



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: 06-09-2025 yil



YIG'MA EKSPERT XULOSASI

257294 - SONLI

Obyekt nomi: MIROBOD TUMANI, TONG YULDUZI MFY, FARG'ONA YO'LI KO'CHASI, 24-UY O'Z YER UCHASTKASIDA, «YERTO'LA QAVATIDA AVTOTURARGOH BO'LGAN, PASTKI QAVATLARIDA SAVDO VA MAISHIY XIZMAT KO'RSATISH MARKAZI, YUQORI QAVATLARIDA KO'P QAVATLI TURAR-JOY BINOLARI» QURISH (qurilish muddati 48-oy)	
Buyurtmachi:	XONSAROY PREMIUM TOWER MCHJ
Bosh loyihachi:	"ARCHITECTURAL ERA" MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT
Moliyalashtirish manbai:	Buyurtmachining o'z mablag'lari hisobidan
Bosh pudratchi:	Buyurtmachi tomonidan aniqlanadi.
Qurilish turi:	Yangi qurilish
Murojaat raqami:	086276

1. Loyihalash uchun asos.

- 1.1. O'zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi vazirligining 14.02.2025 - yildagi 1726-1726273-213797-sonli "Arxitektura rejalashtirish topshirig'i".
- 1.2. O'zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi vazirligining obyektini ixtisosini o'zgartirish va rekonstruktsiya qilishga 28.01.2025 yildagi №167402389-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 2025-03-04 dagi 176455787-sonli xulosasi.
- 1.4. Buyurtmachi va loyihalash tashkiloti bilan 2025-yilda kelishilgan hamda tasdiqlangan loyihalash topshirig'i.
- 1.5. «GEOFACTS GROUP» MChJ tomonidan 2025-yilda bajarilgan qurilish maydonchasining muhandislik-geologik sharoitlari to'g'risidagi xulosa.
- 1.6. Buyurtmachining loyiha tashkiloti bilan loyiha-smeta hujjatlarini ishlab chiqish uchun 02.07.2025-yildagi №13-sonli shartnomasi.
- 1.7. Ko'chmas mulk obyektiga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazilganligi to'g'risida 10.07.2025 yildagi №:R-MRBT38600920-sonli Davlat Reyestridan Ko'chirma.

1.8. «Hududiy elektr tarmoqlari» AJ «Toshkent shahar elektr tarmoqlari» MChJ elektr tarmoqlariga ulanish uchun 08.08.2025 yildagi 2627386724 sonli texnik shart.

1.9. "Toshkent shahar suv ta'minoti" AJ tomonidan 10.07.2025 yilda berilgan №270/4-2584 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. "ARCHITECTURAL ERA" MChJ tomonidan 2025-yilda bajarilgan obyektning issiqlik-texnik hisoboti.

2.3. "ARCHITECTURAL ERA" MChJ tomonidan 2025-yilda bajarilgan obyektning energetik passporti.

2.4. "ARCHITECTURAL ERA" MChJ tomonidan Binoning konstruktiv xisobi bo'yicha 2025 yildagi texnik xulosasi.

2.5. Loyiha qurulish montaj ishlari ilova qilingan POS grafiklari asosida 48 oy etib belgilangan.

3. Loyiha yechimlarining qisqacha mazmuni.

3.1. Qurilish maydonchasining ma'lumotlari.

Normativ shamol bosimi - $W_o = 0,38$ kPa.

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

Qurilish hududining zilzilabardoshligi - 8 ball.

Tuproq-gruntlarning muzlash chuqurligi - 0.70 m.

Cho'kish bo'yicha hududning tuproq sharoitlari turi - I (birinchi).

Hisoblangan maksimal darajada yer osti suvlari o'lchanganidan 1,5 m balandroq bo'lishi kutiladi, ya'ni yer yuzasidan 4,8-5,1 m chuqurlikda yoki mutlaq belgi bo'yicha 434,00 m da joylashadi.

IGE-1 - tarkibiga qo'shimcha yuklama ostida cho'kuvchan, qattiq konsistensiyali, qo'ng'ir rangli, lyossimon qumoq tuproqlar kiradi. Elementning qalinligi 1.1 - 1.7 m gacha.

IGE-2 - yirik bo'lakli gruntlar, shag'alli gruntlardan iborat bo'lib, tarkibida qumli to'ldirgich va shag'al hamda yirik toshlar mavjud. Elementning qalinligi 22.2 - 22.5m gacha.

3.2. Bosh reja va Arxitektura rejalashtirish yechimlari.

Obyekt Ko'p qavatli turar joy majmuasi qurilishi Mirobod tumanidagi "FAZO," Tong Yulduzi MFY, Farg'ona yo'li ko'chasi, 24-uy. Toshkent shahri yangi qurilishni ko'zda tutadi.

Bosh rejada quyidagi bino va inshootlar loyihalaniishi ko'zda tutilgan:

- Ko'p qavatli turar-joy binosi;
- Ko'p qavatli turar-joy binosi;
- Ko'p qavatli turar-joy binosi;
- Kam qavatli bino;
- Avtoturargohga kirish va chiqish joyi;
- Avtoturargoh;
- Axlat tashash joyi

Bosh reja hudud balansi:

Uchastka maydoni - 6270.0 m²,

Qurilish maydoni - 3774.0 m²,

Qoplama maydoni - 2241.0m²,

Obodonlashtirish maydoni - 255.0 m².

3.3. Arxitektura - qurilish qismi.

Blok 1 - loyihada 9-qavatli bino, yerto'la va yarim yertola (tsokol) qavatidan iborat bo'lib, yarim yertola (tsokol) qavati-savdo dokonlari loyihanganligi ko'zda tutilgan. Rejada to'rtburchak shakldan iborat, o'qlarda umumiy gabarit o'lchamlari 37.10x15.00m tashkil

qiladi. Yerto'la qismida avtoturargoh balandligi 3,45m, yarim yerto'la (tsokol) balandligi 4,2m, 1-9 qavat balandligi 3.3m. Binoning maksimal yer sathidan tashqi devorlarning yuqori qismigacha bo'lgan balandlik - $\pm 0,000 + 32,800$ m.

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichi:

Qurilish maydoni - 838,93 m².

Umumiy maydoni - 5440.18 m².

Qurilish hajmi 0.000dan yuqori - 18087,96 m³.

Qurilish hajmi 0.000dan past - 4691,54 m³.

Binoning qavatlari - 9 qavat.

Xonadonlar soni: Jami:90ta.

shulardan - 1 xonali xonadon- 27ta, 2 xonali xonadon- 45ta, studiya 1 xonali xonadon- 9ta, studiya 2 xonali xonadon- 9ta.

Blok 2 - loyihada 9-qavatli bino, yerto'la va yarim yertola (tsokol) qavatidan iborat bo'lib, yarim yertola (tsokol) qavati-savdo dokonlari loyihanganligi ko'zda tutilgan. Rejada to'rtburchak shakldan iborat, o'qlarda umumiy gabarit o'lchamlari 46.10x18.00m tashkil qiladi. Yerto'la qismida avtoturargoh balandligi 3,45m, yarim yerto'la (tsokol) balandligi 4,2m, 1-9 qavat balandligi 3.3m. Binoning maksimal yer sathidan tashqi devorlarning yuqori qismigacha bo'lgan balandlik - $\pm 0,000 + 32,800$ m.

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichi:

Qurilish maydoni - 849,58 m².

Umumiy maydoni - 6846,23 m².

Qurilish hajmi 0.000dan yuqori - 23045,88 m³.

Qurilish hajmi 0.000dan pas - 5976,32 m³.

Binoning qavatlari - 9qavat.

Xonadonlar soni: Jami:108ta.

shulardan - 1 xonali xonadon- 45ta, 2 xonali xonadon- 63ta.

Blok 3 - loyihada 9-qavatli bino, yerto'la va yarim yertola (tsokol) qavatidan iborat bo'lib, yarim yertola (tsokol) qavati-savdo dokonlari loyihanganligi ko'zda tutilgan. Rejada to'rtburchak shakldan iborat, o'qlarda umumiy gabarit o'lchamlari 37.10x15.00m tashkil qiladi. Yerto'la qismida avtoturargoh balandligi 3,45m, yarim yerto'la (tsokol) balandligi 4,2m, 1-9 qavat balandligi 3.3m. Binoning maksimal yer sathidan tashqi devorlarning yuqori qismigacha bo'lgan balandlik - $\pm 0,000 + 32,800$ m.

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichi:

Qurilish maydoni - 838,93 m².

Umumiy maydoni - 5440.18 m².

Qurilish hajmi 0.000dan yuqori - 18087,96 m³.

Qurilish hajmi 0.000dan past - 4691,54 m³.

Binoning qavatlari - 9 qavat.

Xonadonlar soni: Jami:90ta.

shulardan - 1 xonali xonadon- 27ta, 2 xonali xonadon- 45ta, studiya 1 xonali xonadon- 9ta, studiya 2 xonali xonadon- 9ta.

Blok 4 - loyihada yerto'la qismida avtoturargoh, va yarim yertola (tsokol) qavatidan iborat bo'lib, rejada to'rtburchak shakldan iborat, o'qlarda umumiy gabarit o'lchamlari 44.2x20.5m tashkil qiladi. Yerto'la balandligi 3,45m, yarim yerto'la (tsokol) balandligi 3,03m,

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichi:

Qurilish maydoni - 1238.48 m².

Umumiy maydoni - 1978.3 m².
Qurilish hajmi - 7985,82 m³.

Tashqi pardoqlash:

Poypesh – keramik plita;
Devor – travertin suvoq, dekorativ fasad va 2 qatlamli rang;
Balkon qoplama – yaxshilangan suvoq, travertin va 2 qatlamli rang;
Binoga kirish qismida – zina mavjud (ustki qoplamasi granit).

Ichki pardoqlash:

Zina qoplama – keramogranit qoplama;
Devor – yaxshilangan suvoq, suv-disperlangan akril bo'yoq;
Shift – osma shift, gipsokarton va akril, suvdisperlangan bo'yoq;
Pol – keramik plita va beton;
Eshik – alyumin va metal profil;
Rom – polivinilxloriddan tayyorlangan profil;
Xarid qilingan xonadonlar va binoning yarim yerto'la qismida ichki pardoqlash ishlari sotib oluvchilarning o'z xisoblaridan amalga oshiriladi.

3.4. Konstruktiv yechimlari.

Loyihada 9-qavatli bino, yerto'la va yarim yertola (tsokol) qavatidan iborat bo'lgan bino.
Poydevor – yaxlit quyma temirbeton poydevor h=1000mm , beton markasi B25
Yerto'la devorlari – quyma temirbetondan qalinligi 400 mm , beton markasi B25
Kalonna – quyma temirbetondan , o'lchami 500x500, 400x400 mm beton markasi B25
Rigellar – quyma temirbetondan , o'lchami 450x430, 400x430 mm beton markasi B25
Orayopmalar – quyma temirbetondan , qalinligi 180, 160 mm , beton markasi B25
Devorlari – tashqi devorlari 300 mm qalinlikda gazoblokdan , ichki bo'luvchi devorlar qanlingi 200, 120 mm qalinlikdagi gazoblokdan
Diafragma – quyma temirbetondan, beton markasi B25
Zinapoya – quyma temirbetondan , beton markasi B20

BLOK 4.

Poydevor – yaxlit quyma temirbeton poydevor h=600mm , beton markasi B25
Yerto'la devorlari – quyma temirbetondan qalinligi 400 mm , beton markasi B25
Kalonna – quyma temirbetondan , o'lchami 500x500 mm beton markasi B25
Rigellar – quyma temirbetondan , o'lchami 400x500, 450x500 mm beton markasi B25
Orayopma – quyma temirbetondan , qalinligi 250, 180 mm , beton markasi B25
Devorlari –ichki bo'luvchi devorlar qanlingi 200 mm qalinlikdagi gazoblokdan

3.5. Yong'in xavfsizligi.

Yong'inga qarshiligi – II toifa.
Binoning javobgarlik klass - II
Binoning yong'inga chidamlilik darajasi - II
Funksional yong'in xavfliligi bo'yicha klassi – F1.3, F5.2
Konstruktiv yong'in xavflilik klassi - C0

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 samaradorligi.

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

-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 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.
- Muqobil energiya va quyosh panellari o'rnatish loyihada ko'zda tutilgan.
- yoritish svetodiodli chiroqlar orqali bajarilgan va turar joy binosining ishchi yoritish jixozlari QMQ 2.01.05-19 4.27 bandi ko'rsatilgan talablar (harakatni va yorug'likni sezuvchi qurilmali yoritgichlarni qo'llash zarur) asosida bajarilgan.

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 tizimi, shamollatish, ichki elektr ta'minoti, aloqa va signalizatsiya, videokuzatuv, suv ta'minoti va kanalizatsiya, xavfsizlik, yong'in signalizatsiyasi va boshqa tizimlar shaharning muhandislik tarmoqlariga texnik shartlarga muvofiq ulanadi (ART va loyihalashtirish topshirig'iga muvofiq).
- Barcha bloklarning isitish tizimi (kotelney) ob'ektning tom qismida joylashgan.
- Ob'ektni tashqi muhandislik tarmoqlari ekspertiza tomonidan ko'rilmadi, kelajakda tashqi muhandislik tarmoqlari ishlab chiqilishi va o'rnatilgan tartibda ekspertizadan o'tkazilishi lozim.

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 2025-03-04 dagi 176455787-sonli xulosasi.
- 5.3. O'zbekiston Respublikasi Ekologiya, Atrof-muhitni muhofaza qilish va Iqlim o'zgarishi vazirligi Davlat Ekologik Ekspertizasi markazi Toshkent shahar filialining 26.03.2025 yildagi №01-02/14-5121 sonli Davlat Ekologik ekspertizasi xulosasi.

6. Ekspertiza natijalari.

Ekspertiza natijalariga ko'ra qo'shimcha qiymat solig'i (QQS) bilan **106 893 936 115** so'm miqdorida taqdim etilgan loyiha qiymati

1 005 812 408 so'mga kamaytirilib, **105 888 123 707** so'mni tashkil etadi. Xususan:

Qurilish-montaj ishlari: **85 935 901 407** so'm

Asbob-uskunalar: **8 607 066 189** so'm

QQS: **11 345 156 111** so'm

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

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 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-uskunalarini sotib olish (oborudovanie), hamda etkazib berish xarajatlari va u bilan bog'liq xarajatlar shaharsozlik hujjatlari ekspertizasidan o'tkazilmaydi.

6.4. Smeta hujjatlarida ko'rsatilgan pudratchining boshqa harajatlari miqdori bo'yicha "Shaharsozlik hujjatlari ekspertiza qilish Respublika markazi" DM majburiyatni o'z zimmasiga olmaydi.

6.5. Buyurtmachiga qayta ko'rib 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 uskunolari yetkazib beruvchi tashkilotlarning narxlaridan olinishi, pudratchining boshqa xarajatlari va ishchilarning ish xaqi bo'yicha aniqlik kiritishlashini.

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.

- 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.

6.8. 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 «Mirobod tumani, Tong yulduzi MFY, Farg'ona yo'li ko'chasi, 24-uy o'z yer uchastkasida, «yerto'la qavatida avtoturargoh bo'lgan, pastki qavatlarida savdo va maishiy xizmat ko'rsatish markazi, yuqori qavatlarida ko'p qavatli turar-joy binolari» qurish (qurilish muddati 48-oy)» 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: Usmanov Aybek Daniyarovich, Shukurov Rustam Sunnatovich, Xakimov Olimjon Kamiljanovich, Adjigafarova Remziye Ablyayevna, Xatamov Nurbek Choriyevich, Xolqo'ziyev Adxam Raxmatulla O'g'li, Mirzayev Nodirbek Xalilovich, Akmalov Sanjar Sherzod O'g'li