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: 01-08-2025 yil

YIG'MA EKSPERT XULOSASI

253377 - SONLI

Obyekt nomi: “Toshkent shahar Yashnobod tumani Zohidon ko‘chasi 4-uyda joylashgan “Nastarin” davolash muassasasining mavjud binosini ko‘p qavatli turar joy binosiga qayta ixtisoslashtirgan holda rekonstruksiya qilish” ishchi loyihasi	
Buyurtmachi:	OBIHAYOT GARDEN MCHJ
Bosh loyihachi:	"CITY STROY PROJECT" MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT
Moliyalashtirish manbai:	Buyurtmachining o'z mablag'lari hisobidan
Bosh pudratchi:	Buyurtmachi tomonidan aniqlanadi.
Qurilish turi:	Rekonstruksiya
Murojaat raqami:	072134

1. Loyihalash uchun asos.

1.1. O’zbekiston Respublikasi Qurilish vazirligi Toshkent Shahar Qurilish bosh boshqarmasi tomonidan 19.02.2019-yildagi 5500888-sonli “Obyektni qayta ixtisoslashtirish va rekonstruksiya qilishga” ruxsatnoma.

1.2. Toshkent shahar qurilish bosh boshqarmasi tomonidan 01.03.2019yildagi 504T-sonli arxitektura rejaslahtirish topshirig’i.

1.3. O’zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo’jaligi vazirligi tomonidan rasmiylashtirilgan, 05.06.2023-yildagi 1726-1726290-68142–sonli rasmiylashtirilgan arxitektura – rejalashtirish topshirig’i.

1.4. 2025-yilda belgilangan tartibda tasdiqlangan va kelishilgan loyihalash topshirig‘i.

1.5. Loyiha tashkiloti va buyurtmachi o’rtasida tuzilgan 30.04.2025-yildagi 13TO/25-sonli shartnoma.

1.6. “Hududiy elektr tarmoqlari” AJ “Toshkent shahar elektr tarmoqlari” MCHJ tomonidan elektr tarmoqlariga ulanish uchun 02.06.2025-yildagi 2629050868-sonli texnik shart.

1.7. “Toshkent shahar suv ta’minoti” AJ tomonidan 28.05.2025-yildagi 270/4-1746-sonli texnik shart.

1.8. “Hududgaz Poytaxt” GTF tomonidan tabiiy gaz bilan gazlashtirish loyihasini ishlab chiqish va gazlashtirish uchun berilgan 20.04.2022-yildagi 59438-T-sonli texnik shart.

1.9.“Hududgaz Poytaxt” GTF tomonidan texnik shartni 2yilga uzaytirish uchun 02.06.2025-yildagi 41-02-11-1299-sonli xati.

1.10. “City Stroy Project” MCHJ tomonidan 2025-yilda amalga oshirilgan obyekt texnik ko’rik natijalari hisoboti.

1.11. “Geosfera developing group” MCHJ tomonidan 2021-yilda ishlab chiqilgan hudud muhandislik geologik qidiruv natijalari 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.

2.2. “City Stroy Project” MCHJ tomonidan 2025-yilda taqdim etilgan va tasdiqlangan obyekt tushuntirish xati.

2.3. Loyiha tashkiloti tomonidan ishlab chiqilgan va tasdiqlangan issiqlik texnik hisobi va energetik pasporti (A, B, V va G-bloklar).

2.4. Loyiha tashkiloti tomonidan ishlab chiqilgan va tasdiqlangan “Qurilishni tashkil etish” (POS) loyihasi.

2.5. O’zbekiston Respublikasi Toshkent Shahar “Ekspertiza-P S D-Consulting” MCHJ tomonidan 2021-yil 21-avgustdagi №28E/A-21-sonli yig’ma ekspertiza xulosasi.

3. Loyiha yechimlarining qisqacha mazmuni.

3.1. Qurilish maydonchasining ma’lumotlari.

Tashqi havo harorati -140S.

Normativ shamol bosimi - W_o = 0,38 kPa.

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

Toshkent shahrining seysmik mikrorayonlashtirish xaritasi bo‘yicha uchastkaning seysmikligi 8 ballga baholangan.

Binoning poydevori uchun asos bo‘lib MGE-2 grunti xizmat qiladi.

Tadqiqot maydonidagi Qatlam-1 gruntlari qo‘ng‘ir rangli qumoq va qumloqlardan iborat. Kichik quvvat va kam yuk ko‘tarish qobiliyati tufayli ushbu elementning gruntlari tabiiy asos sifatida tavsiya etilmaydi. Poydevorlarning tabiiy zamini uchun tavsiya etilgan gruntlar qumli to‘ldirgichli shag‘alli, cho‘kmaydigan va suvlangan gruntlardir. Element quvvati 5,5-6,9m.

Arxiv (qatlam-2) bo‘yicha yirik bo‘lakli gruntlarning chuqurligi 25,0 m dan ortiq, tuzlanmagan.

Yer osti suvlari yer yuzasidan 1,5-1,7 m chuqurlikda joylashgan.

Tuproqning seysmik xususiyat turi – II (ikkinchi).

Tuproq-gruntlarning muzlash chuqurligi– 0,70 m.

3.2. Bosh rejaga asosan:

Obyekt Toshkent shahar, Yashnobod tumani, Zohidon ko’chasi, 4-uyda manzilida joylashgan.

Bosh rejada quyidagi bino va inshootlar loyihalanishi ko’zda tutilgan:

- Blok – A, turar joy dom;
- Blok – B, turar joy dom;
- Blok – V, turar joy dom;
- Blok – G, turar joy dom;

Bosh reja texnik-iqtisodiy ko’rsatkich:

Umumiy maydon -5076,4m^2;

Qurilish maydon -1976,3m^2;
Qoplama maydon -1964,9m^2;
Asfalt qoplama -1176,8m^2;
Beton qoplama (Bruschatka) -788,1m^2;
Yashil maydon -914,7m^2;

Blok – A, turar joy binosi – to'rtburchak shakldagi 11-qavatli va yarim yerto'la qavati mavjud binoning tarxdagi o'lchamlari 17,0x19,2 metrdan iborat.

Jami 46 dona xonadon loyihalangan: 22ta 1-xonali xonadon, 22ta 2-xonali xonadon va 2ta 3-xonali xonadon ko'rsatilgan.

Yarim yerto'la qavat balandligi poldan shiftgacha h=3,45metr. Yuqori qavatlar balandligi poldan shiftgacha h=3,30metr. Texnik qavat balandligi poldan shiftgacha h=1,80metr.

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkich:

Qurilish maydon -330,7m^2;
Umumiy kvartira maydon -2833,3m^2;
Kvatira yashash maydoni -1041,7m2;
Bino qurilish hajmi -14683,0m^3;

Blok – B, turar joy binosi –G shakldagi 11-qavatli va yarim yerto'la qavati mavjud binoning tarxdagi o'lchamlari 41,8x25,9 metrdan iborat.

Xonadonlar soni 100ta: 1-xonali 50ta xonadon, 2-xonali 40ta xonadon, 3-xonali 10ta xonadon ko'rsatilgan.

Yarim yerto'la qavat balandligi poldan shiftgacha h=3,45metr. Birinchi qavat balandligi poldan shiftgacha h=4,05metr. Yuqori qavatlar balandligi poldan shiftgacha h=3,30metr.

Yarim yer to'la qavatda ofislar va podezd loyihalangan.

Birinchi qavatda do'konlar va boshqalar. Yuqori qavatlarda xonadonlar joylashgan.

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkich:

Qurilish maydon -910,8m^2;
Umumiy kvartira maydon -6751,4m^2;
Kvatira yashash maydoni -3133,0m^2;
Bino qurilish hajmi -41987,8m^3;

Blok – V, turar joy binosi –G shakldagi 11-qavatli va yarim yerto'la qavati mavjud binoning tarxdagi o'lchamlari 22,6x25,9 metrdan iborat.

Binoda jami 50ta xonadon loyihalangan: 20ta 1-xonali xonadon, 20ta 2-xonali xonadon va 10ta 3-xonali xonadon ko'rsatilgan.

Yarim yerto'la qavat balandligi poldan shiftgacha h=3,45metr. Birinchi qavat balandligi poldan shiftgacha h=4,05metr. Yuqori qavatlar balandligi poldan shiftgacha h=3,30metr.

Yarim yer to'la qavatda ofislar va podezd loyihalangan. Birinchi qavatda do'konlar va boshqalar. Yuqori qavatlarda xonadonlar joylashgan.

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkich:

Qurilish maydon -576,0m^2;
Umumiy kvartira maydon -4271,4m^2;
Kvatira yashash maydoni -2000,8m^2;
Bino qurilish hajmi -26438,4m^3;

Blok – G, turar joy binosi – to'rtburchak shakldagi 11-qavatli va yarim yerto'la qavati va texnik qavati mavjud binoning tarxdagi o'lchamlari 17,0x19,2 metrdan iborat.

Binoda jami 46ta xonadon loyihalangan: 22ta 1-xonali xonadon, 22ta 2-xonali xonadon va 2ta 3-xonali xonadon ko'rsatilgan.

Yarim yerto'la qavat balandligi poldan shiftgacha h=3,45metr. Yuqori qavatlar balandligi poldan shiftgacha h=3,30metr. Texnik qavat balandligi poldan shiftgacha h=1,80metr.

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkich:

Qurilish maydon -330,7m^2;

Umumiy kvartira maydon -2833,3m^2;

Kvatira yashash maydoni -1041,7m2;

Bino qurilish hajmi -14683,0m^3;

Tashqi pardozlash:

Poypesh – granit qoplama;

Devor – yuqori sifatli suvoq va fasad rang;

Tom qoplama – bitum, cherepitsa, profnastil;

To'siqlar – metal;

Ichki pardozlash:

Devor – yuqori sifatli suvoq, yuqori sifatli suv emulsiya rang;

Shift – tekkislangan suvoq, suv emulsiya va rang, shuningdek osma shift va plastik;

Pol – keramik plita, laminat;

Vitraj va rom – alyumin va plastik profil;

Eshik – MDF (yog'och) va boshqalar;

3.3. Konstruktiv yechimlari.

A,B,V va G-bloklar:

Devor –380mm qalinlikdagi g'isht;

Devor izolyatsiya – 100mm qalinlikdagi izolyatsion materialj

Orayopma – 220mm qalinlikdagi yig'ma temir beton plita;

Tom – nishabli tom, metal ferma;

Tom izolyatsiya – 150mm qalinlikdagi bazalt plita;

Zina – temir beton monolit;

Binoning konstruktiv sxemasi - qattiqlik diafragmalariga ega bo'lgan karkas-bog'lovchi, karkas ishida ishtirok etmaydigan g'isht bilan to'ldirilgan.

Poydevorlar - monolit temirbeton plita, beton sinfi kl V22,5.

Yerto'la devorlari – 400 mm qalinlikdagi monolitli temirbeton, beton sinfi kl V22,5.

Ustunlar – kesimi 500x500mm, 400x400mm bo'lgan monolitli temirbeton, beton sinfi kl V22,5.

Rigellar - kesimi 400x400mm bo'lgan monolitli temirbeton, beton sinfi kl V22,5.

Orayopma– 220 mm qalinlikdagi yig'ma yarim yumaloq g'ovakli temirbeton plita.

Diafragma – 400 va 250mm qalinlikda monolitli temirbeton, beton sinfi kl V22,5.

Zinapoyalar- monolitli temirbeton, beton sinfi kl V22,5.

Tashqi devorlar – 380 mm qalinlikdagi monolitli temirbeton.

Tom qoplama – metal konstruksiyali, profnastil bilan qoplangan.

3.4. Yong'in xavfsizligi.

Yong'inga qarshiligi – II toifa.

Konstruktiv yong'in xavf turi –S0.

Funksional yong'in xavfi sinfi – F1.3.

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

Turar joy binolari tashqi devorlarining izolyatsiyasi yonmaydigan materiallardan (fasad bo'yog'i), har bir kvartiralardan ochiq turdagi balkonlarga chiqish, qavatlar balkonlari aro evakuatsiya lyuklari, tom yog'och qismlariga yonish xususiyatini pasaytiruvchi suyuqlik bilan

ishlov berish, bino atrofida yong‘in-qutqaruv avtoekipajlari harakatlanishi uchun qattiq qoplamali yo‘llar, turar joy binolarining yer usti qavatlaridan evakuatsiya uchun L1 tipdagi zina kataklari, A va G bloklar sokol qavatida lift ro‘parasida tamburshlyuz, himoya qilinuvchi barcha xonalar yong‘in signalizatsiya hamda odamlarni yong‘indan xabardor va evakuatsiya qilishni boshqarish tizimlari, chiqish joylarida yong‘in signalizatsiyasining qo‘lda ishlovchi tashvishgohlari, gazda ishlaydigan jihozlari o‘rnatiladigan xonalarida gaz quvurlarida gazanalizatorlar va gazni o‘chiruvchi klapanlar, yong‘in vaqtida lift shaxtasining yuqori qismiga alohida kanal orqali havo berish, binolar qavatlarida tutun tortish tizimi, evakuatsiya yo‘nalishidagi barcha eshiklari uchun o‘zini-o‘zi berkituvchi moslamalar, binolarning tepa qavatidan tomchordoq qismiga chiqish uchun metall zina yordamida lyuk, qurilishning 2-bosqichida yong‘in o‘chirish tashqi manbaasi sifatida yong‘in o‘chirish gidranlari va boshqalar.

3.5. Energiya tejamkorlik.

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

– tashqi devorlar yuzasi issiqlik-texnik hisobga ko’ra issiqlik izolyatsiya bilan qoplangan;

– tomda 210 dona quyosh panellari o‘rnatilgan;

– FIK yuqori samarador radiatorlar va isitish uskunalaridan foydalanilgan va b.

– yoritish svetodiodli chiroqlar orqali bajarilgan va b.

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, 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.

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

- Toshkent shahar qurilish bosh boshqarmasi Arxitektura va shaharsozlik kengashi ishchi organi (2023-yil 26-maydagi 72660-sonli xulosa).

- O‘zbekiston Respublikasi ekologiya, atrof-muhitni muhofaza qilish va iqlim o‘zgarishi vazirligi Davlat ekologik ekspertizasi markazi Toshkent shahar filiali tomonidan 21.05.2025yildagi 01-02/14-6234-sonli Davlat ekologik ekspertizasi xulosasi.

- Toshkent shahar favqulodda vaziyatlar boshqarmasi tomonidan 22.05.2023-yildagi 23/11/-1878-sonli ma’lumotnoma.

6. Ekspertiza natijalari.

Ekspertiza natijalariga ko‘ra qo‘shimcha qiymat solig‘i (QQS) bilan **159 737 111 861** so'm miqdorida taqdim etilgan loyiha qiymati

16 902 288 004 so'mga kamaytirilib, **142 834 823 857** so‘mni tashkil etadi. Xususan:

Qurilish-montaj ishlari: **126 881 137 142** so'm

Asbob-uskunalar: **649 955 587** so'm

QQS: **15 303 731 128** 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 loyihasiga quyidagi asosiy tuzatishlar va qo‘shimchalar kiritilishi lozim:

- lift shaxtasida zinapoyadan alohida mustaqil tirgak bo‘lishi;

- turar joy binosining 15 m. dan yuqorida joylashgan kvartiralaridan ochiq turdagi balkonlarga chiqish joyi, chetidan (tores) derazagacha eniga 1,2 m dan kam bo‘lmagan yopiq devor bilan ta’minlanishi ShNQ 2.01.02-04, 5.13-band, ShNQ 2.08.01-24, 188-band;

- barcha binolarda tutunlanmaydigan zinapoyalar tashkil etilishi ko‘zda tutilishi ShNQ 2.01.02-04, 5.40-band (ushbu tadbir yong‘in va favqulodda vaziyatlar sodir bo‘lgan vaqtda insonlar xavfsizligini ta’minlash va evakuatsiyani o‘z vaqtida to‘g‘ri tashkil etish uchun dolzarb (mas’ul) xisoblanib, ekspertiza ko‘rigiga taklif etilayotgan binolar hozirgi kunda qurib bitkazilganligini inobatga olib, tutunlanmaydigan boshqa turdagi zina kataklarini tashkil etish taklif etiladi);

- turar joy binolari barcha qavatlari (bir nuqtaga 1 ta oqim 2,5 l/s) ichki yong‘in o‘chirish tizimi hamda bosim ko‘taruvchi nasoslar bilan jihozlanishi ShNK 2.04.01-22, 1-jadval, 217-band;

- yong‘inga qarshi suv ta’minoti tizimi binolarning fasadiga chiqarilgan yong‘in o‘chirish avtonasoslarni ulash uchun diametri 80 mm bo‘lgan birlashtiruvchi (suxotrub) tirsaklar, tashqaridan boshqariladigan teskari klapanlar va zulfinlar (zadvijkalar) bilan jihozlanishi ShNK 2.08.01-24, 257-band;

- barcha turar joy bloklari binolarida yong‘in-qutqaruv bo‘limlarini tashish uchun lift tashkil qilinishi ShNQ 2.08.01-24, 228-band ;

-Loyihalanayotgan hududning bosh reja yechimlarida ko’kalamzorlashtirish maydoni kamida 25%ni tashkil etishi lozim (SHNQ 2.07.01-23, 474-bandi).

Shuni ta’kidlash kerakki, buyurtmachining 11.07.2025-yildagi xatiga ko‘ra ushbu ob’ekt loyiha xujjatlari 21.08.2021-yilda O‘zbekiston Respublikasi “Ekspertiza-P S D-CONSALTING” MChJ tomonidan ekspertiza ko‘rigidan o‘tkazilgan va 28E/A-21-sonli yig‘ma ekspert xulosasi olingan va qurilish montaj ishlari boshlangan. Mazkur xatda buyurtmachi ekspluatatsiya davrida yong‘in xavfsizligi bo‘yicha ma’suliyatni o‘z bo‘yniga olishi ko‘rsatilgan.

6.3. Qurilish qiymati QQS bilan va buyurtmachining xarajatlarisiz 159 737 111,861 ming so‘m qilib taqdim etilgan. Qiymat 16 902 288,004 ming so‘mga kamaytirilib 142 834 823,857 ming so‘m qilib belgilandi.

Resurs me’yorlari normativlarini, mashina va mexanizmlardan foydalanish xarajatlarini, asosiy qurilish materiallari qiymatini, quruvchi ishchilar mehnati xarajatlarini va boshqalarni aniqlashtirish hisobiga kamaytirishga erishildi.

Chet el uskunalari narxi ekspertiza tomonidan ko‘rib chiqilmagan.

6.4. Yakuniy xarajatlar buyurtmachi va pudratchi tomonidan qurilish tugagandan so‘ng, nazorat o‘lchovlari natijalariga ko‘ra, amalda bajarilgan ishlar hajmiga qarab belgilanadi.

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

- Mazkur xulosaning 6.2-bandida ko‘rsatilgan yong‘in xavfsizligi talablari bo‘yicha maxsus texnik shartlarni ishlab chiqish va manfaatdor idoralar bilan kelishish shart. Maxsus texnik shartni olinishi bo‘yicha buyurtmachi kafolat xati taqdim etgan (Buyurtmachining 31.07.2025-yildagi 31/07-sonli xati), kafolat xatida ko‘ra ijobiy yechimdagi maxsus texnik shart olinmasa mazkur yig‘ma ekspertiza xulosasi o‘z kuchini yo‘qotadi.

6.6. 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.

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.

6.7. 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 “Toshkent shahar Yashnobod tumani Zohidon ko‘chasi 4-uyda joylashgan “Nastarin” davolash muassasasining mavjud binosini ko‘p qavatli turar joy binosiga qayta ixtisoslashtirgan holda rekonstruksiya qilish” ishchi loyihasi ekspertiza tekshiruv natijalarini hisobga olgan holda ko‘rib chiqib, kelishishga tavsiya etiladi.

Bosh ekspert: Abduraxmanova Dilfuza Baxromovna.

Ishtirokchi ekspertlar: Kosherbaev Muratbek Abatovich, Musayev Rustam Talatovich, Xakimov Olimjon Kamiljanovich, Maxmudov Sobir Rashidovich, Ikromov Muxiddin Sodiqovich, Olxovskaya Viktoriya Kamilovna, Axmedov Asadbek Otabek O‘g‘li, Abdullayev Otabek Nasrullayevich