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
Sana: 05-06-2025 yil

YIG'MA EKSPERT XULOSASI

244299 - SONLI

Obyekt nomi: Ўз ер участкасида “Пастки қаватларида офис, савдо ва маиший хизмат кўрсатиш, мактабгача таълим муассасаси объектлари жойлашган кўп квартирали турар-жой” бинолари сифатида қайта қуриш.	
Buyurtmachi:	SOUD GROP MCHJ
Bosh loyihachi:	"NAFIS LOYIHA" MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT
Moliyalashtirish manbai:	Buyurtmachining o'z mablag'lari hisobidan
Bosh pudratchi:	Buyurtmachi tomonidan aniqlanadi.
Qurilish turi:	Yangi qurilish
Murojaat raqami:	048187

1. Loyihalash uchun asos.

1.1 Sergeli tumani qurilish va uy joy kommunal ho’jaligi bo’limining 2023-yil 05-iyundagi 1726283-114056-sonli ruxsatnomasi.

1.2. Belgilangan tartibda 2024-yil 29-noyabrda buyurtmachi tomonidan tasdiqlangan loyihalash topshirig‘i.

1.3. Toshkent shahar Qurilish bosh boshqarmasining 2023-yil 11-iyuldagi 1726-1726283-70428-sonli Arxitektura rejalashtirish topshirig‘i.

1.4. “Hududiy elektr tarmoqlari” AJ “Toshkent shahar hududiy filiali” tomonidan 2023-yil 14-sentabrdagi 05-1305-sonli texnik sharti.

1.5. “Hududgaz Poytaxt” Gaz ta’minoti filialining 2023-yil 08-sentabrdagi 034274-sonli texnik sharti.

1.6. “Toshkent shahar Suv ta’minoti” MChJ tomonidan 2023-yil 19-sentabrdagi 270/4-3011-sonli texnik sharti.

1.7. Buyurtmachi va loyiha tashkiloti o‘rtasida 2023-yil 20-noyabrda tuzilgan 57n-sonli loyiha-smeta xujjatlarini tayyorlash uchun shartnoma.

1.8. 2023-yil yanvarda «GEOLOGY AND PROJECT» MChJ tomonidan bajarilgan qurilish maydonchasining muhandislik-geologik sharoitlari to‘g‘risidagi xulosa.

2. Ekspertiza uchun taqdim etilgan materiallar.

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

2.2. Binoning issiqlik texnikasi hisobi, 2024-yil “NAFIS LOYIHA” MChJ tomonidan ishlab chiqilgan.

2.3. Energetik pasport, 2024-yil “NAFIS LOYIHA” MChJ tomonidan ishlab chiqilgan.

3. Loyiha yechimlarining qisqacha mazmuni.

3.1. Qurilish maydonchasining ma’lumotlari.

Tashqi havo harorati -13,60S.

Normativ shamol bosimi - W_o = 0,38 kPa.

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

Hududning taxminiy seysmikligi - 8 ball.

Binoning seysmikligi - 8 ball.

Binoning poydevori uchun MGE-1 gruntlari xizmat qiladi.

MGE 1 – lyosssimon tuproq, jigarrang rangli, qattiqdan yumshoq-plastmassa konsistensiyaga qadar, yer osti suvlari ustida yotadi.

Yer osti suvlari yer yuzasidan 9,5-10,6m chuqurlikda joylashgan.

Tuproqning seysmik xususiyati bo‘yicha toifasi – II (ikkinchi).

Tuproq-gruntlarning muzlash chuqurligi– 0,7 m.

3.2. Bosh reja.

Loyihalanayotgan ko‘p qavatli turar-joy binolari Toshkent shahar, Sergeli tumani, Junariq MFY, Choshtepa ko‘chasi 35-uy manzilida joylashgan.

Bosh reja topoasoslari 1:500 masshtabda ishlab chiqilgan, loyihada umumiy bosh reja asosida lotlarga bo‘lingan va qizil chiziqlar bilan chegaralangan.

Binolarga o‘t o‘chirish mashinalarining kirish joyi, binoning old va orqa tomonlariga kirish imkoniyati mavjud. Loyihada ko‘p qavatli turar joy binolarining joylashuvi yong‘in havfi talablari inobatga olingan.

Bosh reja texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari.

Umumiy maydoni	–	1,520 ga
Qurilish maydoni	–	0,524 ga
Qoplamalar maydoni	–	0,829 ga
Ko‘kalamzorlashtirish maydoni	–	0,167 ga

3.3. Arxitektura – rejalashtirish yechimlari.

Turar-joy binolari 11 ta blokdan iborat:

Blok 1. Turar-joy binolari 9 qavatli, yerto‘lali, to‘rtburchak shaklida bo‘lib, rejadagi tarx o‘lchami 16,2x16,8m dan iborat.

Bloklar 2 va 8. Turar-joy binolari 9 qavatli, yerto‘lali, to‘rtburchak shaklida bo‘lib, rejadagi tarx o‘lchami 29,0x16,8m dan iborat.

Bloklar 3, 6 va 9. Turar-joy binolari 9 qavatli, yerto‘lali, to‘g‘ri burchakli 22,6(12,0)x23,2(16,8), rejadagi tarx o‘lchami 22,6(12,0)x23,2(16,8)m dan iborat.

Bloklar 4, 10 va 11. Turar-joy binolari 9 qavatli, yerto‘lali, to‘rtburchak shaklida bo‘lib, rejadagi tarx o‘lchami 29,0x16,8m dan iborat.

Bloklar 5 va 7. Turar-joy binolari 9 qavatli, yerto‘lali, to‘rtburchak shaklida bo‘lib, rejadagi tarx o‘lchami 22,6x16,8m dan iborat.

Binolarning qavatlari balandligi: yerto‘la qavat balandligi h=3,5m; 1-qavatdan 9-qavatgacha qavatlar balandligi h=3,1m (poldan polgacha).

Bino yerto‘la qavat qismida omborlar, ko‘makchi xonalar, texnik xonalar, muhandislik tarmoqlari uchun mo‘ljallangan xonalar va boshqalar mavjud.

Binoning yerto‘la va 1÷9 qavatlarida xonadonlar ko‘zda tutilgan.

1 – blok. Turar-joy binosida 36 dona xonadon mavjud.

1 xonali – 27 dona;

2 xonali – 9 dona.

Binoning texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari.

Qurilish maydoni	–	308,76 m^2
Umumiy maydon	–	3 263,268 m^2
Qurilish xajmi,	–	9 911,196 m3

2, 8 – bloklar. Turar-joy binolarining har birida 61 dona xonadon mavjud.

1 xonali – 45 dona;

2 xonali – 9 dona;

3 xonali – 7 dona.

Binolarning texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari.

Qurilish maydoni	–	505,68 m^2
Umumiy maydon	–	5 409,6 m^2
Qurilish xajmi,	–	14 664,72 m3

3, 6, 9 – bloklar. Turar-joy binolarining har birida 54 dona xonadon mavjud.

1 xonali – 18 dona;

2 xonali – 27 dona;

3 xonali – 9 dona.

Binolarning texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari.

Qurilish maydoni	–	503,4 m^2
Umumiy maydon	–	4 530, 6 m^2
Qurilish xajmi,	–	16 159,14 m3

4 – blok. Turar-joy binosida 60 dona xonadon mavjud.

1 xonali – 44 dona;

2 xonali – 8 dona;

3 xonali – 8 dona.

Binoning texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari.

Qurilish maydoni	–	527,2 m^2
Umumiy maydon	–	4 217,6 m^2
Qurilish xajmi,	–	16 923,12 m^3

5, 7 – bloklar. Turar-joy binolarining har birida 51 dona xonadon mavjud.

1 xonali – 43 dona;

2 xonali – 8 dona.

Binolarning texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari.

Qurilish maydoni	–	419,19 m^2
Umumiy maydon	–	3 779,1 m^2
Qurilish xajmi,	–	13 455,9 m3

10 – blok. Turar-joy binosida 56 dona xonadon mavjud.

1 xonali – 40 dona;

2 xonali – 8 dona;

3 xonali – 8 dona.

Binoning texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari.

Qurilish maydoni	–	529,27 m^2

Umumiy maydon – 4 763,43 m^2
Qurilish xajmi, – 16 989,567 m3

11 – blok. Turar-joy binosida 63 dona xonadon mavjud.

1 xonali – 45 dona;

2 xonali – 9 dona;

3 xonali – 9 dona.

Binoning texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari.

Qurilish maydoni – 529,27 m^2
Umumiy maydon – 4 763,43 m^2
Qurilish xajmi, – 16 989,567 m3

Xonalarni ichki bezatishlar:

Devorlar–yaxshilangan suvoq, suv emulsiyasi bilan bo‘yalgan, xojatxonalarda keramik plitalar bilan qoplangan.

Shift –tekislangan, bo‘yoq bilan bo‘yalgan.

Pollar –laminat, keramik plita, beton va boshqalar.

Eshiklar –MDF, PVX va metalldan iborat.

Romlar – PVX va boshqalardan iborat.

Tashqi bezatish:

Devorlar – yaxshilangan suvoq, Travertin suvoq.

Poypesh – keramogranit plitalari bilan qoplangan.

3.4. Konstruktiv yechimlari.

Turar-joy binolarining konstruktiv sxemasi qattiq diafragmalar va ustunlarga ega pog‘onali monolitik temir-beton rama hisoblanadi.

Poydevorlar - 1000 mm qalinlikdagi monolit temirbeton plita, beton sinfi kl.B25.

Yerto‘la devorlari – 400 mm monolitli temirbeton, beton sinfi kl.B25.

Ustunlari - monolitik temir-beton 600x400 mm, 400x400 mm, beton sinfi kl.B25.

To‘sinlari - monolitik temir-beton 400x500(h) mm, 400x400 mm, beton sinfi kl.B25.

Orayopma–200 mm qalinlikdagi monolitli beton sinfi kl.B25. temir-beton va yig’ma temir beton PK seriyali plitalar.

Tashqi devorlar – 250 mm qalinlikdagi pishiq g‘isht.

Pardevorlar – 120 mm qalinlikdagi pishiq g‘isht.

Zinapoyalar – monolitli beton, beton sinfi kl.B20.

Tom qoplama – chordoqlik, Yog’och stropila va Profnastil qoplamali.

3.5. Yong‘in xavfsizligi.

Yong‘inga qarshiligi – II toifa.

Binoning funksional yong‘in xavf turi – F1.3.

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. Energiya tejamkorlik.

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

– zichligi γ=120 kg/m3, qalinligi 80mm bo‘lgan bazalt plitalardan devor termoizolyatsiyasi bajarilgan (termoizolyatsiyaning ikkinchi darajasi);

– tomyopma termoizolyatsiyasi paroizolyatsiya- gidroizol, 50mm qalinlikdagi qattiq extruded ko'pikli polistirol izolyatsiya qoplamasi R160kg/m3, armostyajka qalinligi 50mm;

– FIK yuqori samarador radiatorlar va isitish uskunalaridan foydalanilgan;

– yoritish svetodiodli chiroqlar orqali bajarilgan va b.

3.7. Nogironligi bo‘lgan shaxslarga sharoitlar.

Imkoniyati cheklanganlar uchun "Nogironligi bo‘lgan shaxslarning xuquqlari to‘g‘risida" gi O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2024- yil 18- iyuldagi PQ-266-son qarori asosida va ShNQ 2.07.02-24 “Qurilish ob’ektlarini nogironligi bo‘lgan shaxslar hamda keksalar extiyojini inobatga olgan holda loyihalashtirish” ga muvofiq loyihada chora-tadbirlar ishlab chiqilgan, shundan asosiylari:

asosiy kiraverishida perillali pandus qurish;

eshiklar romlarini paroksizsiz o‘rnatish;

avtoturargoh va aloxida belgilangan joy.

nogironligi bo’lgan shaxslarga taktil plitali yo’laklar qilingan.

4. Loyihalanayotgan obyektning muhandislik ta'minoti.

Bino barcha muhandislik tizimlari bilan jihozlangan: isitish, shamollatish, havoni tozalash, elektr ta’minoti, aloqa va signalizatsiya, videokuzatuv, suv ta’minoti va kanalizatsiya, xavfsizlik va yong‘in signalizatsiyasi, yong‘inni avtomatik o‘chirish va boshqa tizimlar shaharning muhandislik tarmoqlariga texnik shartlarga muvofiq ulanadi (ART kelishuvi va loyihalash topshirig‘i).

5. Loyihani kelishilganligi to'g'risida hujjatlar.

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

- Toshkent shahar Qurilish va uy-joy kommunal xo‘jaligi boshqarmasi Loyiha-smeta hujjatlarini kelishish bo‘yicha Arxitektura va shaharsozlik kengashi ishchi organining 2023-yil 15-avgustdagi 78485-sonli xulosasi;

- “Toshkent bosh plani loyihalash va ilmiy tadqiqot instituti” DUKning 2022-yil 02-noyabrdagi ShILB-1824-sonli xati;

- “DAVLAT EKOLOGIK EKSPERTIZASI MARKAZI” Toshkent shahar filiali (2024-yil 15-martdagi 01-02/14-290 -sonli Davlat ekologik ekspertizasi xulosasi).

6. Ekspertiza natijalari.

Ekspertiza natijalariga ko‘ra qo‘shimcha qiymat solig‘i (QQS) bilan **181 961 905 109** so'm miqdorida taqdim etilgan loyiha qiymati

31 330 922 789 so'mga kamaytirilib, **150 630 982 320** so‘mni tashkil etadi. Xususan:

Qurilish-montaj ishlari: **127 484 028 300** so'm

Asbob-uskunalar: **7 007 920 200** so'm

QQS: **16 139 033 820** so'm

6.1. Ishchi loyiha ekspertiza ko‘rigiga buyurtmachining arxitektura va rejalashtirish, texnologik, muhandislik tarmoqlari, energiya tejamkorlik va boshqa yechimlari bo‘yicha izohlarisiz taqdim etilgan.

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

6.3. Buyurtmachi va loyihachi ishchi loyihani tasdiqlashdan oldin quyidagilarni taqdim etishi zarur:

- loyihaviy hujjatlarni tasdiqlashdan oldin belgilangan tartibda barcha manfaatdor vakolatli organlar bilan kelishishi;

- ob’ektni tashqi muhandislik tarmoqlari loyihalarini ishlab chiqishi va o‘rnatilgan tartibda ekspertiza ko‘rigiga taqdim etishi shart.

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

6.5. 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.

6.6. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2021-yil 17-sentyabrdagi 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. «O‘z yer uchastkasida “Pastki qavatlarida ofis, savdo va maishiy xizmat ko‘rsatish, maktabgacha ta’lim muassasasi ob’ektlari joylashgan ko‘p kvartirali turar-joy” binolari sifatida qayta qurish» ishchi loyihasi ekspertiza tekshiruv natijalarini hisobga olgan holda ko‘rib chiqib, kelishishga tavsiya etiladi.

Bosh ekspert: Mirbobayev Zakir Xusnitdinovich.

Ishtirokchi ekspertlar: Sur’atov Xusan Tulqin O‘g‘li, Akramov Sardor Galibovich, Xatamov Nurbek Choriyevich, Usmanov Kayrat Sharipbayevich, Do‘smurzayev Sohibjon Zakirovich, Mirbobayev Zakir Xusnitdinovich