O'ZBEKISTON RESPUBLIKASI
QURILISH VA UY-JOY KOMMUNAL
XO'JALIGI VAZIRLIGI

"SHAHARSOZLIK
HUJJATLARINI EKSPERTIZA
QILISH RESPUBLIKA
MARKAZI" DM

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: 19-12-2025 yil

YIG'MA EKSPERT XULOSASI

269463 - SONLI

Obyekt nomi: «Toshkent shahar Yashnobod tumani “Iqbol” MFY “Uysozlar” ko‘chasi 7-uy manzilida joylashgan pastki qavatlari savdo va maishiy xizmat ko‘rsatish bo‘lgan ko‘p qavatli turar joy majmuasi qurilishi (korrektura)	
Buyurtmachi:	UYSOZLAR TJM MCHJ
Bosh loyihachi:	"CITY ART PROJECT" MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT
Moliyalashtirish manbai:	Buyurtmachining o'z mablag'lari hisobidan
Bosh pudratchi:	Buyurtmachi tomonidan aniqlanadi.
Qurilish turi:	Yangi qurilish
Murojaat raqami:	102845

1. Loyihalash uchun asos.

1.1. O‘zbekistan Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo‘jaligi vazirligining 07.06.2022 - yildagi 1726-1726290-43941-sonli “Arxitektura rejalashtirish topshirig‘i”.

1.2. O‘zbekistan Respublikasi Qurilish vazirligining Yashnobod tuman qurilish bo‘limining 01.06.2022 yildagi №1726290-54992 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 28.10.2022 dagi 57671-sonli xulosasi.

1.4. Buyurtmachi va loyihalash tashkiloti bilan 2025-yilda kelishilgan loyihalash topshirig'i.

1.5. Ob’ektning muhandis-geologik tadqiqot natijalari hisoboti, «GEO-MIR» MCHJ tomonidan 2022-yildagi texnik xulosasi.

1.6. Buyurtmachining loyiha tashkiloti bilan loyiha-smeta hujjatlarini ishlab chiqish uchun 2025-yil 24-noyabrdagi №38/25-sonli shartnomasi.

1.7. “Hududiy elektr tarmoqlari korxonasi” AJ Toshkent shahar elektr tarmoqlarining elektr tarmoqlariga ulanish uchun 18.09.2025 yildagi №26290106223-sonli xulosasi.

1.8. “Toshkent shahar suv ta’minoti” AJ tomonidan 08.07.2025 yilda berilgan 270/4-2537-sonli texnik shart.

1.9. «Hududgaz Toshkent» GTFning tabbiy gaz bilan gazlashtirish loyihasini ishlab chiqish va gazlashtirishga 27.12.2023 yildagi №049607 -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 2025-yilda bajarilgan obyektning issiqlik-texnik hisoboti.

2.3.“CITY ART PROJECT” MCHJ tomonidan 2025-yilda bajarilgan obyektning energetik passporti.

2.4. “Shaharsozlik hujjatlari ekspertiza qilish Respublika markazi” DMning 31.05.2023 yildagi №97592-sonli yig‘ma ekspert xulosasi.

2.5. Buyurtmachining 03.12.2025 yildagi №70 sonli xati.

3. Loyiha yechimlarining qisqacha mazmuni.

3.1. Qurilish maydonchasining ma’lumotlari.

Tashqi havoning qishki hisobiy harorati – minus 14 C.

Normativ shamol bosimi – Wo = 0,38 kPa.

Normativ qor qatlami vazni – Sn = 0,50 kPa.

Qurilish hududining zilzilabardoshligi – 8 ball.

Tuproq sharoitlarining cho‘kuvchanlik turi - I (birinchi).

Seysmik xususiyatlari bo‘yicha tuproq toifasi - II (ikkinchi).

Tuproqning muzlash chuqurligi - 0,70 m.

3.2. Bosh reja yechimlari.

Loyihada Toshkent shahri, Yashnobod tumani, Iqbol SSG, Uysozlar ko‘chasi 7-uy manzilida quyi qavatlarida savdo-maishiy xizmati bo‘lgan ko‘p qavatli turar-joy majmuasini qurish (korrektirovka) ko’zda tutadi.

Bosh rejada quyidagi binolar va inshootlar ko'zda tutilgan:

- Yashash uyi, Blok 1 (loyiha).
- Yashash uyi, Blok 2 (loyiha).
- Yashash uyi, Blok 3 (loyiha).
- Yashash uyi, Blok 4 (loyiha).
- Yashash uyi, Blok 5 (loyiha).
- Yashash uyi, Blok 6 (loyiha).
- Yashash uyi, Blok 7 (loyiha).
- Yashash uyi, Blok 8 (loyiha).
- Yashash uyi, Blok 9 (loyiha).
- Yashash uyi, Blok 10 (loyiha).
- Yashash uyi, Blok 11 (loyiha).
- Yashash uyi, Blok 12(loyiha).
- Yashash uyi, Blok 13 (loyiha).
- Yashash uyi, Blok 14 (loyiha).
- Yashash uyi, Blok 15 (loyiha).
- Yashash uyi, Blok 16 (loyiha).
- Yashash uyi, Blok 17 (loyiha).
- Yashash uyi, Blok 18 (loyiha).
- TP (loyiha).
- Yer osti avtoturargohiga kirish (loyiha)
- Bolalar maydonchasi

- Chiqindi konteynerlari uchun maydoncha (loyiha)
- Avtoturargoh (loyiha)
- Metall to‘siq, h–1.2 m (loyiha)
- Metall to‘siq, h–1.2 m (loyiha)
- Maktabgacha ta’lim muassasasi binosi (loyiha)

Bosh rejaning texnik – iqtisodiy ko’rsatkichi:

Uchastka maydoni 2.245ga
Qurilish maydoni 0.937ga
Qoplama (yo‘lak, asfalt, beton va h.k.) maydoni 0.897ga
Ko‘kalamzorlashtirilgan (yashil) maydon 0.411ga

3.3. Arxitektura – rejalashtirish yechimlari.

Tip-8 (Bloklar – 9-10) - 16 qavatli turar joy binosi, yerto’la qavati mavjud bo’lib, rejada murakkab shakldan iborat, o’qlarda umumiy gabarit o’lchamlari 32,1x16,0m, tashkil qiladi. -1 yerto’la balandligi – 3,930m, 1-16 qavatlar balandligi – 3.000 m. Binoning maksimal yer sathidan tashqi devorlarning yuqori qismigacha bo'lgan balandlik - ±0,000 + 56.260 m.

Texnik – iqtisodiy ko’rsatkichi:

Qurilish maydoni: - 503,73 m²
Umumiy maydon: - 7488,1 m²
Qurilish hajmi: - 28339,8 m³
Bino maksimal balandligi: - 56,26 m
±0.000 belgidan past qism hajmi: -1737,8 m³
Xonadonlar soni: - 144 tadan.
1 xonali - 64 ta,
2 xonali - 64 ta,
3 xonali - 16 ta.

Bolalar bog‘chasi

Loyixalanayotgan bino 5(besh) qavatli bo‘lib, yerto’la qavati mavjud bo’lib to‘g‘rito‘rtburchak shaklga ega va o‘lchamlari o‘qlar orasida 18,6x14,6m ni tashkil etadi.
-1 yerto’la balandligi – 3,000 m, 1-5 qavatlar – 3.000 m. Binoning maksimal yer sathidan tashqi devorlarning yuqori qismigacha bo'lgan balandlik - ±0,000 + 19.220 m.

Texnik – iqtisodiy ko’rsatkichi:

Qurilish maydoni: - 283,08 m²
Umumiy maydon: - 1628,65 m²
Qurilish hajmi: - 5512,63 m³
Bino maksimal balandligi: - 19,22 m

Yer osti avtoturargoxi. №1

Yer osti avtoturargoxi bir qavatli bo‘lib, 108 o’ringa mo’ljallangan, o‘lchamlari 90,6x49,0m ni tashkil etadi. Qavat balandligi poldan orayopmagacha balandligi 2,9 m ni tashkil etadi.

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlar:

Qurilish maydoni - 3694.83 m2.
Umumiy maydoni - 3147.33 m2.
Qurilish hajmi - 11638.71 m3.

Yer osti avtoturargoxi. №2

Yer osti avtoturargoxi bir qavatli bo‘lib, 91 o’ringa mo’ljallangan, o‘lchamlari 90,1x39,2m ni tashkil etadi. Qavat balandligi poldan orayopmagacha balandligi 2,9 m ni tashkil etadi.

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlar:

Qurilish maydoni - 2864.08 m2.

Umumiy maydoni - 2612.91 m2.
Qurilish hajmi - 9021.85 m3.

Ichki pardozlash:

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

Pol – 20 mm bo‘lgan penopolistirol 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 pardozlash:

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

Poypesh – Italogranit.

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

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.

Tip-8 (Blok №9, 10) - bino to‘g‘rito‘rtburchak shaklda bo‘lib, bir qavatli yerto‘la qismiga ega. Bino o‘lchamlari 32,1x16,0m 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 – quyma, temirbetonli, qalinligi 160mm bo‘lib, beton sinfi V25.

Bolalar bog‘chasi

Loyixalanayotgan binolar 5(besh) qavatli bo‘lib, to‘g‘rito‘rtburchak shaklga ega va o‘lchamlari o‘qlar orasida 18,6x14,6m ni tashkil etadi. Binoning konstruktiv sxemasi QMQ 2.01.03-19, 3.1-jadvalning p.p. 2, p. 1.2.2, a) etib belgilangan.

Poydevori – quyma, temirbetonli, yaxlit plitasimon, qalinligi 600mm bo‘lib, beton sinfi V20ni tashkil etadi.

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

Ustunlari - quyma, temirbetonli, o‘lchami 400x400mm bo‘lib, beton sinfi V25ni tashkil etadi.

To‘sinlar (rigel) - quyma, temirbetonli 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.

Pardevorlar - devor qalinligi 200, 100mm bo‘lib, gazobloklardan iborat.

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

Yer osti avtoturargoxi. №1

Yer osti avtoturargoxi bir qavatli bo‘lib, o‘lchamlari 90,6x49,0m ni tashkil etadi. Xona balandligi 2,9 m 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 500mm 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.

To‘sinlar (rigel) - quyma, temirbetonli, o‘lchamlari 500x400mm bo‘lib, beton sinfi V25ni tashkil etadi.

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

Yer osti avtoturargoxi. №2

Yer osti avtoturargoxi bir qavatli bo‘lib, o‘lchamlari 90,1x39,2m ni tashkil etadi. Xona balandligi 2,9m 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 500mm 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 500x400mm bo‘lib, beton sinfi V25 ni tashkil etadi.

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

3.5. Yong‘in xavfsizligi.

Binoning javobgarlik klass - II

Binoning yong’inga chidamlilik darajasi - II

Funktsional 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.

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

- Loyihaga ko’ra bino tom qismida 550 Vt lik 459 dona, jami quvvati 252,45 kVt quyosh panellari o’rnatilishi rejalashtirilgan.

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 28.10.2022 dagi 57671-sonli xulosasi.

5.3. O‘zbekiston Respublikasi Ekologiya va atrof-muhitni muhofaza qilish Davlat qo‘mitasi Toshkent shahar Ekologiya va atrof-muhitni muhofaza qilish Boshqarmasi tomonidan ko‘rib chiqilgan va kelishilgan (2022-yil 5-iyulda berilgan 01-01/04-1150-sonli Davlat ekologik ekspertizasining xulosasi);

5.4. O‘zbekiston Respublikasi Fanlar akademiyasi M.T.O‘rozboev nomidagi Mexanika va inshootlar seysmik mustahkamligi institutining 19.05.2023-yildagi №2 sonli ilmiy xulosasi va 19.05.2023 yildagi №363-3 sonli xati.

6. Ekspertiza natijalari.

Ekspertiza natijalariga ko‘ra qo‘shimcha qiymat solig‘i (QQS) bilan **255 434 567 697** so'm miqdorida taqdim etilgan loyiha qiymati

36 738 133 639 so'mga oshirilib, **292 172 701 336** so‘mni tashkil etadi. Xususan:

Qurilish-montaj ishlari: **223 459 393 297** so'm

Asbob-uskunalar: **37 409 090 039** so'm

QQS: **31 304 218 000** so'm

Ob’ekt qiymati oshishi 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-uskunalarni 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 “Sh aharsozlik 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 uskunalari yetkazib beruvchi tashkilotlarning narxlaridan olinishi, pudratchining boshqa xarajatlari va ishchilarning ish xaqi bo‘yicha aniqlik kiritishlishini.

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 “Toshkent shahar Yashnobod tumani “Iqbol” MFY “Uysozlar” ko‘chasi 7-uy manzilida joylashgan pastki qavatlari savdo va maishiy xizmat ko‘rsatish bo‘lgan ko‘p qavatli turar joy majmuasi qurilishi (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: Shukurov Rustam Sunnatovich, Raimov Murod Ummat O‘g‘li, Xakimov Olimjon Kamiljanovich, Abduraxmanov Muzaffar Yulchiyevich, Usmanov Aybek Daniyarovich