составит 75 456 556,2 м<sup>3</sup> (103%), 2026 году 77 418 426,7 м<sup>3</sup> (105%), 2027 году 80 282 908,4 м<sup>3</sup> (109%) и 2028 году 83 654 790,6 м<sup>3</sup> (114%).

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 текущий ремонт ТП 164 расположенного по ул. Ниёзбек йули, ТП 396 ТП 396А расположенного по ул. Нурли Замин;

***Газоснабжение:***

- Прокладка газопровода среднего давления D – 426 мм 350 п/м вдоль ул. Минг Урик;
- Установка 2 шт. газораспределительной станции с РДГ 80;

***Водоснабжение:***

- Прокладка трубопровода D - 426 мм. 350 п/м из магистрального трубопровода по ул. Минг Урик;

***Канализация:***

- К канализационной сети Д-500 мм, проходящей по улице А. Темура шох, необходимо построить сеть Д-400 мм, Л-1300 п/м.



## 1.5 Описание существующих зеленых насаждений и рекреационных территорий



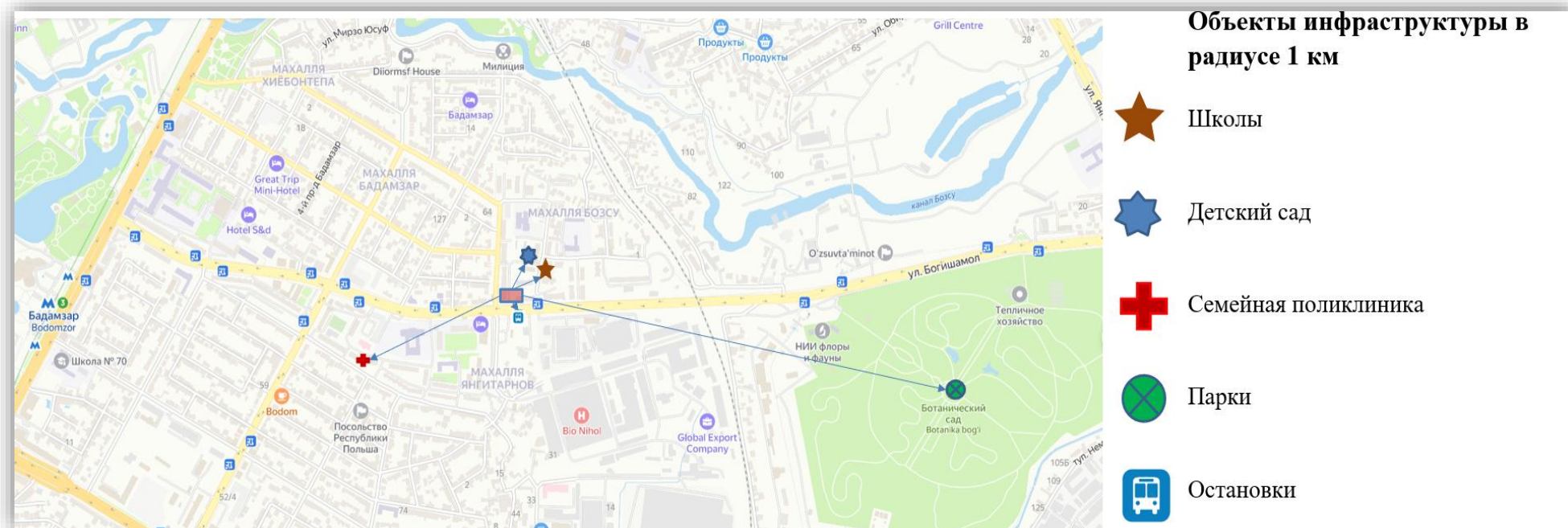
В границах территории расположены многолетние высокие деревья и насаждения.

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 отсутствуют парки и рекреационные зоны.

## 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 4,2 га.

Общая площадь объектов недвижимости примерно 110-120 тыс. кв.м.

Объем инвестиций порядка 40 – 50 млн. долларов.

Количество рабочих мест в пик строительства 70 – 80 человек.

Количество новых рабочих мест после освоения территории 140 – 150 человек.



# **ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

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

**Махалля «Бузсув»**

## **1. 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, 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
<b>Площадь участка</b>	<b>га</b>		
<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>		
<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>	<i>мест</i>		
<i>Детские сады</i>	<i>мест</i>		
<i>Поликлиника</i>	<i>пос/смену</i>	-	
<b>Количество создаваемых новых рабочих мест на период строительства</b>	<b>Чел.</b>		

## 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	
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)**