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: 30-12-2025 yil

YIG'MA EKSPERT XULOSASI

271188 - SONLI

Obyekt nomi: Zamonaviy biznes majmuasi va ko'p qavatli turar joy binosi.	
Buyurtmachi:	MODERN TOSHKENT MCHJ
Bosh loyihachi:	"PERFECT CONSULT" MAS`ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT
Moliyalashtirish manbai:	Buyurtmachining o'z mablag'lari hisobidan
Bosh pudratchi:	Buyurtmachi tomonidan aniqlanadi.
Qurilish turi:	Yangi qurilish
Murojaat raqami:	104324

1. Loyihalash uchun asos.

1.1. Toshkent tuman xokimining 2020-yil 15-iyundagi 638-sonli qarori.

1.2. Belgilangan tartibda 2025-yilda buyurtmachi tomonidan tasdiqlangan loyihalash topshirig‘i.

1.3. Toshkent viloyati Qurilish bosh boshqarmasining 2020-yil 21-dekabrdagi №1727-1727265-8101-sonli Arxitektura rejalashtirish topshirig‘i.

1.4. Buyurtmachi va loyiha tashkiloti o‘rtasida 2025-yil 11-dekabrda tuzilgan 52-sonli loyiha-smeta xujjatlarini tayyorlash uchun shartnoma.

1.5. “HET” AJ Toshkent hududiy filiali tomonidan 2025-yil 12-iyunda berilgan elektr tarmoqlariga ulanish uchun 43-26/1750-sonli texnik shart.

1.6. “HUDUDGAZ TOSHKENT” Gaz ta’minoti filialining 2024-yil 13-fevraldagi 013792-sonli texnik sharti.

1.7. “MUSAFFO OBI HAYOT MAGISTRAL SUV TA’MINOTI” AJ tomonidan 2024-yil 15-martda berilgan 03-93/452-sonli texnik sharti.

1.8. 2021-yilda «O‘ZGASHKLITI» DUK tomonidan bajarilgan qurilish maydonchasining muhandislik-geologik sharoitlari to‘g‘risidagi xulosa.

2. Ekspertiza uchun taqdim etilgan materiallar.

2.1. Loyiha tarkibiy bayoniga ko‘ra «ishchi loyiha» ning elektron yo‘nalishda taqdim qilingan loyiha-smeta hujjatlari.

2.2. Konstruktiv hisob-kitobi.

2.3. Binoning issiqlik texnikasi hisobi, 2025-yil “PERFECT CONSULT” MChJ tomonidan ishlab chiqilgan.

2.4. Energetik pasport, 2025-yil “PERFECT CONSULT” MChJ tomonidan ishlab chiqilgan.

3. Loyiha yechimlarining qisqacha mazmuni.

3.1. Qurilish maydonchasining ma’lumotlari.

Tashqi havo harorati -13,6°S.

Normativ shamol bosimi - Wo = 0,38 kPa.

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

Hududning taxminiy seysmikligi - 8 ball.

Binoning seysmikligi - 8 ball.

Binoning poydevori uchun MGE-1 gruntlari xizmat qiladi.

MGE 1 – er osti suvlari sathidan pastda va kapillyarlarning ko'tarilish zonasida yotgan, zich-plastmassadan suyuq konsistensiyagacha bo'lgan jigarrang rangdagi, g'ovakli, lyessga o'xshash tuproqlarni o'z ichiga oladi. Element quvvati 4,4 – 9,0 m.

Yer osti suvlari yer yuzasidan 9,5 -9,7m chuqurlikda joylashgan.

Tuproqning seysmik xususiyati bo'yicha toifasi – II (ikkinchi).

Tuproq-gruntlarning muzlash chuqurligi– 0,70 m.

3.2. Asosiy reja.

Loyihalanayotgan 10-qavatli ko'p xonadonli turar-joy binolari Toshkent viloyati, Toshkent tumani, Keles yo‘li ko‘chasida joylashgan.

Bosh reja topoasoslari 1:500 masshtabda ishlab chiqilgan, loyihada hudud qizil chiziqlar bilan chegaralangan.

Bosh reja mavjud rivojlanish va qo‘shni hududning joylashuvi bilan birgalikda ishlab chiqilgan. Bosh rejada 9 ta ko‘p qavatli turar-joy binosi joylashgan. Mikroiqlim sharoitlarini yaratish uchun hududni kompleks obodonlashtirish va ko‘kalamzorlashtirish ko‘zda tutilgan, avtomobil yo‘llari ajratilgan va hokazo.

Bosh reja texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari.

Umumiy maydoni	–	3,769 ga
Qurilish maydoni	–	0,841 ga
Qoplamalar maydoni	–	1,468 ga
Ko‘kalamzorlashtirish maydoni	–	0,722 ga

3.2. Arxitektura – rejalashtirish yechimlari.

Turar-joy binolari 9 ta blokdan iborat:

1-bosqich:

Blok-A. Turar-joy binolari 10 qavatli podvali mavjud rejada murakkab shaklga ega bo‘lib va 0ldidagi 3 ta tomon uzunligi 52.6metr,orqa tomondagi 3ta tomon uzunligi 21.6 metr,yon tomon 19.4 metr.dan iborat.

Bloklar-B. Turar-joy binosi 10 qavatli podvali mavjud rejada to‘g‘rito'rtburchak shaklga ega bo‘lib va oslari o'lchamlari 60,0x19,0m dan iborat.

Bloklar-C. Turar-joy binosi 10 qavatli podvali mavjud rejada to‘g‘rito'rtburchak shaklga ega bo‘lib va oslari o'lchamlari 60,0x19,0m dan iborat.

2-bosqich:

Blok-D. Turar-joy binolari 10 qavatli podvali mavjud rejada to‘g‘rito'rtburchak shaklga ega bo‘lib va oslari o'lchamlari 24,2x19,4m dan iborat.

Blok-D1. Turar-joy binolari 10 qavatli podvali mavjud rejada to‘g‘rito'rtburchak shaklga ega bo‘lib va oslari o'lchamlari 48,4x19,4m dan iborat.

Blok-E. Turar-joy binolari 10 qavatli podvali mavjud rejada to‘g‘rito'rtburchak shaklga ega bo‘lib va oslari o'lchamlari 48,4x19,4m dan iborat.

3-bosqich:

Blok-F. Turar-joy binolari 10 qavatli podvali mavjud rejada to‘g‘rito'rtburchak shaklga ega bo‘lib va oslari o'lchamlari 30,0x19,4m dan iborat.

Bloklar-G. Turar-joy binosi 10 qavatli podvali mavjud rejada to‘g‘rito'rtburchak shaklga ega bo‘lib va oslari o'lchamlari 60,0x19,0m dan iborat.

Bloklar-H. Turar-joy binosi 10 qavatli podvali mavjud rejada to‘g‘rito'rtburchak shaklga ega bo‘lib va oslari o'lchamlari 60,0x19,0m dan iborat.

A,B,C binolarning qavatlari balandligi: podval balandligi h=3,00m; 1-qavat balandligi h=3,90m; 2-qavat balandligi h=3,50m; 3-qavatdan 9-qavatgacha qavatlar 2 balandligi h=3,15m; 10-qavat balandligi h=3,52m (poldan shiftgacha).

D,D1,E,F,G,H binolarning qavatlari balandligi: podval balandligi h=2,94m; 1-qavat balandligi h=3,94m; 2-qavat balandligi h=3,54m; 3-qavatdan 9-qavatgacha qavatlar 2 balandligi h=3,19m; 10-qavat balandligi h=3,52m (poldan shiftgacha).

Bino yerto‘la qavat qismida omborlar, ko‘makchi xonalar, texnik xonalar, muhandislik tarmoqlari uchun mo‘ljallangan xonalar va boshqalar mavjud.

Bino 1-qavat qismida savdo do’konlari uchun mo‘ljallangan xonalar mavjud.

Binoning 2-10 qavatlarida xonadonlar ko‘zda tutilgan.

Binolarning texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari. Blok-A

Qurilish maydoni – 701.31 m^2

Umumiy maydon – 5756.1 m^2

Qurilish xajmi, – 23245.5 m^3

Binoning texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari. Bloklar-B, C, G, H.

Qurilish maydoni – 1171.7 m^2

Umumiy maydon – 10097.5 m^2

Qurilish xajmi, – 41372.5 m^3

Binolarning texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari. Blok-D.

Qurilish maydoni – 487.1 m^2

Umumiy maydon – 4322.0 m^2

Qurilish xajmi, – 17246.4 m^3

Binolarning texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari. Blok-D1.

Qurilish maydoni – 966.2 m^2

Umumiy maydon – 8492.3 m^2

Qurilish xajmi, – 34271.7 m^3

Binolarning texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari. Blok-E.

Qurilish maydoni – 966.2 m^2

Umumiy maydon – 8539.0 m^2

Qurilish xajmi, – 34271.7 m^3

Binolarning texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari. Blok-F.

Qurilish maydoni – 589.7 m^2

Umumiy maydon – 4990.8 m^2

Qurilish xajmi, – 20636.5 m^3

Xonalarni ichki bezatishlar:(podyezdlar)

Devorlar–yaxshilangan suvoq, suv emulsiyasi bilan bo‘yalgan.

Shift –tekislangan, bo‘yoq bilan bo‘yalgan.

Pollar – keramik plita, beton va boshqalar.

Eshiklar – metalldan iborat.

Romlar – alyumin va boshqalardan iborat.

Tashqi bezatish:

Devorlar – yaxshilangan suvoq, rangli fasad bo‘yog‘ili suv emulsiyasi bilan bo‘yalgan.

Poypesh – keramogranit plitalari bilan qoplangan.

3.3. Konstruktiv yechimlari.

Binolarning konstruktiv sxemasi seysmik - yuklarni qabul qiladigan monolitik temir-beton rama hisoblanadi.

Poydevorlar - 1000 mm qalinlikdagi monolit temir-beton plita, beton sinfi kl.B20.

Yerto‘la devorlari – 400 mm monolitli temir-beton, beton sinfi kl.B20.

To‘sinlari - monolitik temir-beton 500x500 mm, 400x400 mm, beton sinfi kl.B25.

Ustunlari - monolitik temir-beton 400x400 mm, beton sinfi kl.B25.

Orayopma– 180 mm qalinlikdagi monolitli temir-beton, beton sinfi kl.B25.(A,D,D1,E,F,G,H bloklarda)

220 mm qalinlikdagi g’ovakli temir-beton plita, beton sinfi kl.B25. (B,C bloklarda)

Tashqi devorlar – 300 mm qalinlikdagi gazoblok. (A,B,C bloklarda)

120 mm qalinlikdagi g’isht.(D,D1,E bloklarda)

250 mm qalinlikdagi g’isht.(F,G,H bloklarda)

Pardevorlar – 150 mm qalinlikdagi gazoblok.

Zinapoyalar – monolitli beton, beton sinfi kl.B25.

Tom qoplama – metall konstruksiyali, profnastil bilan qoplangan.

3.4. Yong‘in xavfsizligi.

Yong‘inga qarshiligi – II toifa.

Binoning funksional yong‘in xavf turi – F1.3.

Loyihada qo‘riqlash va yong‘in xavfida xabar berish tizimi ko‘zda tutilgan. Yong'inni o'chirish yong'in gidrantlaridan amalga oshiriladi. Bino atrofida o't o'chirish mashinalari uchun yo'laklar mavjud.

3.6. 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.

3.7. Energiya tejamkorlik.

Energiya samaradorlikni ta’minlash uchun quyidagi energiya tejovchi texnologik yechimlar qabul qilingan:

– zichligi γ=125kg/m3, qalinligi 50 mm bo‘lgan bazalt plitalardan devor termoizolyatsiyasi bajarilgan (termoizolyatsiyaning ikkinchi darajasi) (D,D1,E,F,G,H bloklarda);

– tomyopma termoizolyatsiyasi paroizolyatsiya- gidroizol, 150mm qalinlikdagi qattiq jun-mineral qoplamasi R50kg/m3 dan kam bo‘lmagan;

– turar-joy binolarining tom qismida har birining quvvati 540 Vt bo‘lgan umumiy soni 160 dona quyosh panellari o‘rnatish ko‘zda tutilgan;

– FIK yuqori samarador radiatorlar va isitish uskunalaridan foydalanilgan va b;

– yoritish svetodiodli chiroqlar orqali bajarilgan va b.

4. Loyihalanayotgan obyektning muhandislik ta'minoti.

Bino barcha muhandislik tizimlari bilan jihozlangan: isitish, shamollatish, havoni tozalash, elektr ta’minoti, aloqa va signalizatsiya, videokuzatuv, suv ta’minoti va kanalizatsiya, xavfsizlik va yong‘in signalizatsiyasi, yong‘inni avtomatik o‘chirish va boshqa tizimlar shaharning muhandislik tarmoqlariga texnik shartlarga muvofiq ulanadi (loyihalash topshirig‘i).

5. Loyihani kelishilganligi to'g'risida hujjatlar.

Ishchi loyiha quyidagi tashkilotlar tomonidan ko‘rib chiqilgan va kelishilgan:

- Toshkent viloyati Qurilish va uy-joy kommunal xo‘jaligi boshqarmasi Loyiha-smeta hujjatlarini kelishish bo‘yicha Arxitektura va shaharsozlik kengashi ishchi organining 2025-yil 19-sentabrdagi 205884846 -sonli xulosasi;
- “DAVLAT EKOLOGIK EKSPERTIZASI MARKAZI” Toshkent viloyati filiali (2025-yil 26-iyundagi 01-02/11-7062 -sonli Davlat ekologik ekspertizasi xulosasi).

6. Ekspertiza natijalari.

Ekspertiza natijalariga ko‘ra qo‘shimcha qiymat solig‘i (QQS) bilan **392 513 593 595** so'm miqdorida taqdim etilgan loyiha qiymati
35 121 791 988 so'mga kamaytirilib, **357 391 801 607** so‘mni tashkil etadi. Xususan:
Qurilish-montaj ishlari: **307 649 454 602** so'm
Asbob-uskunalar: **11 450 368 261** so'm
QQS: **38 291 978 744** so'm

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 loyihaga tuzatishlar va qo‘shimchalar kiritildi.

6.3. Buyurtmachi va loyihachi ishchi loyihani tasdiqlashdan oldin quyidagilarni taqdim etishi zarur:

- loyihaviy hujjatlarni tasdiqlashdan oldin belgilangan tartibda barcha manfaatdor vakolatli organlar bilan kelishishi;
- binolarning elektr ta’minoti loyihalarini ishlab chiqishi va o‘rnatilgan tartibda ekspertiza ko‘rigiga taqdim etishi shart;
- ob’ektni tashqi muhandislik tarmoqlari loyihalarini ishlab chiqishi va o‘rnatilgan tartibda ekspertiza ko‘rigiga taqdim etishi shart.

6.4. Buyurtmachi va loyiha tashkilotiga o‘rnatilgan tartibda ekspertiza tomonidan berilgan kamchiliklarni bartaraf etgan holda loyiha hujjatlarini o‘zgartirish talabi qo‘yilgan. Agar ushbu talab bajarilmasa va loyiha-smeta hujjatlari buyurtmachiga to‘liq tuzatishlarsiz berilsa, ushbu ekspertiza xulosasi haqiqiy emas deb hisoblanadi.

6.5. 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.

6.6. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2021-yil 17-sentyabrdagi 579-sonli qarorining 7-ilovasiga muvofiq va ShNK 1.03.06-13 da «Davlat ekspertizasiga taqdim etiladigan shaharsozlik hujjatlarining sifati uchun javobgarlik buyurtmachiga (dastlabki ma’lumotlarni loyihalashtirish jarayonida taqdim etilgan dastlabki ma’lumotlarning ishonchliligi bo‘yicha) va ishlab chiquvchiga (qabul qilingan loyiha qarorlari bo‘yicha) yuklatiladi.

7. Xulosalar.

7.1. «Toshkent viloyati Toshkent tumani, Keles shaxarchasi, Keles yo‘li ko‘chasi manzilida joylashgan "Modern Toshkent" MChJ ga tegishli 2.7 gektar yer maydonida mavjud bino inshootlarini buzib, o‘rniga o‘z chegara va o‘lchamlaridan chiqmagan xolda, ko‘p qavatli turar-joy, pastki qavatlarida savdo-maishiy xizmat ko‘rsatish binosini kurish» ishchi loyihasi ekspertiza tekshiruv natijalarini hisobga olgan holda ko‘rib chiqib, kelishishga tavsiya etiladi.

Bosh ekspert: Mirbobayev Zakir Xusnitdinovich.

Ishtirokchi ekspertlar: Sur’atov Xusan Tulqin O‘g‘li, Xatamov Nurbek Choriyevich, Musayev Rustam Talatovich, Shakurov Rafael Faxrazeyevich, Do‘smurzayev Sohibjon Zakirovich, Akramov Sardor Galibovich