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 27 - avgustdagi 294558 - sonli

YIG'MA EKSPERT XULOSASI

Obyekt nomi: “Toshkent shahri, Yashnobod tumani, “Jo‘rabek” MFY, Farg‘ona yo‘li ko‘chasi, 25-uy O‘z yer uchastkasida ofis ob’ekti, pastki qavatlarda savdo va maishiy xizmat ko‘rsatish ob’ektlar bo‘lgan ko‘p kvartirali turar joy sifatda ixtsoslashtirib qayta qurish (5, 6, 7, 8, 9, 10-bloklar)” ishchi loyihasi.
Buyurtmachi: EMAN ESTATES DEVELOPMENT MCHJ
Bosh loyihachi: "MB STUDIO" MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT
Moliyalashtirish manbai: Buyurtmachining o'z mablag'lari hisobidan
Bosh pudratchi: buyurtmachi tomonidan aniqlanadi
Qurilish turi: Yangi qurilish
Murojaat raqami: 134819

1. Loyihalash uchun asos.

1.1. Toshkent shahar qurilish bosh boshqarmasi tomonidan 2023-yil 29-dekabrda berilgan 1726290-148754-sonli ruxsatnomasi.

1.2. Toshkent shahar qurilish bosh boshqarmasi tomonidan 2023-yil 30-dekabrda berilgan 1726-1726290-101525-sonli Arxitektura rejalashtirish topshirig‘i.

1.3. Belgilangan tartibda kelishilgan va 2026-yil buyurtmachi tomonidan tasdiqlangan loyihalash topshirig‘i.

1.4. «PROF GEOTEXNIK» MChJ tomonidan 2026-yilda bajarilgan qurilish maydonchasining muhandislik-geologik sharoitlari to‘g‘risidagi xulosa.

1.5. “Hududiy elektr tarmoqlari” AJ tomonidan 2026-yil 14-aprelda berilgan 26290206617-sonli texnik sharti.

1.6. “Toshkent shahar suv ta’minoti” MChJ tomonidan 2024-yil 28-martda berilgan 270/4-941-sonli texnik sharti.

1.7. “Hududgaz Toshkent shahar” MChJ tomonidan 2020-yil 2-aprelda berilgan 51770-T-sonli texnik sharti.

1.8. Loyiha hujjatlarini ishlab chiqish uchun 2026-yil 9-fevralda tuzilgan 01P/2026-sonli shartnoma.

2. Ekspertiza uchun taqdim etilgan materiallar.

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

- bosh reja (GP);
- arxitektura yechimlari (AR);
- konstruktiv yechimlar (KJ);
- elektr ta’minoti (EO);
- ichimlik suvi va oqava suv tarmog‘i (VK);
- isitish va shamollatish tizimi (OV);
- aloqa tizimi (SS);
- konstruktiv hisobot;
- bino energetik pasporti;
- bino teplotexnik hisobi.
- qurilishni tashkil qilish loyihasi (POS).

2.2. “GOLDEN HOUSE DEVELOPMENT” MChJ Ishtirokchilarning 11.02.2026-yildagi navbatdan tashqari umumiy yig'ilishi 7/26-sonli bayonnomasi.

2.3. “GOLDEN HOUSE DEVELOPMENT” MChJ va “EMAN ESTATES DEVELOPMENT” MChJ o‘rtasida 27.02.2026-yildagi qayta tashkil etish natijalari bo'yicha mulkni o'tkazish to'g'risidagi shartnoma.

3. Loyiha yechimlarining qisqacha mazmuni.

3.1. Qurilish maydonchasining ma’lumotlari.

Normativ shamol bosimi - W= 0,38 kPa.

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

Tumanning zilzilabardoshligi - 8 ball.

Tuproq – Suglinkalar va supeslar jigarrang, Graviylar va galechniklar.

Tuproq cho‘kuvchanligi – I (birinchi).

Tuproqning seysmik toifasi – II (ikkinchi).

Yer osti suvlari yer sathidan 8.5-9.5 m chuqurlikda joylashgan.

Tuproqning muzlash chuqurligi – 0,7 m.

3.2. Bosh reja.

Toshkent shahri, Yashnobod tumani, “Jo‘rabek” MFY, Farg‘ona yo‘li ko‘chasi, 25-uy manzilida joylashgan.

Loyihaning ushbu bosqichida 5, 6, 7, 8, 9, 10-bloklarni qurish ko‘zda tutilgan.

Texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari

Umumiy maydoni - 17407.00 m2

Qurilish maydoni - 4851.26 m2

Qoplamalar maydoni - 17407.00 m2

Ko‘kalamzor maydoni - 5195.74 m2

3.3. Arxitektura – rejalashtirish yechimlari.

Blok-5 – 16 qavatli, yerto‘lali, to‘rtburchak shakliga ega bo‘lib, umumiy o‘lchamlari 26.4x14.0m. Yerto‘la balandligi 4.65m, birinchi qavat baladligi 2.95m, yuqori qavatlar balandligi 2.97m (poldan shiftgacha).

Bino qavavtlarida quyidagilar joylashgan:

- yerto‘la qismida – tambur-shlyuz, xoll, zinapoya maydoni, muhandislik tarmoqlari uchun xonalar, xonadonlar uchun qo‘shimcha xonalar va h.k.

- birinchi qavatda – xonadonlar.
- yuqori qavatlarda - xonadonlar.

Turar-joy binosida jami – 95 ta xonadon ko‘zda tutilgan.

Texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari

Qurilish maydoni - 473.4 m2
Umumiy maydoni - 6160.3 m2
Qurilish hajmi - 27238.7 m3.

Blok-6 – 16 qavatli, yerto‘lali, to‘rtburchak shakliga ega bo‘lib, umumiy o‘lchamlari 26.4x14.0m. Yerto‘la balandligi 4.65m, birinchi qavat baladligi 2.95m, yuqori qavatlar balandligi 2.97m (poldan shiftgacha).

Bino qavavtlarida quyidagilar joylashgan:

- yerto‘la qismida – tambur-shlyuz, xoll, zinapoya maydoni, muhandislik tarmoqlari uchun xonalar, xonadonlar uchun qo‘shimcha xonalar va h.k.
- birinchi qavatda – xonadonlar.
- yuqori qavatlarda - xonadonlar.

Turar-joy binosida jami – 95 ta xonadon ko‘zda tutilgan.

Texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari

Qurilish maydoni - 473.4 m2
Umumiy maydoni - 6160.3 m2
Qurilish hajmi - 27238.7 m3.

Blok-7 – 16 qavatli, yerto‘lali, to‘rtburchak shakliga ega bo‘lib, umumiy o‘lchamlari 29.6x14.0m. Yerto‘la balandligi 4.65m, birinchi qavat baladligi 2.95m, yuqori qavatlar balandligi 2.97m (poldan shiftgacha).

Bino qavavtlarida quyidagilar joylashgan:

- yerto‘la qismida – tambur-shlyuz, xoll, zinapoya maydoni, muhandislik tarmoqlari uchun xonalar, xonadonlar uchun qo‘shimcha xonalar va h.k.
- birinchi qavatda – xonadonlar.
- yuqori qavatlarda - xonadonlar.

Turar-joy binosida jami – 95 ta xonadon ko‘zda tutilgan.

Texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari

Qurilish maydoni - 506.0 m2
Umumiy maydoni - 6621.2 m2
Qurilish hajmi - 29097.6 m3.

Blok-8 – 16 qavatli, yerto‘lali, to‘rtburchak shakliga ega bo‘lib, umumiy o‘lchamlari 29.6x14.0m. Yerto‘la balandligi 4.65m, birinchi qavat baladligi 2.95m, yuqori qavatlar balandligi 2.97m (poldan shiftgacha).

Bino qavavtlarida quyidagilar joylashgan:

- yerto‘la qismida – tambur-shlyuz, xoll, zinapoya maydoni, muhandislik tarmoqlari uchun xonalar, xonadonlar uchun qo‘shimcha xonalar va h.k.
- birinchi qavatda – xonadonlar.
- yuqori qavatlarda - xonadonlar.

Turar-joy binosida jami – 95 ta xonadon ko‘zda tutilgan.

Texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari

Qurilish maydoni - 506.0 m2

Umumiy maydoni - 6621.2 m2
Qurilish hajmi - 29097.6 m3.

Blok-9 – 16 qavatli, yerto‘lali, to‘rtburchak shakliga ega bo‘lib, umumiy o‘lchamlari 26.4x14.0m. Yerto‘la balandligi 4.65m, birinchi qavat baladligi 2.95m, yuqori qavatlar balandligi 2.97m (poldan shiftgacha).

Bino qavavtlarida quyidagilar joylashgan:

- yerto‘la qismida – tambur-shlyuz, xoll, zinapoya maydoni, muhandislik tarmoqlari uchun xonalar, xonadonlar uchun qo‘shimcha xonalar va h.k.
- birinchi qavatda – xonadonlar.
- yuqori qavatlarda - xonadonlar.

Turar-joy binosida jami – 95 ta xonadon ko‘zda tutilgan.

Texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari

Qurilish maydoni - 473.4 m2
Umumiy maydoni - 6160.5 m2
Qurilish hajmi - 27238.7 m3.

Blok-10 – 16 qavatli, yerto‘lali, to‘rtburchak shakliga ega bo‘lib, umumiy o‘lchamlari 26.4x14.0m. Yerto‘la balandligi 4.65m, birinchi qavat baladligi 2.95m, yuqori qavatlar balandligi 2.97m (poldan shiftgacha).

Bino qavavtlarida quyidagilar joylashgan:

- yerto‘la qismida – tambur-shlyuz, xoll, zinapoya maydoni, muhandislik tarmoqlari uchun xonalar, xonadonlar uchun qo‘shimcha xonalar va h.k.
- birinchi qavatda – xonadonlar.
- yuqori qavatlarda - xonadonlar.

Turar-joy binosida jami – 95 ta xonadon ko‘zda tutilgan.

Texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari

Qurilish maydoni - 473.4 m2
Umumiy maydoni - 6160.5 m2
Qurilish hajmi - 27238.7 m3.

Binoni tashqi pardozlash:

Tashqi devorlar – AKP panellari (NG).
Poyopesh – aglomerat.

Xonadonlarni ichki pardozlash:

Ichki devorlar – shpaklevka, suv emulsiyasi bilan bo‘yalgan, keramik plita.
Shift – suv emulsiyasi bilan bo‘yalgan.
Eshiklar – MDF va metall.
Oyna va vitrajlar – alyumin profil.
Pol – keramogranit, beton.

3.3. Konstruktiv yechimlari.

Konstruktiv sxema – monolit temirbeton devorlar.
Poydevori - qalinlikdagi 1500 mm bo‘lgan monolit temirbeton plita.
Poydevor devorlari – qalinligi 300mm bo‘lgan monolit temirbeton.
Tashqi devorlar – qalinligi 200mm bo‘lgan monolit temirbeton, 200mm qalinlikdagi gazoblok.
Ichki devorlar - qalinligi 100mm va 75mm bo‘lgan gazoblok.

Orayopmalar - qalinligi 180mm bo‘lgan monolit temirbeton.

Zinapoya – monolit temirbeton.

Lift shaxtasi - monolit temirbeton.

Tom qismi – tekkis.

3.4. Yong‘in xavfsizligi.

Yong‘inga qarshiligi – II toifa.

Funksional yong‘in xavf turi – F1.3.

Konstruktiv yong‘in xavf turi – S0.

Yong‘in xavfsizligini ta’minlash maqsadida quyidagi tadbirlar ko‘zda tutilgan:

Yong‘inga qarshi oraliq masofalar, evakuatsiya chiqishlarning soni norma talablariga mos; binoning tashqi devorlarini yonmaydigan materiallardan ishlov berilishi (issiqlik izolyatsiyasi mineralvata, tashqi pardozlash uchun NG (yonmaydigan) guruhidagi aluminiy kompozit panellar); tomga chiqish ichki zinakatagi orqali, tomdagi balandlik farqlarida narvon-zinapoyalar; yerto‘la qavatida chiqish yo‘li bevosita tashqariga, umumiy zinakatakdan yong‘inga qarshi to‘siq devori bilan ajratilgan; yuqori qavatlardan evakuatsiya uchun N1 tipdagi tutunlanmaydigan zinakatagi; evakuatsiya joylarida eshiklarning ochilishi chiqish yo‘nalishiga qaratilgan; evakuatsiya eshiklari o‘zini-o‘zi berkitish moslamalari bilan jihozlangan; har bir kvartirada ochiq (oynalanmagan) lodjiyalarga va balkonlarga avariyaviy chiqishlar; balkonlarni bir-biri bilan bog‘lash uchun lyuklar; har bir seksiyada 2 tadan lift (yong‘in qutqaruv guruhlarini tashishga mo‘ljalangan 1ta - 1000 kg, 1 ta – 630 kg); lift shaxtalarining eshiklari EI 60; ichki yong‘inga qarshi suv ta’minoti har bir qavatda 2 ta oqim 2,5 l/sek suv sarfi bilan yong‘in o‘chirish kranlari, tik quvurlari yuqori qavatida xalqalangan; har bir qavat yo‘laklarida tutunga qarshi shamollatish tizimi; yong‘in vaqtida lift shaxtasining yuqori qismiga alohida kanal orqali tashqi havo berish tizimi; yashash kvartiralarning barcha xonalarida avtomatik yong‘in signalizatsiyasi; yong‘in vaqtida ovozli xabar berish tizimi; evakuatsiya yo‘llarida chiqish yo‘nalishini ko‘rsatuvchi maxsus ko‘rsatkichlar.

3.5. Energiya samaradorlik.

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

Bino tashqi devorlar qalinligi 100mm bo‘lgan jun-mineral qoplamasi bilan qoplangan.

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.

Bino barcha muhandislik tizimlari bilan jihozlangan: isitish, shamollatish, elektr ta’minoti, 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 9-yanvardagi 237106946-sonli xulosa).
- O‘zbekiston Respublikasi ekologiya, atrof-muhitni muhofaza qilish va iqlim o‘zgarishi vazirligi davlat ekologik ekspertizasi markazi, Toshkent shahar filiali (2026-yil 9-fevraldagi 01-02/14-10410-sonli davlat ekologik ekspertiza xulosasi).
- O‘zbekiston Respublikasi Fanlar akademiyasi M.T.O‘rozboev nomidagi Mexanika va inshootlar seysmik mustahkamligi instituti (2026-yil 2-iyuldagi 926-3-sonli xati va 2-sonli ilmiy xulosasi).

6. Ekspertiza natijalari.

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

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

6.3. 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 shart.

6.4. Buyurtmachi O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022 yil 9 sentyabrdagi “Energiya tejovchi texnologiyalarni joriy qilish va kichik quvvatli qayta tiklanuvchi energiya manbalarini rivojlantirish bo‘yicha qo‘shimcha chora-tadbirlar to‘g‘risida” gi PF-220-sonli farmoni ijrosini ta’minlash maqsadida ushbu binoda qayta tiklanuvchi energiya manbalari qurilmalarini o‘rnatish shart.

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

6.6. 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.

6.7. 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, Yashnobod tumani, “Jo‘rabek” MFY, Farg‘ona yo‘li ko‘chasi, 25-uy O‘z yer uchastkasida ofis ob’ekti, pastki qavatlarda savdo va maishiy xizmat ko‘rsatish ob’ektlar bo‘lgan ko‘p kvartirali turar joy sifatda ixtsoslashtirib qayta qurish (5, 6, 7, 8, 9, 10-bloklar)” ishchi loyihasi ekspertiza tekshiruv natijalarini hisobga olgan holda ko‘rib chiqib, kelishishga tavsiya etiladi.

Ishtirokchi ekspertlar: Butayev Akrom Utkurovich, Yuldasheva Nigora Ilxamovna, Usmanov Kayrat Sharipbayevich

Bosh ekspert

AVAZOV XASHIMJON TO‘RABAYEVICH