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 9 - sentabrdagi 295704 - sonli

YIG'MA EKSPERT XULOSASI

Obyekt nomi: “Toshkent shahri, Yashnobod tumani, Parkent ko‘chasi, “Amir Temur” MFY, 323-uy manzilida joylashgan ichki obyektlari bilan ko‘p kvartirali turar-joy binolarini qurish” (Sado Comfort 2-2) 2-qurilish bosqichi (tashqi tarmoqlarsiz) ishchi loyihasi
Buyurtmachi: AMIR ESTATES MCHJ XK
Bosh loyihachi: "TECA GENERATE" MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT
Moliyalashtirish manbai: Buyurtmachining o'z mablag'lari hisobidan
Bosh pudratchi: Tender savdo natijalari bo‘yicha aniqlanadi
Qurilish turi: Yangi qurilish
Murojaat raqami: 136622

1. Loyihalash uchun asos.

1.1. Bino va inshootlarni rekonstruksiya qilish hamda o‘z hududida qo‘shimcha bino va inshootlarni qurish uchun 2023-yil 23-avgustdagi 1726290-127569-sonli ruxsatnoma.
1.2. Belgilangan tartibda kelishilgan va 2026-yil buyurtmachi tomonidan tasdiqlangan loyihalash topshirig‘i.
1.3. Toshkent shahar Qurilish bosh boshqarmasi tomonidan 2025-yil 28-fevralda berilgan 1726-1726290-215570-sonli Arxitektura rejalashtirish topshirig‘i.
1.4. Toshkent shahar Qurilish bosh boshqarmasi tomonidan 2023-yil 12-sentyabrda berilgan 1726-1726290-74145-sonli Arxitektura rejalashtirish topshirig‘i.
1.5. 2026-yilda “GEODELTA” MChJ tomonidan bajarilgan qurilish maydonchasining muhandislik-geologik sharoitlari to‘g‘risidagi xulosa.
1.6. Urbanizatsiya va uy-joy bozori qo‘mitasi huzuridagi Kadastr agentligining Davlat kadastrlari palatasining 2026-yil 23-yanvardagi Ko‘chmas mulk obyektiga bo‘lgan huquqlarni davlat ro‘yxatidan o‘tkazilganligi to‘g‘risida Davlat Reyestridan R-YAST46632540-sonli ko‘chirma.
1.7. “HET” AJ “Toshkent shahar elektr tarmoqlari” MChJ elektr tarmoqlariga ulanish uchun 2024-yil 19-sentyabrdagi 05-2032-sonli texnik shartlar.
1.8. “Hududgaz Poytaxt” GTF tabiiy gaz bilan gazlashtirish loyihasini ishlab chiqish uchun 2022-yil 28-noyabrdagi 60808-T-sonli texnik shart.
1.9. “Hududgaz Poytaxt” GTF tomonidan 2025-yil 13-yanvarda berilgan 41-02-11-61/377-sonli ruxsotnomasi.
1.10. “Toshkent shahar suv ta’minoti” AJ ning 2024-yil 29-avgustdagi 270/4-3967-sonli texnik shartlar.

1.11. Loyihachi va buyurtmachi o‘rtasida loyiha-smeta hujjatlarini ishlab chiqish uchun 2026-yil 29-yanvarda tuzilgan AE/DP-RP/SC-2-2/132392-sonli shartnoma.

2. Ekspertiza uchun taqdim etilgan materiallar.

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

2.2. O‘zbekiston Respublikasi Energetika vazirligining 2026-yil 23-iyuldagi 01-26-1451-sonli xati.

2.3. “AMIR ESTATES” MCHJ XKning 2026-yil 13-iyuldagi AMIR-370-sonli xati.

3. Loyiha yechimlarining qisqacha mazmuni.

3.1. Qurilish maydonchasining ma’lumotlari.

Tashqi havo harorati - minus 14ºS.

Normativ shamol bosimi - W = 0,38 kPa.

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

Tumanning zilzilabardoshligi – 8 ball.

Tuproqning muzlash chuqurligi – 0,7 m.

3.2. Bosh reja.

Bosh reja loyihasi va topshiriqlari va buyurtmachi tomonidan berilgan dastlabki ma’lumotlar asosida ishlab chiqilgan.

Ishchi loyiha hujjatlarini ishlab chiqishda quyidagilar nazarda tutilgan:

Toshkent shahri, Yashnobod tumani, Parkent ko‘chasi, “Amir Temur” MFY, 323-uy manzilida joylashgan ichki obyektlari bilan ko‘p kvartirali turar-joy binolarini qurishda, quyidagilar ko‘zda tutilgan.

Ishchi loyiha amaldagi normalar, qoidalar va standartlarga muvofiq ishlab chiqilgan.

Bosh reja mavjud tarmoqlar va hudud past-tekisliklarini xisobga olgan xolda ishlangan.

Texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari:

Loyihalanayotgan uchastkaning maydoni – 3684,7 m2.

Qurilish maydoni – 2021,3 m2.

Obodonlashtirish maydoni – 1023,6 m2.

3.3. Arxitekturaviy yechimlar.

“Blok-3”.

Bino – 9 qavatli turar-joy binosi, yerto‘lali, rejada to‘g‘ri to‘rtburchak shaklda bo‘lib, A/3-E/3 va 1/3-9/3 o‘q bo‘ylab o‘lchamlari 15,2x26,8 m bo‘lib, 1-qavatlar balandligi poldan shiftgacha h=3,0m, 2-:-9-qavatlar balandligi poldan shiftgacha h=2,85m, yerto‘laning balandligi poldan shiftgacha h=2,4m.

Bino 1-2-3 xonali kvartiralardan iborat bo‘lib, bir seksiyali, umumiy soni 52 ta kvartiradan iborat, shu jumladan:

1 xonali kvartiralar soni - 17 dona.

2 xonali kvartiralar soni - 34 dona.

3 xonali kvartiralar soni - 1 dona.

Texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari:

Kvartiralarning yashash maydoni – 1300,48 m2.

Kvartiralarning umumiy maydoni – 2729,04 m2.

Yerto‘laning umumiy maydoni – 390,62 m2.

Binoning umumiy maydoni – 3986,22 m2.

Qurilish maydoni – 465,88 m2.
Qurilish hajmi (yer usti qismi) – 12356,68 m3.
Qurilish hajmi (er osti qismi) – 983,12 m3.

“Blok-4”.

Bino – 9 qavatli turar-joy binosi, yerto‘lali, rejada to‘g‘ri to‘rtburchak shaklda bo‘lib, A/4-G/4 va 1/4-10/4 o‘q bo‘ylab o‘lchamlari 15,2x30,1 m bo‘lib, 1-qavatlar balandligi poldan shiftgacha h=3,0m, 2-:-9-qavatlar balandligi poldan shiftgacha h=2,85m, yerto‘laning balandligi poldan shiftgacha h=2,4m.

Bino 1-2-3-4 xonali kvartiralardan iborat bo‘lib, bir seksiyali, umumiy soni 53 ta kvartiradan iborat, shu jumladan:

1 xonali kvartiralar soni - 18 dona.
2 xonali kvartiralar soni - 17 dona.
3 xonali kvartiralar soni - 9 dona.
4 xonali kvartiralar soni - 9 dona.

Texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari:

Kvartiralarning yashash maydoni – 1771,58 m2.
Kvartiralarning umumiy maydoni – 3106,06 m2.
Yerto‘laning umumiy maydoni – 443,09 m2.
Binoning umumiy maydoni – 4551,6 m2.
Qurilish maydoni – 500,96 m2.
Qurilish hajmi (yer usti qismi) – 13961,75 m3.
Qurilish hajmi (er osti qismi) – 1166,77 m3.

“Blok-5”.

Bino – 9 qavatli turar-joy binosi, yerto‘lali, rejada to‘g‘ri to‘rtburchak shaklda bo‘lib, A/5-D/5 va 1/5-9/5 o‘q bo‘ylab o‘lchamlari 16,7x28,2 m bo‘lib, 1-qavatlar balandligi poldan shiftgacha h=3,0m, 2-:-9-qavatlar balandligi poldan shiftgacha h=2,85m, yerto‘laning balandligi poldan shiftgacha h=2,4m.

Bino 2-3-4 xonali kvartiralardan iborat bo‘lib, bir seksiyali, umumiy soni 51 ta kvartiradan iborat, shu jumladan:

2 xonali kvartiralar soni - 40 dona.
3 xonali kvartiralar soni - 10 dona.
4 xonali kvartiralar soni - 1 dona.

Texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari:

Kvartiralarning yashash maydoni – 1874,83 m2.
Kvartiralarning umumiy maydoni – 3155,43 m2.
Yerto‘laning umumiy maydoni – 439,59 m2.
Binoning umumiy maydoni – 4444,43 m2.
Qurilish maydoni – 511,39 m2.
Qurilish hajmi (yer usti qismi) – 13602,5 m3.
Qurilish hajmi (er osti qismi) – 1209,35 m3.

“Blok-6”.

Bino – 9 qavatli turar-joy binosi, yerto‘lali, rejada to‘g‘ri to‘rtburchak shaklda bo‘lib, A/6-G/6 va 1/6-9/6 o‘q bo‘ylab o‘lchamlari 16,7x27,0 m bo‘lib, 1-qavatlar balandligi poldan shiftgacha h=3,0m, 2-:-9-qavatlar balandligi poldan shiftgacha h=2,85m, yerto‘laning

balandligi poldan shiftgacha h=2,4m.

Bino 2-3-4 xonali kvartiralardan iborat bo‘lib, bir seksiyali, umumiy soni 34 ta kvartiradan iborat, shu jumladan:

2 xonali kvartiralar soni - 9 dona.

3 xonali kvartiralar soni - 17 dona.

3 xonali kvartiralar soni - 8 dona.

Texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari:

Kvartiralarning yashash maydoni – 1787,31 m2.

Kvartiralarning umumiy maydoni – 2864,69 m2.

Tijorat binolarining maydoni – 285,65 m2.

Yerto‘laning umumiy maydoni – 432,97 m2.

Binoning umumiy maydoni – 4370,88 m2.

Qurilish maydoni – 490,15 m2.

Qurilish hajmi (yer usti qismi) – 13631,80 m3.

Qurilish hajmi (er osti qismi) – 1139,44 m3.

Xonalarning ichki pardozlashi.

Umumiy foydalanish joylari (UFJ) pardozlanishi – pardozli (chistovaya).

Xonadonlar (kvartiralar) pardozlanishi – pardozsiz (pardozlash ishlari xonadon egasi tomonidan bajariladi).

Fasadlarning tashqi pardozlashi.

1-qavat pardozlanishi – osma fasad tizimi bo‘yicha klinker g‘isht.

Qolgan qavatlar pardozlanishi – osma fasad tizimi bo‘yicha “Sibalux” alyuminiy paneli.

Fasadlarni pardozlash bo‘yicha materiallar va ranglar yechimi eskiz loyihasiga muvofiq qabul qilingan.

Tashqi pardozlash ishlari yonmaydigan materiallardan (YoM) ko‘zda tutilgan.

3.4. Konstruktiv yechimlari.

Bino yaxlit (monolit) devorli monolit karkas ko‘rinishidagi karkas-devorli konstruktiv yechimga ega.

Poydevor – yaxlit (monolit) temir-beton plita.

Podvalning tashqi devorlari – yaxlit (monolit) temir-betonli.

Tashqi devorlar – yaxlit (monolit) temir-betonli; GOST 31360-2007 bo‘yicha qalinligi 200 mm bo‘lgan D600 gazoblokdan terim bajarilgan bo‘lib, t/b yopma plitalaridan 50 mm ga bo‘rtib chiqqan.

Xonadonlararo devorlar – temir-betonli; M150 markali, ichi bo‘shliq (pustotelo) keramik g‘ishtdan terilgan, devorning umumiy qalinligi 250 mm.

Xonalararo to‘siqlar (peregorodkalar) – gazoblok, δ=100 mm.

Podvaldagi devor va to‘siqlar – temir-betonli; M150 markali, ichi bo‘shliq keramik g‘ishtdan terilgan, devorning umumiy qalinligi 250 mm (xonadonlarning yordamchi xonalari) va 120 mm (PUI/UYX – umumiy uy xo‘jaligi xonalari). Gazoblok va keramik g‘ishtdan bo‘lgan to‘siqlarni armaturalash va mahkamlash ishlari ushbu komplektning 31-34-varaqlariga qarang.

Lift shaxtalari devorlari – yaxlit (monolit) temir-betonli, qalinligi 200 mm bo‘lgan gazoblokdan bajarilgan (eshik o‘rinli to‘siq).

Yopma plitalar – yaxlit (monolit) temir-betonli.

Pollar – umumiy foydalanish joylarida (tambur, vestibyul, lift xolli, xonadondan tashqari koridorlar) g‘adir-budur yuzali keramogranit plitkasi; podval qavatining koridori va tamburida silliqlangan beton yuza; podvalning elektr shitxonasida sirpanmaydigan yuzali keramik plitka yoki topping; xonadonlarda esa toza qoplama ostidan sement-qum qoryshmali stajka (toza qoplama xonadon egasi tomonidan bajariladi). Zina marshlari va poyonlari (stupenkalari), shuningdek, podvalning zina maydonchasi – bo‘yalgan silliqlangan beton yuza. Nam jarayonlar kechadigan xonalarda pol konstruksiyasida gidroizolyatsiya ko‘zda tutilgan.

Oynalar – PVX profilli, 3 kamerali, oyna paketlari 1 kamerali, ichki qismi past emissiyali qoplamaga ega bo‘lgan (Low-E) energiya tejamkor oynali, murakkab ochiladigan, blokirovka trosslariga ega (bolalar xavfsizligi) va oqimli klapanli oynalar, oynalarning issiqlik uzatishga bo‘lgan qarshiligi 0,63 m2°C/Vt.

Vitrajlar – alyuminiy profilli, issiq seriyali, oyna paketlari 1 kamerali, oynalari toblangan (zakalyonnoe), shaffof, qalinligi 8 mm, vitrajlar tarkibidagi eshiklar o‘z-o‘zidan yopilish mexanizmi (dovodchik) va daxliz (pritvor) zichlagichlari bilan jihozlangan.

Eshiklar – metalli, po‘latli. Eshiklarning yong‘inga chidamlilik chegaralari va qo‘shimcha tavsiflari, shuningdek, talablar ularning joylashgan joyiga qarab qabul qilinadi.

3.5. Yong‘in xavfsizligi.

Binoning yong‘inga chidamlilik darajasi - II.

Funktsional yong‘in xavfliligi bo‘yicha klassi - F1.3; F4.3.

Konstruktiv yong‘in xavflilik klassi - C0.

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.

4.1. Energiya samaradorlik.

Bino tashqi devorlarining issiqlik o‘tkazuvchanligi KMK2.01.04-2018 2b-jadvalga asosan issiqlik himoyasining 2-chi darajasi qabul qilingan, qalinligi 50 mm bo‘lgan bazalt-mineral qoplama bilan qoplangan.

Loyihaga ko‘ra binoning tom qismiga 40 dona quvvati 550 Vt bo‘lgan quyosh panellari o‘rnatish ko‘zda tutilgan.

4.2. Kanalizatsiya bo‘yicha qisqacha ma’lumot.

Iflos suvlar chiqarilishi ichki hududiy kanalizatsiya tarmog‘iga yo‘naltiriladi. Kanalizatsiya tarmog‘i PVX (polivinilxlorid) markasidagi polietilen quvurlardan loyihalashtirilgan. Stoyaklar va qavatlar bo‘yicha tarmoqlanishlar yashirin tarzda o‘tkazilishi ko‘zda tutilgan. Tarmoqda yuzaga kelishi mumkin bo‘lgan tiqilishlarni bartaraf etish uchun reviziya va tozalash moslamalari o‘rnatiladi. Jihozlardan drenaj suvlar maxsus tutib turuvchi tizim orqali rakovina kanalizatsiya quvuriga ulab chiqariladi.

Bino barcha muhandislik tizimlari bilan jihozlangan: shamollatish, elektr ta’minoti, aloqa va suv ta’minoti va kanalizatsiya, xavfsizlik va yong‘inga qarshi gidrant va boshqa tizimlar shaharning muhandislik tarmoqlariga texnik shartlarga muvofiq ulanadi (*ART kelishuvi va loyihalashtirish topshirig‘iga asosan*).

5. Loyihani kelishilganligi to'g'risida hujjatlar.

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

- Toshkent shahar Qurilish bosh boshqarmasi, Loyiha-smeta hujjatlarini kelishish bo‘yicha Arxitektura va shaharsozlik kengashi ishchi organining 2024-yil 2-iyuldagi 129625081-sonli xulosasi;
- O‘zbekiston Respublikasi Ekologiya, Atrof-muhitni muhofaza qilish va iqlim o‘zgarishi vazirligi Davlat ekologik ekspertizasi markazi Toshkent shahar filiali tomonidan 2024-yil 1-avgustda berilgan 01-02/14-1424-sonli Davlat ekologiya ekspertizasi xulosasi.

6. Ekspertiza natijalari.

6.1. Ishchi loyiha ekspertizaga buyurtmachining e’tirozlarisiz topshirilgan.

6.2. Ekspertiza jarayonida ekspert mutaxasislar xulosalari asosida ishchi loyihasiga quyidagi tuzatishlar kiritildi:

- Loyihadagi burchak shtamplar o‘lchamlarini va 1–1 qirqimni GOST 21.1101-2013 “Qurilish uchun loyiha hujjatlari tizimi. Loyiha va ishchi hujjatlarga qo‘yiladigan asosiy talablar asosida tegishli tuzatish kiritildi;
- Binoning eshik va deraza eksplikatsiyalari hisobi fasad chizmasiga moslab qayta hissoblandi;
- Tom loyihasida qiyalik darajasi ko‘rsatildi;
- Bino maydoning giologik hulosasi taqdim etildi;
- Bino ramalarining plitalar yon va orasidagi temir betonga bikir bog‘lanishi uchun qo‘shimcha armaturalar joylandi
- binoning to‘liq hissob ishlari (LIRA SAPR) dasturida ishlab chiqildi va taqdim etildi va boshqa kamchiliklarga tuzatishlar kiritildi;
- Bosh rejadagi binolar orasidagi masofalarni ShNQ 2.07.01-23 “Aholi punktlarining hududlarini rivojlantirish va qurishni shaharsozlik jihatidan rejalashtirish”ning 79-bandiga asosan qabul qilish sharti bilan.

6.3. Buyurtmachi ishchi loyihani tasdiqlashdan oldin belgilangan tartibda barcha manfaatdor vakolatli organlar bilan kelishishi lozim.

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 oshirilishini ta’minlaydi.

6.4. Buyurtmachi va loyiha tashkilotiga o‘rnatilgan tartibda ekspertiza tomonidan berilgan kamchiliklarni bartaraf etgan holda loyiha hujjatlarini o‘zgartirish talabi qo‘yilgan. Agar yuqoridagi ushbu talablar bajarilmasa va loyiha hujjatlari buyurtmachiga to‘liq tuzatishlarsiz berilsa, ushbu yig‘ma ekspertiza xulosasi haqiqiy emas deb hisoblanadi.

6.5. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2021-yil 17-sentabrdagi 579-sonli qarorining 7-ilovasiga muvofiq va ShNK 1.03.06-13 da “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. Ekspertiza natijalarini hisobga olgan holda “Toshkent shahri, Yashnobod tumani, Parkent ko‘chasi, “Amir Temur” MFY, 323-uy manzilida joylashgan ichki obyektlari bilan ko‘p kvartirali turar-joy binolarini qurish” (Sado Comfort 2-2) 2-qurilish bosqichi (tashqi tarmoqlarsiz), smeta hujjatlari, ishchi loyihasi kelgusida ko‘rib chiqish va kelishishga tavsiya etiladi.

Ishtirokchi ekspertlar: Ibragimov Ismoil Xabibullayevich, Jabborova Dilnoza Ollayorovna, Shakurov Rafael Faxrazeyevich, Kosherbaev Muratbek Abatovich, Olxovskaya Viktoriya Kamilovna, Musayev Rustam Talatovich

Bosh ekspert



XUDAYBERGANOV XAYRULLO OLLABERGANOVICH