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: 17-10-2025 yil

YIG'MA EKSPERT XULOSASI

262236 - SONLI

Obyekt nomi: Ўз ер участкасида объект негизида шаҳарсозлик меъёрларидан келиб чиқиб, юридик хужжатига эга қисмида, "Маиший хизмат, спорт ва ижтимоий хизматлар, кўнгилочар ва дам олиш марказлари, ўзига хос инфраструктура эга замонавий комплекс кўп квартирали турар-жой" сифатида ихтисослаштириб қайта қуриш.	
Buyurtmachi:	QURILISH INVEST DEVELOPMENT MCHJ
Bosh loyihachi:	"UNIVER PRO STILE" MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT
Moliyalashtirish manbai:	Buyurtmachining o'z mablag'lari hisobidan
Bosh pudratchi:	Tanlov asosida aniqlanadi.
Qurilish turi:	Yangi qurilish
Murojaat raqami:	095949

1. Loyihalash uchun asos.

1.1. Toshkent shahar Qurilish boshqarmasi Yashnaobod tumani Qurilish bo'limi tomonidan 2023-yil 23-avgustda berilgan 1726290-127569-sonli ruxsatnomasi.

1.2. O'zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi vazirligi Toshkent shahar Qurilish bosh boshqarmasi tomonidan 2023-yil 12-sentyabrdagi 1726-1726290-74145-sonli Arxitektura rejalashtirish topshirig'i.

1.3. Belgilangan tartibda kelishilgan va 2025-yil buyurtmachi tomonidan tasdiqlangan loyihalash topshirig'i.

1.4. «O'zGASHKLITI» MCHJ Toshkent shahar va viloyat filiali tomonidan 2025-yilda bajarilgan qurilish maydonchasining muhandislik-geologik sharoitlari to'g'risidagi xulosa.

1.5. "Hududiy elektr tarmoqlari" AJ "Toshkent shahar elektr tarmoqlari" MCHJ tomonidan 2024-yil 19-sentyabrda berilgan 05-2032-sonli texnik sharti.

1.6. "Toshkent shahar suv ta'minoti" AJ tomonidan 2024-yil 14-fevralda berilgan 270/4-421-sonli texnik sharti.

1.7. "Hududgaz Poytaxt" Gaz ta'minoti filiali tomonidan 2022-yil 28-noyabrda berilgan 60808-T-sonli texnik sharti.

1.8. “Hududgaz Poytaxt” Gaz ta’minoti filiali tomonidan 2025-yil 7-aprelda berilgan 41-02-11-744/3690-sonli texnik shart muddatini uzaytirish to’g’risidagi xati.

1.9. Belgilangan tartibda buyurtmachi va loyiha tashkiloti o‘rtasidagi loyiha ihlarini bajarish to’g’risidagi 2022-yil 31-yanvarda tuzilgan P-31/01-2025-sonli shartnoma.

1.10. O’zbekiston Respublikasi Fanlar Akademiyasi M.T.O’rozboyev nomidagi Mexanika va inshootlar seysmik mustahkamlikgi instituti tomonidan 2025-yil 24-apreldagi 451-3-sonli 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.

- Bosh reja (GP)
- arxitektura yechimlari (AR);
- konstruktiv yechimlar (KJ);
- ichimlik suvi va oqava suv tarmog‘i (VK);
- isitish va shamollatish tizimi (OV);
- elektr ta’minoti (ES);
- yong'in signalizatsiyasi (PS);
- Gaz ta’minoti (GSV);
- Tushuntirish xati va boshqalar;

3. Loyiha yechimlarining qisqacha mazmuni.

Bino						
Turi	**Nomi**	**Qavati**	**Qurilish maydoni**	**Umumiy maydoni**	**Xajmi**	**Xonadonlar soni**
Ko'p xonadonli turar joy binosi	TURAR JOY BINOSI (TIP-2)	16	497.7	6087.8	23602.87	72
Ko'p xonadonli turar joy binosi	TURAR JOY BINOSI (TIP-2M)	16	567.9	6085.1	24497.28	70
Ko'p xonadonli turar joy binosi	TURAR JOY BINOSI (TIP-1M)	14	493.4	5274.4	25045.0	67
Ko'p xonadonli turar joy binosi	TURAR JOY BINOSI (TIP-1)	14	407.1	5092.2	20664.4	70
Ko'p xonadonli turar joy binosi	TURAR JOY BINOSI (TIP-3)	16	601.6	6578.7	34345.4	77
Ko'p xonadonli turar joy binosi	TURAR JOY BINOSI (TIP-3)	16	601.6	6578.7	34345.4	77
Jami:			**3169.3**	**35696.9**	**162500.35**	**433**

3.1. Qurilish maydonchasining ma’lumotlari.

Normativ shamol bosimi – W_o = 0,38 kPa.

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

Tumanning zilzilabardoshligi – 8 ball.

Tuproq toifasi seysmik xususiyatiga ko’ra – II (ikkinchi).

Tuproq cho‘kuvchanligi bo‘yicha toifasi – I tip.

Yer osti suvlari eng yuqori ko’tarilishi 7.1-7.2 m chuqurlikda kuzatiladi.

Tuproqning muzlash chuqurligi – 0,7m.

3.2. Bosh reja.

Ushbu ob’ekt Toshkent shahar Yashnaobod tuman Amir Temur MFY Parkent ko’chasi 323-uyda joylashgan. Ushbu hududda 6 dona ko‘p qavatli turar-joy binosi qurilishi ko‘zda tutilgan.

- Blok-1 – 2 dona (16-qavat);
- Blok-2 – 2 dona (15-qavat);
- Blok-3 – 2 dona (14-qavat);
- Bolalar maydonchasi va dam olish hududi (keying bosqichda);
- Transformator podstansiyasi (keying bosqichda);
- Chiqindi yig’ish maydoni (keying bosqichda);
- Avtoturargoh (keying bosqichda);
- Yer osti avtoturargohga kirish joyi (keying bosqichda);
- 1-qavatida bazmlar zali, tomida mini futbol maydoni joylashgan bino (keying bosqichda);

Texnik-iqtisodiy ko’rsatkichlari.

Hududnin umumiy maydoni – 10440.0 m^2

Qurilish maydoni – 2639.24 m^2;

Qoplamalar maydoni – 5145.33 m^3;

Ko’kalamzor maydon – 2718.43 m^3;

3.3. Arxitektura – qurilish yechimlari.

Turar joy binosi (Tip-2) – 15 qavatli va terassa qavatli, murakkab shaklida bo’lib, rejada o’qlar oraliq o’lchami 19.5x22.7 m. Yerto’la balandligi - 4.52m (poldan polgacha), 1-qavat balandligi - 3.71m, ikkinchi qavatdan yuqori qavatgacha uy-joylar balandligi - 3.16m ni tashkil etadi (poldan polgacha).

Turar-joy binosida jami 72 ta xonadon mavjud.

Yerto`la qismida texnik xonalar va do’konlar loyihalangan.

1-qavatda xonadonlar va do’konlar loyihalangan.

2-15-qavatlarda xonadonlar loyihalangan.

Tom qismida kichik sportzal loyihalangan.

Ichki pardozlash ishlari:

Derazalar – plastik va alyumin profildan.

Eshiklar – MDF, alyumin profil va metalldan.

Devorlar-sifatli suvoq, sopol plitka, dekorativ suvoq, akril bo`yoq, hamda suvli emulsiyali bo`yoq bilan bo`yash.

Pol- quyma beton, keramogranit, sopol plitka hamda laminat.

Shift-tekislash va suvli emulsiya bilan bo`yash.

Tashqi pardozlash ishlari:

Devorlar – dekorativ suvoq va fasad bo’yog’i bilan bo’yalgan.

Poypesh – keromogranit plita bilan qoplangan.

Texnik-iqtisodiy ko’rsatkichlari.

Qurilish maydoni - 497.7 m2

Binoning umumiy maydoni – 6087.8 m2;

Qurilish hajmi – 23602.87 m3;

Turar joy binosi (Tip-2M) - 15 qavatli va terassa qavatli, murakkab shaklida bo’lib, rejada o’qlar oraliq o’lchami 19.50x22.70 m. Yerto’la balandligi - 4.52m (poldan polgacha), 1-qavat balandligi - 3.71m, ikkinchi qavatdan yuqori qavatgacha – 3.16m. (poldan polgacha),

tom qavati balandligi 3.62 metr (poldan shiftgacha).

Yerto`la qismida texnik xonalar va do'konlar loyihalangan.

Yerto`la qismida texnik xonalar va do'konlar loyihalangan.

Birinchi qavatda savdo maydonlari ko'zda tutilgan.

2-15-qavatlarda xonadonlar loyihalangan.

Tom qismida kichik sportzal loyihalangan.

Turar-joy binosida jami 70 ta xonadon mavjud.

Ichki pardozlash ishlari:

Derazalar – plastik va alyumin profildan.

Eshiklar – MDF, alyumin profil va metalldan.

Devorlar-sifatli suvoq, sopol plitka, dekorativ suvoq, akril bo`yoq, hamda suvli emulsiyali bo`yoq bilan bo`yash.

Pol- quyma beton, keramogranit, sopol plitka hamda laminat.

Shift-tekislash va suvli emulsiya bilan bo`yash.

Tashqi pardozlash ishlari:

Devorlar – dekorativ suvoq va fasad bo'yog'i bilan bo'yalgan.

Poypesh – keramik plita bilan qoplangan.

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlari.

Qurilish maydoni - 567.9 m^2.

Binoning umumiy maydoni – 6085.1 m^2.

Qurilish hajmi – 24497.28 m^3.

Turar joy binosi (Tip-1M) - 14 qavatli to'rtburchak shaklda bo'lib, rejada o'qlar oraliq o'lchami 25.9x15.6 m. Yerto'la balandligi - 4.57m (poldan polgacha), 1-qavat balandligi - 3.71m, ikkinchi qavatdan yuqori qavatgacha balandligi - 3.16m ni tashkil etadi (poldan polgacha).

Yerto`la qismida texnik xonalar va do'konlar loyihalangan.

Birinchi qavatda xonadonlar va do'konlar loyihalangan.

Ikkinchi qavatdan yuqori qavatlargacha xonadonlar loyihalangan.

Turar-joy binosida jami 67 ta xonadon mavjud.

Ichki pardozlash ishlari:

Derazalar – plastik profildan.

Eshiklar – MDF va metalldan.

Devorlar-sifatli suvoq, sopol plitka, dekorativ suvoq, akril bo`yoq, hamda suvli emulsiyali bo`yoq bilan bo`yash.

Pol- quyma beton, keramogranit, sopol plitka hamda laminat.

Shift-tekislash va suvli emulsiya bilan bo`yash.

Tashqi pardozlash ishlari:

Devorlar – dekorativ suvoq va fasad bo'yog'i bilan bo'yalgan.

Poypesh – keromogranit plita bilan qoplangan.

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlari.

Qurilish maydoni - 493.4 m^2.

Binoning umumiy maydoni – 5274.4 m^2.

Qurilish hajmi – 25045.0 m^3.

Turar joy binosi (Tip-1) - 14 qavatli to'rtburchak shaklida bo'lib, rejada o'qlar oraiq o'lchami 25.90x15.60 m. Yerto'la balandligi - 4.57m (poldan polgacha), birinchi qavat balandligi - 3.71m, ikkinchi qavatdan yuqori qavatgacha balandligi - 3.16m ni tashkil etadi

(poldan polgacha).

Yerto`la qismida texnik xonalar loyihalangan.

Birinchi qavatdan yuqori qavatgacha uy-joylar ko’zda tutilgan.

Turar-joy binosida jami 70 ta xonadon mavjud.

Ichki pardozlash ishlari:

Derazalar – plastik profildan.

Eshiklar – MDF va metalldan.

Devorlar-sifatli suvoq, sopol plitka, dekorativ suvoq, akril bo`yoq, hamda suvli emulsiyali bo`yoq bilan bo`yash.

Pol- quyma beton, keramogranit, sopol plitka hamda laminat.

Shift-tekislash va suvli emulsiya bilan bo`yash.

Tashqi pardozlash ishlari:

Devorlar – dekorativ suvoq va fasad bo’yog’i bilan bo’yalgan.

Poypesh – keromogranit plita bilan qoplangan.

Texnik-iqtisodiy ko’rsatkichlari.

Qurilish maydoni - 407.1 m2

Binoning umumiy maydoni – 5092.2 m2;

Qurilish hajmi – 20664.4 m3;

Turar joy binosi (Tip-3) - 16 qavatli 2 dona to’rtburchak shaklida bo’lib, rejada o’qlar oraliq o’lchami 29.0 x 20.4 m. Yerto’la balandligi - 4.57m (poldan polgacha), birinchi qavat balandligi - 3.71m, ikkinchi qavatdan yuqori qavatgacha balandligi - 3.16m ni tashkil etadi (poldan polgacha).

Yerto`la qismida texnik xonalar va do’konlar loyihalangan.

1-qavatda xonadonlar va do’konlar loyihalangan.

2-16-qavatlarda xonadonlar loyihalangan.

Turar-joy binosida bitta blokda 77 ta xonadon, jami 2 ta blokda 154 ta xonadon mavjud.

Ichki pardozlash ishlari:

Derazalar – plastik profildan.

Eshiklar – MDF va metalldan.

Devorlar-sifatli suvoq, sopol plitka, dekorativ suvoq, akril bo`yoq, hamda suvli emulsiyali bo`yoq bilan bo`yash.

Pol- quyma beton, keramogranit, sopol plitka hamda laminat.

Shift-tekislash va suvli emulsiya bilan bo`yash.

Tashqi pardozlash ishlar:

Devorlar – dekorativ suvoq va fasad bo’yog’i bilan bo’yalgan.

Poypesh – keromogranit plita bilan qoplangan.

Texnik-iqtisodiy ko’rsatkichlari.

Qurilish maydoni - 601,6 m^2

Binoning umumiy maydoni – 6578.7 m^2;

Qurilish hajmi – 34345.4 m^3;

3.4. Konstruktiv yechimlari.

Bino konstruktiv tizimi – quyma temir beton devorlardan iborat.

Poydevor- qalinligi 1000mm bo’lgan quyma temirbeton plita.

Yerto’la yopma – qalinligi 250 mm bo’lgan quyma temirbeton.

Yerto’la yuk ko’taruvchi, ichki va tashqi devorlar – qalinligi 250mm bo’lgan quyma temirbetondan.

Devorlar – qalinligi 250mm bo’lgan avtoklavli gazoblokdan iborat.

Ichki devor – qalinligi 100mm bo’lgan avtoklavli gazoblokdan iborat.

Orayopmalar - qalinligi 160mm quyma temirbeton.

Zinapoya - quyma temirbeton beton.

Lift shaxtasi – qalinligi 250mm bo’lgan quyma temir betondan.

Tom issiqlik qoplamasi – qalinligi 150mm bo’lgan jun-mineral bilan qoplangan.

Tom qismi – yassi tom.

3.5. Energiya samaradorlik.

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

Ishchi loyihada ShNK 1.03.01-16 yo‘riqnomaning 5-chi ilovasiga asosan energiya tejamkorlik ishlari ko‘rsatilgan.

– tashqi devorlar zichligi 50 mm qalinlikdagi jun-mineral qoplama bilan qoplangan.

– Turar-joy binosi tom qismida har birining quvvati 550 Vt bo‘lgan 230 dona quyosh panellari o‘rnatish ko‘zda tutilgan;

– FIK yuqori samarador radiatorlar va isitish uskunalaridan foydalanilgan.

– yoritish svetodiodli chiroqlar orqali bajarilgan va h.k.

3.6. Yong’in xavfsizligi.

Yong’inga qarshiligi – II toifa.

Funktsional yong’in xavf turi – F1.3.

Konstruktiv yong’in xavf turi – CO.

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. 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.

4.1. Bundan tashqari, binolar quyidagi muhandislik tizimlari bilan jihozlangan: isitish, shamollatish, aloqa va signalizatsiya, suv ta’minoti va kanalizatsiya, xavfsizlik va yong‘in signalizatsiyasi va boshqa tizimlar shaharning muhandislik tarmoqlariga texnik shartlarga muvofiq ulanadi (ART kelishuvi va loyihalashtirish topshirig‘iga asosan).

5. Loyihani kelishilganligi to'g'risida hujjatlar.

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

- O’zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo’jaligi vazirligi Toshkent shahar Qurilish bosh boshqarmasi Arxitektura va shaharsozlik kengashi ishchi organining 2025-yil 23-sentyabrdagi 214515045-sonli xulosa;

- O‘zbekiston Respublikasi Ekologiya, atrof-muhitni muhofaza qilish va iqlim o‘zgarishi vazirligi Davlat ekologik ekspertizasi markazi Toshkent shahar filiali (2025-yil 2-maydagi 01-02/14-5848-sonli Davlat ekologik ekspertiza xulosasi).

6. Ekspertiza natijalari.

Ekspertiza natijalariga ko‘ra qo‘shimcha qiymat solig‘i (QQS) bilan **184 125 000 551** so'm miqdorida taqdim etilgan loyiha qiymati

18 412 500 055 so'mga kamaytirilib, **165 712 500 496** so‘mni tashkil etadi. Xususan:

Qurilish-montaj ishlari: **140 870 275 042** so'm

Asbob-uskunalar: **7 087 314 687** so'm

QQS: **17 754 910 767** so'm

6.1. Ishchi loyiha ekspertiza ko‘rigiga buyurtmachining arxitektura va rejalashtirish, muhandislik tarmoqlari, texnologik yechimlari izohlarsiz taqdim etilgan.

6.2. Ekspertiza jarayonida mahalliy (lokal) ekspert xulosalarining izohlariga muvofiq ishchi loyihasiga asosiy tuzatishlar va qo‘shimchalar kiritildi.

6.3. Ekspert tekshiruvi natijalariga ko‘ra qo‘shimcha qiymat solig‘i (QQS) bilan va buyurtmachining boshqa xarajatlarisiz 184 125 000.551 ming so‘m miqdorida topshirilgan qurilish qiymati 18 412 500.055 ming so‘mga kamaytirilib, 165 712 500.496 ming so‘m qilib belgilandi, shujumladan:

Asbob - uskunalar - 7 087 314.687 ming so‘m.

Qurilish-montaj ishlari - 140 870 275.042 ming so‘m.

Qo‘shimcha qiymat solig‘i - 17 754 910.767 ming so‘m.

Elementar resurs me’yorlari normativlarini, mashina va mexanizmlardan foydalanish xarajatlarini, asosiy qurilish materiallari qiymatini, quruvchi ishchilar mehnati xarajatlarini va boshqalarni aniqlashtirish hisobiga kamaytirishga erishildi. Qayd etilishicha, pudrat tashkilotining boshqa xarajatlari darajasi 17,0 foiz, ish haqidan yagona ijtimoiy to‘lov bo‘yicha ajratmalar darajasi esa 12 foiz miqdorida qabul qilingan.

6.4. Ishchi loyihaning asosiy qurilish montaj ishlarining yakuniy xarajatlari buyurtmachi va pudratchi tomonidan qurilish tugagandan so‘ng, haqiqiy (ijro hujjatlari) nazorat natijalari asosida, hamda O’zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2021-yil 20-maydagi 321-son qarorida belgilangan tartibga ko‘ra “Nazorat o‘lchovi” natijalari bo‘yicha aniqlanadi.

6.5. Buyurtmachiga loyihaviy hujjatlarni tasdiqlashdan oldin belgilangan tartibda barcha manfaatdor vakolatli organlar bilan kelishishi lozim.

6.6. Buyurtmachi va loyiha tashkilotiga o‘rnatilgan tartibda ekspertiza tomonidan berilgan kamchiliklarni bartaraf etgan holda loyiha hujjatlarini o‘zgartirish talabi qo‘yilgan. Agar ushbu talab bajarilmasa va smeta hujjatlari buyurtmachiga to‘liq tuzatishlarsiz berilsa, ushbu ekspertiza xulosasi haqiqiy emas deb hisoblanadi.

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 oshirilishinni ta’minlaydi.

6.8. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2021-yil 17-sentyabrdagi 579-sonli qarorining 3-bob 29-bandiga muvofiq va ShNK 1.03.06-13 ga asosan «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 Yashnaobod tuman Amir Temur MFY Parkent ko’chasi 323-uyda joylashgan “O‘z yer uchastkasida obyekt negizida shaharsozlik me’yorlaridan kelib chiqib, yuridik hujjatiga ega qismida, “Maishiy xizmat, sport va ijtimoiy xizmatlar, ko‘ngilochar va dam olish markazlari, o‘ziga xos infrastruktura ega zamonaviy kompleks ko‘p kvartirali turar-joy” sifatida ixtisoslashtirib qayta 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: Axmedov Jalol Hikmatilloyevich.

Ishtirokchi ekspertlar: Murodillayev Yashnarbek Otamurod O‘g‘li, Yokubova Charos Sobirovna