O'ZBEKISTON RESPUBLIKASI
QURILISH VA UY-JOY KOMMUNAL
XO'JALIGI VAZIRLIGI

"SHAHARSOZLIK
HUJJATLARINI EKSPERTIZA
QILISH RESPUBLIKA
MARKAZI" DMNING
TOSHKENT SHAHAR
BOSHQARMASI

100011, Toshkent shahri, Abay ko‘chasi, 6-uy, Tel/Faks: 71-203-11-45, E-mail: dav_ekspertiza@mail.ru, new-ekspertiza.mc.uz

Holati: Ijobiy

Boshqarma boshlig`i: Pulatov Mirkobil Miradilovich

Sana: 26-12-2025 yil

YIG'MA EKSPERT XULOSASI

270540 - SONLI

Obyekt nomi: “Toshkent shahri, Yashnobod tumani, Ohangaron shox ko’chasi, 32-uy manzilida joylashgan pastki qavatlarida savdo va maishiy xizmat ko’rsatish bo’lgan ko’p kvartirali turar joy sifatda ixtsoslashtirib qayta qurish”.	
Buyurtmachi:	"MIRAE FILE TRADING" MCHJ QK
Bosh loyihachi:	"MAMUR PROJECT" mas’uliyati cheklangan jamiyati
Moliyalashtirish manbai:	Buyurtmachining o'z mablag'lari hisobidan
Bosh pudratchi:	Xo’jalik usuli bilan.
Qurilish turi:	Yangi qurilish
Murojaat raqami:	094818

1. Loyihalash uchun asos.

1.1. Bino va inshootlarni rekonstruktsiya qilish hamda o’z hududida qo’shimcha bino va inshootlarni qurish uchun 2023-yil 4-oktabrdagi 1726290-134489-sonli ruxsatnoma.

1.2. Toshkent shahar Qurilish bosh boshqarmasi tomonidan 2023-yil 16-oktabrda taqdim etilgan 1726-1726290-94380-sonli Arxitektura-rejalashtirish topshirig’i (ART).

1.3. O’zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo’jaligi vazirining o’rinbosari tomonidan 2024-yil 17-dekabrda tasdiqlangan O’zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo’jaligi vazirligining texnik kengashi yig’ilishining 66-2024-sonli Bayoni.

1.4. Yashnobod tumani “Tong” MFY kengashi yig’ilishining 2023-yil 29-avgustdagi bayonnomasi.

1.5. “MAMUR PROJECT” MChJ tomonidan kelishilgan va “MIRAE FALE TRADING” tomonidan 2025-yilda tasdiqlangan loyiha topshirig’i.

1.6. “STROY MAX PROEKT” MChJ tomonidan 2024-yilda taqdim etilgan qurilish maydonchasining muhandislik-geologik sharoitlari bo‘yicha texnik xulosa.

1.7. “Toshkent shahar suv ta’minoti” AJning 2025-yil 14-martdagi 270/4-679-sonli, “Toshkent shahar elektr tarmoqlari” MChJning 2025-yil 2-apreldagi 2629018983-sonli va “Hududgaz Poytaxt” Gaz ta’minoti filialining 2025-yil 18-fevraldagi 41-02-11-344/1781-sonli texnik

shartlari.

1.8. Loyiha-smeta hujjatlarini ishlab chiqish uchun 2024-yil 15-apreldagi 11-sonli shartnoma.

2. Ekspertiza uchun taqdim etilgan materiallar.

2.1. Loyiha tarkibiga ko’ra “Toshkent shahri, Yashnobod tumani, Ohangaron shox ko’chasi, 32-uy manzilida joylashgan pastki qavatlarida savdo va maishiy xizmat ko’rsatish bo’lgan ko’p kvartirali turar joy sifatda ixtsoslashtirib qayta qurish” obektining elektron shaklda taqdim qilingan loyiha hujjatlari va loyiha oldi hujjatlari.

3. Loyiha yechimlarining qisqacha mazmuni.

3.1. Qurilish maydonchasining xususiyatlari.

Yuqori tezlikdagi shamol bosimi - 38 kg/m^2;

Qor qoplamining me’yoriy og‘irligi - 50 kg/m^2;

Qurilish maydonchasining seysmikligi – 8 ball;

Seysmik xususiyati bo’yicha tuproq toifasi – II (ikkinchi);

Cho’kuvchanlik xususiyati bo‘yicha tuproq toifasi – I (birinchi);

Yer osti suvlari yer yuzasidan 5,7-5,8 m chuqurlikda joylashgan;

Tuproqning mavsumiy muzlash chuqurligi – 0,48 – 0,7 m;

Loyihalanayotgan bino va inshootlarning poydevorlari uchun asos bo‘lib 1 va 2-sonli muhandislik-geologik elementlar xizmat qiladi.

3.2. Bosh reja.

Loyihalashtirilayotgan ko’p qavatli turar-joy binolari Yashnobod tumani, Ohangaron shox ko’chasida joylashgan. Ajratilgan maydonda: bosh reja bo‘yicha 3 ta bir biriga П - shaklda birlashtirib loyihalashtirilgan ko’p qavatli turar-joy binolari, yerosti avtoturargohi ва bolalar maydonchalari, dam olish soyabonlari joylashtirilgan. Bino va inshootlardan bo’sh maydonlar obodonlashtiriladi va ko’kalamzorlashtiriladi, yo’llar va maydonchalar asfalt va beton bruschatkalar bilan qoplanadi, kichik arxitektura shakllari va kechki yoritish uskunalari o’rnatiladi. Ekspertiza tomonidan A, B1, B2 va S - Bloklar turar -joy binolari ko’rib chiqildi.

Bosh reja texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari.

Umumiy maydon - 4893,0 m^2.

Qurilish maydoni – 2 794,8 m^2.

Yer osti avtoturargohi – 1152,0 m^2.

Obodonlashtirish maydoni – 283,0 m^2.

Yo‘llar va maydonlar – 1815,2 m^2.

3.3. Arxitektura – rejalashtirish yechimlari.

Turar-joy binosi (A-Blok) – 14 qavatli, 2 qavat yerto’lali, 1 ta sektsiyali, reja bo’yicha to’rtburchak shaklda, 5-10/A/1-E o’qlardagi o’lchalari 36,0x20,0 m. Qavatlar balandligi: 1 qavat balandligi - 4,8 m, 2 qavat balandligi - 3,8 m, 3 - 14 qavatlar - 3,3 m (poldan – polgacha). Yerto’la 1 qavati balandligi - 3,3 m va 2 yerto’la qavati balandligi - 3,1 m (poldan – polgacha).

Binoning 1 va 2 qavatida: savdo va maishiy xizmat ko’rsatish xonalari va xojatxona joylashtirilgan. Binoning 3 – 14 qavatlarida 1 xonali xonadonlar loyihalashtirilgan. Binoning yerto’la qavatlariga avtoturargoh va texnik xonalar joylashtirilgan. Har bir xonadonda balkon va terrasalar mavjud. Yuqori qavatlarga ko’tarilish uchun binoda 1 ta zina va 2 ta lift mavjud.

Binolarning ichki pardozlash ishlarida: suvli emulsiya bo’yog’i, gipsokarton, laminat, keramik plitka, italogranit va boshqa zamonaviy materiallar ishlatiladi.

Tashqi pardozlash ishlarida: granit plitkalar, travertin usulida fasad bo’yog’i, dekorativ bezovchi elementlar, g’isht ko’rinishidagi klinker plitkalar va boshqa zamonaviy materiallar ishlatiladi.

Binoning texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari.

Binoning umumiy qurilish maydoni – 806,8 m^2.

Binoning umumiy maydoni – 11164,16 m^2 (yerto’la qavati bilan).

Binoning umumiy hajmi – 40543,77 m^3 (yerto’la qavati bilan).

Xonadonlar soni – 108 ta. Bundan:

1 xonali – 108 ta.

Turar-joy binosi (B1-Blok) - 12 qavatli, 2 qavat yerto’lali, 1 tasektsiyali, reja bo’yicha to’rtburchak shaklda, 1/1-4/A/1-N o’qlardagi o’lchalari 20,0x41,1 m. Bino 4 o’qi tarafidan A blokka birlashtirib loyihalashtirilgan. Qavatlar balandligi: 1 qavat balandligi - 4,8 m, 2 qavat balandligi - 3,8 m, 3 - 14 qavatlar - 3,3 m (poldan – polgacha). Yerto’la 1 qavati balandligi - 3,3 m va 2 yerto’la qavati balandligi - 3,1 m (poldan – polgacha). Binoning 1 va 2 qavatida: savdo va maishiy xizmat ko’rsatish xonalari va xojatxona joylashtirilgan. Binoning 3 – 12 qavatlarida 1, 2 va 3 xonali xonadonlar loyihalashtirilgan. Binoning yerto’la qavatlariga avtoturargoh va texnik xonalar joylashtirilgan. Xonadonlarda balkon va terrasalar mavjud. Yuqori qavatlarga ko’tarilish uchun binoda 1 ta zina va 2 ta lift mavjud.

Binolarning ichki pardozlash ishlarida: suvli emulsiya bo’yog’i, gipsokarton, laminat, keramik plitka, italogranit va boshqa zamonaviy materiallar ishlatiladi.

Tashqi pardozlash ishlarida: granit plitkalar, travertin usulida fasad bo’yog’i, dekorativ bezovchi elementlar, g’isht ko’rinishidagi klinker plitkalar va boshqa zamonaviy materiallar ishlatiladi.

Binoning texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari.

Binoning umumiy qurilish maydoni – 846,6 m^2.

Binoning umumiy maydoni – 11168,08 m^2 (yerto’la qavati bilan).

Binoning umumiy hajmi – 40636,8 m^3 (yerto’la qavati bilan).

Xonadonlar soni - 80 ta. Bundan:

1 xonali – 40 ta.

2 xonali - 20 ta.

3 xonali - 20 ta.

Turar-joy binosi (B2-Blok) - 12 qavatli, 2 qavat yerto’lali, 1 tasektsiyali, reja bo’yicha to’rtburchak shaklda, A/1-J/14/1-11 o’qlardagi o’lchalari 41,1x20,0 metr. Bino 11 o’qi tarafidan A blokka birlashtirib loyihalashtirilgan. Qavatlar balandligi: 1 qavat balandligi - 4,8 m, 2 qavat balandligi - 3,8 m, 3 - 14 qavatlar - 3,3 m (poldan – polgacha). Yerto’la 1 qavati balandligi - 3,3 m va 2 yerto’la qavati balandligi - 3,1 m (poldan – polgacha). Binoning 1 va 2 qavatida: savdo va maishiy xizmat ko’rsatish xonalari va xojatxona joylashtirilgan. Binoning 3 – 12 qavatlarida 1, 2 va 3 xonali xonadonlar loyihalashtirilgan. Binoning yerto’la qavatlariga avtoturargoh va texnik xonalar joylashtirilgan. Honadonlarda balkon va terrasalar mavjud. Yuqori qavatlarga ko’tarilish uchun binoda 1 ta zina va 2 ta lift mavjud.

Binolarning ichki pardozlash ishlarida: suvli emulsiya bo’yog’i, gipsokarton, laminat, keramik plitka, italogranit va boshqa zamonaviy materiallar ishlatiladi.

Tashqi pardozlash ishlarida: granit plitkalar, travertin usulida fasad bo’yog’i, dekorativ bezovchi elementlar, g’isht ko’rinishidagi klinker plitkalar va boshqa zamonaviy materiallar ishlatiladi.

Binoning texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari.

Binoning umumiy qurilish maydoni – 846,6 m^2.

Binoning umumiy maydoni – 11168,08 m^2 (yerto’la qavati bilan).

Binoning umumiy hajmi – 40636,8 m^3 (yerto’la qavati bilan).

Xonadonlar soni - 80 ta. Bundan:
1 xonali - 40 ta.
2 xonali - 20 ta.
3 xonali - 20 ta.

Yerosti avtoturargohi (S-Blok) – 2 qavatli (yerostida), reja bo'yicha murakkab shaklda, 1/1-14/1–E/1-J o'qlardagi o'lchalari 77,4x25,7 m. Qavatlar balandligi: 1 qavat balandligi yer sathidan - 3,2 m, 2 qavat balandligi - 3,1 m (poldan – polgacha Yerto'la qavatlariga avtoturargoh va texnik xonalar joylashtirilgan. Avtoturargohga turar – joy binolarining (B1 va B2 Bloklar) yon taraflaridan pandus orqali tushiladi. Binolarning ichki pardozlash ishlarida: suvli emulsiya bo'yog'i, keramik plitka va boshqa zamonaviy materiallar ishlatiladi. Avtoturargohning usti (Turar – joy binolarining xovli qismi) obodonlashtiriladi va ko'kalamzorlashtiriladi.

Binoning texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlari.

Binoning umumiy qurilish maydoni – 1152,0 m^2.
Binoning umumiy maydoni – 1871,4 m^2.
Binoning umumiy hajmi – 7372,8 m^3.

3.4. Konstruktiv yechimlar.

Turar-joy binolari (A, B1 va B2-Bloklar).

Binolarning yuk ko'taruvchi karkasi - ramali tugunlari bo'lgan quyma temir-beton fazoviy karkasdir.
Poydevorlar - qalinligi 1500 mm bo'lgan quyma temir-beton yaxlit plita.
Yerto'la devorlari - qalinligi 400 mm bo'lgan quyma temir-beton.
Ustunlar - kesimi 600x600 va 500x500 mm bo'lgan quyma temir-beton.
Rigellar - kesimi 400x400 va 400x450 (h) mm bo'lgan quyma temir-beton.
Bikrlik diafragmalari - qalinligi 400 mm bo'lgan quyma temir-beton.
Orayopmalar va qoplamalar - rigellar tanasida qalinligi 200 mm bo'lgan quyma temir-beton.
Tashqi devorlar - qalinligi 400 va 250 mm bo'lgan gazobloklardan, gorizontal terish choklari balandligi bo'yicha 500 mm qadam bilan SG-1 to'rlari bilan armaturalangan.
Pardevorlar - qalinligi 150 mm bo'lgan gazoblokli.
Zinalar – quyma temir-beton.
Tom - tekis.

Yerosti avtoturargohi (S-Blok).

Binoning yuk ko'taruvchi karkasi - ramali tugunlari bo'lgan quyma temir-beton fazoviy karkasdir.
Poydevorlar - qalinligi 600 mm bo'lgan quyma temir-beton yaxlit plita.
Devorlar - qalinligi 400 mm bo'lgan quyma temir-beton.
Ustunlar - kesimi 400x400 mm bo'lgan quyma temir-beton.
Rigellar - kesimi 400x400 va 400x450 (h) mm bo'lgan quyma temir-beton.
Orayopmalar va panduslar - qalinligi 200 mm bo'lgan quyma temir-beton.
Pardevorlar - qalinligi 150 mm bo'lgan gazobloklardan, gorizontal terish choklari balandligi bo'yicha 500 mm qadam bilan SG-1 to'rlari bilan armaturalangan.
Tom - tekis.

3.5. Nogironligi bo'lgan shahslar uchun loyiha yechimlari.

Nogironligi bo'lgan shaxslar uchun qulay va to'siqsiz harakatlanishi yechimlari qismi amaldagi normalar, qoidalar va standartlarga muvofiq loyiha topshirig'i asosan ishlab chiqilgan.
Ishchi loyihaga ko'ra nogironligi bo'lgan shaxslar uchun quyidagilar ko'zda tutilgan:

- qurilayotgan turar-joy binolarining rejalashtirilishi va jihozlanishi ularda nogironlarning bo’lish imkoniyatini hisobga olgan holda loyihalashtirilgan.
- xonalarda ostonalar (porog) ko‘zda tutilmagan.
- zaif ko‘ruvchilar uchun kontrast lentali kirish eshiklari ko’zda tutilgan.
-ko‘rish qobiliyati cheklangan nogironlar uchun to‘siqlarga (zinapoyalar, piyodalar o‘tish joylari va boshqalar) yaqinlashganda yo‘lka qoplamasining yuza qatlami fakturasining o‘zgarishi, yo‘naltiruvchi chiziqlar va yorqin kontrast rang to‘g‘risida ogohlantiruvchi ma’lumotlar ko’zda tutilgan.
- nogironlar uchun shahsiy avtomobillar to‘xtash joylari ko‘zda tutilgan. Bunda nogironlarning mashinalari uchun to‘xtash joylaridan chiqish joylariga tutashgan yoki binolarga kirish joylariga maksimal darajada yaqin bo‘lgan joylar zaxira qilinadi. Ular belgilar bilan ajratiladi va maxsus belgilar bilan ko‘rsatiladi.
- nogironlar uchun mo‘ljallangan bino va xonalarning kirish eshiklari polotnosining kengligi 0,9 m dan ortiq bo’ladi.
- pol va ayvon yuzasi g‘adir-budur, sirpanmaydigan.
- zinapoya kataklaridagi tutqichlarga ko‘zi ojizlar uchun Brayl alifbosida axborot belgilari tushirilgan.

3.6. Energiya samaradorlik va energiya tejamkorlik.

Loyihalashtirilayotgan obektning issiqlik texnik xisoboti va energiya samaradorlik pasporti taqdim etildi. Binoning qishki mavsumda issiqlikni ushlab qoluvchi, yozgi mavsumda binoda salqinlikni ushlab turuvchi, keskin xaroratlarni dinamikasini motadil ushlab turishga xizmat qiluvchi materiallardan foydalanilgan. Tashqi devorlar issiqlikdan himoya qatlam bilan o’ralgan. ShNQ 1.03.01 talablariga muvofiq binoning energiya samaradorlik pasportini o’z ichiga olgan "energiya samaradorligi" yechimi, 10.5-bandning 2.03.10-2019-bandiga va tashqi issiqlik izolyatsiyaga muvofiq ishlab chiqilgan. Shunindek energotejamkor chiroqlardan foydalanilgan.

Ishchi loyihaga ko’ra har bir turar-joy binosining tom qismiga quvvati 550 W bo’lgan 24 tadan quyosh moduli tarmoq fotoelektrik stansiyasini va 1 tadan tarmoq invertorini o’rnatish ko’zda tutilgan. Barcha panellar invertorga ulanadi.

3.7. Yong’inga qarshi texnik yechimlar.

Turar-joy binolari konstruksiyalarining chegaraviy holati bo’yicha olovbardoshlikning II darajasiga kiradi. Binolarning funksional yong’in xavfi bo’yicha tasnifi F1.3. sinfiga kiradi. Konstruktiv yong‘in xavfi sinfi – C0.

4. Loyihalanayotgan obyektning muhandislik ta'minoti.

4.1. Loyihalaniyotgan bino suv ta’minoti va oqova suv ta’minoti, isitish va shamollatish ta’minoti tizimi, elektr ta’minoti va yoritish tizimi, tegishli xizmatlar tomonidan berilgan texnik shartlar va loyihalash topshirig‘iga muvofiq ta’minlash ko’zda tutilgan.

5. Loyihani kelishilganligi to'g'risida hujjatlar.

5.1. Toshkent shahar Qurilish bosh boshqarmasi Loyiha-smeta hujjatlarini kelishish bo’yicha Arxitektura va shaharsozlik kengashi ishchi organining 2024-yil 5-avgustdagi 134435738-sonli xulosasi.

5.2. O’zbekiston Respublikasi Ekologiya, atrof-muhitni muhofaza qilish va iqlim o’zgarishi vazirligi Davlat ekologik ekspertizasi markazi Toshkent shahar filiali tomonidan 2025-yil 17-noyabrda taqdim etilgan 01-02/14-9218-sonli davlat ekologik ekspertizasi xulosasi.

5.3. Ishchi loyiha hujjatlari loyihachi tomonidan tasdiqlanib, smeta qiymatlari buyurtmachi bilan kelishilgan. Buyurtmachining qo’shimcha taklif va e’tirozlari mavjud emas.

6. Ekspertiza natijalari.

Ekspertiza natijalariga koʻra qoʻshimcha qiymat solig'i (QQS) bilan **117 623 330 552** so'm miqdorida taqdim etilgan loyiha qiymati

4 884 227 688 so'mga kamaytirilib, **112 739 102 864** soʻmni tashkil etadi. Xususan:

Qurilish-montaj ishlari: **97 945 627 743** so'm

Asbob-uskunalar: **2 714 285 528** so'm

QQS: **12 079 189 593** so'm

6.1. Ekspertiza tomonidan ishchi loyihaning bosh reja, arhitektura-rejalashtirish va konstruktiv yechimlari, suv ta'minoti va oqova suv ta'minoti tizimi, isitish va shamollatish tizimi, elektr ta'minot va elektr yoritish tizimi, aloqa tarmoqlari, videokuzatuv tizimi, yong'in signalizatsiyasi, yong'inga qarshi texnik yechimlar va loyihaning amaldagi narhlarda smeta qiymati ko'rib chiqildi. Ekspertiza jarayonida mutaxassislarning lokal sharhlari bo'yicha ishchi loyiha hujjatlariga o'zgartirishlar, tuzatishlar va qo'shimchalar kiritildi.

Dastlabki smeta hujjatlari hisob – kitobini kamaytirilishi yoki pasayganligi ish hajmlarini to'g'irlash, smeta normalarini to'g'rilash va boshqalar orqali qayta hisoblanish natijasida o'zgartirildi.

6.2. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2024-yil 18-iyuldagi "Nogironligi bo'lgan shaxslarga qulay va to'siqlarsiz muhit yaratish bo'yicha qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi PQ-266 – son qaroriga muvofiq hamda ShNQ 2.07.02-22 asosida ishchi loyihaga tuzatish va qo'shimchalar kiritildi.

6.3. Smeta hujjatlariga asosan qurilish ishlarining yakuniy xarajatlari buyurtmachi va pudratchi tomonidan qurilish tugagandan so'ng, haqiqiy (ijro hujjatlari) nazorat natijalari asosida aniqlanadi.

6.4. Buyurtmachi, loyiha-smeta hujjatlarini tasdiqlashdan oldin belgilangan tartibda tegishli manfaatdor vakolatli organlar bilan kelishishi lozim, shu jumladan O'zbekiston Respublikasi Fanlar Akademiyasi Seysmologiya institutining tegishli xulosasi olinishi talab etiladi.

6.5. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2021 – yil 17 – sentabrdagi 579 – son qarori Nizomining 3 – bob, 29 – bandiga muvofiq, Ekspertizadan o'tkazish uchun taqdim etilgan loyiha hujjatlarining to'liqligi, ma'lumotlarning ishonchliligi yuzasidan buyurtmachi va qabul qilingan loyiha yechimlari yuzasidan ishlab chiquvchi javobgar hisoblanadi.

6.6. Smeta hujjatlarida ko'rsatilgan buyurtmachi va pudratchining boshqa xarajatlari miqdori bo'yicha shaharsozlik hujjatlari ekspertizasi majburiyatni o'z zimmasiga olmaydi.

6.7. 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 oshirishini ta'minlaydi.

6.8. Tavsiya etilayotgan cheklangan qiymat miqdor buyurtmachi va pudratchi o'rtasida shartnoma tuzishga asos bo'la olmaydi.

7. Xulosalar.

7.1. Ekspertiza natijalarini inobatga olgan holda "Toshkent shahri, Yashnobod tumani, Ohangaron shox ko'chasi, 32-uy manzilida joylashgan pastki qavatlarida savdo va maishiy xizmat ko'rsatish bo'lgan ko'p kvartirali turar joy sifatda ixtsoslashtirib qayta qurish" obekti bo'yicha ishchi loyiha hujjatlari kelgusida ko'rib chiqish va kelishish uchun tavsiya etiladi.

Bosh ekspert: Fayziyev Alisher Gayratovich.

Ishtirokchi ekspertlar: Amanova Miyassar Aliyevna, Musayev Rustam Talatovich, Vakurova Irina Vladimirovna, Adjigafarova Remziye Ablyayevna, Atabayev Daniyar Baxtiyarovich, Sagatov Mirabid Xxx, Nurmetov Timur Kurambayevich, Babayev Aloviddin Nizamudinovich, Fayziyev Alisher Gayratovich