

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

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

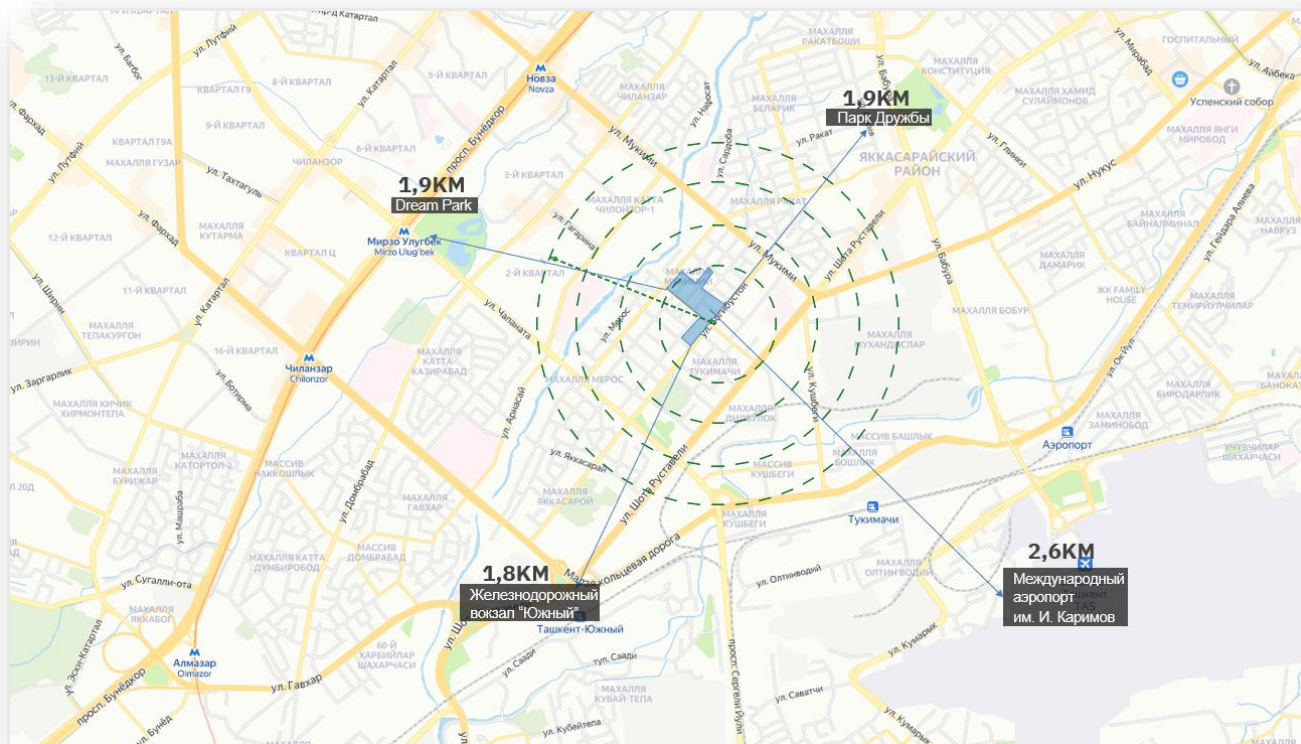
Махалля «Тоқимачи»

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	11
1.4 Сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры	12
1.5 Описание существующих зеленых насаждений	14
1.6 Схема существующего использования территории с расположением расселяемых объектов, объектов социальной, дорожно-транспортной и коммунальной инфраструктуры	16
1.7 Ориентировочные параметры комплексного развития данной территории.	17
2. Концепция проекта	19
2.1 Перечень сохраняемых и планируемых к сносу объектов капитального строительства	19
2.2 Предложение по развитию объектов социального обслуживания.....	19
2.3 Предложения по развитию систем дорожно-транспортного обслуживания	19
2.4 Предварительный расчет нагрузок на объекты коммунальной инфраструктуры	20
2.5 Предложения по благоустройству.....	20
2.6 Решение по организации зеленых зон	21
2.7 Схема проектного решения с расположением новых объектов, объектов социальной, дорожно-транспортной и коммунальной инфраструктуры (план застройки территории).....	21
2.8 Техничко-экономические показатели новой застройки	21
2.9 Финансово-экономические расчёты (образец таблица)	22
2.10 План по расселению (заполняется Инвестором).....	22
3. Рендеры, генеральный план (мастер-план) (Инвестору приложить генеральный план новой застройки)	24

1. Существующее положение

1.1 Сведения о границах, площади рассматриваемого участка



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

До железнодорожного вокзала “Южный” – 1,8 км.

До парка “Дружба” – 1,9 км.

До аэропорта им. И. Каримов – 2,6 км.

До парка Dream Park – 1,9 км.

Преобразуемая территория площадью **10,2 га** (ориентировочно) расположена по ул. Ш. Руставели.



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	ул. Ш.Руставели, дом 108а	МКД	1959	Пишик гишт	18	2	865,73	511,92
2	ул. Ш.Руставели, дом 108	МКД	1954	Пишик гишт	16	2	935,08	573,31
3	ул. Ш.Руставели, дом 106	МКД	1954	Пишик гишт	16	2	907,32	524,31
4	ул. Ш.Руставели, дом 104	МКД	1957	Пишик гишт	22	2	1444,92	833,59
5	ул. Ш.Руставели, дом 102	МКД	1949	Пишик гишт	4	2	193,14	133,47
6	ул. Ш.Руставели, дом 98	МКД	1948	Пишик гишт	21	2	361,21	358,39
7	ул. Ш.Руставели, дом 100а	МКД	1954	Пишик гишт	9	2	456,45	304,21
8	ул. Ш.Руставели, дом 102а	МКД	1954	Пишик гишт	11	2	487,81	267,69
9	ул. Ш.Руставели, дом 86	МКД	1954	Пишик гишт	7	2	305,58	210,51
10	ул. Ш.Руставели, дом 88	МКД	1954	Пишик гишт	2	2	89,03	60,33
11	ул. Ш.Руставели, дом 90	МКД	1954	Пишик гишт	6	2	291,94	199,28
12	ул. Ш.Руставели, дом 92	МКД	1954	Пишик гишт	7	2	326,74	226,76

13	ул. Ш.Руставели, дом 94	МКД	1955	Пишиқ ғишт	7	2	330,99	217,53
14	Комил Яшин кўчаси, 2 уй	МКД	1954	Пишиқ ғишт	7	2	328,78	227,7
15	Комил Яшин кўчаси, 4 уй	МКД	1955	Пишиқ ғишт	7	2	315,29	219,61
16	Комил Яшин кўчаси, 8а уй	МКД	1958	Пишиқ ғишт	8	2	574,35	278,78
17	Комил Яшин кўчаси, 6а уй	МКД	1957	Пишиқ ғишт	8	2	403,1	282,46
18	Комил Яшин кўчаси, 4а уй	МКД	1957	Пишиқ ғишт	8	2	386,68	260,7
19	Комил Яшин кўчаси, 2а уй	МКД	1957	Пишиқ ғишт	8	2	415,29	285,8
20	Комил Яшин кўчаси, 6 уй	МКД	1955	Пишиқ ғишт	8	2	367,35	251,39
21	Комил Яшин кўчаси, 8 уй	МКД	1955	Пишиқ ғишт	8	2	364,33	248,67
22	Комил Яшин кўчаси, 10 уй	МКД	1956	Пишиқ ғишт	8	2	360,07	250,95
23	Комил Яшин кўчаси, 12 уй	МКД	1956	Пишиқ ғишт	8	2	364,06	250,85
24	ул. Сафдош, дом 6	МКД	1958	Пишиқ ғишт	8	2	532,39	303,37
25	ул. Сафдош, дом 8	МКД	1959	Пишиқ ғишт	8	2	533,81	295,87
26	ул. Сафдош, дом 19	МКД	1961	Пишиқ ғишт	79	3	1303,28	1259,36
27	ул. Сафдош, дом 17	МКД	1961	Пишиқ ғишт	36	2	587,07	568,52
28	ул. Сафдош, дом 15	МКД	1960	Пишиқ ғишт	36	2	562,65	532,53
29	ул. Сафдош, дом 11	МКД	1960	Пишиқ ғишт	34	2	517,81	509,44

30	ул. Сафдош, дом 9	МКД	1959	Пишиқ ғишт	8	2	550,16	302,27
31	ул. Сафдош, дом 5	МКД	1959	Пишиқ ғишт	8	2	550,46	304,55
32	ул. Сафдош, дом 7	МКД	1959	Пишиқ ғишт	8	2	547,86	306,7
33	Комил Яшин кўчаси, 14 уй	МКД	1955	Пишиқ ғишт	7	2	352,86	231,8
34	Комил Яшин кўчаси, 16 уй	МКД	1955	Пишиқ ғишт	8	2	387,01	256,18
35	Комил Яшин кўчаси, 18 уй	МКД	1958	Пишиқ ғишт	8	2	559,79	311,97
36	Комил Яшин кўчаси, 20 уй	МКД	1958	Пишиқ ғишт	8	2	558,56	312,83
37	Боғибўстон кўчаси, 33 уй	МКД	1957	Пишиқ ғишт	10	2	740,89	399,74
Итого					490		19159,84	12873,34

Сведения о составе жителей в границе проекта

В границах территории проживают 1444 человек из них:

Взрослые	Дети до 18 лет	Пенсионеры
69%	13%	18%
991	190	263

Информация о юридическом и муниципальном имуществе в границах участка				
№	Субъект	Права собственности	Назначение	Площадь, м2
1	ABITXANOVA SHAXNOZA ULMASOVNA	Собственность	магазин	69,00
2	"EDEM BOLALAR UYI" MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT	Собственность	территория	5 859,00
3	DUSMURODOVA NAZAKAT TURSUNOVNA	Собственность	офис	73,00
4	GULYAMOV RUSTAM UKTAMOVICH	Собственность	магазин (1 этаж)	89,00

5	"KOMMUNAL TO'QIMACHI" MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT	Собственность	территория	6 019,00
6	SHARIPOVA LOBAR KURGANBAYEVNA	Собственность	офис	96,00
7	SHARIPOVA LOBAR KURGANBAYEVNA	Собственность	офис и магазин	66,00
8	Амирова Лариса Сергеевна	Собственность	косметологический кабинет	21,00
9	Анарбаев Равшан Сатвалдыевич	Собственность	офис	23,00
10	ООО "XING WANG"	Собственность	офис (1 этаж)	53,00
11	ASADOV ZOXID ULUGBEKOVICH	Собственность	Офис ва савдо дўкони	65,00
12	KOMILOV HASAN ULUG'BEK O'G'LI	Собственность	офис	64,00
13	DAMINOVA LUIZA MUNAVAROVNA	Собственность	Офис	14,00
14	ASADOV ZOXID ULUGBEKOVICH	Собственность	Офис, савдо маиший хизмат ва ателе мод	86,00
15	ISAKOVA DILBAR SHARAFOVNA	Собственность	офис	43,00
16	TOXTASUNOV SHERZOD NURALIBEKOVICH	Собственность	офис	82,00
17	ООО "ALFA BUILDING"	Собственность	офис	72,00
18	ООО "MAZEL PLUS"	Собственность	административная территория	960,00
19	RAIMOVA NARGIZA BAXTIYAROVNA; УМАРОВА ЯСМИНА НОЗИМОВНА; УМАРОВА АМАЛИЯ НОЗИМОВНА; UMAROVA MADINA NOZIMOVNA	Собственность	офис	66,00
20	MIRZAYEVA NARGIZA MUZAFAROVNA; МАНКАМОВ СУХРОБ ОЛИМЖОНОВИЧ	Собственность	магазин	34,00
21	PULATXUJAYEV MURATXUJA MANTAYEVICH	Собственность	кафе	343,00
22	QOBULOVA JUMAGUL JALILOVNA	Собственность	ателье	58,00
23	"ECO HOUSE" AKSIYADORLIK JAMIYATI	Собственность	магазин	57,00
24	ООО "EVA-STIL"	Собственность	парикмахерская	57,00
25	"ECO HOUSE" MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT	Собственность	ателье мод	143,00
26	"ECO HOUSE" MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT	Собственность	офис	57,00

27	ALIMOVA RAXIMA GAYRATOVNA	Собственность	офис, аптека, клиника, учебный центр, бытовые услуги населению	232,00
28	Номозов Махмуд Алматович	Собственность	офис	53,00
Итого				14854

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

Фотофиксация территории



1.3 Описание существующих объектах социального обслуживания населения и их доступность

Среднеобразовательные школы

На данный момент в Яккасарайском 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 **№26**, построенная 1936 году, расположенная по адресу ул. Ш. Руставели 118, площадь составляет – **12 466 м²** (мощность – **910** мест, фактическая наполняемость – **870** мест, коэффициент наполняемости – **1,0**).

Учитывая тот факт, что на территории махалли «Тоқимачи» отсутствуют школы, при этом после реализации программы реновации прогнозируется увеличение количества детей школьного возраста, поэтому на данной территории необходимо **провести капитальный ремонт общеобразовательной школы №26**.

Дошкольные образовательные учреждения

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

На прилегающих участках реновации в радиусе пешеходной доступности расположены:

1) дошкольное образовательное учреждение **№57**, построенное в 1957 году, расположенный в махалле Тоқимачи, площадь составляет – **3 952 м²** (мощность составляет **8 групп на 240 мест, очередь составляет – 176 детей**). В 2014 году был произведен текущий ремонт;

Учитывая тот факт, что на территории махалли «Тоқимачи» 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 №57 на 160 мест**.

Поликлиники и больницы

На прилегающих участках в радиусе пешеходной и транспортной доступности расположена 59 – **Семейная поликлиника** ул. Ш. Руставели, 75А (Приём пациентов - **400** чел/день, действующие койки – **25** мест)

Описание существующих систем транспортного обслуживания

Транспортное обслуживание территории осуществляется по ул. Ш. Руставели (8 полос) в обе стороны (основная магистраль).

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

- остановка «ул. Камиля Яшина». Номера маршрутов, осуществляющих остановку на данном остановочном пункте: 18, 33, 38, 40, 57, 58, 69, 114, 126.

1.4 Сведения о составе и количественных характеристиках объектов коммунальной инфраструктуры

Прогнозируемая нагрузка на существующую коммунальную инфраструктуру

На данный момент в Яккасарайском районе мощности электропотребления составляет 156,2 МВт (100%), фактическое потребление составляет 120,1 МВт (77%), при этом в 2025 году потребление составит 133,5 МВт (85%), 2026 году 148,3 МВт (95%), 2027 году 163,1 МВт (104%) и 2028 году 179,4 МВт (115%).

Мощность водопотребления Яккасарайского района составляет 55 529 754 м³ (100%). Прогнозируемое водопотребление на 2024 год составит 54 172 476,2 м³ (98%), при этом в 2025 году водопотребление составит 57 295 780 м³ (103%), 2026 году 58 726 678 м³ (106%), 2027 году 60 157 628 м³ (108%) и 2028 году 61 588 579 м³ (111%).

Мощность водоотведения Яккасарайского района составляет 25 148 681 м³ (100%). Прогнозируемая мощность водоотведения на 2024 год составит 24 510 911,2 м³ (97%), при этом в 2025 году водоотведение составит 25 123 684 м³ (100%), 2026 году 25 776 899,8 м³ (102%), 2027 году 26 730 645,1 м³ (106%) и 2028 году 27 853 332,2 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:

- Прокладка кабеля из 2х2500 кВА мощностью 35 кВ из ПС ЮКСАК;
- Установка подстанции типа КТП.

Газоснабжение:

- Прокладка газопровода среднего давления Д219 мм 1800 п/м;
- Установка 5 шт. газораспределительной станции с РДГ 80;

Водоснабжение:

- Прокладка трубопровода Д200 мм. 450 п/м из магистрального трубопровода Д600 мм находящегося по ул. Богибустон.

Канализация:

- Прокладка канализационной трубы Д600 мм. 500 п/м находящегося по ул. У. Носир.

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:

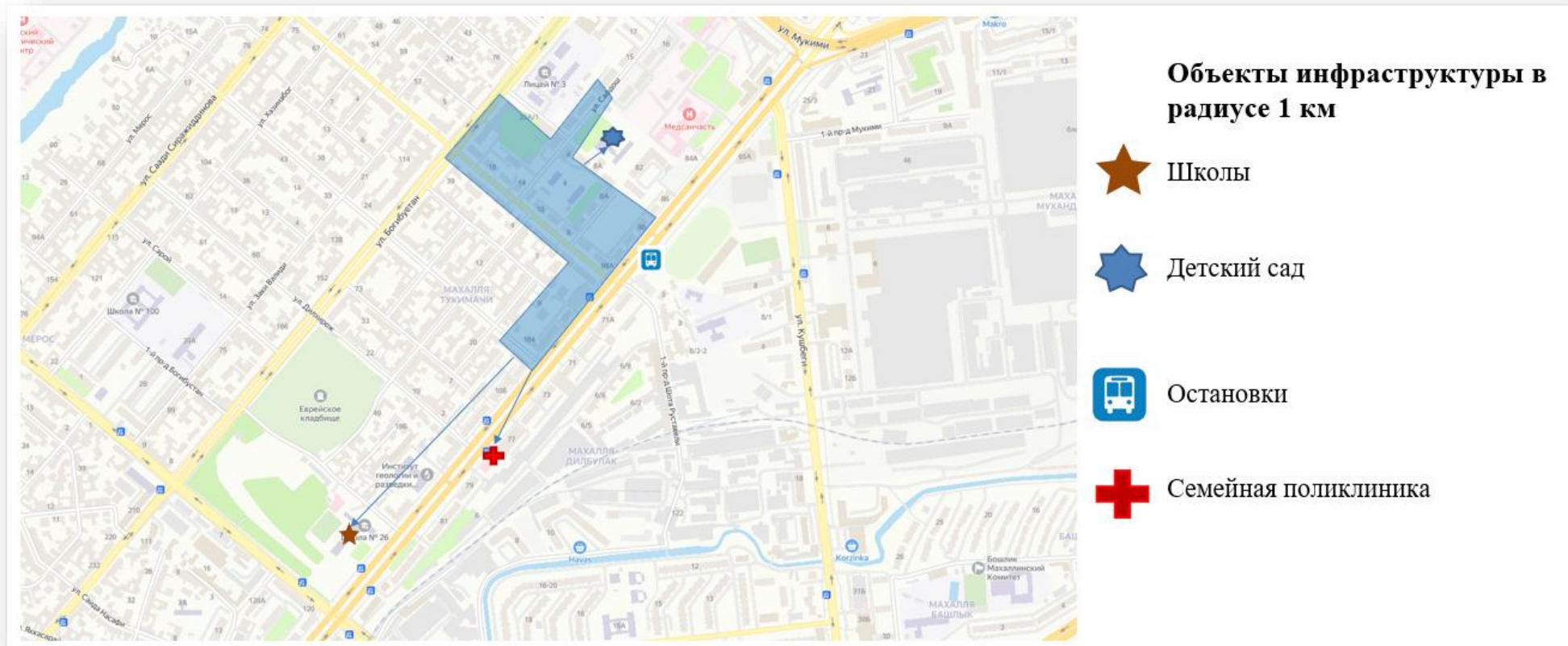
- 1) Указ Президента Республики Узбекистан № 46 от 30.12.2024.
- 2) Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан №93 от 18.02.2024.
- 3) Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан №464 от 22.08.2022.

На территории в шаговой доступности расположен столичный парк культуры и отдыха им. Бабура.

Информация о зеленых насаждениях, выданная со стороны Ташкентского городского департамента экологии, охраны окружающей среды и изменения климата.:

Яккасарой тумани, Тўқимачи МФЙ худудидаги 10,2 гектар ер майдонида дарахтлар рўйхати			
№	Дарахт тури	диаметри / см дан-гача	Сони /дона
<i>қимматбаҳо навли</i>			
1.	Қарағай (сосна)	10-25	34
2.	Ёнғоқ	20-30	26
3.	Қайрағоч	20-30	82
4.	Шумтол	25-50	38
5.	Линкаран акация	20-30	19
6.	Эман	20-30	42
Жами:			241
<i>кам қимматли навли</i>			
1.	Ўрик	20-30	24
2.	Олча	10-20	47
3.	Хурмо	10-20	5
4.	шафтоли	10-20	7
5.	Олма	20	12
6.	Сассикдарахт	20-25	18
Жами:			113
Умумий:			354

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 10,2 га.

Общая площадь объектов недвижимости примерно 200 - 220 тыс. кв.м.

Объем инвестиций порядка 100 – 110 млн. долларов.

Количество рабочих мест в пик строительства 200 – 250 человек.

Количество новых рабочих мест после освоения территории 80 – 85 человек.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

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

Махалля «Тоқимачи»

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 в пункте 1.5.

2.7 Схема проектного решения с расположением новых объектов, объектов социальной, дорожно-транспортной и коммунальной инфраструктуры (план застройки территории)

2.8 Техничко-экономические показатели новой застройки

Наименование	Единицы измерения	Проект	Примечание
Площадь участка	га		
<i>Суммарная площадь жилой застройки</i>	кв.м		
<i>Площадь квартир</i>	кв.м		
<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>		
Интенсивность использования жилых территорий			
<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	-	
Количество создаваемых новых рабочих мест на период строительства	чел.		

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, генеральный план (мастер-план) (Инвестору приложить генеральный план новой застройки)