

# **ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ**

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

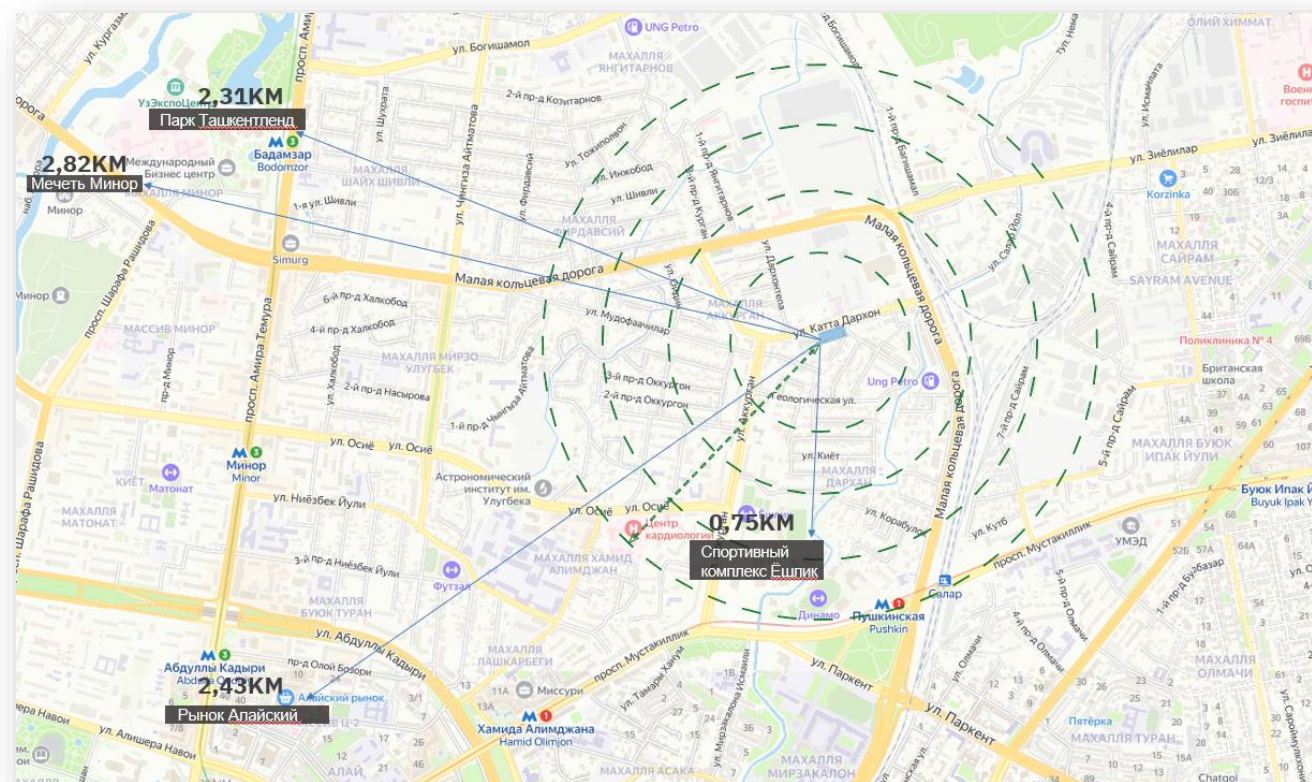
**Махалля «Дархон»**

# 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 .....	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 Предложения по развитию систем дорожно-транспортного обслуживания .....	16
2.4 Предварительный расчет нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры .....	17
2.5 Предложения по благоустройству.....	17
2.6 Решение по организации зеленых зон .....	18
2.7 Схема проектного решения с расположением новых объектов, объектов социальной, дорожно-транспортной и коммунальной инфраструктуры (план застройки территории).....	18
2.8 Техничко-экономические показатели новой застройки .....	18
2.9 Финансово-экономические расчёты (образец таблица) .....	19
2.10 План по расселению (заполняется Инвестором).....	19
3. Рендеры (заполняется Инвестором).....	20

# 1. Существующее положение

## 1.1 Сведения о границах, площади рассматриваемого участка



Преобразуемая территория расположена в Северо-западной части Мирзо-Улугбекского района города Ташкента, к северо-востоку от международного аэропорта Ташкента.

До спортивного комплекса Ёшлик – 0,75 км.

До парка “Ташкентленд” – 2,31 км.

До мечети Минор – 2,82 км.

До рынка Алайский – 2,43 км.

Преобразуемая территория площадью **0,4** га (ориентировочно) расположена по ул. Катта Дархон.





## 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	Катта Дархон кўчаси, 10 уй	МКД	1950	Пишиқ ғишт	9	2	486,55	274,88
2	Катта Дархон кўчаси, 8 уй	МКД	1958	Пишиқ ғишт	13	2	606,49	340,49
				Итого	22		1093,04	615,37

## Сведения о составе жителей в границе проекта

В границах территории проживают 35 человек из них:

Взрослые	Дети до 18 лет	Пенсионеры
40%	36%	24%
10	9	6

Сведение о юридическом и муниципальном имуществе				
№	Субъект	Права собственности	Назначение	Площадь, м2
1	ABDUSAMATOV BAXTIYOR HAKIMOVICH	Собственность	Гўзалик салони	44



2	NURBAYEVA SHAXNOZA ABDUJAMILEVNA	Собственность	Офис	86
3	SULEYMANOV ABROR AZLAROVICH	Офис, дўкон ва гўзаллик салони	Офис, дўкон ва гўзаллик салони	45
<b>Итого</b>				<b>175</b>

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 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 **Специализированная школа филологического направления при МНО РУз**, реконструированная в 2010 году по адресу ул. Оккургон 99, площадь составляет – **4 607 м<sup>2</sup>** (мощность - **1300** мест, фактическая наполняемость – **1363** мест, коэффициент наполняемости – **1,2**).

Учитывая тот факт, что на территории махалли «Дархон» отсутствуют школы, при этом после реализации программы реновации прогнозируется увеличение количества детей школьного возраста, поэтому на данной территории необходимо **строительство дополнительного здания школы на 400 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 **№153**, построенное в 1974 году, по адресу махалля Дархон 4, площадь составляет – **4 322 м<sup>2</sup>** (мощность составляет **8 групп на 240 мест, очередь составляет – 441 детей**). 2015 году был произведен капитальный ремонт;

Учитывая тот факт, что на территории махалли «Оккургон» 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 153 на 160 мест**.



## **Поликлиники и больницы**

На прилегающих участках в радиусе пешеходной и транспортной доступности расположена **9 – Семейная поликлиника** ул. Геологическая, 26 (Приём пациентов - **300** чел/день, действующие койки – **32** мест).

## **Описание существующих систем транспортного обслуживания**

Транспортное обслуживание территории осуществляется по ТМКД (8 полос) в обе стороны (основная магистраль), ул. Катта Дархон (4 полосы) в обе стороны (второстепенная дорога).

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

- остановка «МЧС». Номера маршрутов, осуществляющих остановку на данном остановочном пункте: 58, 83, 89, 95, 136, 199.

## **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 м<sup>3</sup> (100%). Прогнозируемое водопотребление на 2024 год составит 150 378 604,3 м<sup>3</sup> (96%), при этом в 2025 году водопотребление составит 158 228 671 м<sup>3</sup> (101%), 2026 году 162 180 403 м<sup>3</sup> (103%), 2027 году 166 132 134 м<sup>3</sup> (106%) и 2028 году 170 083 867 м<sup>3</sup> (108%).

Мощность водоотведения Мирзо Улугбекского района составляет 69 350 142 м<sup>3</sup> (100%). Прогнозируемая мощность водоотведения на 2024 год составит 66 524 413,4 м<sup>3</sup> (96%), при этом в 2025 году водоотведение составит 68 187 523,75 м<sup>3</sup> (98%), 2026 году 69 960 399,36 м<sup>3</sup> (101%), 2027 году 72 548 934,1 м<sup>3</sup> (105%) и 2028 году 75 595 989,4 м<sup>3</sup> (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 ТП 1611 расположенного по ул. Катта Дархон;
- Текущий ремонт ТП 732 расположенного по ул. Аккурган;
- Текущий ремонт ТП 459 расположенного по ул. Корабулок;

***Газоснабжение:***

- Прокладка 1000 п/м газопровода D-159мм среднего давления по ул. Катта Дархон;
- Установка 2 газораспределительной станции с РДУК 80;

***Водоснабжение:***

- Прокладка 130 п/м водопроводов D-110мм по ул. Катта Дархон.

***Канализация:***

- Прокладка канализации D-150мм в количестве 1000 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:

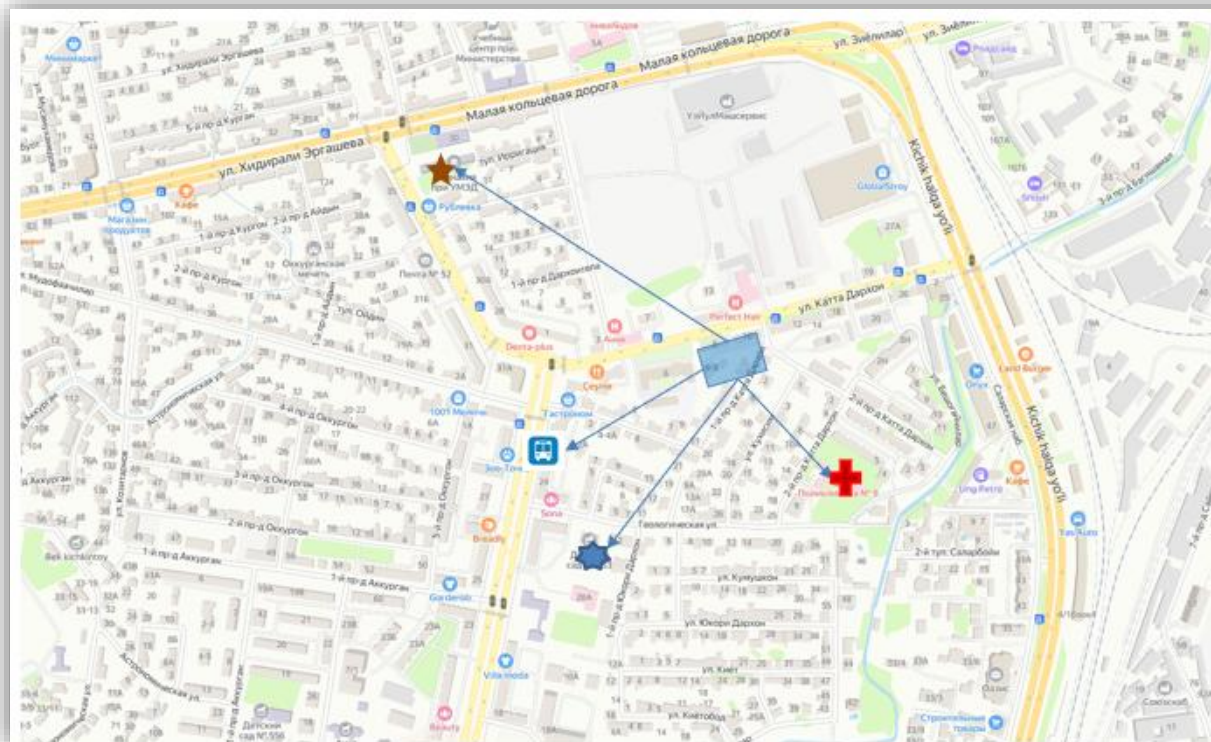
- 1) Указ Президента Республики Узбекистан № 46 от 30.12.2024.
- 2) Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан №93 от 18.02.2024.
- 3) Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан №464 от 22.08.2022.

На территории в шаговой доступности расположен центральный парк им. Мирзо Улугбека.



Мирзо Улугбек тумани, “Дархон” МФЙ ҳудудидаги 0,4 гектар ер майдонида дарахтлар рўйхати			
№	Дарахт тури	диаметри / см дан-гача	Сони /дона
<b>қимматбаҳо навли</b>			
1.	Қарағай (сосна)	15-20	4
2.	Ёнғоқ	30	1
3.	Тут	10-20	3
4.	Қайрағоч	24, 28	10
5.	Шумтол	30-50	5
6.	Эман (шишка)	24	1
<b>Жами:</b>			<b>24</b>
<b>кам қимматли навли</b>			
1.	Ўрик	20-30	11
2.	Сафора	25, 40	2
3.	Олча	10-20	2
4.	Олма	20	1
<b>Жами:</b>			<b>16</b>
<b>Умумий:</b>			<b>40</b>

## 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 0,4 га.

Общая площадь объектов недвижимости примерно 8 - 10 тыс. кв.м.

Объем инвестиций порядка 2 – 2,5 млн. долларов.

Количество рабочих мест в пик строительства 10 – 15 человек.

Количество новых рабочих мест после освоения территории 30 – 35 человек.

Предусмотреть реализацию проекта развития территории в 1 этап.

Срок реализации проекта не более 24 месяцев.



# **ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

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

**Махалля «Дархон»**

## **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
<b>Площадь участка</b>	<b>га</b>		
<i>Суммарная площадь жилой застройки</i>	<b>кв.м</b>		
<i>Площадь квартир</i>	<b>кв.м</b>		
<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>		

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
<b>1</b>	<b>Переселение из МКД</b>		
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?
<b>2</b>	<b>Переселяемые из домов, домов блокированной застройки, садовых домов:</b>		
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	
<b>3</b>	<b>Собственники нежилых объектов</b>		
3.1	Предоставление возмещения	% от площади нежилых объектов	Сколько таких планируется? Примерно какая стоимость?

### 3. Рендеры (заполняется Инвестором)