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: 08-11-2025 yil

YIG'MA EKSPERT XULOSASI

264767 - SONLI

Obyekt nomi: Toshkent shahar Yashnaobod tuman Maxtumquli ko’chasi bo’yida joylashgan “Loyihalashtirilayotgan pastki qavatlarida ko‘rgazma majmuasi joylashgan ko‘p qavatli turar joy binolarini muxandislik tarmoqlari bilan qurish”	
Buyurtmachi:	ROYAL RESIDENCE MCHJ
Bosh loyihachi:	"SHARQEVROPROEKT" MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT
Moliyalashtirish manbai:	Buyurtmachining o'z mablag'lari hisobidan
Bosh pudratchi:	Tanlov asosida aniqlanadi.
Qurilish turi:	Yangi qurilish
Murojaat raqami:	096251

1. Loyihalash uchun asos.

1.1. O’zbekiston Respublikasi Toshkent shahar hokimining 2019-yil 26-apreldagi 599-sonli qarori.

1.2. O’zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo’jaligi vazirligi Toshkent shahar Qurilish bosh boshqarmasi tomonidan 2024-yil 28-oktyabrdagi 1726-1726290-201857-sonli Arxitektura rejalashtirish topshirig‘i.

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

1.4. “Geodetic and Cadastral Service” MCHJ tomonidan 2025-yilda bajarilgan qurilish maydonchasining muhandislik-geologik sharoitlari to‘g‘risidagi xulosa.

1.5. “Hududiy elektr tarmoqlari” AJ “Davlat va shartnomaviy xizmatlarni rivojlantirish” filiali tomonidan 2023-yil 3-mayda berilgan 01/2027-sonli texnik sharti.

1.6. “O’zsuvta’minot” “Toshkent shahar suv ta’minoti” MCHJ tomonidan 2023-yil 23-iyunda berilgan 270/4-1840-sonli texnik sharti.

1.7. “Hududgaz Poytaxt” Gaz ta’minoti filiali tomonidan 2022-yil 3-noyabrda berilgan 004622-sonli texnik sharti.

1.8. Belgilangan tartibda buyurtmachi va loyiha tashkiloti o‘rtasidagi loyiha ihlarini bajarish to’g’risidagi 2025-yil 16-sentyabrda tuzilgan 16/09-EV-sonli shartnoma.

2. Ekspertiza uchun taqdim etilgan materiallar.

2.1. Loyiha tarkibiy bayoniga ko‘ra “ishchi loyiha” ning elektron yo‘nalishda taqdim qilingan loyiha-smeta hujjatlari.

- Belgilangan tartibda “Royal Residence” MCHJ va “Respublika tadbirkorlikni qo’llab-quvvatlash markazi” MCHJ o’rtasida 2020-yil 10-dekabrda tuzilgan 2020-001-sonli sherikchilik shartnomasi.
- 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 (EO);
- yong'in signalizatsiyasi (PS);
- Gaz ta’minoti (GSV);
- Teplotexnik hisoboti;
- 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 (BLOK-V)	7	434.0	3644.0	12080.0	36
Ko'p xonadonli turar joy binosi	TURAR JOY BINOSI (BLOK-G)	10	1043.0	12314.0	39720.0	108
Ko'p xonadonli turar joy binosi	TURAR JOY BINOSI (BLOK-D)	7	434.0	3644.0	12080.0	36
Yordamchi bino	YER OSTI AVTOTURARGOH	1	1005.0	1005.0	3115.0	
Yordamchi bino	2 QAVATLI NOTURAR BINO	2	70.0	140.0	462.0	
Jami:			**2986**	**20747**	**67457**	**180**

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 cho‘kuvchanligi bo‘yicha toifasi – I tip.

Yer osti suvlari eng yuqori ko’tarilishi 4.3-4.9 m chuqurlikda kuzatiladi.

Tuproqning muzlash chuqurligi – 0,7m.

3.2. Bosh reja.

Ushbu ob’ekt Toshkent shahar Yashnaobod tuman Maxtumquli ko’chasi bo’yida joylashgan. Atrofi asosan turar uy-joylar va ko’ngil ochar maskanlari bilan ifodalanadi.

- Turar joy binosi Blok-A (mavjud);
- Turar joy binosi Blok-B (mavjud);
- Turar joy binosi Blok-V (6-qavat va mansardali) mavjud;

- Turar joy binosi Blok-G (9-qavat va mansardali) mavjud;
- Turar joy binosi Blok-D (6-qavat va mansardali) mavjud;
- Yer osti avtoturargohi;
- Bolalar maydonchasi (mavjud, 1-Tip);
- Bolalar maydonchasi (2-Tip);
- Transformator podstansiyasi (mavjud);
- Chiqindi yig'ish maydoni;
- Ikki qavatli noturar joy binosi;

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlari.

Hududning umumiy maydoni – 10700.0 m^2

Qurilish maydoni – 1890.00 m^2;

Mavjud binolar – 1940.00 m^2;

Qoplamalar maydoni – 6110.00 m^3;

Ko'kalamzor maydon – 760.00 m^3;

3.3. Arxitektura – qurilish yechimlari.

Turar joy binosi (Blok-V) – 6 qavat va mansarda qavatli, to'rtburchak shaklda bo'lib, rejada o'qlar oraliq o'lchami 26.0x14.4 m. Yerto'la balandligi - 3.75m (poldan polgacha), qavatlar balandligi - 3.3m ni tashkil etadi (poldan polgacha), yettinchi qavat balandligi 2.9m (poldan shiftgacha).

Turar-joy binosida jami 36 ta xonadon mavjud.

Yerto`la qismida texnik xonalar va do'konlar 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 – 250mm g'isht, issiqlik izolyatsiyalovchi material - 50mm Penaplast va 120mm tashqi pardozli g'isht.

Poypesh – keromogranit plita bilan qoplangan.

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlari.

Qurilish maydoni - 434.0 m2

Binoning umumiy maydoni – 3644.0 m2;

Qurilish hajmi – 12080.00 m3;

Turar joy binosi (Blok-G) – 9 qavat va mansarda qavatli, murakkab shaklda bo'lib, rejada o'qlar oraliq o'lchami 21.2x57.6 m. Yerto'la balandligi - 3.75m (poldan polgacha), qavatlar balandligi - 3.3m ni tashkil etadi (poldan polgacha), yettinchi qavat balandligi 2.9m (poldan shiftgacha).

Turar-joy binosida jami 108 ta xonadon mavjud.

Yerto`la qismida noturar joylar va texnik xonalar 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 – 250mm g'isht, issiqlik izolyatsiyalovchi material - 50mm Penaplast va 120mm tashqi pardozli g'isht.

Poypesh – keromogranit plita bilan qoplangan.

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlari.

Qurilish maydoni - 1043.0 m2

Binoning umumiy maydoni – 12314.0 m2;

Qurilish hajmi – 39720.00 m3;

Turar joy binosi (Blok-D) – 6 qavat va mansarda qavatli, to'rtburchak shaklda bo'lib, rejada o'qlar oraliq o'lchami 26.0x14.4 m. Yerto'la balandligi - 3.75m (poldan polgacha), qavatlar balandligi - 3.3m ni tashkil etadi (poldan polgacha), yettinchi qavat balandligi 2.9m (poldan shiftgacha).

Turar-joy binosida jami 36 ta xonadon mavjud.

Yerto`la qismida noturar joylar va texnik xonalar 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 – 250mm g'isht, issiqlik izolyatsiyalovchi material - 50mm Penaplast va 120mm tashqi pardozli g'isht.

Poypesh – keromogranit plita bilan qoplangan.

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlari.

Qurilish maydoni - 434.0 m2

Binoning umumiy maydoni – 3644.0 m2;

Qurilish hajmi – 12080.00 m3;

Yer osti avtoturargoh – 1 qavatli, to'rtburchak shaklda bo'lib, o'lchamlari 23.1x37.2m. Qavat balandligi- 2.9 m, (poldan shipgacha), tashqi tomonidan gidroizolyatsiyalangan.

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlari

Qurilish maydoni – 1005.00 m^2

Umumiy maydoni – 1005.00 m^2

Qurilish hajmi – 3115.00 m^3.

2 qavatli noturar bino – 2 qavatli, to'rtburchak shaklda bo'lib, rejada o'qlar oraliq o'lchami 5.8 x12.0 m. 1 va 2-qavatlar balandligi - 3.3m ni tashkil etadi (poldan polgacha.

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlari.

Qurilish maydoni - 70.0 m2

Binoning umumiy maydoni – 140.0 m2;

Qurilish hajmi – 462.00 m3;

3.4. Konstruktiv yechimlari.

Bino konstruktiv tizimi – quyma temir beton karkalardan iborat.

Poydevor - qalinligi V va D blok-700mm, G blok-800mm bo’lgan quyma temirbeton plita.

Yerto’la yopma – qalinligi 220mm bo'lgan ko'p g'ovakli yig’ma temirbeton plitalardan iborat.

Yerto’la tashqi devorlar – qalinligi 400mm bo’lgan quyma temirbetondan.

Devorlar – qalinligi 250mm g’isht, 50mm Penaplast va 120mm tashqi pardozli g’isht.

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

Orayopmalar - qalinligi 220mm bo'lgan ko'p g'ovakli yig’ma temirbeton plitalardan iborat.

Zinapoya - quyma temirbeton beton.

Lift shaxtasi – qalinligi 200mm bo’lgan quyma temir betondan.

Tom issiqlik qoplamasi – 50mm penopoliuretan

Tom qismi – chordoqli 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.

– Turar-joy binosi tom qismida 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 2025-yil buyurtmachi 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 14-oktyabrdagi 220018207-sonli xulosa;

- O‘zbekiston Respublikasi Ekologiya, atrof-muhitni muhofaza qilish va iqlim o‘zgarishi vazirligi Davlat ekologik ekspertizasi markazi Toshkent shahar filiali (2025-yil 7-fevraldagi 01-02/14-3956-sonli Davlat ekologik ekspertiza xulosasi).

6. Ekspertiza natijalari.

Ekspertiza natijalariga koʻra qoʻshimcha qiymat soligʻi (QQS) bilan **41 380 640 771** so'm miqdorida taqdim etilgan loyiha qiymati

0 so'mga kamaytirilib, **41 380 640 771** soʻmni tashkil etadi. Xususan:

Qurilish-montaj ishlari: **34 914 823 090** so'm

Asbob-uskunalar: **2 032 177 598** so'm

QQS: **4 433 640 083** so'm

6.1. Ishchi loyiha ekspertiza koʻrigiga 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 qoʻshimchalar kiritildi.

6.3. Ekspert tekshiruvi natijalariga koʻra qoʻshimcha qiymat soligʻi (QQS) bilan va buyurtmachining boshqa xarajatlarisiz 41 380 640.771 ming soʻm miqdorida topshirilgan, shu jumladan:

Asbob - uskunalar - 2 032 177.598 ming soʻm.

Qurilish-montaj ishlari - 34 914 823.090 ming soʻm.

Qoʻshimcha qiymat soligʻi - 4 433 640.083 ming soʻm.

Smeta hujjatlari buyurtmachi “Royal Residence” MCHJ tomonidan 2025-yil 27-oktyabrda berilgan 15-sonli xatiga asosan smeta hujjatlari ekspertiza tomonidan ko’rib chiqilmadi.

6.4. Ishchi loyihaning asosiy qurilish montaj ishlarining yakuniy xarajatlari buyurtmachi va pudratchi tomonidan qurilish tugagandan soʻng, haqiqiy (ijro hujjatlari) nazorat natijalari asosida, hamda O’zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2021-yil 20-maydagi 321-son qarorida belgilangan tartibga koʻra “Nazorat oʻlchovi” natijalari boʻyicha aniqlanadi.

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

6.6. Buyurtmachi va loyiha tashkilotiga oʻrnatilgan tartibda ekspertiza tomonidan berilgan kamchiliklarni bartaraf etgan holda loyiha hujjatlarini oʻzgartirish talabi qoʻyilgan. Agar ushbu talab bajarilmasa va smeta hujjatlari buyurtmachiga to’liq tuzatishlarsiz berilsa, ushbu ekspertiza xulosasi haqiqiy emas deb hisoblanadi.

6.7. Oʻzbekiston 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. Oʻzbekiston 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 boʻyicha) va ishlab chiquvchiga (qabul qilingan loyiha qarorlari boʻyicha) yuklatiladi.

7. Xulosalar.

7.1. Toshkent shahar Yashnaobod tuman Maxtumquli ko’chasi bo’yida joylashgan “Loyihalashtirilayotgan pastki qavatlarida koʻrgazma majmuasi joylashgan koʻp qavatli turar joy binolarini muxandislik tarmoqlari bilan qurish” ishchi loyihasi ekspertiza tekshiruv natijalarini hisobga olgan holda ko’rib chiqib, kelishishga tavsiya etiladi.

7.2. Oʻzbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 11.06.2003-yildagi 261-sonli qarori va ShNK 4.01.16-09 ga muvofiq, tanlov savdolarini oʻtkazish uchun ob’ektning qiymati buyurtmachi tomonidan belgilanadi.

Bosh ekspert: Axmedov Jalol Hikmatilloyevich.

Ishtirokchi ekspertlar: Suleymanov Esvet Devletovich, Axmedov Rustambek Xamidovich, Murodillayev Yashnarbek Otamurod O‘g‘li, Yokubova Charos Sobirovna