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

2026 - yil 30 - yanvardagi 272841 - sonli

YIG'MA EKSPERT XULOSASI

Obyekt nomi: «Xorazm viloyati Bog’ot tumani Nurafshon MFY da 7 qavatli ko’p xonadonli turar-joy qurilishi» (№3-3) ishchi loyihasi bo’yicha

Buyurtmachi: ARDA HOUSE MCHJ

Bosh loyihachi: "QISHLOQQURILISHLOYIHA" DAVLAT MUASSASASI

Moliyalashtirish manbai: Buyurtmachining o'z mablag'lari hisobidan

Bosh pudratchi: shartnoma asosida

Qurilish turi: Yangi qurilish

Murojaat raqami: 108932

1. Loyihalash uchun asos.

1.1. Xorazm viloyati qurilish va uy-joy kommunal xo’jaligi boshqarmasining 24.11.2025 yildagi 1733-1733204-247376-sonli Arxitektura-rejalashtirish topshirig’i.

1.2. Xorazm viloyati qurilish va uy-joy kommunal xo’jaligi boshqarmasining 14.01.2026 yildagi 244822279-sonli xulosasi.

1.3. Bog’ot tumani hokimining 29.01.2026 yildagi 4-430-sonli xati. (“Yangi O‘zbekiston” massivi dasturi doirasidagi turar joylarni muhandislik tarmoqlari, bolalar maydonchasi, yo’l va issiqlik manbai markazlashgan Respublika mablag’lari hisobidan amalga oshiriladi).

1.4. Tasdiqlangan loyihalash topshirig’i.

1.5. “Hududiy elektr tarmoqlari” AJ Xorazm hududiy filialining 24.12.2025 yildagi 33204137143-sonli texnik sharti;

1.6. “Xorazm suv ta’minoti” MCHJ ning 03.12.2025 yildagi T-1021-sonli texnik sharti;

1.7. “Xorazm viloyati issiqlik ta’minoti” MCHJ ning 07.01.2026 yildagi 16-sonli texnik sharti;

1.8. “Hududgazta’minot” AJ ning 05.01.2026 yildagi 9727-2269-5b49-adc5-09a8-7061-5288-sonli habarnomasi;

1.9. Davlat ekologik ekspertizasi markazi Xorazm viloyati filialining 13.01.2026 yildagi 01-02/13-4385-sonli davlat ekologik ekspertizasi xulosasi;

1.10. “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**
Ko'p xonadonli turar joy binosi	turar-joy binosi	7	607	3536.05	15964.1
Jami:			**607**	**3536.05**	**15964.1**

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 Bog’ot tumani Nurafshon MFY hududida joylashgan.
Loyihalanayotgan ob’ekt chegaralari: shimol, janub, sharq va g’arb tomondan – ochiq maydon bilan chegaralangan.
Ushbu hududda quyidagilar loyihalashtiriladi: 7 qavatli 2 yo’lakli 56 xonadonli yerto’lali (№3-3) turar-joy binosi qurish.
Bosh rejada bolalar maydonchasi, avtoturargoh, chiqindi tashlash joylari, yong’inga qarshi qalqon va gidrant ko’rsatilgan.

Hudud balansi.

Umumiy maydoni	- 756,0 m2
Qurilish maydoni	- 607,0 m2
Yo’l va yo’lakchalar maydoni	- 149,0 m2
Ko’kalamzorlashtirish maydoni (tutash hudud bilan)	- 250,0 m2

3.4. Asosiy loyihaviy yechimlar.

Loyihada nogironligi bo’lgan shaxslar hamda keksalar uchun xonadon ko’zda tutilgan, pandus, hojatxona, lift, zina ko’targich, 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 7 qavatli 2 yo'lakli 56 xonadonli yerto'lali turar-joy binosi to'g'ri to'rtburchak shaklidan iborat bo'lib rejadagi o'q o'lchamlari 40,8x15,1 m. Xonalar balandligi – 3,0 m., yerto'la balandligi – 2,1 m. Loyihada 2 ta lift ko'zda tutilgan.
Konstruktiv yechim.
Bino poydevori – quyma tasmasimon temir-betondan (B20).
Devorlar – qalinligi 200 mm. bo'lgan gazobeton (avtoklav usulida ishlab chiqilgan, hajmiy og'irligi 400-800kg/m3).
Ustunlar – quyma temir-betondan (B20)
Orayopma va tomyopmalar – yig'ma temir-beton plitalar.
Tom qoplama – yassi tom.
Pollar – laminat, keramik plita, beton.
Derazalar – plastik profillar.
Eshiklar – 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 – fasad bo'yoq.

Binoning texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlari.

Qurilish maydoni	- 607,0 m2
Qurilish hajmi	- 15964,1 m3
Umumiy maydoni	- 3536,05 m2
Yashash maydoni	- 1918,28 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 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, qalinligi 50 mm. bo‘lgan bazalt plitalardan devor termoizolyatsiyasi bajarilgan;
– orayopma termoizolyatsiyasi qalinligi 20 mm. bo’lgan ko’pikli polietilen bilan bajarilgan;
– zichligi γ=20 kg/m, qalinligi 120 mm. bo‘lgan ekstrudli penopolistiroldan tom qoplama termoizolyatsiyasi, suvdan himoya qatlami qalinligi 1,5 mm. bo’lgan maxsus armaturalangan PVX membrana qoplamasi bajarilgan.
– tomida 40 dona quyosh panellari (*40 x 0,55 kVt = 22,0 kVt*), 8 dona quyosh kollektorlari o‘rnatilgan;
– 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 – 35812,82 so’m kishi/soat (12% ijtimoiy sug’urta ajratmalarini hisobga olgan xolda);
- pudratchining boshqa xarajatlari – 15,51%;
- buyurtmachining boshqa xarajatlari – 300000,000 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 mavjud 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 individual issiqlik punkti (ITP) 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 va mexanik.

Elektr ta’minoti.

Elektr ta’minoti mavjud 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.

Manzilli yong’indan xabardor qilish uskunalaridan ogohlantirish signallari alohida xonada ajratilgan.

5. Loyihani kelishilganligi to'g'risida hujjatlar.

- buyurtmachi bilan;
- Xorazm viloyati qurilish va uy-joy kommunal xo’jaligi bosh boshqarmasi;
- SEO va JS Bog’ot tuman bo’limi;
- Bog’ot 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 **17 132 753 886** so'm miqdorida taqdim etilgan loyiha qiymati **307 531 018** so'mga kamaytirilib,
16 825 222 868 so‘mni tashkil etadi. Xususan:
Qurilish-montaj ishlari: **13 843 250 994** so'm
Asbob-uskunalar: **1 179 269 424** so'm
QQS: **1 802 702 450** 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 17432753,886 ming.so’m miqdorida e’lon qilingan ishlar qiymati 307531,018 ming.so’mga kamaytirilib, QQS va buyurtmachining boshqa xarajatlari bilan 17125222,868 ming.so’m, QQS bilan va buyurtmachining boshqa xarajatlarisiz 16825222,868 ming.so’m qilib belgilandi,
shu jumladan (kamayish):

- asbob-uskunalar – 404,066 ming.so’m.
- qurilish materiallari – 184068,120 ming.so’m (ko’payish).
- ish xaqi – 362677,008 ming.so’m.
- mashina va mexanizmlar – 57995,166 ming.so’m.
- pudratchining boshqa xarajatlari – 36697,288 ming.so’m.
- ob’ekt sug’urtasi – 875,857 ming.so’m.
- QQS – 32949,752 ming.so’m.

6.3. Tashqi muhandislik tarmoqlari, bolalar maydonchasi, avtoturargoh, chiqindi tashlash joylari loyiha xujjatlari tag’dim qilinmadi hamda ekspertlar tomonidan ko’rib chiqilmadi, loyiha hujjatlarini ekspertizadan o’tkazish tavsiya qilinadi.

6.4. 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.

6.5. O’zbekiston Respublikasi Prezidentining 17.04.2024 yildagi PQ-161-sonli qaroriga asosan 2024 yil 1 iyundan boshlab seysmik faol zonalarda yangi qurilishi rejalashtirilayotgan xavflilik omili III- IV toifa bo’lgan ob’yektlarda gaz va elektr tarmoqlarini kuchli zilzila paytida avtomatik bloklash tizimi bilan ta’minlanishi belgilansin.

6.6. 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.

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

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

6.9. 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.

6.10. 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 Bog’ot tumani Nurafshon MFY da 7 qavatli ko’p xonadonli turar-joy qurilishi»(№3-3) 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	**17 125 222,868 ming.so’m**
Shu jumladan	
Asbob-uskunalar	**1 179 269,424 ming.so’m**
Qurilish-montaj ishlari	**13 843 250,994 ming.so’m**
- *pudratchining boshqa xarajatlari*	*1 852 355,670 ming.so’m*
- *ob’ekt sug’urtasi*	*47 918,725 ming.so’m*
QQS	**1 802 702,450 ming.so’m**
Buyurtmachining boshqa xarajatlari	**300 000,000 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.

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

Bosh ekspert



PANAYEV ANVAR KURANBAYEVICH