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 26 - maydagi 282951 - sonli

YIG'MA EKSPERT XULOSASI

Obyekt nomi: O‘z yer uchastkasida “Pastki qavatlarida savdo-maishiy hamda maktabgacha ta’lim muassasasi bo‘lgan ko‘p kvartirali turar uy joy” sifatida qayta qurish uchun.
Buyurtmachi: SAYYOD STROY DOM MCHJ
Bosh loyihachi: "ARCH LAB" MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT
Moliyalashtirish manbai: Buyurtmachining o'z mablag'lari hisobidan
Bosh pudratchi: Tender savdolari orqali aniqlanadi
Qurilish turi: Yangi qurilish
Murojaat raqami: 117365

1. Loyihalash uchun asos.

1.1. Shayxontoxur tumani qurilish bo`limi tomonindan obyektni rekonstruksiya qilish uchun 2025-yil 03-fevraldagi 166066741-sonli ruxsatnomasi.

1.2. 2025-yil 18-martdagi 1726-1726277-217751-sonli Arxitektura-rejalashtirish topshirig’i.

1.4. Iqtisodiyot va moliya vazirligi huzuridagi Kadastr agentligining Davlat kadastrlari palatasi 2025-yil 09-iyundagi 1726277/Y-25003972 reyestrda ro’yxatdan o’tgan raqami.

1.5. 2026-yil buyurtmachi va loyiha tashkiloti o'rtasida Loyiha-smeta hujjatlarini tayyorlash yuzasidan tuzilgan shartnoma.

1.6. 2026-yilda Bosh loyiha tashkiloti tomonidan kelishilib, Buyurtmachi tomonidan tasdiqlangan loyihalash topshirig'i.

1.7. "HUDUDIY ELEKTR TARMOQTARI" AJ "TOSHKENT SHAHAR ELEKTR TARMOQLARI” MCHJning 2026-yil 04-martdagi 26277179755-sonli texnika shartlari.

1.8. “Toshkent shahar suv ta’minoti” AJ ning 2026-yil 25-fevraldagi 270/4-878-sonli texnika shartlari.

1.9. “GEO-MIR” tomonidan 2026-yildagi tayyorlangan muhandislik-geologik sharoitlari to'g'risidagi xulosasi.

2. Ekspertiza uchun taqdim etilgan materiallar.

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

3. Loyiha yechimlarining qisqacha mazmuni.

3.1. Qurilish maydonining o‘ziga xos xususiyatlari.

Qurilish maydonining seysmikligi - 9 ball.

Hududning seysmikligi - 9 ball.

Qor qoplami yuklamasi - 50 kg/m².

Shamol hududi yuklamasi - 38 kg/m².

Grunt sharoitining cho‘kuvchanlik bo‘yicha turi - I (birinchi).

Gruntlarning seysmik xossalari bo‘yicha kategoriyasi - II (ikkinchi).

Gruntlarning mavsumiy muzlash chuqurligi - 0,7 m.

3.2. Bosh reja.

Obyektning bosh rejasi 1:500 nisbatdagi topografik xaritada ishlab chiqilgan.

Bosh rejaga muvofiq hududda seksiyoniy blakirovchni turar joy binosi qurilishi rejalashtirilgan:

Qurilishi rejalashtirilgan hududda 68 ta xonodonli turar joy binosi qurilishi rejalashtirilgan: yerto‘la qismida omborxonalar va texnik xonalar joylashgan, seksiyoniy blakirovchni turar-joy binosi majmuasi;

Shuningdek, bosh rejada avtoturargoh, obodonlashtirish hamda ko‘kalamzorlashtirish ishlari ko‘zda tutilgan.

Obodonlashtirish ishlarida yo‘llarni asfaltobeton qoplamasi bilan qoplash, yo‘laklar hamda maydonchalarga beton yotqizish ko‘zda tutilgan.

Ko‘kalamzorlashtirish ishlariga turli xil daraxtlar ekish va maysazorlar tashkil etish ishlari kiritilgan.

Hudud yer maydonining ko‘rsatkichlari:

- hududining umumiy maydoni - 1400.0 m
- qurilish maydoni - 1045.0m
-qurilish xajmi - 29435.0 m

3.3. Arxitekturaviy yechimlar.

- Texnik-iqtisodiy asos

Qurilish maydoni – 1045.0 m²

Umumiy bino maydoni 8097.52m²

Qurilish hajmi – 29435.0 m³

Loyihada ko‘zda tutilgan bino to‘g‘ri to‘rtburchak shaklda bo‘lib, blok yer usti qavati turar joy xonadonlari va terrasalar nazarda tutilgan.

Binoning o‘lchamlari o‘qlar bo‘yicha 38.80 × 24.80 metrni tashkil etadi.

Bino rejalashtirish yechimiga ko‘ra ikki qismga bo‘lingan bo‘lib, har bir qism uchun alohida evakuatsiya zinapoyasi va yo‘lovchilar uchun liftlar ko‘zda tutilgan.

Loyihaga muvofiq, har bir bo‘linmada koridor bo‘ylab 6 tadan xonadon joylashtirilgan bo‘lib, umumiy hisobda har bir qavatda 12 va 14 ta xonadon mavjud. Har bir qavatda 2 ta evakuatsiya chiqish yo‘li va 2 ta lift ko‘zda tutilgan.

Barcha xonadonlar bir, ikki va uchxonali bo‘lib, Har bir kvartira ikki qavatdan iborat bo‘lib, birinchi qavat umumiy foydalanish hududi sifatida rejalashtirilgan, yuqori qavat esa yotoqxona sifatida loyihalashtirilgan.

- Loyihaga ko‘ra, binoda jami 68 ta xonadon ko‘zda tutilgan.
- Binolarda quyidagi funksional zonalar joylashtiriladi:
- podval -2; -1 qavati - texnik xonalar va avtoturargah.

- 1-qavatdan 5-qavatgacha - turar-joy xonadonlari (kvartiralar).
- Blokda ikki dona lift bilan jihozlanadi: yo‘lovchi lift.
- Qavat balandliklari:
- yer usti -2 qavat poldan-polgacha: 3.02 m
- yer usti -1 qavat poldan-polgacha: 3.22 m
- 1-5qavat poldan-polgacha: 5.70m
- Texnik qavat poldan-polgacha: 4.50 m
- Poydevor - quyma temirbeton.
- Devori – gazablok
- Tom- yumshoq qoplamali yassi tom (мягкая кровля) ustki qismida keramika plitka.
- Sokol- keramika plitka
- Fasad – dekarativ suvoq hamda vittajli oyna
- Eshiklar- alyumin, metall, MDF.
- Pol- laminat, keramika plitka va keramo-granit.
- Patalok- gipsokarton, plastic, Suv emulsiyali bo‘yoq.
- Ichki bezak qismi- Suv emulsiyali bo‘yoq, keramika plitka.

3.4. Konstruktiv yechimlar.

Loyihalanayotgan bino “Pastki qavatlarida savdo-maishiy hamda maktabgacha ta’lim muassasasi bo‘lgan ko‘p kvartirali turar uy joy” sifatida qayta qurish uchun.” va ikki qavatli yerto‘ladan iborat bo‘lib, o‘qlar orasidagi masofa 38,8x24,8 m ni tashkil etadi. Binoning konstruktiv sxemasi QMQ 2.01.03-19, 3.1-jadvalning, tr.1, 1.2.2, b) etib belgilangan.

Poydevori – quyma (monolit), temirbetonli, yaxlit plitasimon shaklda, qalinligi 1000 mm bo‘lib, beton sinfi B25.

Ustunlari – quyma, temirbetonli turli o‘lchamlarda bo‘lib, beton sinfi B30 ni tashkil etadi.

To‘sinlar (rigellari) – quyma, temirbetonli turli o‘lchamlarda bo‘lib, beton sinfi B30 ni tashkil etadi.

Diafragma devorlari – quyma, temirbetonli, turli o‘lchamlarda bo‘lib qalinligi 200-300-400 mm bo‘lib, beton sinfi B30 ni tashkil etadi.

Orayopmalar – quyma, temirbetonli, qalinligi 160 mm bo‘lib, beton sinfi B30 ni tashkil etadi.

Devorlar – qalinligi 300 mm bo‘lib, gazobloklardan iborat.

Pardevorlar – qalinligi 200 va 100 mm bo‘lib, gazobloklardan iborat.

Zinalar – quyma, temirbetonli bo‘lib, beton sinfi B30 ni tashkil etadi.

3.5. Yong‘in xavfsizligi.

Binoning olovbardoshlik darajasi - II tipga mansub.

Konstruktiv yong‘in xavf sinfi – Ф1.3; Ф5.2

Binoning konstruktiv yong‘in xavf sinfi – C1.

3.6. Energiya samaradorligi.

Energiya samaradorlik yechimlari.

Ishchi loyihada ShNQ 1.03.03-23 “Qurilish obyektlarini loyihalashtirish” shaharsozlik normalari va qoidalari 10-bobga muvofiq energiya samaradorlik ishlari ko‘rsatilgan. Bunda ishchi loyiha yechimlari, parametrlari va issiqlik texnik hisobi asosida issiqlik izolyatsiyasi materiallari tanlangan. Binoning energetik pasportida tegishli ko‘rsatkichlar keltirilgan.

3.7. Nogironligi bo'lgan shaxslar uchun qulaylik yaratish.

Ishchi loyihada ShNQ 2.07.02-24 “Qurilish obyektlarini 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. Ushbu obyekt bo'yicha muhandislik tarmoqlarining isitish, shamollatish, suv ta'minoti va oqova suv tarmog'i, avtomatik yong`in o`chirish tizimlari, elektr ta'minoti, hamda aloqa tarmoqlari ekspertiza tomonidan ko'rib chiqildi.

Eslatma: Buyurtmachi tashkiloti O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2018-yil 31-martdagi 256-son qarori talablariga rioya qilinsin. Obyekt bo'yicha muhandislik tarmoqlariga ulanish va ulardan.

5. Loyihani kelishilganligi to'g'risida hujjatlar.

5.1. Toshkent shahar qurilish bosh boshqarmasi Loyiha-smeta hujjatlarini kelishish bo’yicha Arxitektura va shaharsozlik kengashi ishchi organining 2026-yil 29-yanvardagi 245494057-sonli xulosasi.

5.2. O’zbekiston Respublikasi ekologiya, atrof-muhitni muhofaza qilish va iqlim o’zgarishi Vazirligi Davlat ekologik ekspertizasi markazi Toshkent shahri filialining 2025-yilning 29 -avgustdagi 01-02/14-8018-sonli xulosasi.

6. Ekspertiza natijalari.

Ekspertiza natijalariga ko‘ra qo‘shimcha qiymat solig‘i (QQS) bilan **41 541 581 133** so'm miqdorida taqdim etilgan loyiha qiymati **3 136 868 629** so'mga kamaytirilib,
38 404 712 504 so‘mni tashkil etadi. Xususan:

Qurilish-montaj ishlari: **32 818 345 948** so'm

Asbob-uskunalar: **1 471 575 930** so'm

QQS: **4 114 790 625** so'm

6.1. Ishchi loyiha hujjatlari ekspertiza ko‘rigiga buyurtmachining arxitektura, qurilish, ichki muhandilik, energiya tejamkorlik va boshqa yechimlari bo‘yicha e‘tirozlarisiz taqdim etilgan.

- Buyurtmachi tomonidan 2026-yil 21-maydagi 21-22-23-sonli va 2026-yil 25-maydagi 25-26-sonli xatlari.

6.2. Eksperiza jarayonida oraliq (lokal) ekspert xulosalarining izohlariga muvofiq ishchi loyihasiga quyidagi asosiy tuzatishlar va qo‘shimchalar kiritildi:

6.3. Buyurtmachi loyiha-smeta hujjatlarini tasdiqlashdan oldin belgilangan tartibda tegishli manfaatdor vakolatli organlar bilan kelishishi hamda qo`shnilar roziligi olinishi lozim.

6.4. Buyurtmachi, loyiha va pudrat tashkilotlari, foydalanuvchi bilan birgalikda O`zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2018-yil 31-martdagi 256-son, 2020-yil 7-sentabrdagi 541-son hamda 2022-yil 20-apreldagi 200-son qarorlar talablariga amal qilinsin.

6.5. O’zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2021-yil 20-maydagi 321-son qarorning 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 Prezidentining 2020-yil 10-iyuldagi “Iqtisodiyotning energiya samaradorligini oshirish va mavjud resurslarni jalb etish orqali iqtisodiyot tarmoqlarining

yoqilg‘i-energitika mahsulotlariga qaramligini kamaytirishga doir qo‘shimcha choratadbirlar to‘g‘risida”gi PQ-4779-son qarori va QMQ 2.01.04-18 “Qurilish issiqlik texnikasi” talablariga to‘liq rioya qilinsin va energiya tejamkor materiallardan foydalanilsin.

6.7. Buyurtmachi va loyiha tashkilotiga o’rnatilgan tartibda ishchi loyiha hujjatlarini mazkur xulosada ekspertiza tomonidan berilgan sharhlar bo’yicha to’g’irlab taqdim etish talabi qo’yilgan. Agar ushbu talab bajarilmasa va loyiha hujjatlari buyurtmachiga to’liq tuzatishlarsiz berilsa, ushbu ekspertiza xulosasi haqiqiy hisoblanmaydi.

6.8. Buyurtmachi va loyiha tashkiloti O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 16.02.2023-yildagi PQ-57-son qarori hamda 09.09.2022-yildagi PF-220-son farmonining tegishli bandlarida ko'rsatilgan talablarga to'liq rioya qilinsin.

6.9. Qurilishning yakuniy qiymati buyurtmachi va pudratchi tomonidan qurilish oxirida, nazorat o‘lchovlari natijalariga ko‘ra belgilanadi.

6.10. Buyurtmachi, loyiha muallifi va pudrat tashkilotlari Mehnat va texnika xavfsizlik qoidalariga hamda yong‘in xavfsizligiga rioya qilinsin.

6.11. O’zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2021-yil 17-sentabrdagi 579-son qaror Nizomining III-bob, 29-bandiga asosan ekspertiza tashkilotiga taqdim etilgan shaharsozlik hujjatlarining sifati, dastlabki ma’lumotlarning haqqoniyligi va qabul qilingan loyiha yechimlariga buyurtmachi hamda loyiha tashkiloti javobgardir.

7. Xulosalar.

7.1. “O‘z yer uchastkasida “Pastki qavatlarida savdo-maishiy hamda maktabgacha ta’lim muassasasi bo‘lgan ko‘p kvartirali turar uy joy” sifatida qayta qurish uchun.” ishchi loyihasi ekspertiza tekshiruv natijalarini hisobga olgan holda kelgusi ko‘rib chiqish va kelishishga tavsiya etiladi.

Ishtirokchi ekspertlar: Gulyamov Nadjimitdin Sharafutdinovich, Yuldasheva Nigora Ilxamovna, Goymatov Utkirbek Maxamadjonovich, Tursunov Rovshan Xasildjanovich, Ikromov Muxiddin Sodiqovich, Yermakova Olga Yevgenevna, Abduraxmanov Muzaffar Yulchiyevich, Razikov Davron Fatxullayevich, Kurbanaliyev Ziyovuddin Umarali O‘g‘li, Djarupov Baxtiyor Djasurovich

Bosh ekspert **DJARUPOV BAXTIYOR DJASUROVICH**