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 - avgustdagi 291883 - sonli

YIG'MA EKSPERT XULOSASI

Obyekt nomi: Ўз ер участкасида, юридик хужжатига эга қисмида, «Пастки қаватлари савдо ва маиший хизмат кўрсатиш мажмуаси бўлган кўп квартирали турар- жой» бинолари қуриш
Buyurtmachi: GLOBUS ART BUSINESS MCHJ
Bosh loyihachi: "IZZATBEK" MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT
Moliyalashtirish manbai: Buyurtmachining o'z mablag'lari hisobidan
Bosh pudratchi: Tender savdolari orqali aniqlanadi
Qurilish turi: Yangi qurilish
Murojaat raqami: 134370

1. Loyihalash uchun asos.

1.1. O‘zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo‘jaligi vazirligi tomonidan 2024-yil 7-noyabrda berilgan 1726-1726269-205638-sonli Arxitektura rejalashtirish topshirig‘i.

1.2. 2026-yil 3-iyulda buyurtmachi va loyiha tashkiloti o'rtasida Loyiha-smeta hujjatlarini tayyorlash yuzasidan tuzilgan 18-26/Из-sonli shartnoma.

1.3. 2026-yilda Bosh loyiha tashkiloti tomonidan kelishilib, Buyurtmachi tomonidan tasdiqlangan loyihalash topshirig'i.

1.4. "HUDUDIY ELEKTR TARMOQTARI" AJ "Toshkent hududiy filiali” ning 2026-yil 22-yanvardagi 26269158855-sonli texnika shartlari.

1.5. “Toshkent shahar suv ta’minoti” AJning 2025-yil 10-dekabrdagi 270/5529-sonli texnika shartlari.

1.6. "HUDUDGAZ POYTAXT" Gaz ta’minoti filiali” ning 2022-yil 4-avgustdagi 60317-T-sonli texnika shartlari. "HUDUDGAZ POYTAXT" Gaz ta’minoti filialining 2025-yil 30-dekabrdagi №41-02-11-3387/13708-sonli xati.

1.7. “Qurilishda muhandislik qidiruvlari, geoaxborot, shaharsozlik kadastri loyiha ilmiy-tekshirish instituti” MCHJ 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.

- 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;
- Yer osti suvlari sathi yer yuzasidan 2.3-2.7 metr chuqurlikda;
- Gruntlarning me’yoriy muzlash chuqurligi - 0,70 m 50 yilda 1 marta.

3.2. Bosh reja.

Texnik-iqtisodiy asos

- Umumiy maydon - 15096,00 m²
- Uchastka qurilish maydoni - 2988,00 m²
- Yo‘l qoplamasi maydoni - 4653,00m²
- Yo‘l qoplamasi (bruschatka) - 2500,00m²
- Ko‘kalamzorlashtirish maydoni - 4955,00 m²

Loyihalanayotga xududa bino xamda inshoatlar:

Loyihaga muvofiq hududda 5 qavatli turar joy binolari, bolalar o‘yin maydonchasi, vorkaut zonasi, avtoturargoh va zarur muhandislik inshootlari joylashtirilgan. Hudud obodonlashtiriladi, avtomobil yo‘llari va piyodalar yo‘laklari qattiq qoplama bilan qoplanib, sun’iy yoritish tizimi bilan xisobga olingan

Majmua tarkibiga:

1 etap

1. 1-blok (5 qavatli turar joy binosi)
2. 2-blok (5 qavatli turar joy binosi)
3. 3-blok (5 qavatli turar joy binosi)

2 etap

4. 4-blok (5 qavatli turar joy binosi)
5. 5-blok (5 qavatli turar joy binosi)
6. 6-blok (5 qavatli turar joy binosi)
7. 7-blok (5 qavatli turar joy binosi)
8. 8-blok (5 qavatli turar joy binosi)
9. Transformator podstansiyasi
10. Qattiq maishiy chiqindilarni yig‘ish maydonchasi
11. Bolalar o‘yin maydonchasi
12. Vorkaut maydonchasi
13. Avtoturargoh -202 avto

Loyiha bo’yicha (Разбивочный план) – Ajratish (yoki joylashtirish) rejasi, (План организации рельефа) – Relyefni tashkil etish rejasi, (План земляных масс) – Yer ishlari hajmi rejasi,(План проездов, тротуаров)– Yo‘llar va piyodalar yo‘laklari rejasi, (План озеленения) – Yashil hududlarni obodonlashtirish rejasi amalga oshirilgan.

Ko‘kalamzorlashtirish va obodonlashtirish

- avtomobil yo‘llari, trotuarlar va piyodalar yo‘laklari ko’zda tutilgan;
- yo‘l va trotuar chetlariga beton bordyurlar o‘rnatilagan;

- yo‘l qoplamasi - 100 mm qalinlikdagi bir qatlamli asfalt-beton qoplama, 200 mm qalinlikdagi shag‘al asosda;
- qurilishdan bo‘sh hududlar ko‘kalamzorlashtirilib, ignabargli va manzarali daraxtlar, butalar hamda gulzorlar ekiladi;yashil maydonlar gazon o‘tlari bilan qoplanadi.

3.3. Arxitekturaviy yechimlar.

Blok№1

Qurilish maydoni - 429.10 m²

Umumiy bino maydoni - 2790.00m²

Qurilish hajmi - 10492.20m³

Loyihadagi binolar to‘g‘ri to‘rtburchak shaklida bo‘lib, Blok yarim yerto‘la qavat va yer usti 5 qavat bo’lib, blokning o‘lchamlari o‘qlarda 26.80 × 15.00 metr. Binoda qavat rejalashtirilishi bo‘yicha koridor bo‘ylab 5 ta xonadon joylashtirilgan. Barcha xonadonlar bir, ikki va uch xonali bo‘lib, alohida oshxona bilan loyihalashtirilgan.

- Loyihaga ko‘ra, jami 25ta xonadon ko‘zda tutilgan.
- Binolarda quyidagi funksional zonalar joylashtiriladi:

Yarim yerto‘la qavati - texnik xonalar, muhandislik tizimlari uchun xizmat xonalariva maishiy xizmat ko’ratish xonalari joylashtirilishi ko‘zda tutilmagan.

1-qavatdan 5-qavatgacha - turar-joy xonadonlari (kvartiralar).

Blokda ikki dona lift bilan jihozlanadi: yo‘lovchi lift.

Qavat balandliklari:

Yarim yerto‘la qavat poldan-shiftgacha: 3.920 m

1-5-qavat poldan-shiftgacha: 3.170 m

Poydevor - quyma temirbeton.

Devori - gazablok

Tom - Yumshoq qoplamali yassi tom (мягкая кровля)

Sokol - keramogranit.

Fasad - Issiqlik izolyatori (bazalt) fasad uchun suvoq Travertin , HPL panel

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, plinutus ПВХ, keramika plitka.

Blok№2

Qurilish maydoni - 429.10 m²

Umumiy bino maydoni - 2683.30m²

Qurilish hajmi - 10112.80m³

Loyihadagi binolar to‘g‘ri to‘rtburchak shaklida bo‘lib, Blok yarim yerto‘la qavat va yer usti 5 qavat bo’lib, blokning o‘lchamlari o‘qlarda 26.80 × 15.00 metr. Binoda qavat rejalashtirilishi bo‘yicha koridor bo‘ylab 5 ta xonadon joylashtirilgan. Barcha xonadonlar bir,ikki va uch xonali bo‘lib, alohida oshxona bilan loyihalashtirilgan.

- Loyihaga ko‘ra, jami 25ta xonadon ko‘zda tutilgan.
- Binolarda quyidagi funksional zonalar joylashtiriladi:

Yarim yerto‘la qavati - texnik xonalar, muhandislik tizimlari uchun xizmat xonalari va maishiy xizmat ko’ratish xonalari joylashtirilishi ko‘zda tutilmagan.

1-qavatdan 5-qavatgacha - turar-joy xonadonlari (kvartiralar).

Blokda ikki dona lift bilan jihozlanadi: yo‘lovchi lift.
Qavat balandliklari:
Yarim yerto‘la qavat poldan-shiftgacha: 3.920 m
1-5-qavat poldan-shiftgacha: 3.170 m
Poydevor - quyma temirbeton.
Devori - gazablok
Tom- Yumshoq qoplamali yassi tom (мягкая кровля)
Sokol- keramogranit.
Fasad - Issiqlik izolyatori (bazalt) fasad uchun suvoq Travertin , HPL panel
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, plinutus ПВХ, keramika plitka.
Blok№3
Qurilish maydoni - 429.10 m²
Umumiy bino maydoni - 2790.00m²
Qurilish hajmi -10492.20m³
Loyihadagi binolar to‘g‘ri to‘rtburchak shaklida bo‘lib, Blok yarim yerto‘la qavat va yer usti 5 qavat bo’lib, blokning o‘lchamlari o‘qlarda 26.80 × 15.00 metr. Binoda qavat rejalashtirilishi bo‘yicha koridor bo‘ylab 5 ta xonadon joylashtirilgan. Barcha xonadonlar bir, ikki va uch xonali bo‘lib, alohida oshxona bilan loyihalashtirilgan.

- Loyihaga ko‘ra, jami 25ta xonadon ko‘zda tutilgan.
- Binolarda quyidagi funksional zonalar joylashtiriladi:

Yarim yerto‘la qavati - texnik xonalar, muhandislik tizimlari uchun xizmat xonalari va maishiy xizmat ko’ratish xonalari joylashtirilishi ko‘zda tutilmagan.
1-qavatdan 5-qavatgacha - turar-joy xonadonlari (kvartiralar).
Blokda ikki dona lift bilan jihozlanadi: yo‘lovchi lift.
Qavat balandliklari:
Yarim yerto‘la qavat poldan - shiftgacha: 3.920m
1-5-qavat poldan-shiftgacha: 3.170 m
Poydevor - quyma temirbeton.
Devori - gazablok
Tom - Yumshoq qoplamali yassi tom (мягкая кровля)
Sokol- keramogranit.
Fasad - Issiqlik izolyatori (bazalt) fasad uchun suvoq Travertin , HPL panel
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, plinutus ПВХ, keramika plitka.
3.3. Konstruktiv yechimlar.
Turar joy binosi Blok 1: 2: 3.
Blok 1 - Turar joy binosi rejada to‘g‘ri to‘rtburchak shaklga ega bo‘lib, sokol qavat va 5 qavatdan iborat. Binoning o‘qlar bo‘yicha o‘lchamlari 12,0 × 26,8 m ni tashkil etadi. sokol qavatining balandligi 3,60 m, birinchi qavatdan beshinchi qavatgacha bo‘lgan qavatlar

balandligi esa 3,45 m qilib qabul qilingan.

Blok 2 - Turar joy binosi rejada to‘g‘ri to‘rtburchak shaklga ega bo‘lib, sokol qavat va 5 qavatdan iborat. Binoning o‘qlar bo‘yicha o‘lchamlari 12,0 × 26,8 m ni tashkil etadi. sokol qavatining balandligi 3,60 m, birinchi qavatdan beshinchi qavatgacha bo‘lgan qavatlar balandligi esa 3,45 m qilib qabul qilingan.

Blok 3 - Turar joy binosi rejada to‘g‘ri to‘rtburchak shaklga ega bo‘lib, sokol qavat va 5 qavatdan iborat. Binoning o‘qlar bo‘yicha o‘lchamlari 12,0 × 26,8 m ni tashkil etadi. sokol qavatining balandligi 3,60 m, birinchi qavatdan beshinchi qavatgacha bo‘lgan qavatlar balandligi esa 3,45 m qilib qabul qilingan.

Poydevorlar - qalinligi 600 mm bo‘lgan monolit temirbeton poydevor plitasi, beton sinfi B20;

Sokol devorlari - qalinligi 400 mm bo‘lgan monolit temirbeton devorlar, beton sinfi B20;

Kolonnalar - monolit temirbeton, kesim o’lchamlari 400x400mm, beton sinfi B25;

Rigellar - monolit temirbeton, kesim o’lchamlari 400x500mm, 400x400mm, beton sinfi B25;

Qavatlararo va tom yopma plitalari - monolit temirbeton plitalar, qalinligi 180 mm, beton sinfi B25;

Zinapoya marshlari va maydonchalari - monolit temirbeton, beton sinfi B25.

3.5. Yong‘in xavfsizligi.

Binoning olovbardoshlik darajasi - I tipga mansub.

Konstruktiv yong‘in xavf sinfi – Φ1.3

Binoning konstruktiv yong‘in xavf sinfi - C0.

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 2 bosqichda 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. Hududiy Arxitektura-shaharsozlik kengashi Loyiha-smeta hujjatlarini kelishish bo’yicha Arxitektura va shaharsozlik kengashi ishchi organining 2026-yil 23-iyundagi 299582043-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 8 -iyundagi 01-02/14-12284-sonli xulosasi.

6. Ekspertiza natijalari.

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

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, yuridik hujjatiga ega qismida, «Pastki qavatlari savdo va maishiy xizmat ko‘rsatish majmuasi bo‘lgan ko‘p kvartirali turar joy» binolari qurish” ishchi loyihasi ekspertiza tekshiruv natijalarini hisobga olgan holda kelgusi ko‘rib chiqish va kelishishga tavsiya etiladi.

Ishtirokchi ekspertlar: Razikov Davron Fatxullayevich, Olxovskaya Viktoriya Kamilovna, Ikromov Muxiddin Sodiqovich, Mirzayev Nodirbek Xalilovich, Usmanov Kayrat Sharipbayevich, Yermakova Olga Yevgenevna, Saparaliyev Jandos Islom O‘g‘li

Bosh ekspert

DJARUPOV BAXTIYOR DJASUROVICH