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

"SHAHARSOZLIK
HUJJATLARINI EKSPERTIZA
QILISH RESPUBLIKA
MARKAZI" DMNING XORAZM
VILOYATI BOSHQARMASI

Xorazm viloyati 220100, Urganch shahar, P.Maxmud ko'chasi,46 uy, Tel/Faks: 71-203-11-12, E-mail: irada13@inbox.ru, new-ekspertiza.mc.uz

Holati: Ijobiy
Boshqarma boshlig`i: Avezov Xurmat Babadjanovich
Sana: 03-12-2025 yil

YIG'MA EKSPERT XULOSASI

267696 - SONLI

Obyekt nomi: «Xorazm viloyati Urganch tumani Oq ariqlar MFYda 5 qavatli ko’p xonadonli turar-joy binosi qurilishi» ishchi loyihasi bo’yicha	
Buyurtmachi:	KHOREZM ELITE MCHJ
Bosh loyihachi:	"O`ZSHAHARSOZLIK LITI" DAVLAT MUASSASASI
Moliyalashtirish manbai:	Buyurtmachining o'z mablag'lari hisobidan
Bosh pudratchi:	shartnoma asosida
Qurilish turi:	Yangi qurilish
Murojaat raqami:	101677

1. Loyihalash uchun asos.

1.1. Xorazm viloyati qurilish va uy-joy kommunal xo’jaligi boshqarmasining 27.10.2025 yildagi 1733-1733217-243772-sonli Arxitektura-rejalashtirish topshirig’i.

1.2. Xorazm viloyati qurilish va uy-joy kommunal xo’jaligi boshqarmasining 18.11.2025 yildagi 229475600-sonli xulosasi.

1.3. Tasdiqlangan loyihalash topshirig’i.

1.4. “Hududgazta’minot” AJ ning 03.11.2025 yildagi 6596-0469-08a9-c73b-e292-5644-6167-sonli habarnomasi;

1.5. “Hududiy elektr tarmoqlari” AJ Xorazm hududiy filialining 06.11.2025 yildagi 33401122615-sonli texnik sharti;

1.6. “Xorazm suv ta’minoti” AJ ning 29.10.2025 yildagi T-904-sonli texnik sharti;

1.7. Davlat ekologik ekspertizasi markazi Xorazm viloyati filialining 17.11.2025 yildagi 01-02/13-4130-sonli davlat ekologik ekspertizasi xulosasi;

1.8. “O’ZGASHKLITI” MCHJ Xorazm viloyati filiali tomonidan 2025 yilda tayyorlangan muhandislik-geologiya sharoitlar xulosasi.

2. Ekspertiza uchun taqdim etilgan materiallar.

2.1. Loyiha tarkibiy bayoniga ko’ra «ishchi loyiha» ning elektron yo’nalishda taqdim qilingan loyiha xujjatlari.

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 - NOTURAR BINO	5	295.3	1315.4	4089.52	16
Jami:			**295.3**	**1315.4**	**4089.52**	**16**

3.1. Qurilish maydonining o’ziga xos xususiyatlari.

Tashqi havo harorati - -19°S.

Normativ shamol bosimi – 38 kg/m2.

Normativ qor qatlami vazni – 50 kg/m2.

Yer relyefi tekis.

Tuproqlar cho’kmaydi.

Zilzilabardoshligi – 7 ball.

Yong’inga qarshiligi – 2 toifa.

Yerning normativ muzlash chuqurligi – 0,68 m.

3.2. Bosh reja.

Loyihalashtirilayotgan ob’ekt Xorazm viloyati Urganch tumani Oq ariqlar MFY hududida joylashgan.

Loyihalanayotgan ob’ekt chegaralari: shimol, janub, sharq va g’arb tomondan – turar joylar va ichki yo’l bilan chegaralangan.

Ushbu hududda quyidagilar loyihalashtiriladi: 5 qavatli 1 yo’lakli 16 xonadonli turar-joy binosi qurish.

Bosh rejada bolalar maydonchasi, avtoturargoh, chiqindi tashlash joylari ko’rsatilgan.

Hudud balansi.

Umumiy maydoni	- 514,0 m2
Qurilish maydoni	- 295,3 m2
Yo’l va yo’lakchalar maydoni	- 69,0 m2
Ko’kalamzorlashtirish maydoni (tutash hudud bilan)	- 149,7 m2

3.4. Asosiy loyihaviy yechimlar.

Loyihada nogironligi bo’lgan shaxslar hamda keksalar uchun xonadon, pandus, hojatxona, sirpanmaydigan pol qoplamasi, devorga maxkamlanadigan tutkich, eshiklar perimetri bo’ylab kontrast rang, xarakat yo’nalishini ko’rsatuvchi maxsus taktil belgi, zina tutkichi, zina usti va zinaga chiqish ogoxlantiruvchi taktil belgisi, ma’lumot beruvchi Brayl alifbosi tasmasi, chaqiruv tugmasi, nogironlar uchun avtoturargohda to’xtash joyi ko’zda tutilgan.

Loyihalanayotgan 5 qavatli 1 yo’lakli 16 xonadonli yerto’lali turar-joy binosi to’g’ri to’rtburchak shaklidan iborat bo’lib rejadagi o’q o’lchamlari 19,7x14,4 m. Yerto’la balandligi – 2,4 m., xonalar balandligi – 3,0 m. va 2,7 m.

1-qavatda savdo shahobchasi joylashgan (205,04 m2).

Konstruktiv yechim.

Bino poydevori – yig’ma va quyma tasmasimon temir-betondan (B20).

Devorlar – qalinligi 200 mm. bo’lgan gazoblokdan.

Ustunlar – quyma temir-betondan (B20)

Orayopma va tomyopmalar – yig’ma temir-beton plitalar.

Tom qoplama – yassi tom.

Pollar – laminat, keramik plita, beton.

Derazalar – PVX profillar.

Eshiklar – MDF, alyumin va temir.

Bino yon atrofi yo’lagi - beton.

Ichki pardozlash. Devorlar – yaxshilangan suvoq, suvli emo’lsiya bo’yoq. Devorlarni keramik plitka bilan qoplash. Shift – tekislangan va yorqin rangdagi suvli emo’lsiya bo’yoq.

Tashqi pardozlash. Devorlar – issiqlik izolyasiyalovchi bazal’t materiali bilan qoplanib, mahsus setka bilan dekorativ travertin. Tso’qo’l qismi – granit.

Binoning texnik-iqtisodiy ko’rsatkichlari.

Qurilish maydoni	- 295,3 m2
Qurilish hajmi	- 4089,52 m3
Umumiy maydoni	- 1315,4 m2
Yashash maydoni	- 426,12 m2

3.5. Yong’in xavfsizligi.

Hududga kirish va chiqish yo’llari mavjud. Yo’l va yo’lakchalar betondan bo’lib, o’t o’chirish mashinalarini bino va inshootlarga borishi ta’minlangan.

Tashqi yong’in o’chirish loyihalashtirilayotgan yong’inga qarshi gidrantlar yordamida amalga oshiriladi.

Bir vaqtning o’zida yong`inlar soni – 1. Yong’in o’chirish davomiyligi – 3 soat.

3.6. Atrof-muhit muhofazasi.

Ob’ekt hududi obodonlashtirilgan va ko’kalamzorlashtirilgan.

Qurilish boshlashdan oldin, unumdor tuproq qatlami kesilib, keyingi melioratsiya uchun ishlatiladi.

Hududida chiqindilarni yig’ish joyi belgilangan.

Oqova suvlari markazlashgan oqova suv quvuriga chiqariladi.

Yer bilan tegib turgan inshootlar, tuproq va yer osti suvlarining agressivligini hisobga olgan holda izolyatsiyaga ega.

3.7. Energiya samaradorlik.

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

– zichligi γ=120-140 kg/m^3, qalinligi 50 mm. bo‘lgan bazalt plitalardan devor termoizolyatsiyasi bajarilgan;

– orayopma termoizolyatsiyasi qalinligi 10 mm. bo’lgan ko’pikli polietilen bilan bajarilgan;

– zichligi ɣ=140-160 kg/m^3, qalinligi 100 mm. bo‘lgan bazalt piltalardan tom qoplama termoizolyatsiyasi, suvdan himoya qatlami qalinligi 1,5 mm. bo’lgan maxsus armaturalangan PVX membrana qoplamasi bajarilgan;

– tomda 24 dona quyosh panellari (*24 x 0,535 kVt = 12,84 kVt*), 4 dona quyosh kollektorlari loyihalashtirililgan;

– FIK yuqori samarador radiatorlardan foydalanishi shart.

– yoritish svetodiodli chiroqlar va yo’laklar xarakat sensorli chiroqlar orqali bajarilishi shart.

Loyihani moliyaviy baholash.

Ob’ektning narxini aniqlashda quyidagi narx parametrlari qabul qilingan:

- o’rtacha soatlik ish haqi miqdori – 32558,12 so’m kishi/soat (12% ijtimoiy sug’urta ajratmalarini hisobga olgan xolda);

- pudratchining boshqa xarajatlari – 15,51%;

- buyurtmachining boshqa xarajatlari – 86714,301 ming.so’m;

- ob’ektni sug’urta qilish xarajatlari - 0,32%;

4. Loyihalanayotgan obyektning muhandislik ta'minoti.

Suv ta’minoti va oqava suvlar.

Suv ta’minoti – binoning ichimlik suvi ta’minoti tashqi suv tarmog’iga ulanishi ko’zda tutilgan.

Suv sarfini o’lchash suv xisoblagichi yordamida amalga oshiriladi.

Ichimlik va oqava suv tarmog’i quvurlari plastik quvurlaridan loyihalashtiriladi.

Oqava suvlari markazalashgan oqova suv quvuriga chiqariladi.

Issitish va shamollatish tizimlari.

Issiqlik manbai qilib markazlashgan qozonxona qabul qilinadi.

Issiqlik moslamalari sifatida bimetalik radiatorlar qabul qilinadi.

Issiq suv uchun elektr va quyosh suv issitgich o’rnatiladi.

Issiqlik yetkazuvchi issiqlik tizimi uchun suvni 80-60S parametrlari bilan isitib beradi.

Shamollatish tizimi tabiiy.

Elektr ta’minoti.

Elektr ta’minoti tashqi elektr tarmog’iga ulanishi ko’zda tutilgan.

Quvvat tarqatuvchi sifatida shitlar xizmat qiladi.

Loyihadagi yoritkich sifatida energiya tejamkor LED yoritkichlari belgilangan.

Elektr jixozlarining metall o’tkazmaydigan barcha qismlari yerga ulanadi.

Yong’in-xavfsizlik signalizatsiyasi.

Bino yong’in-xavfsizlik signalizatsiyasi bilan ta’minlangan.

Loyihada tutun, issiqlik va qo’lda detektorlarni o’rnatish ko’zda tutilgan.

Xar bir xonada kamida ikkita yong’in detektori o’rnatilishi kerak.

Tarmoq devor va shift bo’ylab ikki izolyatsiyali mis sim bilan ta’minlangan.

Yong’in signalizatsiya tizimining elektr jihozlarining elementlari GOST12.2.007.0 talablariga javob berishi kerak.

5. Loyihani kelishilganligi to'g'risida hujjatlar.

- buyurtmachi bilan;

- Xorazm viloyati qurilish va uy-joy kommunal xo’jaligi bosh boshqarmasi;

- SEO va JSH Urganch tuman bo’limi;

- Urganch tuman favqulotda vaziyatlar bo’limi;

- Ekologiya, atrof-muhitni muhofaza qilish va iqlim o’zgarishi organi;
- O’zkomnazorat hududiy boshqarmasi.

6. Ekspertiza natijalari.

Ekspertiza natijalariga ko‘ra qo‘shimcha qiymat solig‘i (QQS) bilan **3 983 970 637** so'm miqdorida taqdim etilgan loyiha qiymati
58 577 272 so'mga kamaytirilib, **3 925 393 365** so‘mni tashkil etadi. Xususan:
Qurilish-montaj ishlari: **3 349 969 287** so'm
Asbob-uskunalar: **154 846 217** so'm
QQS: **420 577 861** so'm

6.1. Shartnoma bo’yicha import texnologik uskunalarni sotib olish va yetkazib berish xarajatlari va u bilan bog’liq xarajatlar ekspertizadan o’tkazilmaydi.

6.2. Ekspertiza jarayonida mahalliy ekspert xulosalarining izohlariga muvofiq ishchi loyihasiga quyidagi asosiy tuzatishlar va qo’shimchalar kiritildi.

Ekspert tekshiruvi natijalariga ko’ra ob’ektning umumiy qiymati QQS (qo’shimcha qiymat solig’i) va buyurtmachining boshqa xarajatlari bilan 4073115,483 ming.so’m miqdorida e’lon qilingan ishlar qiymati 61007,817 ming.so’mga kamaytirilib, QQS va buyurtmachining boshqa xarajatlari bilan 4012107,666 ming.so’m, QQS bilan va buyurtmachining boshqa xarajatlarisiz 3925393,365 ming.so’m qilib belgilandi,

shu jumladan (kamayish):

- asbob-uskunalar – 41449,758 ming.so’m (ko’payish).
- qurilish materiallari – 82403,609 ming.so’m.
- ish xaqi – 28,326 ming.so’m (ko’payish).
- mashina va mexanizmlar – 1357,133 ming.so’m (ko’payish).
- pudratchining boshqa xarajatlari – 12565,914 ming.so’m.
- buyurtmachining boshqa xarajatlari – 2430,545 ming.so’m.
- ob’ekt sug’urtasi – 166,830 ming.so’m.
- QQS – 6276,138 ming.so’m.

6.3. Smeta hujjatlarida ko’rsatilgan pudratchining va buyurtmachining boshqa harajatlari miqdori bo’yicha «Shaharsozlik hujjatlarini ekspertiza qilish Respublika markazi» Davlat muassasasi Xorazm viloyat hududiy boshqarmasi majburiyatini o’z zimmasiga olmaydi.

6.4. Loyiha tashkilot Buyurtmachiga o’rnatilgan tartibda ekspertiza tomonidan berilgan taklif va e’tirozlar yuzasidan qabul qilingan ko’rsatmalar asosida (loyihachi tashkilot tomonidan) smeta hujjatlariga tegishli o’zgartirishlarni kiritgan xolda taqdim etishi kerak. Loyihachi tashkilot tomonidan berilgan javoblar uchun mas’ul va javobgardirlar.

6.5. Yakuniy harajat buyurtmachi va pudratchi tomonidan qurilish tugagandan so’ng, haqiqiy (ijro hujjatlari) nazorat natijalari asosida aniqlanadi.

6.6. Buyurtmachi loyihaviy hujjatlarni tasdiqlashdan oldin belgilangan tartibda barcha manfaatdor vakolatli organlar bilan kelishishi lozim.

6.7. O’zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 28.11.2022 yildagi 265-sonli yig’ilish bayoni va «Hududgaz Xorazm» GTF ning 27.12.2022 yildagi 01-11-170/5207-sonli xatiga asosan yangi qurilayotgan ko’p qavatli uy-joylarda ikki konturli isitish qozonlarini o’rnatish ta’qiqlanadi.

6.8. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2021 yil 17 sentyabrdagi 579-sonli qarorining 3-bob 29-bandiga muvofiq exspert tashkilotiga taqdim etilgan shaharsozlik hujjatlarining sifati, dastlabki ma’lumotlarning haqqoniyligi va qabul qilingan loyiha echimlariga buyurtmachi hamda loyiha tashkiloti javobgardir.

7. Xulosalar.

7.1. Ekspertiza natijalarini hisobga olgan holda «Xorazm viloyati Urganch tumani Oq ariqlar MFYda 5 qavatli ko’p xonadonli turar-joy binosi qurilishi» ishchi loyihasi ekspertiza natijasida aniqlangan kamchiliklar va takliflar inobatga olgan holda, buyurtmachi qabul qilgan ish hajmi va qiymatni belgilovchi parametrlarning chegaraviy harajatlarga quyidagi texnik-iqtisodiy ko’rsatkichlarga muvofiqligini tasdiqlagan taqdirda ko’rib chiqqan holda tasdiqlash uchun tavsiya etiladi:

Ko’rsatkichlar nomlanishi	**Tavsiya etilgan**
Qurilishning QQS va buyurtmachi harajatlari bilan joriy narhi	**4 012 107,666 ming.so’m**
Shu jumladan	
Asbob-uskunalar	**154 846,217 ming.so’m**
Qurilish-montaj ishlari	**3 349 969,287 ming.so’m**
pudratchining boshqa xarajatlari	*448 312,938 ming.so’m*
ob’ekt sug’urtasi	*11 179,635 ming.so’m*
QQS	**420 577,861 ming.so’m**
Buyurtmachining boshqa xarajatlari	**86 714,301 ming.so’m**

7.2. Ko’rsatilgan narh shartnoma tuzish uchun asos emas.

7.3. Vazirlar Mahkamasining 11.06.2003 yildagi 261-sonli, 31.01.2022 yildagi 46-sonli qarori va ShNK 4.01.16-09 ga muvofiq tanlov savdolarini o’tkazish uchun ob’ektning qiymati buyurtmachi tomonidan belgilanadi.

7.4. Buyurtmachi ekspertizaning kamchiliklar va takliflari bo’yicha tuzatilgan loyiha-smeta hujjatlarini bosh pudratchi tashkilotga o’tkazilishini ta’minlaydi.

7.5. O’z.R. Vazirlar Mahkamasining 17.09.2021 yildagi 579-sonli qarorini 5-bob 36-bandiga asosan ushbu ekspertiza xulosasi berilgan sanadan boshlab 2 yil davomida amal qiladi.

Bosh ekspert: Niyazmetov Hikmatjon Sultanbayevich.

Ishtirokchi ekspertlar: Abdullayev Ravshan Sharafxanovich, Bekchanova Nellya Axatovna, Karimov O‘ktambek Yusupovich, Otajonov Nurmamat Xxx, Xadjiyev Zokir Yuldashevich, Panayev Anvar Kuranbayevich, Niyazmetov Hikmatjon Sultanbayevich