

100011, Toshkent shahri, Abay ko'chasi, 6-uy, Tel/Faks: 71-203-11-01, E-mail: davexpertiza@exat.uz, new-ekspertiza.mc.uz

Holati: Ijobiy

Direktor: Inoyatov Mirabbos Mirkomilovich

Sana: 24-12-2025 yil



YIG'MA EKSPERT XULOSASI

270116 - SONLI

Obyekt nomi: Мавжуд кафе, офис ва омборхонанинг юридик хужжатга эга қисмини "Ертўла қисмида автотураргоҳ ва пастки қаватлари савдо ва маиший хизмат кўрсатиш мажмуаси бўлган кўп қаватли турар - жой биноси" га ихтисослаштириб, реконструкция қилиш.(корректур)

Buyurtmachi:	APRIL VERDANT MCHJ
Bosh loyihachi:	"CITY ART PROJECT" MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT
Moliyalashtirish manbai:	Buyurtmachining o'z mablag'lari hisobidan
Bosh pudratchi:	Buyurtmachining o'z mablag'lari.
Qurilish turi:	Yangi qurilish
Murojaat raqami:	101795

1. Loyihalash uchun asos.

- 1.1. O'zbekistan Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi vazirligining 24.09.2025 - yildagi 1726-1726266-240705-sonli "Arxitektura rejalashtirish topshirig'i".
- 1.2. O'zbekistan Respublikasi Qurilish vazirligining Yunusobod tuman arxitektura va qurilish bo'limining 25.01.2021 yildagi №26782159 sonli "Obyektni qayta ixtisoslashtirish va rekonstruksiya qilishga ruxsatnoma".
- 1.3. O'zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi vazirligi Toshkent shahar qurilish bosh boshqarmasi loyiha-smeta hujjatlarini kelishish bo'yicha Arxitektura va Shaharsozlik kengashi ishchi organining 03.11.2025 dagi 223957309-sonli xulosasi.
- 1.4. Buyurtmachi va loyihalash tashkiloti bilan 24.11.2025-yilda kelishilgan loyihalash topshirig'i.
- 1.5. Ob'ektning muhandis-geologik tadqiqot natijalari hisoboti, «O'zGAShLITI» MCHJ tomonidan 2024-yildagi texnik xulosasi.
- 1.6. Buyurtmachining loyiha tashkiloti bilan loyiha-smeta hujjatlarini ishlab chiqish uchun 2025-yil 24-noyabrdagi №39/25-sonli shartnomasi.
- 1.7. O'zbekistan Respublikasi Energetika vazirligining 13.09.2024-yilda berilgan elektr tarmoqlariga ulanishi uchun 01-11-7251-sonli texnik shart.

- 1.8. «O'zsuvtva'minot» AJ "Toshkent shahar suv ta'minoti" AJ tomonidan 21.11.2025 yilda berilgan 270/4-5176-sonli texnik shart.
- 1.9. «Hududgaz Poytaxt» GTF tomonidan 27.12.2023-yilda berilgan 049587 sonli texnik shart.

2. Ekspertiza uchun taqdim etilgan materiallar.

- 2.1. Loyiha tarkibiy bayoniga ko'ra ishchi loyihaning elektron yo'nalishda taqdim qilingan loyiha-smeta hujjatlari.
- 2.2. "CITY ART PROJECT" MCHJ tomonidan 2024-yilda bajarilgan obyektning issiqlik-texnik hisoboti.
- 2.3. "CITY ART PROJECT" MCHJ tomonidan 2024-yilda bajarilgan obyektning energetik passporti.
- 2.4. Toshkent shahar yer tuzish va ko'chmas mulk kadastri Davlat korxonasining 27.05.2015 yildagi yer maydoniga 10:07:05:01:01:0013 sonli kadastr raqami.
- 2.5. "Shaharsozlik hujjatlari ekspertiza qilish Respublika markazi" DMning 15.10.2024 yildagi №219609-sonli yig'ma ekspert xulosasi.
- 2.6. Buyurtmachining 20.11.2025 yildagi №26 sonli xati.

3. Loyiha yechimlarining qisqacha mazmuni.

3.1. Qurilish maydonchasining ma'lumotlari.

Tashqi havoning qishki hisobiy harorati - minus 14 C.

Normativ shamol bosimi - $W_o = 0,38$ kPa.

Normativ qor qatlami vazni - $S_n = 0,50$ kPa.

Qurilish hududining zilzilabardoshligi - 8 ball.

Loyihaning xisobiy zilzilabardoshligi - 8 ball.

Yerning muzlash chuqurligi - 0,70 m.

Binoning javobgarlik klass - II

Binoning yong'inga chidamlilik darajasi - II

Funksional yong'in xavfliligi bo'yicha klassi - F1.3

Konstruktiv yong'in xavflilik klassi - C0

3.2. Bosh reja va Arxitektura rejalashtirish yechimlari.

Loyihada Toshkent shahri Yunusobod tumanidagi Chinobod ko'chasi, 63-uy manzilida pastki qavatlarida savdo-maishiy xizmat ko'rsatish ob'ektlari va yer osti avtoturargohlari bo'lgan ko'p qavatli turar-joy binolarini qurish ko'zda tutadi.

Bosh rejada quyidagi binolar va inshootlar ko'zda tutilgan:

- Turar joy binosi (loyiha);
- Rampa, yer osti avtoturargohiga tushish (loyiha);
- TP (loyiha);
- Besedka (loyiha);
- Bino (mavjud);
- Bolalar maydonchasi (loyiha);
- Avtoturargoh (loyiha);
- MSP (loyiha);
- Shlakoblok to'siq $h=2.5$ m (loyiha);
- Metal to'siq $h=1.2$ m (loyiha);
- Metal eshik $h=1.2$ m (loyiha).

Bosh rejaning texnik - iqtisodiy ko'rsatkichi:

- hududning umumiy maydoni - 6200,0 m²;
- qurilish maydoni - 2670,0 m²;
- umumiy yashil maydoni - 1580,00 m²;

- yo'l qoplama - 1950,00 m²;

3.3. Arxitektura - rejalashtirish yechimlari.

Blok-1 - 16 qavatli turar joy binosi, yerto'la qavati mavjud bo'lib, 1-2- qavatlarida savdo maishiy dokonlar, rejada murakkab shakldan iborat, o'qlarda umumiy gabarit o'lchamlari 23.5x25.9m, tashkil qiladi. -1 yerto'la balandligi - 4.08m, 1 - qavat - 3.72m, 2 - qavat - 3.18m, 3-16 qavatlar - 3.0m. Binoning maksimal yer sathidan tashqi devorlarning yuqori qismigacha bo'lgan balandlik - $\pm 0,000 + 57.620$ m.

Texniko-iqtisodiy ko'rsatkichlar:

Qurilish maydoni - 566,9 m²

Umumiy maydon - 8835,1 m²

Qurilish hajmi - 30952,7 m³

± 0.000 belgidan past qism hajmi - 2494,3 m³

Jami xonadonlar soni - 98 ta;

Umumiy maydon: - 6424.6 m².

Blok-2 - 16 qavatli turar joy binosi, yerto'la qavati mavjud bo'lib, 1-2- qavatlarida savdo maishiy dokonlar, rejada murakkab shakldan iborat, o'qlarda umumiy gabarit o'lchamlari 30,5x19,7m, tashkil qiladi. -1 yerto'la balandligi - 4.08m, 1 - qavat - 3.72m, 2 - qavat - 3.18m, 3-16 qavatlar - 3.0m. Binoning maksimal yer sathidan tashqi devorlarning yuqori qismigacha bo'lgan balandlik - $\pm 0,000 + 57.620$ m.

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlar:

Qurilish maydoni -595,8 m²

Umumiy maydon -9434,9 m²

Qurilish hajmi -32530,6 m³

Bino maksimal balandligi -57,62 m

± 0.000 belgidan past qism hajmi -2621,5 m³

Xonadonlarning yashash maydoni -2833,3 m²

Jami xonadonlar soni: - 112 ta

Umumiy maydon: - 6991,8 m²

Blok-3 - 16 qavatli turar joy binosi, yerto'la qavati mavjud bo'lib, 1...16 - qavatlarida turar joy xonadonlardan iborat, rejada murakkab shakldan iborat, o'qlarda umumiy gabarit o'lchamlari 25,7x17,8m, tashkil qiladi. -1 yerto'la balandligi - 4.36m, 1-2 qavatlar balandligi - 3.15m, 3-16 qavatlar - 3.0m. Binoning maksimal yer sathidan tashqi devorlarning yuqori qismigacha bo'lgan balandlik - $\pm 0,000 + 56.49$ m.

Texniko-iqtisodiy ko'rsatkichlar:

Qurilish maydoni - 443,70 m²

Umumiy maydon - 7116,37 m²

Qurilish hajmi - 23808,94 m³

± 0.000 belgidan past qism hajmi - 2263,50 m³

Bino maksimal balandligi - 56,49 m

Jami xonadonlar soni: - 80 ta

Umumiy maydon: - 5829,56 m²

Blok-4 - 16 qavatli turar joy binosi, yerto'la qavati mavjud bo'lib, 1...16 - qavatlarida turar joy xonadonlardan iborat, rejada to'rtburchak shakldan iborat, o'qlarda umumiy gabarit o'lchamlari 25,6x17,8m, tashkil qiladi. -1 yerto'la balandligi - 4.36m, 1-2 qavatlar balandligi - 3.15m, 3-16 qavatlar - 3.0m. Binoning maksimal yer sathidan tashqi devorlarning yuqori qismigacha bo'lgan balandlik - $\pm 0,000 + 56.49$ m.

Texniko-iqtisodiy ko'rsatkichlar:

Qurilish maydoni: - 464,40 m²

Umumiy maydon: - 7515,84 m²

Qurilish hajmi: - 24919,70 m³

±0.000 belgidan past qism hajmi - 2322,0 m³

Bino maksimal balandligi: - 56,49 m

Jami xonadonlar soni: - 96 ta

Umumiy maydon: - 6513,86 m²

Yer osti avtoturargohi - o'qlarda umumiy gabarit o'lchamlari 39.2x56.8m, tashkil qiladi. -1 yerto'la balandligi - 3.15m.

Ichki pardoqlash:

Devorlar va pardevorlar - Gazablok, gipsli suvoq (shtukaturka), yakunlovchi toza suvoq, engil tonlarda suv emulsiyasi bo'yoqlar bilan bo'yash.

Pol - 20 mm bo'lgan penopolistiroil izolyatsiyasi bilan qo'plangan, ustidan 50 mm sement qorishmali beton uning ustidan - Laminat, keramik plitka, MDF doska

Eshiklar - MDF

Shift - GKL suvoq, suvli bo'yoq bilan bo'yalgan, plastik

Tashqi pardoqlash:

Devorlari - Gazoblok 200mm, 70 mm bazalt izolyatsiyasi bilan qo'plangan, dekortiv suvoq, yengil tonlarda suv emulsiyasi bo'yoqlar bilan bo'yash.

Poypesh - granit.

Eshiklar - tashqi individual metall yong'inga chidamli ishlab chiqaruvchining eskizlari bo'yicha, polga mustahkam mahkamlangan.

Oynalar - PVX profilli ikki kamerali

Vitraj - PVX ramali ikki kamerali

Tom - Tekis tom hamda profnastil, qalinligi 70 mm bo'lgan bazalt izolyatsiyasi bilan qoplangan.

Binoga kirish qismida - zina mavjud (ustki qoplamasi granit).

3.4. Konstruktiv yechimlari.

Loyixalanayotgan binolar 16(o'n olti) qavatli blokdan iborat. Binoning konstruktiv sxemasi QMQ 2.01.03-19, 3.1-jadvalning p.p. 2, p. 1.2.2, b) etib belgilangan.

Blok №1 - bino to'g'rito'rtburchak shaklda bo'lib, bir qavatli yer-to'la qismiga ega. Bino o'lchamlari 25,9x23,5m ni tashkil etadi.

Blok №2 - bino to'g'rito'rtburchak shaklda bo'lib, bir qavatli yer-to'la qismiga ega. Bino o'lchamlari 30,5x19,7m ni tashkil etadi.

Blok №3 - bino to'g'rito'rtburchak shaklda bo'lib, bir qavatli yer-to'la qismiga ega. Bino o'lchamlari 25,7x17,8m ni tashkil etadi.

Blok №4 - bino to'g'rito'rtburchak shaklda bo'lib, bir qavatli yer-to'la qismiga ega. Bino o'lchamlari 25,6x17,8m ni tashkil etadi.

Poydevori - quyma, temirbetonli, yaxlit plitasimon, qalinligi 1500mm bo'lib, beton sinfi V25ni tashkil etadi.

Yer-to'la devorlari - quyma, temirbetonli, qalinligi 300, 400mm bo'lib, beton sinfi V25ni tashkil etadi.

Devorlari - quyma, temirbetonli, qalinligi 200mm bo'lib, beton sinfi V25ni tashkil etadi.

Orayopmalar - quyma, temirbetonli, qalinligi 160mm bo'lib, beton sinfi V25.

Devorlar (tashqi) - devor qalinligi 200mm bo'lib, gazobloklardan iborat.

Zinapoyalar – quyma, temirbetonli bo‘lib, beton sinfi V25ni tashkil etadi.

Tomyopmasi – po‘lat ugoloklardan ferma shaklda bir tarafga nishabli etib qabul qilingan.

Yer osti avtoturargoxi - Yer osti avtoturargoxi bir qavatli bo‘lib, o‘lchamlari 56,8x39,2m ni tashkil etadi. Xona balandligi 3.15m ni tashkil etadi. Binoning konstruktiv yechimi quyma, temir beton karkasli bo‘lib, ortogonal yo‘nalishlarda rigelli, diafragmalarsiz etib belgilangan.

Poydevori - quyma, temirbetonli, yaxlit plitasimon, qalinligi 400mm bo‘lib, beton sinfi V20ni tashkil etadi.

Yer-to‘la devorlari - quyma, temirbetonli, 400mm bo‘lib, beton sinfi V25ni tashkil etadi.

Ustunlari – quyma, temirbetonli, o‘lchamlari 500x500mm bo‘lib, beton sinfi V25 ni tashkil etadi.

To‘sinlar (rigel) - quyma, temirbetonli, o‘lchamlari 400x400mm, 500x500mm, 600x500mm bo‘lib, beton sinfi V25 ni tashkil etadi.

Orayopmalar – quyma, temirbetonli, qalinligi 250mm bo‘lib, beton sinfi V25.

3.5. Yong‘in xavfsizligi.

Bloklar - 1,2,3,4.

Binoning javobgarlik klass - II

Binoning yong‘inga chidamlilik darajasi - II

Funksional yong‘in xavfliligi bo'yicha klassi - F1.3

Konstruktiv yong‘in xavflilik klassi – C0

3.6. Energiya samaradorligi.

SHNK 1.03.01 p5. talablariga muvofiq binoning energiya pasportini o'z ichiga olgan "energiya samaradorligi" yechimi, 10.5-bandning 2.03.10-2019-bandiga va tashqi issiqlik izolyatsiyaning muvofiq ishlab chiqilgan.

- SHNK 1.03.01 va 2.03.10-2019 muvofiq ilova 10.5 talablariga muvofiq binoning energiya pasporti taqdim qilingan.

- KMK 2.01.04 2018 Issiqlik muhandislik hisobi himoya darajasi ishlab chiqilgan.

Muqobil energiya:

- Blok №1 loyihaga ko‘ra tom qismida 0,55 kVt lik 24 dona, jami quvvati 13.2 kVt quyosh panellari o‘rnatilishi rajalashtirilgan.

- Blok №2 loyihaga ko‘ra tom qismida 0,55 kVt lik 33 dona, jami quvvati 18.15 kVt quyosh panellari o‘rnatilishi rajalashtirilgan.

- Blok №3 loyihaga ko‘ra tom qismida 0,55 kVt lik 44 dona, jami quvvati 24.2 kVt quyosh panellari o‘rnatilishi rajalashtirilgan.

- Blok №4 loyihaga ko‘ra tom qismida 0,55 kVt lik 44 dona, jami quvvati 24.2 kVt quyosh panellari o‘rnatilishi rajalashtirilgan.

Muqobil issiq ta‘minoti:

Har bir blokda №1; 2; 3; 4 muqobil issiq suv ta‘minoti 3.95 kVt li, 10 donadan, har biri 300 litr li quyosh suv isitgich kollektorlar tizimlaridan foydalanish nazarda tutilgan.

3.7. Nogironligi bo‘lgan shaxslar uchun qulaylik yaratish.

Ishchi loyihada ShNQ 2.07.02-24 «Qurilish ob'ektlarini nogironligi bo‘lgan va hayot faoliyati cheklangan shaxslar hamda keksalar ehtiyojini inobatga olgan holda loyihalashtirish» shaharsozlik normalari va qoidalariga asosan shart-sharoitlar ko‘zda tutilgan.

4. Loyihalanayotgan obyektning muhandislik ta'minoti.

Bino barcha ichki muhandislik tizimlari bilan jihozlangan: isitish tizimi, shamollatish, ichki elektr ta‘minoti, aloqa va signalizatsiya, videokuzatuv, suv ta‘minoti va kanalizatsiya, xavfsizlik, yong‘in signalizatsiyasi va boshqa tizimlar shaharning muhandislik tarmoqlariga texnik shartlarga muvofiq ulanadi (ART va loyihalashtirish topshirig‘iga muvofiq).

5. Loyihani kelishilganligi to'g'risida hujjatlar.

5.1. Dastlabki loyiha yechimlari loyihachi bilan kelishilgan hamda buyurtmachi tomonidan tasdiqlangan.

5.2. O'zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi vazirligi Toshkent shahar qurilish bosh boshqarmasi loyiha-smeta hujjatlarini kelishish bo'yicha Arxitektura va Shaharsozlik kengashi ishchi organining 03.11.2025 dagi 223957309-sonli xulosasi.

5.3. O'zbekiston Respublikasi Ekologiya, Atrof-muhitni muhofaza qilish va Iqlim o'zgarishi vazirligi Davlat Ekologik Ekspertizasi markazi Toshkent shahar filialining 29.12.2023 yildagi №01-01/04-2737-sonli Davlat Ekologik ekspertizasi xulosasi.

5.4. O'zbekiston Respublikasi Fanlar akademiyasi M.T.O'rozboev nomidagi Mexanika va inshootlar seysmik mustahkamligi institutining 25.09.2024-yildagi №3 sonli ilmiy xulosasi va 25.09.2024 yildagi №1094-3 sonli xati.

6. Ekspertiza natijalari.

Ekspertiza natijalariga ko'ra qo'shimcha qiymat solig'i (QQS) bilan **161 776 692 296** so'm miqdorida taqdim etilgan loyiha qiymati

8 293 272 929 so'mga oshirilib, **170 069 965 225** so'mni tashkil etadi. Xususan:

Qurilish-montaj ishlari: **143 098 356 307** so'm

Asbob-uskunalar: **8 749 826 930** so'm

QQS: **18 221 781 988** so'm

Ob'ekt qiymati pasayishi quyidagi aniqlashtirish natijasida yuzaga kelgan, jumladan: ish xajmlarini ko'rib chiqish, resurs va normalarni aniqlashtirish, pudratchining boshqa xarajatlari, qurilish materiallari, mashina mexanizimlar va boshqa xarajatlar.

6.1. Ishchi loyiha ekspertiza ko'rigiga buyurtmachining arxitektura va rejalashtirish, texnologik, muhandislik tarmoqlari, energiya tejamkorlik va boshqa yechimlari bo'yicha izohlarisiz taqdim etilgan.

6.2. Ekspertiza jarayonida mahalliy (lokal) ekspert xulosalarining izohlariga muvofiq ishchi loyihasiga quyidagi asosiy tuzatishlar va qo'shimchalar kiritildi:

- binoning konstruktiv va arxitektura qismi bo'yicha kamchiliklar aniqlashtirildi va bartaraf etildi;

- isitish, shamollatish va suv ta'minoti bo'yicha keltirilgan kamchiliklar bartaraf etildi.

6.4. Shartnoma bo'yicha import materiallar va asbob-uskunalarini sotib olish (oborudovanie), hamda etkazib berish xarajatlari va u bilan bog'liq xarajatlar shaharsozlik hujjatlari ekspertizasidan o'tkazilmaydi.

6.5. Smeta hujjatlarida ko'rsatilgan pudratchining boshqa harajatlari miqdori bo'yicha "Shaharsozlik hujjatlari ekspertiza qilish Respublika markazi" DM majburiyatni o'z zimmasiga olmaydi.

6.6. Buyurtmachiga qayta ko'rib chiqish tavsiya etiladi:

- ShNK 4.01.16-09 6-bobidagi "Qurilishning bahosini shartnomaviy joriy narxlarda aniqlash qoidalari" asosida asbob-uskunalar va qurilish materiallari (buyumlar, konstruksiyalar) birja va yarmarkalarining byulletenlari, qurilish materiallari va uskunalarini yetkazib beruvchi tashkilotlarning narxlaridan olinishi, pudratchining boshqa xarajatlari va ishchilarning ish xajmi bo'yicha aniqlik kiritishlarini.

6.7. Yakuniy qurilish qiymati buyurtmachi va pudratchi tomonidan qurilish tugagandan so'ng, haqiqatda (po faktu) bajarilgan ishlar va nazorat o'lchovlari natijalari asosida aniqlanadi.

6.8. Buyurtmachi ishchi loyihani tasdiqlashdan oldin belgilangan tartibda barcha manfaatdor vakolatli tashkilotlar bilan kelishishi lozim.

- Buyurtmachi va loyiha tashkilotiga o'rnatilgan tartibda ekspertiza tomonidan berilgan kamchiliklarni bartaraf etgan holda loyiha-smeta hujjatlarini o'zgartirish talabi qo'yilgan.

- O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2021-yil 20-maydagi 321-son qarori 3-ilovasiga muvofiq shaharsozlik hujjatini ishlab chiqaruvchi tashkilot tomonidan qurilish ishlari butun davri davomida "Mualliflik nazorati"ni amalga oshirilishini ta'minlaydi.

- Ob'ektni tashqi muhandislik tarmoqlari ekspertiza tomonidan ko'rilmadi, kelajakda tashqi muhandislik tarmoqlari ishlab chiqilishi va o'rnatilgan tartibda ekspertizadan o'tkazilishi lozim.

6.9. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2021 yil 17 sentabrdagi 579-sonli qarorining III bob 29-bandida ekspert tashkilotiga taqdim etilgan shaharsozlik hujjatlarining sifati, dastlabki ma'lumotlarning haqqoniyligi va qabul qilingan loyiha yechimlariga buyurtmachi hamda loyiha tashkiloti javobgarligi belgilangan.

7. Xulosalar.

7.1. Ekspertiza natijalarini hisobga olgan holda, barcha me'yor talablarning bajarilishi va buyurtmachi tomonidan ob'ektning asbob-uskunalar va qurilish materiallar narxlari, mashina-mexanizimlarni ishlash qiymati va ishlar xajmini maqullanishi sharti bilan "Mavjud kafe, ofis va omborxonaning yuridik xujjatga ega qismini "Yerto'la qismida avtoturargoh va pastki qavatlarini savdo va maishiy xizmat ko'rsatish majmuasi bo'lgan ko'p qavatli turar - joy binosi" ga ixtisoslashtirib, rekonstruksiya qilish (korrektura)" ishchi loyihasi ekspertiza tekshiruv natijalarini hisobga olgan holda ko'rib chiqib, kelishishga tavsiya etiladi.

7.2. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 11.06.2003-yildagi 261-sonli qarori va ShNK 4.01.16-09 ga muvofiq, tanlov savdolarini o'tkazish uchun ob'ektning qiymati buyurtmachi tomonidan belgilanadi.

Bosh ekspert: Xudayberdiyev Shokir Abdiraxmanovich.

Ishtirokchi ekspertlar: Komilov Shoyadbek Qudrat O'g'li, Usmanov Aybek Daniyarovich, Abduraxmanov Muzaffar Yulchiyevich, Xakimov Olimjon Kamiljanovich