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 14 - maydagi 280865 - sonli

YIG'MA EKSPERT XULOSASI

Obyekt nomi: “Toshkent shahri, Yashnabod tumani, “Shirinobod” MFY hududida ko‘p xonadonli turar-joy majmuasi va savdo maishiy xizmat ko‘rsatish binolari qurilishi ” ishchi loyihasi
Buyurtmachi: LAND HOUSE MCHJ
Bosh loyihachi: "UNIVER PRO STILE" MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT
Moliyalashtirish manbai: Buyurtmachining o'z mablag'lari hisobidan
Bosh pudratchi: Buyurtmachi tomonidan aniqlanadi
Qurilish turi: Yangi qurilish
Murojaat raqami: 122321

1. Loyihalash uchun asos.

1.1. Elektron-onlayn auksion natijalari to‘g‘risida 2024 yil 14-noyabrdagi YU-1224028-sonli bayonnoma.
1.2. Toshkent shahri, Yashnabod tumani Hokimining 2024-yil 30-sentyabrdagi 170-14-203-Q/24-sonli qarori.
1.3. Toshkent shahar Qurilish bosh boshqarmasi tomonidan 2024-yil 12-aprelda berilgan 1726-1726290-208190-sonli Arxitektura rejalashtirish topshirig‘i.
1.4. Belgilangan tartibda kelishilgan va 2026-yil buyurtmachi tomonidan tasdiqlangan loyihalash topshirig‘i.
1.5. “GEO LINE PROEKT” MChJ tomonidan 2024-yilda ishlab chiqilgan muhandislik-geologik sharoitlari hisoboti.
1.6. “Hududiy elektr tarmoqlari” AJ “TOSHKENT shahar elektr tarmoqlari” MChJ tomonidan 2026-yil 06-mayda berilgan 26290218326-sonli texnik sharti.
1.7. “Toshkent shahar suv ta’minoti” AJ tomonidan 2025-yil 29-sentyabrda berilgan 270/04-4167-sonli texnik sharti.
1.8. “Hududgaz Poytaxt” GTF tomonidan 2020-yil 20-avgustdagi 52438-T-sonli texnik sharti.
1.9. “Hududgaz Poytaxt” GTF tomonidan 2025-yil 17-sentyabrdagi 41-02-11-2199-sonli xati.

2. Ekspertiza uchun taqdim etilgan materiallar.

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

- Bosh reja (GP)
- Arxitektura yechimlari (AR);
- Konstruktiv yechimlar (KR);
- Ichimlik suvi va oqava suv tarmog‘i (VK);
- Isitish va shamollatish tizimi (OV);
- Elektr ta’minoti (ES);
- yong'in signalizatsiyasi (PS);
- Gaz ta`minoti (GSV)
- Aloqa tizimi (SS);
- Nogironligi bo’lgan shaxslar (NBSH);
- Energetik passport;
- Teplotexnik hisoboti;
- Tushuntirish xati va boshqalar;

3. Loyiha yechimlarining qisqacha mazmuni.

3.1. Qurilish maydonchasining ma’lumotlari.

Normativ shamol bosimi – Wo = 0,38 kPa.

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

Tumanning zilzilabardoshligi – 8 ball.

Tuproq - Qumli-loyli aralashma bilan qoplangan toshli qatlamlar bilan ifodalangan dag'al donador tuproqlar.

Tuproq cho’kuvchanlik xususiyati – II (ikkinchi).

Yer osti suvlari eng yuqori ko’tarilishi (dekabr 2024-yil) 8.0 m chuqurlikda kuzatiladi.

Tuproqning muzlash chuqurligi – 0,70 m

3.2. Bosh reja.

Ushbu ob’yekt Toshkent shahar, Yashnobod tumani, “Shirinobod” MFYda joylashgan. Ushbu hududda 7 qavatli turar-joy binosi va birinchi qavatlarida savdo-maishiy xizmat ko’rsatish xonalari qurilishi ko‘zda tutilgan.

- Turar joy binosi (7 qavatli);
- Bolalar maydonchasi va dam olish hududi;
- Yer osti avtoturargohga kirish joyi;
- Transformator podstansiyasi;
- Chiqindi yig’ish maydoni;
- Mehmonlar uchun avtoturargoh;

Bosh reja texnik-iqtisodiy ko’rsatkichlari.

Hududnin umumiy maydoni – 19 119.85 m2

Qurilish maydoni – 6 840.23 m2;

Qoplamalar maydoni – 6 829.61 m2;

Ko’kalamzor maydon – 2 321.27 m2;

Yo’laklar maydoni – 3 131.38 m2;

3.3. Arxitektura – qurilish yechimlari.

Blok-1 (1 ta) - 7 qavatli, yerto‘lali, to’g’ri to‘rtburchak shaklida bo‘lib, o‘lchami 26.60 x 15.80 m. Binoning yerto‘la qavati balandligi h=4.11 m, birinchi qavati balandligi h=4.75

m, 2-7-qavatgacha balandliklari h=3.30 m (poldan polgacha).
Bino qavatlarida quyidagilar joylashgan:
- yerto‘la qavatida - texnik xonalar.
- 1-qavatda – tijorat maydonlari.
- 2-7-qavatlarda - xonadonlar.
Turar-joy binosida jami 42 ta xonadon ko‘zda tutilgan.
Texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari.

Qurilish maydoni – 437.4 m2
Umumiy maydon – 3 185.9 m2
Qurilish xajmi – 13 047.63 m3

Blok-2 (2 ta) – 7 qavatli, yerto‘lali, to’g’ri to‘rtburchak shaklida bo‘lib, o‘lchami 32.40 x 16.60 m. Binoning yerto‘la qavati balandligi h=4.11 m, birinchi qavati balandligi h=4.75 m, 2-7-qavatgacha balandliklari h=3.30 m (poldan polgacha).
Bino qavatlarida quyidagilar joylashgan:
- yerto‘la qavatida - texnik xonalar.
- 1-qavatda – tijorat maydonlari.
- 2-7-qavatlarda - xonadonlar.
Turar-joy binosida jami 48 ta xonadon ko‘zda tutilgan.
Texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari (1 ta uy uchun)

Qurilish maydoni – 557.6 m2
Umumiy maydon – 4 091.0 m2
Qurilish xajmi – 16 633.20 m3

Blok-3 (2 ta) – 7 qavatli, yerto‘lali, to’g’ri to‘rtburchak shaklida bo‘lib, o‘lchami 46.6 x 16.60 m. Binoning yerto‘la qavati balandligi h=4.11 m, birinchi qavati balandligi h=4.75 m, 2-7-qavatgacha balandliklari h=3.30 m (poldan polgacha).
Bino qavatlarida quyidagilar joylashgan:
- yerto‘la qavatida - texnik xonalar.
- 1-qavatda – tijorat maydonlari.
- 2-7-qavatlarda - xonadonlar.
Turar-joy binosida 72 dona xonadon ko‘zda tutilgan.
Texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari (1 ta uy uchun)

Qurilish maydoni – 799.0 m2
Umumiy maydon – 6 036.3 m2
Qurilish xajmi – 23 834.17 m3

Blok-4 (2 ta) – 7 qavatli, yerto‘lali, to’g’ri to‘rtburchak shaklida bo‘lib, o‘lchami 42.00 x 22.80 x 15.80 m. Binoning yerto‘la qavati balandligi h=4.11 m, birinchi qavati balandligi h=4.75 m, 2-7-qavatgacha balandliklari h=3.30 m (poldan polgacha).
Bino qavatlarida quyidagilar joylashgan:
- yerto‘la qavatida - texnik xonalar.
- 1-qavatda – tijorat maydonlari.
- 2-7-qavatlarda - xonadonlar.
Turar-joy binosida 66 dona xonadon ko‘zda tutilgan.
Texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari (1 ta uy uchun)

Qurilish maydoni – 803.0 m2

Umumiy maydon – 5 803.4 m2

Qurilish xajmi, – 23 953.49 m3

Blok-5 (1 ta) – 7 qavatli, yerto‘lali, to’g’ri to‘rtburchak shaklida bo‘lib, o‘lchami 35.80 x 22.80 m. Binoning yerto‘la qavati balandligi h=4.11 m, birinchi qavati balandligi h=4.75 m, 2-7-qavatgacha balandliklari h=3.30 m (poldan polgacha).

Bino qavatlarida quyidagilar joylashgan:

- yerto‘la qavatida - texnik xonalar.
- 1-qavatda – tijorat maydonlari.
- 2-7-qavatlarda - xonadonlar.

Turar-joy binosida 60 dona xonadon ko‘zda tutilgan.

Texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari.

Qurilish maydoni – 705.4 m2

Umumiy maydon – 5 273.5 m2

Qurilish xajmi – 21 042.08 m3

Blok-6 (1 ta) – 7 qavatli, yerto‘lali, to’g’ri to‘rtburchak shaklida bo‘lib, rejadagi tarx o‘lchami 32.70 x 22.80 m. Binoning yerto‘la qavati balandligi h=4.11 m, birinchi qavati balandligi h=4.75 m, 2-7-qavatgacha balandliklari h=3.30 m (poldan polgacha).

Bino qavatlarida quyidagilar joylashgan:

- yerto‘la qavatida - texnik xonalar.
- 1-qavatda – tijorat maydonlari.
- 2-7-qavatlarda - xonadonlar.

Turar-joy binosida 54 dona xonadon ko‘zda tutilgan.

Texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari.

Qurilish maydoni – 655.2 m2

Umumiy maydon – 4 656.1 m2

Qurilish xajmi – 19 544.61 m3

Xonalarni ichki bezatishlar:

Devorlar va pardevorlar – yaxshilangan suvoq, tekislangan, suv emulsiyasi bilan bo’yalgan. Nam xonalarda keramik plitalar bilan qoplangan.

Eshiklar – metal va MDF.

Romlar – oq rangdagi plastik PVX.

Shiftlar – tekislangan, suv emulsiyasi bilan bo’yalgan.

Pollar – laminat va keramik plitalardan iborat.

Tashqi bezatish:

Devorlar – dekorativ suvoq va fasad bo’yog’i bilan bo’yalgan.

Poypesh – keramogranit plitalari bilan qoplangan.

3.4. Konstruktiv yechimlari.

Bino konstruktiv tizimi – Rama-bog’lamli.

Poydevor - qalinligi 800mm bo’lgan monolit temirbeton plita.

Ustunlar – kesimi 600x400 mm, 400x400mm bo’lgan monolit temirbeton.

To’sinlar – kesimi 500x400 mm bo’lgan monolit temirbeton

Yer to‘la tirgak devorlari – qalinligi 300 mm monolit temirbeton.

Diafragma bikirligi – qalinligi 200 mm bo‘lgan monolit temirbeton.

Lift shaxtasi – qalinligi 200 mm bo‘lgan monolit temirbeton.

Orayopma va tomyopma – qalinligi 180 mm bo‘lgan monolit temirbeton.
Zinapoya – monolit temirbeton.
Tashqi muhitdan ajratuvchi devorlar – qalinligi 250 mm bo‘lgan gazoblok.
Ichki devorlar – qalinligi 100 mm va 250 mm bo‘lgan gazoblok.
Tom qismi – yassi tom.

3.5. Energiya samaradorlik.

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

Ishchi loyihada ShNK 1.03.01-16 yo‘riqnomaning 5-chi ilovasiga asosan energiya tejamkorlik ishlari ko‘rsatilgan.

– Tashqi devorlar qalinligi 50-100 mm bo'lgan zichligi γ=120 kg/m3, bo‘lgan basalt plitalari bilan qoplangan *(termoizolyatsiyaning ikkinchi darajasi).*

– Turar-joy binosi tom qismida har birining quvvati 550 Vt bo‘lgan 398 dona quyosh panellari o‘rnatish ko‘zda tutilgan;

– FIK yuqori samarador radiatorlar va isitish uskunalaridan foydalanilgan.

– yoritish svetodiodli chiroqlar orqali bajarilgan va h.k.

3.6. Yong’in xavfsizligi.

Yong’inga qarshiligi – II toifa.

Funktsional yong’in xavf turi – F1.3.

Konstruktiv yong’in xavf turi – CO.

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.

4. Loyihalanayotgan obyektning muhandislik ta'minoti.

Binolar quyidagi muhandislik tizimlari bilan jihozlangan: isitish, shamollatish, aloqa va signalizatsiya, suv ta’minoti va kanalizatsiya, xavfsizlik va yong‘in signalizatsiyasi va boshqa tizimlar shaharning muhandislik tarmoqlariga texnik shartlarga muvofiq ulanadi (ART kelishuvi va loyihalashtirish topshirig‘iga asosan).

5. Loyihani kelishilganligi to'g'risida hujjatlar.

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

- Toshkent shahar qurilish bosh boshqarmasi (2026-yil 25-martdagi 268168506-sonli xulosasi).

- O‘zbekiston Respublikasi ekologiya atrof-muhitni muhofaza qilish va iqlim o‘zgarishi vazirligi davlat ekologik ekspertizasi markazi, Toshkent shahar filiali (2026-yil 05-martdagi 01-02/14-10899-sonli xulosasi).

6. Ekspertiza natijalari.

6.1. Ishchi loyiha ekspertiza ko‘rigiga buyurtmachining arxitektura va rejalashtirish, muhandislik tarmoqlari, texnologik yechimlari izohlarsiz taqdim etilgan.

6.2. Ekspertiza jarayonida mahalliy (lokal) ekspert xulosalarining izohlariga muvofiq ishchi loyihasiga asosiy tuzatishlar va qo‘shimchalar kiritildi.

6.3. Ekspert tekshiruvi natijalariga ko‘ra qo‘shimcha qiymat solig‘i (QQS) bilan, buyurtmachining boshqa xarajatlarisiz 164 477 897.866 ming so‘m miqdorida topshirilgan qurilish qiymati 24 671 684.680 ming so‘mga kamaytirilib, (QQS) bilan, buyurtmachining boshqa xarajatlari bilan 139 806 213.186 ming so‘mni tashkil qildi, shu jumladan:

Asbob - uskunalar - 4 809 405.429 ming so‘m.
Qurilish-montaj ishlari - 120 017 570.630 ming so‘m.
Qo‘shimcha qiymat solig‘i - 14 979 237.127 ming so‘m.

Ish narxining o‘zgarishiga resurs normalari, mashina va mexanizmlarning ekspluatatsiya xarajatlari, asosiy qurilish materiallari narxi, qurilish ishchilarining mehnat xarajatlari va boshqalar uchun standartlarni aniqlashtirish orqali erishildi.

Chet el asbob-uskunalari, mebel va inventarlarning narxi ekspertiza tomonidan ko’rib chiqilmagan.

6.4. Ishchi loyihaning asosiy qurilish montaj ishlarining yakuniy xarajatlari buyurtmachi va pudratchi tomonidan qurilish tugagandan so‘ng, haqiqiy (ijro hujjatlari) nazorat natijalari asosida, hamda O’zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2021-yil 20-maydagi 321-son qarorida belgilangan tartibga ko‘ra “Nazorat o‘lchovi” natijalari bo‘yicha aniqlanadi.

6.5. Buyurtmachiga loyihaviy hujjatlarni tasdiqlashdan oldin belgilangan tartibda barcha manfaatdor vakolatli organlar bilan kelishishi lozim.

Bundan tashqari, buyurtmachi tashqi muhandislik tarmoqlariga ulanish uchun texnik shartlar asosida tashqi muhandislik tarmoqlari loyihalarini ishlab chiqishi va ekspertiza ko‘rigiga taqdim qilishi lozim.

6.6. 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 smeta hujjatlari buyurtmachiga to‘liq tuzatishlarsiz berilsa, ushbu ekspertiza xulosasi haqiqiy emas deb hisoblanadi.

6.7. 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 oshirilishinni ta’minlaydi.

6.8. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2021-yil 17-sentyabrdagi 579-sonli qarorining 3-bob 29-bandiga muvofiq va ShNK 1.03.06-13 ga asosan «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 shahri, Yashnabod tumani, “Shirinobod” MFY hududida ko‘p xonadonli turar-joy majmuasi va savdo maishiy xizmat ko‘rsatish binolari qurilishi” ishchi loyihasi ekspertiza tekshiruv natijalarini hisobga olgan holda ko’rib chiqib, kelishishga tavsiya etiladi.

7.2. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 11.06.2003-yildagi 261-sonli qarori va ShNK 4.01.16-09 ga muvofiq, tanlov savdolarini o‘tkazish uchun ob’ektning qiymati buyurtmachi tomonidan belgilanadi.

Ishtirokchi ekspertlar: Yunusov Anvar Baxtiyarovich, Shakurov Rafael Faxrazeyevich, Yokubova Charos Sobirovna

Bosh ekspert



AVAZOV XASHIMJON TO‘RABAYEVICH