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 4 - maydagi 279634 - sonli

YIG'MA EKSPERT XULOSASI

Obyekt nomi: “Toshkent shahri, Yashnobod tumani, Parkent ko‘chasi, “Amir Temur” MFY, 323-uy manzilida joylashgan ichki obyektlari bilan ko‘p kvartirali turar-joy binolarini qurish (Sado Comfort 2-1) (tashqi tarmoqlarsiz)” ishchi loyihasi
Buyurtmachi: AMIR ESTATES MCHJ XK
Bosh loyihachi: "TECA GENERATE" MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT
Moliyalashtirish manbai: Buyurtmachining o'z mablag'lari hisobidan
Bosh pudratchi: Tender savdo natijalari bo‘yicha aniqlanadi
Qurilish turi: Yangi qurilish
Murojaat raqami: 115133

1. Loyihalash uchun asos.

1.1. Bino va inshootlarni rekonstruksiya qilish hamda o‘z hududida qo‘shimcha bino va inshootlarni qurish uchun 2023-yil 23-avgustdagi 1726290-127569-sonli ruxsatnoma.
1.2. Belgilangan tartibda kelishilgan va 2025-yil buyurtmachi tomonidan tasdiqlangan loyihalash topshirig‘i.
1.3. Toshkent shahar Qurilish bosh boshqarmasi tomonidan 2025-yil 28-fevralda berilgan 1726-1726290-215570-sonli Arxitektura rejalashtirish topshirig‘i.
1.4. Toshkent shahar Qurilish bosh boshqarmasi tomonidan 2023-yil 12-sentyabrda berilgan 1726-1726290-74145-sonli Arxitektura rejalashtirish topshirig‘i.
1.5. 2025-yilda “GEODELTA” DUK tomonidan bajarilgan qurilish maydonchasining muhandislik-geologik sharoitlari to‘g‘risidagi xulosa.
1.6. Urbanizatsiya va uy-joy bozori qo‘mitasi huzuridagi Kadastr agentligining Davlat kadastrlari palatasining 2026-yil 23-yanvardagi Ko‘chmas mulk obyektiga bo‘lgan huquqlarni davlat ro‘yxatidan o‘tkazilganligi to‘g‘risida Davlat Reyestridan №R-YAST46632540-sonli ko‘chirma.
1.7. “HET” AJ “Toshkent shahar elektr tarmoqlari” MChJ elektr tarmoqlariga ulanish uchun 2024-yil 19-sentyabrdagi 05-2032-sonli texnik shartlar.
1.8. “Hududgaz Poytaxt” GTF tabiiy gaz bilan gazlashtirish loyihasini ishlab chiqish uchun 2022-yil 28-noyabrdagi 60808-T-sonli texnik shart.
1.9. “Toshkent shahar suv ta’minoti” AJ ning 2024-yil 29-avgustdagi 270/4-3967-sonli texnik shartlar.
1.10. Loyihachi va buyurtmachi o‘rtasida loyiha-smeta hujjatlarini ishlab chiqish uchun 2025-yil 10-noyabrda tuzilgan AE/DP-RP/SC-2-1/121291-sonli shartnoma.

2. Ekspertiza uchun taqdim etilgan materiallar.

2.1. Loyiha tarkibiy bayoniga ko‘ra “ishchi loyiha” ning elektron yo‘nalishda taqdim qilingan loyiha hujjatlari.

2.2. “Hududgaz poytaxt” GTFning 2025-yil 13-yanvardagi 41-02-11-61/377-sonli xati.

3. Loyiha yechimlarining qisqacha mazmuni.

3.1. Qurilish maydonchasining ma’lumotlari.

Tashqi havo harorati - minus 14ºS.

Normativ shamol bosimi - W = 0,38 kPa.

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

Tumanning zilzilabardoshligi – 8 ball.

Tuproqning 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 shahri, Yashnobod tumani, Parkent ko‘chasi, “Amir Temur” MFY, 323-uy manzilida joylashgan ichki obyektlari bilan ko‘p kvartirali turar-joy binolarini qurishda, quyidagilar ko‘zda tutilgan.

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

Bino 9 qavatli turar-joy binosi.

Maydon chegaralari.

Shimoldan – Qo‘shni hudud.

Sharqdan – Yo‘l.

G‘arbda – Qo‘shni hudud.

Janubda – Qo‘shni hudud.

Bosh reja mavjud tarmoqlar va hudud past-tekisliklarini xisobga olgan xolda ishlangan.

Texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari:

Loyihalanayotgan uchastkaning maydoni – 3574,2 m.

Qurilish maydoni – 1148,82 m.

Obodonlashtirish maydoni – 936,88 m.

3.3. Arxitekturaviy yechimlar.

“Blok-1”.

Bino – 9 qavatli turar-joy binosi rejada to‘g‘ri to‘rtburchak shaklda bo‘lib, 1/A-1/G va 1/1-1/9 o‘q bo‘ylab o‘lchamlari 15,6x27,4 m bo‘lib, 1-qavatlar balandligi poldan shiftgacha h=3,0m, 2-:-9-qavatlar balandligi poldan shiftgacha h=2,85m, yerto‘laning balandligi poldan shiftgacha h=2,4m.

Bino 1-2 xonali kvartiralardan iborat bo‘lib, bir seksiyali, umumiy soni 53 ta kvartiradan iborat, shu jumladan:

1 xonali kvartiralar soni - 17 dona.

2 xonali kvartiralar soni - 36 dona.

Texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari:

Kvartiralarning yashash maydoni – 1423,98 m.

Kvartiralarning umumiy maydoni – 2594,16 m.

Yerto‘laning umumiy maydoni – 388,17 m.
Umumiy qurilish maydoni – 3637,33 m.
Qurilish maydoni – 471,41 m.
Qurilish hajmi (yer usti qismi) – 13074,54 m.
Qurilish hajmi (er osti qismi) – 1092,37 m.

“Blok-2”.

Bino – 9 qavatli turar-joy binosi rejada to‘g‘ri to‘rtburchak shaklda bo‘lib, 2/A-2/G va 2/1-2/9 o‘q bo‘ylab o‘lchamlari 15,6x27,4 m bo‘lib, 1-qavatlar balandligi poldan shiftgacha h=3,0m, 2-:-9-qavatlar balandligi poldan shiftgacha h=2,85m, yerto‘laning balandligi poldan shiftgacha h=2,4m.

Bino 1-2-3 xonali kvartiralardan iborat bo‘lib, bir seksiyali, umumiy soni 53 ta kvartiradan iborat, shu jumladan:

1 xonali kvartiralar soni - 26 dona.
2 xonali kvartiralar soni - 18 dona.
3 xonali kvartiralar soni - 9 dona.

Texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari:

Kvartiralarning yashash maydoni – 1418,10 m.
Kvartiralarning umumiy maydoni – 2625,29 m.
Yerto‘laning umumiy maydoni – 378,56 m.
Umumiy qurilish maydoni – 3619,16 m.
Qurilish maydoni – 458,96 m.
Qurilish hajmi (yer usti qismi) – 12 992,60 m.
Qurilish hajmi (er osti qismi) – 1 161,26 m.

“Blok-7”.

Bino – 1 qavatli turar-joy binosi rejada to‘g‘ri to‘rtburchak shaklda bo‘lib, A-V va 1-3 o‘q bo‘ylab o‘lchamlari 14,25x14,75 m bo‘lib, 1-qavatlar balandligi poldan shiftgacha h=3,90m, yerto‘laning balandligi poldan shiftgacha h=2,7m.

1-qavatda quyidagilar joylashgan: jamoat maqsadlariga mo‘ljallangan ikkita xona.

Podval qavatida quyidagilar joylashgan: majmua uchun xo‘jalik-ichimlik suv ta’minoti nasosxonasi.

Texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari:

Yerto‘laning umumiy maydoni – 192.34 m.
Umumiy qurilish maydoni – 398.74 m.
Qurilish maydoni – 246.1 m.
Qurilish hajmi (yer usti qismi) – 1080.04 m.
Qurilish hajmi (er osti qismi) – 684.36 m.

Tashqi pardozda oddiy me’moriy yechimlardan foydalanilgan bo‘lib, derazalar tekis devorda ketma-ket qo‘yib chiqilgan.

Tashqi devorlar – Gazobeton bloklardan D600 markali, M150 markadagi sement-qum qorishmasida teriladi. Har ikki qatlam (2-qator) g‘isht terimidan so‘ng armaturalangan to‘rlar va mahkamlash (krepyoj) elementlari o‘rnatilgan.

Binoga tashqi kirish eshigi mexanik kodli.

Ichki(pod’ez) pardozlash ishlari, zamonaviy pardozlash materiallaridan foydalanilgan.

Tom yopma – quyosh panellari bilan jihozlangan.

3.4. Konstruktiv yechimlari.

Bino monolit karkas va monolit devorlardan iborat karkas-devorli konstruktiv yechimga ega.

Poydevor — monolit temir-beton plita.

Podvalning tashqi devorlari — monolit temir-beton.

Tashqi devorlar — monolit temir-beton; D600 gazoblokdan terilgan, qalinligi 200 mm (GOST 31360-2007 bo‘yicha), temir-beton qavat yopma plitalaridan 50 mm chiqib turadi.

Kvartiralararo devorlar — temir-beton; M150 markali bo‘shliqli keramika g‘ishtdan terilgan, umumiy qalinligi 250 mm.

Xonalararo (ichki) to‘siq devorlar — gazoblok, qalinligi 100 mm.

Podvaldagi devor va to‘siqlar — temir-beton; M150 markali bo‘shliqli keramika g‘ishtdan terilgan, umumiy qalinligi 250 mm.

Gazoblok va sement-qum bloklaridan tayyorlangan to‘siqlarni armaturalash va mahkamlash bo‘yicha ma’lumotlar KJ bo‘limida keltirilgan.

3.5. Yong‘in xavfsizligi.

Binoning yong‘inga chidamlilik darajasi - II.

Funktsional yong‘in xavfliligi bo‘yicha klassi - F1.3; F4.3.

Konstruktiv yong‘in xavflilik klassi - C0.

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. Energiya samaradorlik.

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

Loyihaga ko‘ra binoning tom qismiga 56 dona quvvati 585 Vt bo‘lgan quyosh panellari o‘rnatish ko‘zda tutilgan.

4.2. Kanalizatsiya bo‘yicha qisqacha ma’lumot.

Iflos suvlar chiqarilishi ichki hududiy kanalizatsiya tarmog‘iga yo‘naltiriladi. Kanalizatsiya tarmog‘i PVX (polivinilxlorid) markasidagi polietilen quvurlardan loyihalashtirilgan. Stoyaklar va qavatlar bo‘yicha tarmoqlanishlar yashirin tarzda o‘tkazilishi ko‘zda tutilgan. Tarmoqda yuzaga kelishi mumkin bo‘lgan tiqilishlarni bartaraf etish uchun reviziya va tozalash moslamalari o‘rnatiladi. Jihozlardan drenaj suvlar maxsus tutib turuvchi tizim orqali rakovina kanalizatsiya quvuriga ulab chiqariladi.

Bino barcha muhandislik tizimlari bilan jihozlangan: shamollatish, elektr ta’minoti, aloqa va suv ta’minoti va kanalizatsiya, xavfsizlik va yong‘inga qarshi gidrant va boshqa tizimlar shaharning muhandislik tarmoqlariga texnik shartlarga muvofiq ulanadi (*ART kelishuvi va loyihalashtirish topshirig‘iga asosan*).

5. Loyihani kelishilganligi to'g'risida hujjatlar.

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

- Toshkent shahar Qurilish bosh boshqarmasi Loyiha-smeta hujjatlarini kelishish bo‘yicha Arxitektura va shaharsozlik kengashi ishchi organining 2024-yil 2-iyuldagi 129625081-sonli

xulosasi;

- O‘zbekiston Respublikasi Ekologiya, Atrof-muhitni muhofaza qilish va iqlim o‘zgarishi vazirligi Davlat ekologik ekspertizasi markazi Toshkent shahar filiali tomonidan 2024-yil 1-avgustda berilgan 01-02/14-1424-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 kiritildi:

- Loyihadagi burchak shtamplar o‘lchamlarini va 1–1 qirqimni GOST 21.1101-2013 “Qurilish uchun loyiha hujjatlari tizimi. Loyiha va ishchi hujjatlarga qo‘yiladigan asosiy talablar asosida tegishli tuzatish kiritildi;
- Binoning eshik va deraza eksplikatsiyalari hisobi fasad chizmasiga moslab qayta hissoblandi;
- Tom loyihasida qiyalik darajasi ko‘rsatildi;
- Bino maydoning giologik hulosasi taqdim etildi;
- Bino ramalarining plitalar yon va orasidagi temir betonga bikir bog’lanishi uchun qo‘shimcha armaturalar joylandi
- binoning to‘liq hissob ishlari (LIRA SAPR) dasturida ishlab chiqildi va taqdim etildi va boshqa kamchiliklarga tuzatishlar kiritildi;
- Bosh rejadagi binolar orasidagi masofalarni ShNQ 2.07.01-23 “Aholi punktlarining hududlarini rivojlantirish va qurishni shaharsozlik jihatidan rejalashtirish”ning 79-bandiga asosan qabul qilish sharti bilan.

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.

6.5. 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 shahri, Yashnobod tumani, Parkent ko‘chasi, “Amir Temur” MFY, 323-uy manzilida joylashgan ichki obyektlari bilan ko‘p kvartirali turar-joy binolarini qurish (Sado Comfort 2-1) (tashqi tarmoqlarsiz)”, smeta hujjatlari, ishchi loyihasi kelgusida ko‘rib chiqish va kelishishga tavsiya etiladi.

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

Bosh ekspert

XUDAYBERGANOV XAYRULLO OLLABERGANOVICH