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: Iskandarov Erkin Buriyevich

2026 - yil 27 - yanvardagi 272567 - sonli

YIG'MA EKSPERT XULOSASI

Obyekt nomi: Shaharsozlik norma va qoidalari asosida, Loyihadan chetlashmaslik sharti bilan o‘z qizil chiziq hududida 1 va 2 qavatlari savdo va maishiy xizmat ko‘rsatish markazidan iborat 16 qavatli turar-joy binolarini loyihalashtirish uchun

Buyurtmachi: PURELIVING DEVELOPMENTS MCHJ

Bosh loyihachi: "INVENT DIZAYN SERVIS" MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT

Moliyalashtirish manbai: Buyurtmachining o'z mablag'lari hisobidan

Bosh pudratchi: Buyurtmachi tomonidan aniqlanadi

Qurilish turi: Yangi qurilish

Murojaat raqami: 105162

1. Loyihalash uchun asos.

1. "ELEKTRON-ONLAYN AUKSIONLARNI TASHKIL ETISH" AJ Elektron-onlayn auksion natijalari to‘g‘risidagi Bayonnoma. (YU-1208241 17.09.2024-yil)
2. Namangan viloyati Qurilish va uy-joy kommunal xo`jaligi boshqarmasining 2025-yil 8-apreldagi 1714-1714401-220468-sonli Arxitektura-rejalashtirish topshirig`i.
3. Loyiha-smeta hujjatlarini ishlab chiqish uchun buyurtmachi va bosh loyiha tashkiloti o`rtasida 2025-yil 1-mayda tuzilgan 2/21-2025-sonli shartnomasi.
4. 2025-yilda Namangan viloyati qurilish va uy-joy kommunal xo`jaligi bosh boshqarmasi bilan kelishilib, Buyurtmachi tomonidan tasdiqlangan loyihalash topshirg`i.
5. “NEW GEO PROECT” MChJ tomonidan 2025-yilda ishlab chiqilgan muhandislik-geologik sharoitlari xulosasi.
6. “Hududiy elektr tarmoqlari” AJ Namangan hududiy filialining 2025-yil 17-apreldagi 1440426139-sonli texnik shartlari.
7. “Namangan shahar suv ta`minoti” AJ Davlatobod tuman bo`limining 2025-yil 19-apreldagi 02/229-sonli texnik shartlari.
8. “Hududgaz Namangan” GTF “Davlatobod” tumangaz” Gaz ta`minoti uchastkasining 2025-yil 3-maydagi 13/23-613-sonli texnik 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.

3. Loyiha yechimlarining qisqacha mazmuni.

Bino

Turi	Nomi	Qavati	Qurilish maydoni	Umumiy maydoni	Xajmi
Ko'p xonadonli turar joy binosi	Blok 1	16	776.07	11754.32	37294.84
Ko'p xonadonli turar joy binosi	Blok 1/1	16	776.07	11754.32	37294.84
Yordamchi bino	Blok 2	16	795.23	9161.61	35912.59
Jami:			**2347.37**	**32670.25**	**110502.27**

3.1. Qurilish maydonining o‘ziga xos xususiyatlari.
Normativ shamol bosimi – 0,38 kPa.
Normativ qor qatlami vazni – 0,50 kPa.
Qurilish hududining zilzilabardoshligi – 8 ball.
Yerning muzlash chuqurligi –0.63 m tashkil etadi.
Cho‘kuvchanlik bo‘yicha grunt sharti, turi IGE-1- I (birinchi)
3.2. Bosh reja.
Qurilishi rejalashtirilayotgan joy, Namangan shahar, Davlatobod tumani, Orzu MFY hududida joylashgan.
Bosh rejaga asosan hududda quyidagilar loyihalashtirilgan:
- 3 ta 16 qavatli turar-joy binosi, maishiy xizmat ko‘rsatish binolari bilan;
- avtoturargohlar;
-bolalar maydonchasi;
- qo`shni hududdagi bino-inshootlar loyihalangan.
Shuningdek, bosh rejada obodonlashtirish, ko`kalamzorlash ishlari loyihalangan.
Loyihada kichik arxitekturaviy shakllar ko`zda tutilgan.
Hudud yer maydonining ko‘rsatkichlari:
- umumiy maydoni - 3058,00 m^2
- qurilish maydoni - 2061,50 m^2
- yo`laklar maydoni - 1470,00 m^2
- ko‘kalamzorlashtirish maydoni - 5598,73 m^2
3.3. Arxitekturaviy yechimlar.
1 va 1/1 Bloklar.
Bino yarim yerto`lali, 16 qavatli, yuqori qismi texnik qavatli to’g’ri to’rtburchak shaklda bo`lib, o`lchamlari 1/13-A/M o`qlari bo`yicha o`lchamlari 32,40x23,60 metr.
Yarim yerto`la qavati balandligi-3,16 metr, 1-qavat 4,20 metr, 2-qavat 3,90 metr 3-16-qavatlar 3,16 metr (poldan polgacha) hamda texnik qavat balandligi 2,31 metrni tashkil etadi (poldan shiftgacha).
Yarim yerto`la hamda 1-2-qavatlarda savdo hududi hamda kvartiralar loyihalangan.
3-qavatdan 16-qavatgacha to`liq kvartiralar loyihalangan.
Kvartiralarning umumiy soni 342 ta, har bir blokda 171 tadan kvartira loyihalangan.
Texnik-iqtisodiy ko`rsatkichlar.
Qurilish maydoni - 776,07 m^2
Umumiy maydoni - 11754,32 m^2
Umumiy xajmi - 37 294,84 m^3
Tashqi bezatish ishlari.
Tashqi bezatish ishlarida dekorativ g`isht, keramik plitkta va boshqa materiallardan foydalanilgan.
Ichki bezatish ishlari.
Ichki bezatish ishlarida suvash tekislash, suvli emulsiyali bo`yoq, laminat sopol plitka va boshqa materiallardan foydalanilgan.
Blok 2.

Bino yarim yerto`lali, 16 qavatli, “Г” shaklda bo`lib, o`lchamlari 1/2/11-A/C o`qlari bo`yicha o`lchamlari 29,80x28,40 metr.
Yarim yerto`la qavati balandligi-3,16 metr, 1-qavat 4,20 metr, 2-qavat 3,90 metr 3-16-qavatlar 3,16 metr (poldan polgacha) hamda texnik qavat balandligi 2,31 metrni tashkil etadi (poldan shiftgacha).
Yarim yerto`la hamda 1-2-qavatlarda savdo hududi hamda kvartiralar loyihalangan.
3-qavatdan 16-qavatgacha to`liq kvartiralar loyihalangan.
Kvartiralarning umimiy soni 217 ta.
Texnik-iqtisodiy ko`rsatkichlar.
Qurilish maydoni - 795,23 m^2
Umumiy maydoni - 9161,61 m^2
Umumiy xajmi - 35 912,59 m^3
Tashqi bezatish ishlari.
Tashqi bezatish ishlarida dekorativ g`isht, keramik plitkta va boshqa materiallardan foydalanilgan.
Ichki bezatish ishlari.
Ichki bezatish ishlarida suvash tekislash, suvli emulsiyali bo`yoq, laminat sopol plitka va boshqa materiallardan foydalanilgan.
3.4. Konstruktiv yechimlar.
Binolarning konstruktiv yechimi-yaxlit monolit temirbeton devorli karkas.
Poydevorlar-balandligi 1,5 m bo‘lgan monolit temir-beton plita, B25 sinfidagi beton, sulfatga chidamli portlandsement asosida ishlangan.
+0,00 sathdan pastda joylashgan barcha konstruksiyalar sulfatga chidamli portlandsementdan bajarilgan.
Tayyorlov qavati-100 mm qalinlikdagi B15 sinfidagi beton, ustiga ikkita qatlamli TPP-3 mm gidroizolyatsiya qatlami issiqlikda surtiladigan bitum mastikasi bilan ishlangan.
Vertikal gidroizolyatsiya-issiqlikda surtilgan bitum mastikasi asosida ikkita TPP-3,0 mm gidroizolyatsiya qatlami; ustidan 2 mm qalinlikdagi geomembrana yotqizilgan.
Konstruktiv sxema-yuk ko‘taruvchi monolit temir-beton devorlar, qalinligi 200 mm va 300 mm, beton sinfi B30.
Devorlar-“dekorativ” g‘ishtdan, 120mm qalinlikda.
Pardadevor-pishiq g‘ishtdan, 120mm qalinlikda va gipsokartondan.
Issiqlik izolyatori-bazalt tolali minplitadan.
L” va “M” o‘qlari bo‘yicha ustunlar va rigellar B20 sinfli quyma temirbetondan, kesim o`lchamlari 400x400 mm.
Qavatlar oraliq qoplamasi - 160 mm qalinlikdagi B25 sinfli monolit temirbeton plitadan.
Zinapoyalar-B25 sinfli monolit temir-beton.
Tom qismi - yumshoq o‘ramali tekis tom to‘shamasi.
Issiqlik izolyatori 100 mm qalinlikdagi mineral jundan.
3.5. Yong‘in xavfsizligi.
Binoning olovbardoshlik darajasi - II tipga mansub.
Konstruktiv yong‘in xavf sinfi - F1.3, F3.1.
Binoning konstruktiv yong‘in xavf sinfi - C0.
3.6. Energiya samaradorligi.
Energiya samaradorlikni ta’minlash uchun quyidagi energiya tejovchi texnologik yechimlar qabul qilingan:
-tashqi devorlar hamda tom qismi issiqlik izolyatsion materiallardan foydalanilagan;
-binoni LED lampalar asosan yoritish uchun ishlatiladi;
-harakatni sezuvchi dachiklar o`rnatilishi ko`zda tutilgan.
Binolarning tom qismiga quyosh panellari o’rnatilishi loyihada ko`zda tutilgan.
3.7. Nogironligi bo‘lgan shaxslar uchun qulaylik yaratish.
Ishchi loyihada ShNQ 2.07.02-24 “Qurilish obyektlarini 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.

Ushbu obyekt bo`yicha muhandislik tarmoqlarining isitish, shamollatish, suv ta`minoti va oqova suv tarmog`i, elektr ta`minoti, avtomatik yong`in o`chirish tizima, yong`in signalizatsiyasi hamda aloqa tarmoqlari ekspertiza tomonidan ko`rib chiqildi.

5. Loyihani kelishilganligi to'g'risida hujjatlar.

5.1. Namangan viloyati Qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi bosh boshqarmasi Loyiha-smeta hujjatlarini kelishish bo‘yicha Arxitektura va shaharsozlik kengashi ishchi organining 2025-yil 14-maydagi 191400108-sonli xulosasi.

5.2. Davlat ekologik ekspertizasi markazi Namangan viloyati filialining 2025-yil 19-maydagi 01-02/07-3330-sonli xulosasi.

5.3. O‘zbekiston Respublikasi Fanlar akademiyasi M.T.O`rozboyev nomidagi mexanika va inshootlar seysmik mustahkamligi institutining 2026-yil 8-yanvardagi 19-4-sonli xati bilan taqdim qilingan 2-sonli xulosasi.

6. Ekspertiza natijalari.

Ekspertiza natijalariga ko‘ra qo‘shimcha qiymat solig‘i (QQS) bilan **77 963 456 610** so'm miqdorida taqdim etilgan loyiha qiymati **40 563 970 419** so'mga oshirilib,

118 527 427 029 so‘mni tashkil etadi. Xususan:

Qurilish-montaj ishlari: **98 305 340 341** so'm

Asbob-uskunalar: **7 522 719 506** so'm

QQS: **12 699 367 182** so'm

Obyekt qurilish qiymati ko`payishiga asosiy ish hamlari va ish turlariga aniqlik kiritish va resurlar narxlarini korrektirovka qilish, xatolarni to‘g‘irlash va boshqalar hisobiga erishildi. Ushbu belgilangan narx, yakuniy qiymatni belgilash, to‘lovlarni amalga oshirish va shartnoma tuzish uchun asos bo‘lmaydi.

6.1. Ishchi hujjat ekspertiza ko‘rigiga buyurtmachining arxitektura va rejalashtirish energotejamkorlik va boshqa yechimlari bo‘yicha e‘tirozlarisiz taqdim etilgan.

6.2. Eksperiza jarayonida oraliq (lokal) ekspert xulosalarining izohlariga muvofiq ishchi loyihasiga quyidagi asosiy tuzatishlar va qo‘shimchalar kiritildi:

-Buyurtmachi tomonidan Bosh loyiha tashkilotinning oraliq ekspert xulosasiga javob xatlari taqdim qilindi;

6.3. Buyurtmachi loyiha-smeta hujjatlarini tasdiqlashdan oldin belgilangan tartibda tegishli manfaatdor vakolatli organlar bilan kelishishi lozim.

6.4. Buyurtmachi, loyiha va pudrat tashkilotlari, foydalanuvchi bilan birgalikda O`zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2018-yil 31-martdagi 256-son, 2020-yil 7-sentabrdagi 541-son hamda 2022-yil 20-apreldagi 200-son qarorlar talablariga amal qilinsin.

6.5. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2021-yil 20-maydagi 321-son qarorning 3-ilovasiga muvofiq shaharsozlik hujjatini ishlab chiqaruvchi tashkilot tomonidan qurilish ishlari butun davri davomida “Mualliflik nazorati”ni amalga oshirilishini ta’minlaydi.

6.6. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2020-yil 10-iyuldagi “Iqtisodiyotning energiya samaradorligini oshirish va mavjud resurslarni jalb etish orqali iqtisodiyot tarmoqlarining yoqilg‘i-energitika mahsulotlariga qaramligini kamaytirishga choratadbirlar to‘g‘risida”gi PQ-4779-son qarori doir qo‘shimcha va QMQ 2.01.04-18 “Qurilish issiqlik texnikasi” talablariga to‘liq rioya qilinsin va energiya tejamkor materiallardan foydalanilsin.

6.7. Buyurtmachi va loyiha tashkilotiga o’rnatilgan tartibda ishchi loyiha hujjatlarini mazkur xulosada ekspertiza tomonidan berilgan sharhlar bo’yicha to’g’irlab taqdim etish talabi qo’yilgan. Agar ushbu talab bajarilmasa va loyiha hujjatlari buyurtmachiga to’liq

tuzatishlarsiz berilsa, ushbu ekspertiza xulosasi haqiqiy hisoblanmaydi.

6.8. Qurilishning yakuniy qiymati buyurtmachi va pudratchi tomonidan qurilish oxirida, nazorat o‘lchovlari natijalariga ko‘ra belgilanadi.

6.9. Buyurtmachi, loyiha muallifi va pudrat tashkilotlari Mehnat va texnika xavfsizlik qoidalariga hamda yong‘in xavfsizligiga rioya qilinsin.

6.10. O’zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2021-yil 17-sentabrdagi 579-son qaror Nizomining III-bob, 29-bandiga asosan ekspertiza tashkilotiga taqdim etilgan shaharsozlik hujjatlarining sifati, dastlabki ma’lumotlarning haqqoniyligi va qabul qilingan loyiha yechimlariga buyurtmachi hamda loyiha tashkiloti javobgardir.

7. Xulosalar.

7.1. Ekspertiza natijalarini hisobga olgan holda “Namangan viloyati, Namangan shahar, Davlatobod tumani, Orzu MFY hududida o‘z qizil chiziq hududida 1 va 2 qavatlari savdo va maishiy xizmat ko‘rsatish markazidan iborat 16 qavatli turar-joy” (Tashqi muhandislik tarmoqlarisiz) obyektining ishchi loyiha-smeta hujjatlari kelgusida loyihalashtirish hamda kelishish uchun tavsiya etiladi.

Ishtirokchi ekspertlar: Xakimov Olimjon Kamiljanovich, Yuldashev Maxmudjon Baxodirovich, Akramov Sardor Galibovich, Kurpelyanskaya Irina Borisovna, Ikromov Muxiddin Sodiqovich, Usmanov Aybek Daniyarovich, Turayev Shoxrux Ilxomovich, Tursunov Ilyosbek Yunusxonovich, Mirzayeva Muyassarxon Qodirjonovna

Bosh ekspert **ASATILLAYEV SARDOR ASATILLA O‘G‘LI**