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: 27-10-2025 yil

YIG'MA EKSPERT XULOSASI

263288 - SONLI

Obyekt nomi: Кўп хонадонли турар-жой мажмуаси ва савдо-маиший хизмат кўрсатиш бинолари қуриш.	
Buyurtmachi:	PERFECT-MANSIONS MCHJ
Bosh loyihachi:	"LIDER PROF PROEKT" MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT
Moliyalashtirish manbai:	Buyurtmachining o'z mablag'lari hisobidan
Bosh pudratchi:	Buyurtmachi tomonidan aniqlanadi.
Qurilish turi:	Yangi qurilish
Murojaat raqami:	093970

1. Loyihalash uchun asos.

1.1. O'zbekistan Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi vazirligining 2024-07-16 yildagi 1726-1726290-193683-sonli "Arxitektura rejalashtirish topshirig'i".

1.2. Toshkent shahri Yashnobod tumani hokimining 11.06.2024 yildagi №90-14-203-Q/24 –sonli qarori.

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 18.07.2024 yildagi 136993009-sonli xulosasi.

1.4. Buyurtmachi va loyihalash tashkilotlari bilan 2025-yilda kelishilgan hamda tasdiqlangan loyihalash topshirig'i.

1.5. «GEODELTA» 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 05.09.2025-yildagi №13/09-25-sonli shartnomasi.

1.7. «Hududiy elektr tarmoqlari» AJ «Toshkent shahar Elektr tarmoqlari» MChJ elektr tarmoqlariga ulanish uchun 19.06.2025 yildagi №2629062256-sonli texnik shart.

1.8. "Toshkent shahar suv ta'minoti" AJ tomonidan 09.09.2025 yilda berilgan №270/4-3759 - sonli texnik shart.

1.9. «Hududgaz Poytaxt» GTFning 19.08.2025 yildagi №216963875 sonli javob xati.

2. Ekspertiza uchun taqdim etilgan materiallar.

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

2.2. “Magma Project Development” MCHJ tomonidan 2025-yilda bajarilgan obyektning issiqlik-texnik hisoboti.

2.3. “Magma Project Development” MCHJ tomonidan 2025-yilda bajarilgan obyektning energetik passporti.

2.4. “Magma Project Development” MChJ tomonidan Binoning konstruktiv hisobi bo‘yicha 2025 yildagi texnik xulosasi.

2.5. PERFECT-MANSIONS MCHJ ning 04.10.2025 yildagi №04/10 sonli xati.

3. Loyiha yechimlarining qisqacha mazmuni.

3.1. Qurilish maydonchasining ma’lumotlari.

Tashqi havoning qishki hisobiy harorati – minus 15 C.

Normativ shamol bosimi – Wo = 0,38 kPa.

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

Loyihaning xisobiy zilzilabardoshligi – 8 ball.

Tuproqning cho’kuvchanlik toifasi –I (birinchi).

Tuproqning seysmik xossasi II (ikkinchi).

Yerning muzlash chuqurligi – 0,70 m.

3.2. Bosh reja va Arxitektura rejalashtirish yechimlari.

Loyiha Savdo-maishiy xonadonli ko‘p kvartirali uy-joy qurilishipastki qavatlardagi majmua va yerto‘lada joylashgan avtoturargoh Toshkent shahar, Yashnobod tumani, Uchchinor MFY manzili bo‘yicha yangi qurilishni ko’zda tutadi.

Bino va inshootlar tasnifi:

- 1-qavatida savdo kompleksi bo‘lgan 16 qavatli turar joy binosi (1-bosqich);
- 1-qavatida savdo kompleksi bo‘lgan 16 qavatli turar joy binosi (1-bosqich);
- 1-qavatida savdo kompleksi bo‘lgan 16 qavatli turar joy binosi(1-bosqich);
- 1-qavatida savdo kompleksi bo‘lgan 16 qavatli turar joy binosi(1-bosqich);
- 1-qavatida savdo kompleksi bo‘lgan 16 qavatli turar joy binosi(1-bosqich);
- 16 qavatli turar joy binosi(2-bosqich);
- Ko’p qavatli avtoturargoh;
- Bolalar o’yin maydonchasi;
- Ochiq avtoturargoh;
- Chiqindi kontener uchun joy;
- Yong’in havfsizligi gidranti;

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlar:

Uchastka maydoni - 9300.0 m2,
Qurilish maydoni - 3124.7 m2,
Qoplama maydoni - 4337.0 m2,
Obodonlashtirish maydoni -1838.3 m2.

3.3. Arxitektura – qurilish qismi.

Blok A1- loyihada 16-qavatli bino, yerto’la qavatda omborxonalar xonalar, 1-qavatda ofis xonalar loyihanganligi ko’zda tutilgan. Rejada tortburchak shakldan iborat, o’qlarda umumiy gabarit o’lchamlari 17.000x42.000 m tashkil qiladi. Yerto’la qavat balandligi 4.500, 1- qavat balandligi 3.300 m, 2-16 qavatlar balandligi 2.900 m dan iborat. Binoning maksimal yer sathidan tashqi devorlarning yuqori qismigacha bo'lgan balandlik - ±0,000 + 54.000 m.

Turar-joy uyida jami 240 ta xonadon mavjud, jumladan:

- 1 xonali — 165 ta
- 2 xonali — 60 ta.
- 3 xonali — 15 ta.

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlar:
Qurilish maydoni - 727.03 m2.
Umumiy maydoni - 10620.04 m2.
Qurilish hajmi - 39259.62 m3.
Binoning qavatlari -16 qavat.

Blok A2 - loyihada 16-qavatli bino, yerto'la qavatda omborxonalar xonalar, 1-qavatda ofis xonalar loyihanganligi ko'zda tutilgan. Rejada egri tortburchak shakldan iborat, o'qlarda umumiy gabarit o'lchamlari 24.000x23.600 m tashkil qiladi. Yerto'la qavat balandligi 4.500, 1-qavat balandligi 3.300 m, 2-16 qavatlar balandligi 2.900 m dan iborat. Binoning maksimal yer sathidan tashqi devorlarning yuqori qismigacha bo'lgan balandlik - ±0,000 + 54.000 m.
Turar-joy uyida jami 135 ta xonadon mavjud, jumladan:
- 1 xonali — 105 ta.
- 2 xonali — 30 ta.

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlar:
Qurilish maydoni - 532.10 m2.
Umumiy maydoni - 8314.95 m2.
Qurilish hajmi - 28679.4 m3.
Binoning qavatlari - 16 qavat.

Blok A3 - loyihada 16-qavatli bino, yerto'la qavatda omborxonalar xonalar ,1-qavatda ofis xonalar loyihanganligi ko'zda tutilgan. Rejada tortburchak shakldan iborat, o'qlarda umumiy gabarit o'lchamlari 17.000x35.000 m tashkil qiladi. Yerto'la qavat balandligi 4.500, 1- qavat balandligi 3.300 m, 2-16 qavatlar balandligi 2.900 m dan iborat. Binoning maksimal yer sathidan tashqi devorlarning yuqori qismigacha bo'lgan balandlik - ±0,000 + 54.000 m.
Turar-joy uyida jami 210 ta xonadon mavjud, jumladan:
- 1 xonali — 180 ta.
- 2 xonali — 30 ta.

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlar:
Qurilish maydoni - 606.48 m2.
Umumiy maydoni - 8863.01 m2.
Qurilish hajmi - 32749.92 m3.
Binoning qavatlari -16 qavat.

Blok A4 - loyihada 16-qavatli bino, yerto'la qavatda omborxonalar xonalar ,1-qavatda ofis xonalar loyihanganligi ko'zda tutilgan. Rejada egri tortburchak shakldan iborat, o'qlarda umumiy gabarit o'lchamlari 24.000x23.600 m tashkil qiladi. Yerto'la qavat balandligi 4.500, 1-qavat balandligi 3.300 m, 2-16 qavatlar balandligi 2.900 m dan iborat. Binoning maksimal yer sathidan tashqi devorlarning yuqori qismigacha bo'lgan balandlik - ±0,000 + 54.000 m.
Turar-joy uyida jami 135 ta xonadon mavjud, jumladan:
- 1 xonali — 105 ta.
- 2 xonali — 30 ta.

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlar:
Qurilish maydoni - 532.10 m2.
Umumiy maydoni - 8314.95 m2.
Qurilish hajmi - 28679.4 m3.
Binoning qavatlari -16 qavat.

Blok A5 - loyihada 16-qavatli bino, yerto'la qavatda omborxonalar xonalar,1-qavatda ofis xonalar loyihanganligi ko'zda tutilgan. Rejada tortburchak shakldan iborat, o'qlarda umumiy gabarit o'lchamlari 17.000x42.000 m tashkil qiladi. Yerto'la qavat balandligi 4.500, 1-qavat balandligi 3.300 m, 2-16 qavatlar balandligi 2.900 m dan iborat. Binoning maksimal yer sathidan tashqi devorlarning yuqori qismigacha bo'lgan balandlik - ±0,000 + 54.000 m.
Turar-joy uyida jami 240 ta xonadon mavjud, jumladan:
- 1 xonali — 165 ta

- 2 xonali — 60 ta.
- 3 xonali — 15 ta.

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlar:

Qurilish maydoni -727.03 m2.
Umumiy maydoni - 10620.04 m2.
Qurilish hajmi - 39259.62 m3.
Binoning qavatlari -16 qavat.

Arxitektura yechimlari:

Poydevor – temir beton monolit;
Devor – 400 mm va 200 mm qalinlikdagi temir beton monolit;
Pardevor – 100 mm va 200 mm qalinlikdagi gazobeton;
Devor izolyatsiya – 100mm qalinlikdagi izolyatsion material.
Orayopma – 160mm qalinlikdagi yig’ma temir beton monolit;
Tom izolyatsiya (2) – 150 mm qalinlikdagi mineral bazalt;
Tom (2) – nishabli tom, metal konstruksiya;
Pol izolyatsiya – penopolistirol;
Zina – temir beton monolit;

Tashqi pardozlash:

Devor – tarvertin
Poypesh – italogranit;
Pillapoya – keramogranit plita;
Tom qoplama – profnastil;
To’siqlar – metal;

Ichki pardozlash:

Devor – tekkislangan suvoq, 2 qatlamli suv emulsiya va rang;
Shift – tekkislangan, suvoq, 2 qatlamli suv-disperlangan bo’yoq, boshqa xonalarda
osma shift va plastik panel;
Pol – keramik plita, laminat;
Vitraj – yong’inga qarshi vitraj;
Rom – plastik profil;
Eshik – metal, plastik va MDF (yog’och) profil;

3.4. Konstruktiv yechimlari.

Loyihalanayotgan binolar 16 (o‘n olti) qavatli binolardan iborat. Binoning konstruktiv sxemasi QMQ 2.01.03-19, 3.1-jadvalning p.2, a) etib belgilangan.

Blok A1-A5 - to‘g‘rito‘rtburchak shaklda bo‘lib, bir qavatli yer-to‘la qismiga ega. Bino o‘lchamlari 43,0x17,0m ni tashkil etadi.

Blok A2-A4 – egri to‘rtburchak shaklda bo‘lib, bir qavatli yer-to‘la qismiga ega. Bino o‘lchamlari 24,0x23,6m ni tashkil etadi.

Blok A-3 - to‘g‘rito‘rtburchak shaklda bo‘lib, bir qavatli yer-to‘la qismiga ega. Bino o‘lchamlari 24,0x23,6m ni tashkil etadi.

Poydevori – quyma, temirbetonli, yaxlit plitasimon, qalinligi 1200mm bo‘lib, beton sinfi V25ni tashkil etadi.

Yer-to‘la devorlari - quyma, temirbetonli, qalinligi 200mm bo‘lib, beton sinfi V25ni tashkil etadi.

Devorlari – quyma, temirbetonli, qalinligi 200mm bo‘lib, beton sinfi V25ni tashkil etadi.

Orayopmalar – quyma, temirbetonli, qalinligi 160mm bo‘lib, beton sinfi V25.

Devorlar (tashqi) – devor qalinligi 200mm bo‘lib, gazobloklardan iborat.

Zinapoyalar – quyma, temirbetonli bo‘lib, beton sinfi V25ni tashkil etadi

3.5. Yong‘in xavfsizligi.

Binoning yong’inga chidamlilik darajasi – II.

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

Konstruktiv yong'in xavflilik klassi – CO.

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.
- QMQ 2.01.04 2018 Issiqlik muhandislik hisobi himoya darajasi ishlab chiqilgan.
- Loyihaga ko’ra bino tom qismida 535 Vt lik 170 dona, jami quvvati 91 kVt 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 tizimlari 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).

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 18.07.2024 yildagi 136993009-sonli xulosasi.

5.3. O‘zbekiston Respublikasi Ekologiya, Atrof-muhitni muhofaza qilish va Iqlim o‘zgarishi vazirligi Davlat Ekologik Ekspertizasi markazi Toshkent shahar filialining 02.10.2025 yildagi №01-02/14-8354 sonli Davlat Ekologik ekspertizasi xulosasi.

5.4. O‘zbekiston Respublikasi Fanlar akademiyasi M.T.O‘rozboev nomidagi Mexanika va inshootlar seysmik mustahkamligi institutining 02.10.2025 yildagi №2-sonli ilmiy xulosasi va 02.10.2025 yildagi №1199-3 sonli xati.

6. Ekspertiza natijalari.

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.
- Ob’ektni tashqi muhandislik tarmoqlari ekspertiza tomonidan ko‘rilmadi, kelajakda tashqi muhandislik tarmoqlari ishlab chiqilishi va o‘rnatilgan tartibda ekspertizadan o‘tkazilishi lozim.

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

6.4. 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.

6.5. 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 ishlar xajmini maqullanishi sharti bilan «Ko‘p xonadonli turar-joy majmuasi va savdo-maishiy xizmat ko‘rsatish binolari 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: Abduraxmanov Muzaffar Yulchiyevich, Usmanov Aybek Daniyarovich, Shukurov Rustam Sunnatovich, Ikromov Muxiddin Sodiqovich, Kosherbaev Muratbek Abatovich, Usmanov Kayrat Sharipbayevich, Mirzayev Nodirbek Xalilovich