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

2026 - yil 9 - martdagi 275298 - sonli

YIG'MA EKSPERT XULOSASI

Obyekt nomi: “Toshkent viloyati, Parkent tumani, Tumaris ko‘chasi, 14-uy manzilida joylashgan ko‘p kvartirali turar-joy binosini savdo-maishiy majmua bilan birgalikda qurish” ishchi loyihasi (1-bosqich)
Buyurtmachi: BRISTOL CITY TOSHKENT MCHJ
Bosh loyihachi: "MAGMA PROJECT DEVELOPMENT" mas’uliyati cheklangan jamiyati
Moliyalashtirish manbai: Buyurtmachining o'z mablag'lari hisobidan
Bosh pudratchi: Tender savdo natijalari bo‘yicha aniqlanadi
Qurilish turi: Yangi qurilish
Murojaat raqami: 108780

1. Loyihalash uchun asos.

1.1. Parkent tumani qurilish va uy-joy kommunal xo‘jaligi bo‘limining 2024-yil 26-dekabrda berilgan “Bino va inshootlarni rekonstruksiya qilish hamda o‘z hududida qo‘shimcha bino va inshootlarni qurish uchun” 164371630-sonli ruxsatnoma.

1.2. Belgilangan tartibda “Magma Project development” MChJ bilan kelishilgan va 2026-yilda “BRISTOL CITY TOSHKENT” MChJ tomonidan tasdiqlangan loyihalash topshirig‘i.

1.3. Toshkent viloyati Qurilish bosh boshqarmasining 2025-yil 14-yanvardagi 1727-1727249-211239-sonli Arxitektura rejalashtirish topshirig‘i.

1.4. 2024-yilda “GEO EXPLORER” MChJ tomonidan bajarilgan qurilish maydonchasining muhandislik-geologik sharoitlari to‘g‘risidagi xulosa.

1.5. “Hududiy Elektr Tarmoqlari” AJ “Toshkent hududiy filiali” elektr tarmoqlariga ulanish uchun 2026-yil 16-yanvardagi 27249155975-sonli texnik sharti.

1.6. “Toshkent viloyati suv ta’minoti” AJning 2026-yil 13-yanvardagi 144-sonli texnik shartlar.

1.7. Loyihachi va buyurtmachi o‘rtasida loyiha-smeta hujjatlarini ishlab chiqish uchun 2026-yil 12-yanvarda tuzilgan 02/26-sonli shartnoma.

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. “Magma Project development” MChJ tomonidan 2026-yilda A10, B1 va B2 bloklar uchun ishlab chiqilgan Energetik pasportlari.

2.3. “Magma Project development” MChJ tomonidan 2026-yilda A10, B1 va B2 bloklar uchun ishlab chiqilgan Issiqlik-texnik hisoblashlari.
2.4. “BRISTOL CITY TOSHKENT” MChJning 2026-yil 14-yanvaordagi 1-sonli buyurtma xati.

3. Loyiha yechimlarining qisqacha mazmuni.

3.1. Qurilish maydonchasining ma’lumotlari.

Tashqi havo haroratining qishki xisobi – minus 14S.
Normativ shamol bosimi - W= 0,38 kPa.
Normativ qor qatlami vazni - S = 0,50 kPa.
Qurilish maydonining zilzilabardoshligi – 8 ball.
Tuproq-gruntlarning muzlash chuqurligi – 0,7 m.

3.2. Bosh reja.

Bosh reja loyihasi va topshiriqlari va buyurtmachi tomonidan berilgan dastlabki ma’lumotlar asosida ishlab chiqilgan.

Ishchi loyiha hujjatlarini ishlab chiqishda quyidagilar nazarda tutilgan:

Toshkent viloyati, Parkent tumani, Tumaris ko‘chasi, 14-uy manzilida joylashgan ko‘p kvartirali turar-joy binosini savdo-maishiy majmua bilan birgalikda qurishda quyidagilar ko‘zda tutilgan.

Ishchi loyiha amaldagi normalar, qoidalar va standartlarga muvofiq ishlab chiqilgan.

“A10”-Blok 9 qavatli turar-joy binosi.
“B1”-Blok 9 qavatli turar-joy binosi.
“B1”-Blok 9 qavatli turar-joy binosi.
Shimoldan – Noturar yer va bo‘sh yer.
Sharqdan – Yakka tartibdadi uy-joylar.
G‘arbda – Noturar yer va bo‘sh yer.
Janubda – Noturar yer va bo‘sh yer.

Texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari:

Qurilish maydoni – 6059 m.
Ko‘kalamzorlashtirish maydoni – 3234 m.
Umumiy maydon – 12936 m.
Qurilish xajmi – 25850,2 m.

3.3. Arxitekturaviy yechimlar.

“A10”-Blok – 9 qavatli turar-joy binosi. Ko‘p kvartirali turar uy-joy binosi, yerto‘lali, rejada bino qovariq shaklda bo‘lib, A*-E÷1-5 oq bo‘ylab o‘lchamlari 18,4x25,2m. Yerto‘la balandligi poldan shiftgacha h=3,6m.

1-dan-:-9-qavatlar balandligi poldan shiftgacha h=3,0m.

Fasad qismi: yuqori sifatli suyuq travertine suvoq ustidan suv asosli bo‘yoq bilan bo‘yaladi, ayrim qismlar g‘isht ko‘rinishida suv asosli bo‘yoq bilan bo‘yaladi.

Tom qismi: yog‘och konstruksiya, issiqlik izolyatsiyasi, profnastil bilan yopiladi. Yog‘och konstruksiyalar olovga chidamli maxsus qoplamalar bilan ishlov berilishi shart.

Qavatlardagi kvartiralar soni va maydoni:

Sokolli qavat + 1-qavat (dupleks):

- 1 uch xonali kvartira (umumiy maydoni 72,03 m²);

- 2 to‘rt xonali kvartira (umumiy maydoni 84,44 m² dan 143,63 m² gacha);
- 2 besh xonali kvartira (umumiy maydoni 138,8 m² dan 153,5 m² gacha).

2-qavat:

- 3 bir xonali kvartira (umumiy maydoni 40,62 m² dan 42,53 m² gacha);
- 3 ikki xonali kvartira (umumiy maydoni 59,94 m² dan 78,72 m² gacha).

3-qavat:

- 3 bir xonali kvartira (umumiy maydoni 40,63 m² dan 42,51 m² gacha);
- 3 ikki xonali kvartira (umumiy maydoni 49,42 m² dan 69,06 m² gacha).

4–9-qavatlar:

- 18 bir xonali kvartira (umumiy maydoni 40,64 m² dan 42,51 m² gacha);
- 18 ikki xonali kvartira (umumiy maydoni 49,43 m² dan 69,06 m² gacha).

Texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari:

Qurilish maydoni – 454,50 m.

Umumiy maydon – 4090,5 m.

Qurilish xajmi – 2911,86 m.

“B1”-Blok – 9 qavatli turar-joy binosi. Ko‘p kvartirali turar uy-joy binosi, yerto‘lali, rejada bino qovariq shaklda bo‘lib, A-J÷1-5 oq bo‘ylab o‘lchamlari 20,2x25,2m. Yerto‘la balandligi poldan shiftgacha h=3,6m.

1-dan-:-9-qavatlar balandligi poldan shiftgacha h=3,0m.

Fasad qismi: yuqori sifatli suyuq travertine suvoq ustidan suv asosli bo‘yoq bilan bo‘yaladi, ayrim qismlar g‘isht ko‘rinishida suv asosli bo‘yoq bilan bo‘yaladi.

Tom qismi: yog‘och konstruksiya, issiqlik izolyatsiyasi, profnastil bilan yopiladi. Yog‘och konstruksiyalar olovga chidamli maxsus qoplamalar bilan ishlov berilishi shart.

Qavatlardagi kvartiralar soni va maydoni:

Sokolli qavat + 1-qavat (dupleks):

- 2 uch xonali kvartira (umumiy maydoni 106,97 m²);
- 1 to‘rt xonali kvartira (umumiy maydoni 122,69 m² dan 139,43 m² gacha);
- 2 besh xonali kvartira (umumiy maydoni 129,32 m² dan 176,27 m² gacha).

2-qavat:

- 3 bir xonali kvartira (umumiy maydoni 48,10 m² dan 52,05 m² gacha);
- 3 ikki xonali kvartira (umumiy maydoni 61,42 m² dan 86,23 m² gacha).

3-qavat:

- 3 bir xonali kvartira (umumiy maydoni 42,94 m² dan 46,43 m² gacha);
- 3 ikki xonali kvartira (umumiy maydoni 51,10 m² dan 74,57 m² gacha).

4–9-qavatlar:

- 3 bir xonali kvartira (umumiy maydoni 40,06 m² dan 41,04 m² gacha);
- 3 ikki xonali kvartira (umumiy maydoni 45,77 m² dan 65,30 m² gacha).

Texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari:

Qurilish maydoni – 527,30 m.

Umumiy maydon – 4746,24 m.

Qurilish xajmi – 16137,0 m.

“B2”-Blok – 9 qavatli turar-joy binosi. Ko‘p kvartirali turar uy-joy binosi, yerto‘lali, rejada bino qovariq shaklda bo‘lib, A*-E÷1-5 oq bo‘ylab o‘lchamlari 18,4x25,2m. Yerto‘la balandligi poldan shiftgacha h=3,6m.

1-dan-:-9-qavatlar balandligi poldan shiftgacha h=3,0m.
Fasad qismi: yuqori sifatli suyuq travertine suvoq ustidan suv asosli bo‘yoq bilan bo‘yaladi, ayrim qismlar g‘isht ko‘rinishida suv asosli bo‘yoq bilan bo‘yaladi.
Tom qismi: yog‘och konstruksiya, issiqlik izolyatsiyasi, profnastil bilan yopiladi. Yog‘och konstruksiyalar olovga chidamli maxsus qoplamalar bilan ishlov berilishi shart.
Qavatlardagi kvartiralar va maydonlari:
Podval qavati:
- 5 ta noqulay (nishonlanmagan) xona, umumiy maydoni 15,33 m² dan 144,92 m² gacha.
1-qavat:
- 5 ta noqulay (nishonlanmagan) xona, umumiy maydoni 9,59 m² dan 150,23 m² gacha.
2-qavat:
- 4 ta bir xonali (studiya) kvartira, umumiy maydoni 18,22 m² dan 20,22 m² gacha;
- 1 ta bir xonali kvartira, umumiy maydoni 41,54 m²;
- 3 ta ikki xonali kvartira, umumiy maydoni 59,38 m² dan 75,46 m² gacha.
3-qavat:
- 4 ta bir xonali (studiya) kvartira, umumiy maydoni 17,52 m² dan 20,91 m² gacha;
- 1 ta bir xonali kvartira, umumiy maydoni 41,26 m²;
- 3 ta ikki xonali kvartira, umumiy maydoni 51,92 m² dan 68,19 m² gacha.
4–9-qavatlar:
- 4 ta bir xonali (studiya) kvartira, umumiy maydoni 17,52 m² dan 20,90 m² gacha;
- 1 ta bir xonali kvartira, umumiy maydoni 41,26 m²;
- 3 ta ikki xonali kvartira, umumiy maydoni 47,10 m² dan 65,20 m² gacha.

Texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari:

Qurilish maydoni – 491,03 m.
Umumiy maydon – 4055,04 m.
Qurilish xajmi – 13932,82 m.

3.4. Konstruktiv yechimlari.
Poydevorlar.
Poydevorlar B25 sinfli betondan tayyorlangan, qalinligi 900 mm bo‘lgan monolit yaxlit plita ko‘rinishida bajarilgan.
Poydevor plitasi ostida B7,5 sinfli betondan qalinligi 100 mm bo‘lgan beton tayyorlov qatlami bajariladi.
Devorlar, qavatlararo yopmalar va tom yopmasi.
Devorlar B25 sinfli betondan qalinligi 200 mm bo‘lgan monolit temir-betondan bajarilgan.
Qavatlararo yopmalar va tom yopmasi B25 sinfli betondan qalinligi 200 mm bo‘lgan monolit temir-betondan bajarilgan.
Tom qismi: yog‘och konstruksiya, issiqlik izolyatsiyasi, profnastil bilan yopiladi. Yog‘och konstruksiyalar olovga chidamli maxsus qoplamalar bilan ishlov berilishi shart.
Podval qavati devorlari.
Podval qavati devorlari B25 sinfli betondan qalinligi 200 mm bo‘lgan monolit temir-betondan bajarilgan.
Lift shaxtasi.
Lift shaxtasi B25 sinfli betondan qalinligi 200 mm bo‘lgan monolit temir-beton ko‘rinishida bajarilgan.

Tashqi devorlar.

Tashqi devorlar - qalinligi 200 mm bo‘lgan gazoblok, issiqlik izolyatsiyasi – zichligi ϒ=120 кг/м3 bo‘lgan 50 mm qalinlikda.

Ichki devorlar.

Ichki devorlar qalinligi 100-150 mm bo‘lgan gazoblok.

3.5. Yong‘in xavfsizligi.

Yong‘inga qarshiligi – II toifa.

Funksional yong‘in xavf turi – F1.3.

Konstruktiv yong‘in xavf turi – S0.

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.

4. Loyihalanayotgan obyektning muhandislik ta'minoti.

4.1. Bino barcha muhandislik tizimlari bilan jihozlangan: isitish, shamollatish, havoni tozalash, aloqa va signalizatsiya, videokuzatuv, suv ta’minoti va kanalizatsiya, xavfsizlik va yong‘in signalizatsiyasi ishlab chiqilgan. Barcha tizimlar shaharning muhandislik tarmoqlariga texnik shartlarga muvofiq ulanadi (ART kelishuvi).

4.2. Energiya samaradorlik.

Bino tashqi devorlarining issiqlik o‘tkazuvchanligi KMK2.01.04-2018 2b-jadvalga asosan issiqlik himoyasining 2-chi darajasi qabul qilingan, yangi, zichligi ϒ=120 кг/м, qalinligi 50mm bo‘lgan bazalt-mineral qoplama bilan qoplangan.

Loyihaga ko‘ra“A10”-Blok binoning tom qismiga 20 dona quvvati 550 Vt bo‘lgan quyosh panellari o‘rnatish ko‘zda tutilgan.

Loyihaga ko‘ra “B1”-Blok binoning tom qismiga 20 dona quvvati 550 Vt bo‘lgan quyosh panellari o‘rnatish ko‘zda tutilgan.

Loyihaga ko‘ra “B2”-Blok binoning tom qismiga 20 dona quvvati 550 Vt bo‘lgan quyosh panellari o‘rnatish ko‘zda tutilgan.

5. Loyihani kelishilganligi to'g'risida hujjatlar.

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

- Toshkent viloyati Qurilish va Uy-joy kommunal xo‘jaligi Bosh boshqarmasi tomonidan ko‘rib chiqilgan va tasdiqlangan (2025-yil 24-fevraldagi 175749309-sonli xulosa);
- Ekologiya, atrof-muhitni muhofaza qilish va iqlim o‘zgarishi vazirligi Davlat ekologik ekspertizasi markazi Toshkent viloyati filiali tomonidan 2025-yil 21-fevralda berilgan 01-02/11-3899-sonli Davlat ekologiya ekspertizasi xulosasi.

6. Ekspertiza natijalari.

6.1. Ishchi loyiha ekspertizaga buyurtmachining e’tirozlarisiz topshirilgan.

6.2. Ekspertiza jarayonida ekspert mutaxasislar xulosalari asosida ishchi loyihasiga quyidagi tuzatishlar kiritilishi shart:

2026-yil 16-yanvardagi 27249155975 raqamli texnik shartnoma 10.15-bandiga asosan “HUDUDIY ELEKTR TARMOQLARI” AJ “TOSHKENT HUDUDIY FILIALI” tomonidan berilgan elektr ta’minoti bo‘yicha ishchi loyiha “HET” AJ Toshkent hududiy filiali, “O‘zbekiston Milliy Elektr Tarmoqlari” AJ “Toshkent Magistral Elektr Tarmoqlari” filiali va “O‘zenergoinspeksiya” bilan kelishilishi sharti bilan ijobiy hisoblanadi;

- Podval qavatlarda yashash xonalarini loyihalashga yo‘l qo‘yilmaydi. ShNK 2.08.01-2024, 62-band.
- Liftlardan podvalga chiqish 1-toifa havoni qo‘llab-quvvatlovchi tamper-shlyuz orqali tashkil etilishi kerak. ShNK 2.01.02-04, 6.32-band.
- Podvaldan chiqishlar zinapoya qismlari orqali tashqariga ajratilgan, bir qavat balandligida yopiq, 1-toifa yong‘inga chidamli devorlar bilan ta’minlanishi kerak. ShNK 2.01.02-04, 5.9-band.
- Lift shaktlari eshiklari kamida EI 60 yong‘inga chidamlilik darajasiga ega yong‘inga chidamli eshiklar bo‘lishi kerak. ShNK 2.01.02-04, 6.28-band, 1 va 2-jadval.
- Har qavatdagi zinapoya qismlari koridor va boshqa xonalardan yong‘inga chidamli devorlar va muhrlangan eshiklar bilan ajratilishi kerak. ShNK 2.08.01-2024, 186-band; ShNK 2.01.02-04, 6.31-band.
- Tomga chiqishlar marşli zinapoyalar orqali 2-toifa yong‘inga chidamli eshiklar bilan ta’minlanishi kerak. ShNK 2.01.02-04, 7.4-band.
- Tom tarkibi ko‘rsatilishi kerak. Shu bilan birga, tom izolyatsiyasi yong‘in chiqarmaydigan yoki qiyin yonadigan materiallardan bo‘lishi va yog‘och konstruksiyalar yong‘indan himoyalanishi lozim. ShNK 2.01.02-04, 6.8-band, 4.18-band.
- Tashqi bezak yong‘in chiqarmaydigan materiallardan bo‘lishi kerak. “Yong‘inning tarqalishini oldini olish bo‘yicha metodik tavsiyalar”, ShNK 2.01.02-04.
- Evakuatsiya yoritilishi ta’minlanishi kerak. KMK 2.04.17-98.
- Zinapoya qismlari orqali to‘g‘ridan-to‘g‘ri o‘tishlar har 100 m dan tashkil etilishi kerak. ShNK 2.08.01-2024, 159-band.
- Ochiq avtoturargohlardan masofalar avtomobillar soniga qarab belgilanadi. ShNK 2.07.01-23, 30-jadval.
- Tashqi yong‘in o‘chirish uchun suv sarfi va tashqi yong‘in gidrantlarining joylashuvi ko‘rsatilishi kerak. KMK 2.04.02-2019, 7-jadval, 8.16-band.
- Binoning balandligi (yer sathidan yuqori qavatning pastki ochilishigacha) 28 m dan kam bo‘lganligi sababli, tutun chiqarish tizimi talab qilinmaydi va olib tashlanishi kerak. Shu bilan birga, berilgan zinapoya rejalashtirishida tutun chiqarish tizimining ma’nosi yo‘q, aksincha u yong‘inni zinapoyaga yoyishi mumkin.

Tutun chiqarish tizimi faqat zinapoya va lift shaktlariga havo bosimi bilan birga amalga oshirilishi kerak. Barcha bloklarda olib tashlash. AR bo‘limidagi kesimlarda ochilishlarning pastki nuqtasi yer sathidan 27 m dan pastda joylashgan.

- Loyiha faqat tutun chiqarish tizimi loyihadan chiqarilgan bo‘lishi kerak. Tizim noto‘g‘ri bajarilgan. Me’yorlarga ko‘ra, u talab qilinmaydi, chunki binoning balandligi yer sathidan yuqori qavatning pastki ochilishigacha 28 m dan kam.

6.3. Buyurtmachi ishchi loyihani tasdiqlashdan oldin belgilangan tartibda barcha manfaatdor vakolatli organlar bilan kelishishi lozim.

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.

6.4. Buyurtmachi va loyiha tashkilotiga o‘rnatilgan tartibda ekspertiza tomonidan berilgan kamchiliklarni bartaraf etgan holda loyiha hujjatlarini o‘zgartirish talabi qo‘yilgan. Agar yuqoridagi ushbu talablar bajarilmasa va loyiha hujjatlari buyurtmachiga to‘liq

tuzatishlarsiz berilsa, ushbu yig‘ma ekspertiza xulosasi haqiqiy emas deb hisoblanadi.

Ushbu ob’ekt bo‘yicha taqdim qilingan barcha hujjatlarning haqiqiyligiga buyurtmachi va loyihachi mas’uldirlar.

6.8. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2021-yil 17-sentabrdagi 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. Ekspertiza natijalarini hisobga olgan holda “Toshkent viloyati, Parkent tumani, Tumaris ko‘chasi, 14-uy manzilida joylashgan ko‘p kvartirali turar-joy binosini savdo-maishiy majmua bilan birgalikda qurish”, smeta hujjatlari, ishchi loyihasi kelgusida ko‘rib chiqish va kelishishga tavsiya etiladi.

Ishtirokchi ekspertlar: Shakurov Rafael Faxrazeyevich, Jabborova Dilnoza Ollayorovna, Kosherbaev Muratbek Abatovich, Olxovskaya Viktoriya Kamilovna, Musayev Rustam Talatovich, Ibragimov Ismoil Xabibullayevich, Xudayberganov Xayrullo Ollaberganovich

Bosh ekspert **XUDAYBERGANOV XAYRULLO OLLABERGANOVICH**