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: 08-05-2025 yil

YIG'MA EKSPERT XULOSASI

239402 - SONLI

Obyekt nomi: Мавжуд объектни, ўз ер участкасида замонавий кўп квартирали турар - жой сифатида ихтисослаштириб, қайта қуриш.	
Buyurtmachi:	BEKTIMIR HILLS DEVELOPMENT MCHJ XK
Bosh loyihachi:	"O‘ZINVESTLOYIHA" mas’uliyati cheklangan jamiyati
Moliyalashtirish manbai:	Buyurtmachining o'z mablag'lari hisobidan
Bosh pudratchi:	Buyurtmachi tomonidan aniqlanadi.
Qurilish turi:	Yangi qurilish
Murojaat raqami:	055015

1. Loyihalash uchun asos.

1.1. O‘zbekistan Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo‘jaligi vazirligining 17.08.2023 - yildagi 1726-1726264-73195-sonli “Arxitektura rejalashtirish topshirig‘i”.

1.2. O‘zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo‘jaligi vazirligi tomonidan bino va inshootlarni rekonstruksiya qilish hamda o‘z hududida qo‘shimcha bino va inshootlarni qurish uchun 03.01.2024 yildagi №1726264-148973 sonli ruxsatnoma.

1.3. O‘zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo‘jaligi vazirligi Toshkent shahar Qurilish bosh boshqarmasi loyiha-smeta hujjatlarini kelishish bo‘yicha Arxitektura va shaharsozlik kengashi ishchi organining 2023-09-11 dagi 93900167-sonli xulosasi.

1.4. Buyurtmachi va loyihalash tashkiloti bilan 2023-yilda kelishilgan hamda tasdiqlangan loyihalash topshirig'i.

1.5. «Ko‘chmas mulk loyiha» MChJ tomonidan 2023-yilda bajarilgan qurilish maydonchasining muhandislik-geologik sharoitlari to‘g‘risidagi xulosa.

1.6. Buyurtmachining loyiha tashkiloti bilan loyiha-smeta hujjatlarini ishlab chiqish uchun 18.05.2023-yildagi №16/23-sonli shartnomasi.

1.7. O‘zbekiston Respublikasi Energetika vazirligining elektr tarmoqlariga ulanish uchun 12. 02.2025 yildagi №01-28-318-sonli ruxsati.

1.8. “Toshkent shahar suv ta’minoti” MChJ tomonidan 20.11.2023 yilda berilgan №270/4-3939 sonli texnik shart.

1.9. «Hududgaz Poytaxt» GTFning tabbiy gaz bilan gazlashtirish loyihasini ishlab chiqish va gazlashtirishga 21.11.2023 yildagi №044426 -sonli texnik shart.

2. Ekspertiza uchun taqdim etilgan materiallar.

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

2.2. “O‘ZINVESTLOYIHA” MCHJ tomonidan 2025-yilda bajarilgan obyektning issiqlik-texnik hisoboti.

2.3. “O‘ZINVESTLOYIHA” MCHJ tomonidan 2025-yilda bajarilgan obyektning energetik passporti.

2.4. Buyurtmachining 07.05.2025 yildagi №43/2025 sonli xati.

3. Loyiha yechimlarining qisqacha mazmuni.

3.1. Qurilish maydonchasining ma’lumotlari.

Tashqi havoning qishki hisobiy harorati – 14 C˚.

Normativ shamol bosimi – Wo = 0,38 kPa.

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

Qurilish hududining zilzilabardoshligi – 8 ball.

Tuproqning seysmik xususiyatlari – II.

Tuproqning cho’kuvchanlik toifasi – I.

Tuproqning muzlash chuqurligi – 0.70 m.

Binoning javobgarlik klass - IV.

Binoning yong’inga chidamlilik darajasi - II

Konstruktiv yong'in xavflilik klassi – CO

Funktsional yong'in xavfliligi bo'yicha klassi – F1.3

3.2. Bosh reja va Arxitektura rejalashtirish yechimlari.

Loyihada Toshkent shahri, Bektemir tumanida Kanoat ko'chasida, ko'p qavatli turar-joy binolari qurilishining yangi qurilishini ko’zda tutadi.

Bino va inshoatlar tasnifi:

- Yashash uyi 3-ta kirishli, ijtimoiy madaniy ob'ektlar va avtoturargoh bilan, sektsiya №1, 2, 3, 9, 10, 11.
- Yashash uyi 2ta kirishli, ijtimoiy madaniy ob'ektlar bilan, sektsiya №4, 5, 12,13.
- Yashash uyi 1-ta kirishli, ijtimoiy madaniy ob'ektlar va avtoturargoh bilan, sektsiya №7.
- Yashash uyi 1-ta kirishli №16.
- Yashash uyi 1-ta kirishli, ijtimoiy madaniy ob'ektlar va avtoturargoh bilan, sektsiya №6,8,15.
- Yashash uyi 1-ta kirishli, ijtimoiy madaniy ob'ektlar va avtoturargoh bilan, sektsiya №14.
- Yer osti avtoturargohi 227 ta mashina o'rniga mo'ljallangan.
- Avtoturargoh
- Bolalar maydonchasi
- TP - Sport maydoni
- Avtoturargohdan chiqish
- Bolalar maydoni
- Chiqindi maydoni.

Bosh hudud texnik-iqtisodiy ko’rsatkichi:

Uchastka maydoni -3,0ga,

Qurilish maydoni - 1,11ga,

Qoplama maydoni - 1,541ga,

Obodonlashtirish maydoni - 0,349ga.

3.3. Arxitekturaviy yechimlar:

Tip 1 (Sektsiya 1,2,3,9,10,11) - 10 - qavatli turar joy binosi, yerto'la qavati mavjud bo'lib, 1-qavatida savdo maishiy dokonlar, rejada to'rtburchak shakldan iborat, o'qlarda umumiy gabarit o'lchamlari 19.9x149.0m tashkil qiladi. -1 yerto'la balandligi – 4.35m, 1-qavat balandligi – 3.9m, 2-9 qavat balandligi -3.15 m, 10 qavat – 3.15m. Binoning maksimal yer sathidan tashqi devorlarning yuqori qismigacha bo'lgan balandlik - ±0,000 + 36.200 m.

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkich:

Qurilish maydoni - 2140.7m2
Turar joy binosining maydoni -15513.3 m2
Yertola umumiy maydoni - 2250,6 m2
Binoning hajmi yerosti - 10434,8 m3
Yer usti binosining hajmi - 59280, 7 m3
Kvartiralarning yashash maydoni - 5556,8 m2
Kvartiralarning umumiy maydoni -10502,3 m2
1-qavatdagi ijara binolarining umumiy maydoni -1536, 9 m2.

Tip 3/1 (Sektsiya 7) - 10 - qavatli turar joy binosi, yerto'la qavati mavjud bo'lib, 1 – qavatida savdo maishiy dokonlar, rejada to'rtburchak shakldan iborat, o'qlarda umumiy gabarit o'lchamlari 29x19.9m tashkil qiladi. -1 yerto'la balandligi – 4.35m, 1-qavat balandligi – 3.9m, 2- 9 qavat balandligi -3.15 m, 10 qavat – 3.22m. Binoning maksimal yer sathidan tashqi devorlarning yuqori qismigacha bo'lgan balandlik - ±0,000 + 32.170 m.

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlar:

Qurilish maydoni -720.7m2
Turar joy binosining maydoni -5172.9m2
Yertola umumiy maydoni -720.3m2
Binoning hajmi yerosti -3439.1m3
Yer usti binosining hajmi -19760.2m3
Kvartiralarning yashash maydoni -1742.2m2
Kvartiralarning umumiy maydoni -3488.26m2
1-qavatdagi ijara binolarining umumiy maydoni -512.3m2

Tip 3/2 (Sektsiya 16) - 10 - qavatli turar joy binosi, yerto'la qavati mavjud bo'lib, 1 – qavatida savdo maishiy dokonlar, rejada to'rtburchak shakldan iborat, o'qlarda umumiy gabarit o'lchamlari 29x19.9m tashkil qiladi. -1 yerto'la balandligi – 4.35m, 1-qavat balandligi – 3.9m, 2-9 qavat balandligi -3.15 m, 10 qavat – 3.07m. Binoning maksimal yer sathidan tashqi devorlarning yuqori qismigacha bo'lgan balandlik - ±0,000 + 32.170 m.

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlar:

Qurilish maydoni -720.7 m2
Turar joy binosining maydoni -5172.9 m2
Yertola umumiy maydoni -743.8 m2
Binoning hajmi yerosti -3439.1 m3
Yer usti binosining hajmi -19768.4 m3
Kvartiralarning yashash maydoni -1743.2 m2
Kvartiralarning umumiy maydoni - 3482.80 m2
1-qavatdagi ijara binolarining umumiy maydoni -512.0 m2

Tip 4 (Sektsiya 8,6,15) - 12 - qavatli turar joy binosi, yerto'la qavati mavjud bo'lib, 1 – qavatida savdo maishiy dokonlar, rejada to'rtburchak shakldan iborat, o'qlarda umumiy gabarit o'lchamlari 15x18m tashkil qiladi. -1 yerto'la balandligi – 4.35m, 1-qavat balandligi –

3.9m, 2-12 qavat balandligi -3.15 m, 10 qavat – 3.07 m. Binoning maksimal yer sathidan tashqi devorlarning yuqori qismigacha bo'lgan balandlik - ±0,000 + 38.690m.

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlar:

Qurilish maydoni - 683.71 m2

Turar joy binosining maydoni - 6642.20 m2

Binoning hajmi yerosti - 2210.90 m3

Yer usti binosining hajmi - 24470.36 m3

Kvartiralarning yashash maydoni -2168.4 m2

Kvartiralarning umumiy maydoni - 4338.66 m2

1-qavatdagi ijara binolarining umumiy maydoni - 487.0 m2.

Tip 5 (Sektsiya 14) - 10 - qavatli turar joy binosi, yerto'la qavati mavjud bo'lib, 1 – qavatida savdo maishiy dokonlar, rejada to'rtburchak shakldan iborat, o'qlarda umumiy gabarit o'lchamlari 23x19.9m tashkil qiladi. -1 yerto'la balandligi – 4.35m, 1-qavat balandligi – 3.9m, 2-9 qavat balandligi -3.15 m, 10 qavat – 3.07m. Binoning maksimal yer sathidan tashqi devorlarning yuqori qismigacha bo'lgan balandlik - ±0.000 + 32.170m.

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlar:

Qurilish maydoni - 585,3 m2

Turar joy binosining maydoni - 4128,4 m2

Binoning hajmi yerosti - 2210.9 m3

Yer usti binosining hajmi -16051,4 m3

Kvartiralarning yashash maydoni - 1499,8 m2

Kvartiralarning umumiy maydoni - 2756,22 m2

1-qavatdagi ijara binolarining umumiy maydoni -388,9 m2

Avtoturargoh - 1 qavat avtoturargoh rejada to'rtburchak shakldan iborat o'qlarda umumiy gabarit o'lchamlari 192.2x36.6m tashkil qiladi. Binoning maksimal yer sathidan tashqi devorlarning yuqori qismigacha bo'lgan balandlik - ±0,000 -4.350m.

Ichki pardozlash ishlari:

Devor – suv emulsiya va rang, keramik plita;

Pol – keramik plita, italogranit;

Zina qoplama – italogranit plitka;

Shift (yerto'la) – ohakli suvoq va rang;

Shift – osma shift, gipsokarton, suv emulsiya va rang, namlik mavjud xonalarda plastik;

Eshik – Temir eshik va MDF ;

Vitraj – plastik, alyumin profil;

Tashqi pardozlash ishlari:

Devorlari – 50 mm bazalt izolyatsiyasi bilan qo'plangan, yakunlovchi suvoq, engil tonlarda suv emulsiyasi bo'yoqlar bilan bo'yash.

Tom – profnastil;

Dekorativ element – alyukabond qoplama;

Soyabon – alyukabond qoplama;

Poypesh – italogranit (dekorativ);

3.4. Konstruktiv yechimlari.

Poydevori – temirbeton, monolit bo'lib, kalinligi 1000mm va beton sinfi V20.

Yer to'la qismi devorlari – qalinligi 400mm bo'lib, quyma temirbetonli va beton sinfi V20ni tashkil etadi.

Ustunlar - temirbeton, quyma bo‘lib, o‘lchamlari turlicha va beton sinfi V25ni tashkil etadi.
Rigellari - temirbeton, quyma bo‘lib, o‘lchamlari 400x500(h)mm li va beton sinfi V25 ni tashkil etadi.
Diafragmalari – quyma temirbetonli va beton sinfi V25ni tashkil etadi.
Tashqi devorlar – qalinligi 300mm bo‘lgan gazoblokdan kley qorishma asosida deb qabul qilingan. Devorlar metall ustunlar bilan kuchaytirilgan va balandligi xar 600mm da gorizontal setkalar bilan boglangan.
Pardevorlar – kalinligi 300, 200, 100mm li bo‘lib, gazoblokdan kley qorishma asosida dep qabul qilingan. Pardevorlar metal ustunlar bilan kuchaytirilgan va gorizontal setkalar bilan boglangan.
Orayopmalar – quyma temirbetonli bo‘lib, qalinligi 180 va 200mm va beton sinfi V25ni tashkil etadi.
Zinalar - monolit, temirbetonli va beton sinfi V25.
Tom qismi – metall konstruksiyalardan iborat.

3.5. Yong‘in xavfsizligi.

Binoning yong’inga chidamlilik darajasi – II.
Binoning javobgarlik klass – IV.
Strukturaviy yong'in xavfi sinfi - CO
Funktsional yong'in xavfliligi bo'yicha klassi – F5.2

3.6. Energiya samaradorligi.

SHNK 1.03.01 p5. talablariga muvofiq binoning energiya pasportini o'z ichiga olgan "energiya samaradorligi" yechimi, 10.5-bandning 2.03.10-2019-bandiga va tashqi issiqlik izolyatsiyaning muvofiq ishlab chiqilgan.
- SHNK 1.03.01 va 2.03.10-2019 muvofiq ilova 10.5 talablariga muvofiq binoning energiya pasporti taqdim qilingan.
- KMK 2.01.04 2018 Issiqlik muhandislik hisobi himoya darajasi ishlab chiqilgan.
- Loyihaga ko’ra bino tom qismida quyosh panellari o’rnatilishi rejalashtirilgan.

3.7. 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 tashqi muhandislik tizimlaridan tashqari, barcha ichki 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 topshrig‘iga asosan).

5. Loyihani kelishilganligi to'g'risida hujjatlar.

5.1. Dastlabki loyiha yechimlari loyihachi bilan kelishilgan hamda buyurtmachi tomonidan tasdiqlangan.
5.2. O‘zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo‘jaligi vazirligi Toshkent shahar Qurilish bosh boshqarmasi loyiha-smeta hujjatlarini kelishish bo‘yicha Arxitektura va shaharsozlik kengashi ishchi organining 2023-09-11 dagi 93900167-sonli xulosasi.
5.3. O‘zbekiston Respublikasi Ekologiya, Atrof-muhitni muhofaza qilish va Iqlim o‘zgarishi vazirligi Davlat Ekologik Ekspertizasi markazi Toshkent shahar filialining 11.02.2025 yildagi №01-02/14-4009 sonli Davlat Ekologik ekspertizasi xulosasi.

6. Ekspertiza natijalari.

Ekspertiza natijalariga koʻra qoʻshimcha qiymat solig‘i (QQS) bilan **654 505 329 381** so'm miqdorida taqdim etilgan loyiha qiymati

64 118 458 141 so'mga kamaytirilib, **590 386 871 240** soʻmni tashkil etadi. Xususan:

Qurilish-montaj ishlari: **497 740 041 910** so'm

Asbob-uskunalar: **29 391 093 126** so'm

QQS: **63 255 736 204** so'm

Ob’ekt qiymati pasayishi quyidagi aniqlashtirish natijasida yuzaga kelgan, jumladan: ish xajmlarini koʻrib chiqish, resurs va normalarni aniqlashtirish, pudratchining boshqa xarajatlari, qurilish materiallari, mashina mexanizimlar va boshqa xarajatlar.

6.1. Ishchi loyiha ekspertiza koʻrigiga 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 loyihasiga quyidagi asosiy tuzatishlar va qoʻshimchalar kiritildi:

- binoning konstruktiv qismi bo‘yicha barcha kamchiliklar aniqlashtirildi va bartaraf etildi;
- isitish, shamollatish va suv ta’minoti bo‘yicha keltirilgan kamchiliklar bartaraf etildi.

6.3. Shartnoma bo‘yicha import materiallar va asbob-uskunalarni sotib olish (oborudovanie), hamda etkazib berish xarajatlari va u bilan bog‘liq xarajatlar shaharsozlik hujjatlari ekspertizasidan o‘tkazilmaydi.

6.4. Smeta hujjatlarida koʻrsatilgan pudratchining boshqa harajatlari miqdori bo‘yicha “Sh aharsozlik hujjatlari ekspertiza qilish Respublika markazi” DM majburiyatni o‘z zimmasiga olmaydi.

6.5. Buyurtmachiga qayta koʻrib chiqish tavsiya etiladi:

- ShNK 4.01.16-09 6-bobidagi “Qurilishning bahosini shartnomaviy joriy narxlarda aniqlash qoidalari” asosida asbob-uskunalar va qurilish materiallari (buyumlar, konstruksiyalar) birja va yarmarkalarining byulletenlari, qurilish materiallari va uskunalari yetkazib beruvchi tashkilotlarning narxlaridan olinishi, pudratchining boshqa xarajatlari va ishchilarning ish xaqi bo‘yicha aniqlik kiritishlishini.

6.6. Yakuniy qurilish qiymati buyurtmachi va pudratchi tomonidan qurilish tugagandan so‘ng, haqiqatda (po faktu) bajarilgan ishlar va nazorat o‘lchovlari natijalari asosida aniqlanadi.

6.7. Buyurtmachi ishchi loyihani tasdiqlashdan oldin belgilangan tartibda barcha manfaatdor vakolatli tashkilotlar bilan kelishishi lozim.

- 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 hujjatlari buyurtmachiga to‘liq tuzatishlarsiz berilsa, ushbu ekspertiza xulosasi haqiqiy emas deb hisoblanadi.
- 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.
- Ob’ektni tashqi muhandislik tarmoqlari ekspertiza tomonidan ko‘rilmadi, kelajakda tashqi muhandislik tarmoqlari ishlab chiqilishi va o‘rnatilgan tartibda ekspertizadan o‘tkazilishi lozim.

6.8. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2021 yil 17 sentabrdagi 579-sonli qarorining III bob 29-bandida ekspert tashkilotiga taqdim etilgan shaharsozlik hujjatlarining sifati, dastlabki ma’lumotlarning haqqoniyligi va qabul qilingan loyiha yechimlariga buyurtmachi hamda loyiha tashkiloti javobgarligi belgilangan.

7. Xulosalar.

7.1. Ekspertiza natijalarini hisobga olgan holda, barcha me’yor talablarning bajarilishi va buyurtmachi tomonidan ob’ektning asbob-uskunalar va qurilish materiallar narxlari, mashina-mexanizimlarni ishlash qiymati va ishlar xajmini maqullanishi sharti bilan «Mavjud ob’ektni, o‘z yer uchastkasida zamonaviy ko‘p kvartirali turar - joy sifatida ixtisoslashtirib, qayta qurish» binosi sifatida ixtisoslashtirib rekonstruksiya qilish hamda qurish» 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.

Bosh ekspert: Xudayberdiyev Shokir Abdiraxmanovich.

Ishtirokchi ekspertlar: Ikromov Muxiddin Sodiqovich, Musayev Rustam Talatovich, Usmanov Kayrat Sharipbayevich, Usmanov Aybek Daniyarovich, Xatamov Nurbek Choriyevich, Abduraxmanov Muzaffar Yulchiyevich, Akmalov Sanjar Sherzod O‘g‘li, Amanova Miyassar Aliyevna