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 20 - iyundagi 286170 - sonli

YIG'MA EKSPERT XULOSASI

Obyekt nomi: Ўз ер участкасида пастки қаватларида савдо ва маиший хизмат кўрсатиш оъектлари бўлган кўп қвартирали турар жой сифатида ихтисослаштириб қайта қуриш учун.
Buyurtmachi: RAVON NUR OSIYO SERVIS MCHJ
Bosh loyihachi: "INTER INSHOOT INVEST" MAS`ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT
Moliyalashtirish manbai: Buyurtmachining o'z mablag'lari hisobidan
Bosh pudratchi: Tender savdolari orqali aniqlanadi
Qurilish turi: Yangi qurilish
Murojaat raqami: 121084

1. Loyihalash uchun asos.

1.1. Toshkent shahar qurilish bo`limi tomonindan obyektni rekonstruksiya qilish uchun 2023-yil 29-dekabrdagi 1726283-148673-sonli ruxsatnomasi.

1.2. 2023-yil 29-dekabrdagi 1726-1726283-101514 -sonli Arxitektura-rejalashtirish topshirig’i.

1.3. 2024-yil 25-aprelda buyurtmachi va loyiha tashkiloti o'rtasida Loyiha-smeta hujjatlarini tayyorlash yuzasidan tuzilgan №6/1-sonli shartnoma.

1.4. 2026-yilda Bosh loyiha tashkiloti tomonidan kelishilib, Buyurtmachi tomonidan tasdiqlangan loyihalash topshirig'i.

1.5. "HUDUDIY ELEKTR TARMOQTARI" AJ "Toshkent shahar” MCHJning 2025-yil 06-maydagi 2628336066-sonli texnika shartlari.

1.6. " Hududgaz Poytaxt" GTFning 2022-yil 30-maydagi 59804-T-sonli texnika shartlari. "Hududgaz Poytaxt" GTFning 2026-yil 4-apreldagi 7/04-sonli xati.

1.7. “Toshkent shahar suv ta’minoti” AJ ning 2025-yil 10-dekabrdagi 270/4-5520-sonli texnika shartlari.

1.8. “TRADE GEO SERVICE” 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.

- Hisobiy qishki havo harorati- minus 16,0°C;
- Shamolning tezlik bosimi - 0,38 kPa (38 kg/m²);
- Qor qoplamining me’yoriy og‘irligi - 0, 50 kPa (50 kg/m²);
- Qurilish hududining seysmikligi - 8 ball;
- Qurilish maydonining seysmikligi - 8 ball;
- Mavsumiy muzlashning maksimal chuqurligi - 0,7 m;
- Cho‘kuvchanlik bo‘yicha grunt sharti turi - cho‘kmaydigan;
- Seysmik xossalari bo‘yicha grunt sharti turi - berilmagan;

3.2. Bosh reja.

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

Bosh rejaga muvofiq hududda Savdo va maishiy xizmat ko‘rsatish obyekti bo‘lgan ko‘p kvartirali turar-joy binosini qurish:

Qurilishi rejalashtirilgan Savdo va maishiy xizmatlar binosi va А-Б-К-bloklar, yer usti qavatlarining soni 12 bo‘lgan ko‘p kvartirali turar joy binolari (loyihaviy);

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

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

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

Texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlar

- Hududning umumiy maydoni - 4479.00 m2
- Umumiy qurilish maydoni - 1833.34 m2
- Yo‘llar va yo‘laklar - 1722.00 m2
- Ko‘kalamzorlashtirish maydoni - 923.66 m2

Hudud yer maydonining ko‘rsatkichlari:

(A-blok)

• Qurilish osti yer maydoni – 501,11 m²;
• Umumiy maydon – 4874,89 m²;
• Qurilish xajmi– 25932,46 m³.

(Б-blok)

• Qurilish osti yer maydoni – 876,47 m²;
• Umumiy maydon – 9116,78 m²;
• Qurilish xajmi– 39073,24 m³.

(B-blok)

• Qurilish osti yer maydoni – 371,72 m²;
• Umumiy maydon – 5316,79 m²;
• Qurilish xajmi– 18798,82 m³

(ТБК)

• Qurilish osti yer maydoni – 84,04 m²;
• Umumiy maydon – 203,29 m²;
• Qurilish xajmi– 872,22 m³

3.3. Arxitekturaviy yechimlar.

А-Б-В-blok 12-qavatli turar joy binosi, yerto‘lali, bo‘rtmali (Г) shaklda bo‘lib, o‘lchami 70.15x43.95 metrni tashkil etadi. blokka 17-kirish, zinapoya maydonchasi 4-ta, liftlar soni 8- ta, 2-qavatdan 12-qavatgacha 231-ta xonadon loyihada ko‘zda tutilgan.

Yerto‘la (–2 qavat) balandligi 3.50-metr, (–1 qavat) balandligi 3.10-metr, (1 qavat) balandligi 3.85-metr, 2-qavatdan 12-qavatgacha balandliklari 3.15-metr tashkil etadi. (Poldan shiftgacha).

Yerto‘la qismida avtoturargoh, omborxona, zinapoya maydonchasi, liftlar va texnik xonalarloyihalangan.

Bino fazoviy monolit temirbeton karkasdan iborat bo‘lib, devorlari gazobeton bloklar bilan to‘ldirilgan. Tashqi devorlar – qalinligi 300 mm bo‘lgan gazobeton bloklardan, Fasadda dekorativ travertinga o‘xshash gipsdan foydalanilgan. Sokil qismiga kulirang keramik granit bilan qoplangan.

Ichki kvartiralararo devorlar – 250 mm qalinlikdagi gazobeton bloklardan. Ichki bo‘linma devorlar – 120 mm gazobeton. Ichki pardozlash ishlari xonalar funksiyasiga mos ravishda bajarilgan.

Savdo va maishiy xizmatlar binosi 2-qavatli, yerto‘lali, bo‘rtmali to‘g‘ri to‘rtburchak shaklda bo‘lib, o‘lchami 12.4x6.4 metrni tashkil etadi. blokka 1-kirish, zinapoya maydonchasi 1-ta.

Yerto‘la (–1 qavat) balandligi 2.7-metr, 1-qavatdan 2-qavatgacha balandliklari 3.1-metr tashkil etadi. (Poldan shiftgacha).

Yerto‘la qismida omborxona, zinapoya maydonchasi loyihalangan.

Tashqi devorlar – qalinligi 400 mm bo‘lgan g‘isht devor, Fasadda “Travertin ko‘rinishidagi” dekorativ suvoq.

Ichki devorlar – 120 mm qalinlikda

3.4. Konstruktiv yechimlar.

Blok A - Ko‘p qavatli turar joy binosi rejada to‘g‘ri to‘rtburchak shaklga ega bo‘lib, 2 qavat podval bilan birgalikda 12 qavatdan iborat. Binoning o‘qlar bo‘yicha o‘lchamlari 16,0 × 27,2 m ni tashkil etadi. Podval qavatining balandligi 3,83 m va 3,84 m, birinchi qavat balandligi 3,85 m, ikkinchi qavatdan o‘n ikkinchi qavatgacha bo‘lgan qavatlar balandligi esa 3,15 m qilib qabul qilingan.

Blok Б - Ko‘p qavatli turar joy binosi rejada to‘g‘ri to‘rtburchak shaklga ega bo‘lib, 2 qavat podval bilan birgalikda 12 qavatdan iborat. Binoning o‘qlar bo‘yicha o‘lchamlari 16,0 × 44,4 m ni tashkil etadi. Podval qavatining balandligi 3,83 m va 3,84 m, birinchi qavat balandligi 3,85 m, ikkinchi qavatdan o‘n ikkinchi qavatgacha bo‘lgan qavatlar balandligi esa 3,15 m qilib qabul qilingan.

Blok B - Ko‘p qavatli turar joy binosi rejada to‘g‘ri to‘rtburchak shaklga ega bo‘lib, 2 qavat podval bilan birgalikda 12 qavatdan iborat. Binoning o‘qlar bo‘yicha o‘lchamlari 16,0 × 25,0 m ni tashkil etadi. Podval qavatining balandligi 3,83 m va 3,84 m, birinchi qavat balandligi 3,85 m, ikkinchi qavatdan o‘n ikkinchi qavatgacha bo‘lgan qavatlar balandligi esa 3,15 m qilib qabul qilingan.

- Poydevorlar – qalinligi 1400 mm bo‘lgan monolit temirbeton poydevor plitasi, beton sinfi B20 (Blok A; B), B25 (Blok Б);

- Yerto‘la devorlari – qalinligi 400 mm bo‘lgan monolit temirbeton devorlar, beton sinfi B25 (Blok A; B), B30 (Blok Б);
- Diafragmalar va pilonlar – monolit temirbeton, qalinligi – 400mm, 500mm, beton sinfi B25 (Blok A; B), B30 (Blok Б);
- Kolonnalar – monolit temirbeton, kesim o’lchamlari 400x400mm, 500x500mm, beton sinfi B25 (Blok A; B), B30 (Blok Б);
- Rigellar – monolit temirbeton, kesim o’lchamlari 400x500mm, 400x400mm, beton sinfi B25 (Blok A; B), B30 (Blok Б);
- Qavatlararo va tom yopma plitalari – monolit temirbeton plitalar, qalinligi 250–200 mm, beton sinfi B25 (Blok A; B), B30 (Blok Б);
- Zinapoya marshlari va maydonchalari – monolit temirbeton.

3.5. Yong‘in xavfsizligi.

Binoning olovbardoshlik darajasi - II tipga mansub.

Konstruktiv yong‘in xavf sinfi – Ф1.3; Ф3.5

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 ishci 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 2024-yil 25-maydagi 126395631 -sonli xulosasi.

5.2. O’zbekiston Respublikasi ekologiya, atrof-muhitni muhofaza qilish va iqlim o’zgarishi Vazirligi Davlat ekologik ekspertizasi markazi Toshkent shahar filialining 2026-yilning 10 -martdagi 01-02/14-10941-sonli xulosasi.

6. Ekspertiza natijalari.

Ekspertiza natijalariga ko‘ra qo‘shimcha qiymat solig‘i (QQS) bilan **176 763 536 776** so'm miqdorida taqdim etilgan loyiha qiymati **10 903 597 496** so'mga kamaytirilib,

165 859 939 280 so‘mni tashkil etadi. Xususan:

Qurilish-montaj ishlari: **141 784 081 757** so'm
Asbob-uskunalar: **6 305 149 743** so'm
QQS: **17 770 707 780** 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 22-apreldagi 22/04-sonli xati.

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 va maishiy xizmat ko‘rsatish obyektlari bo‘lgan ko‘p kvartirali turar joy sifatida ixtisoslashtirib qayta qurish” ishchi loyihasi ekspertiza tekshiruv natijalarini hisobga olgan holda kelgusi ko‘rib chiqish va kelishishga

tavsiya etiladi.

Ishtirokchi ekspertlar: Saparaliyev Jandos Islom O‘g‘li, Goymatov Utkirbek Maxamadjonovich, Usmanov Kayrat Sharipbayevich, Mirzayev Nodirbek Xalilovich, Ikromov Muxiddin Sodiqovich, Akmalov Sanjar Sherzod O‘g‘li, Yermakova Olga Yevgenevna, Olxovskaya Viktoriya Kamilovna

Bosh ekspert **DJARUPOV BAXTIYOR DJASUROVICH**