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

2026 - yil 2 - martdagi 274825 - sonli

YIG'MA EKSPERT XULOSASI

Obyekt nomi: Toshkent shahri Yangihayot tumani Yangixayot tumani “Yangi Darxon” MFY hududida Navro‘z ko‘chasida joylashgan “Ko‘p qavatli ko’p xonadonli turar-joy binosi qurish”
Buyurtmachi: XAMKOR LTD MCHJ
Bosh loyihachi: "QISHLOQQURILISHLOYIHA" DAVLAT MUASSASASI
Moliyalashtirish manbai: Buyurtmachining o'z mablag'lari hisobidan
Bosh pudratchi: Tender asosida aniqlanadi.
Qurilish turi: Yangi qurilish
Murojaat raqami: 111888

1. Loyihalash uchun asos.

1.1. “Elektron-Onlayn Auksionlarni tashkil etish” AJ Elektron-onlayn auksion natijalari to’g’risidagi 2025-yil 7-iyuldagi YU-1282299-sonli bayonnomasi.
1.2. Belgilangan tartibda O’zbekiston Respublikasi Davlat aktivlarini boshqarish agentligining Toshkent shahar hududiy boshqarmasi va “Xamkor LTD” MCHJ o’rtasidagi 2025-yil 23-iyuldagi “Qishloq xo’jaligiga mo’ljallanmagan bo’sh turgan yer uchastkasini ijaraga olish” to’g’risidagi 1121059115-25/A-sonli shartnomasi.
1.3. O’zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo’jaligi vazirligi Toshkent shahar qurilish bosh boshqarmasi tomonidan berilgan 2025-yil 25-avgustdagi 1726-1726292-237317-sonli Arxitektura-Rejalashtirish Topshirig'i.
1.4. “Hududiy elektr tarmoqlari” AJ “Toshkent shahar elektr tarmoqlari” MCHJ tomonidan 2025-yil 23-oktyabrdagi 26292119871-sonli texnik sharti.
1.5. O’zbekiston Respublikasi Energetika vazirligi tomonidan 2025-yil 17-oktyabrdagi 01-28-1890-sonli ruxsatnomasi.
1.6. Belgilangan tartibda “Topogeoproekt” MCHJ tomonidan 2025-yilda bajarilgan qurilish maydonchasining muhandislik-geologik sharoitlari to‘g‘risidagi qo’shimcha teknik xulosa.
1.7. Belgilangan tartibda buyurtmachi tomonidan 2026-yilda kelishilgan va tasdiqlangan loyiha topshirig'i.
1.8. Belgilangan tartibda buyurtmachi tomonidan 2025-yil 24-dekabrda taqdim etilgan 21-sonli xati.

1.9. O‘zbekiston Respublikasi Fanlar Akademiyasi M.T.O‘rozboyev nomidagi mexanika va inshootlar seysmik mustahkamligi instituti tomonidan 2026-yil 26-fevraldagi 283-3-sonli xulosasi.

2. Ekspertiza uchun taqdim etilgan materiallar.

2.1. Loyiha tarkibiy bayoniga ko‘ra ishchi loyihaning elektron yo‘nalishda taqdim qilingan loyiha hujjatlari.

- Bosh tarx (GP);
- Arxitektura yechimlari (AR);
- Konstruktiv yechimlar (KJ);
- Elektr ta’minoti (EO);
- Quyosh elektr ta’minoti (FES);
- Isitish va shamollatish tizimi (OV);
- Ichimlik suvi va oqava suv tarmog‘i (VK);
- Aloqa tizimi (SS);
- Qurilishni tashkil etish loyihasi (POS);
- Konstruktiv hisoboti;
- Umumiy tushuntirish xati;
- Smeta hujjatlari va boshqalar;

3. Loyiha yechimlarining qisqacha mazmuni.

Bino					
Turi	**Nomi**	**Qavati**	**Qurilish maydoni**	**Umumiy maydoni**	**Xajmi**
Ko'p xonadonli turar joy binosi	Turar joy binosi (Blok-1)	13	837.4	8613.7	45015.2
Ko'p xonadonli turar joy binosi	Turar joy binosi (Blok-2)	13	381.4	3924.6	20554.2
Jami:			**1218.8**	**12538.3**	**65569.4**

3.1.Qurilish maydonchasining ma’lumotlari.

Normativ shamol bosimi - Wo = 0,38 kPa.

Normativ qor qatlami vazni - Sn = 0,50 kPa.

Qurilish maydonining zilzilabardoshligi - 8 ball.

Tuproqning cho’kuvchanlik bo’yicha turi – I (birinchi).

Yer osti suvlari yer sathidan 1.0-1.2 m chuqurlikda joylashgan.

Tuproq-gruntlarning muzlash chuqurligi – 0,70 m.

3.2. Bosh reja.

Qurilish maydoni Toshkent shahri Yangihayot tumani Yangixayot tumani “Yangi Darxon” MFY hududida Navro‘z ko‘chasida joylashgan. Ushbu hududda quyidagi bino inshootlar qurilishi ko‘zda tutilgan.

- Turar-joy binosi (Blok-1);
- Turar-joy binosi (Blok-2);
- Bolalar maydoni;
- Avtoturargoh;
- Yong’inga qarshi gidrantlar;

Hududning texnik-iqtisodiy ko`rsatkichlari.

Umumiy maydon – 2704.0 m.

Qurilish maydoni – 1204.7 m.

Qoplamalar maydoni – 771.3 m;

Ko‘kalamzorlar maydoni – 728.0 m;

3.3. Arxitektura – rejalashtirish yechimlari.

Turar joy binosi (Blok-1) – 2 yo’lakli 13 qavatli va ikki qavat yer to’lali murakkab shaklda bo’lib, o’qlar oraliq o’lchami 43,55x21,3 m. Birinchi yerto’la qavat balandligi 3.38m. ikkinchi yerto’la qavat balandligi 3.0m. birinchi qavatdan yuqori qavatlargacha balandligi 3.3 m. (poldan polgacha).

Turar-joy binosida jami 140 ta xonadon mavjud.

Turar joy binosi ikkinchi qavat yerto’la qismida omborxonalar, yerto’la birinchi qavatida (yarim yerto’la) qavatidan yuqori qavatgacha turar uy-joy xonadonlar ko’zda tutilgan.

Ichki pardozlash ishlari:

Ichki devorlar – suvoq, fasad suv emulsiya bilan bo’yalgan, nam xonalar keramik plitalar bilan qoplangan.

Shiftlar – tekislash, fasad suvli emulsiya bilan bo’yash.

Pollar - beton, laminat, keramik plita.

Oynalar – PVX va alyumin profildan.

Eshiklar –metal, MDF dan.

Tashqi pardozlash ishlari:

Devorlar – shamollatiladigan texnologiyada bo’lib, keramogranit bilan qoplangan.

Poypesh – granit plita bilan qoplangan.

Parapet – kompazit alyumin panel.

Texnik-iqtisodiy ko’rsatkichlari:

Qurilish maydoni – 837.4 m.

Umumiy maydoni – 8613.7 m.

Qurilish hajmi – 45015.2 m.

Turar joy binosi (Blok-2) – 1 yo’lakli 13 qavatli va ikki qavat yer to’lali murakkab shaklda bo’lib, o’qlar oraliq o’lchami 22,05x16,7 m. Birinchi yerto’la qavat balandligi 3.38m. ikkinchi yerto’la qavat balandligi 3.0m. birinchi qavatdan yuqori qavatlargacha balandligi 3.3 m. (poldan polgacha).

Turar-joy binosida jami 70 ta xonadon mavjud.

Turar joy binosi ikkinchi qavat yerto’la qismida omborxonalar, yerto’la birinchi qavatida (yarim yerto’la) qavatidan yuqori qavatgacha turar uy-joy xonadonlar ko’zda tutilgan.

Ichki pardozlash ishlari:

Ichki devorlar – suvoq, fasad suv emulsiya bilan bo’yalgan, nam xonalar keramik plitalar bilan qoplangan.

Shiftlar – tekislash, fasad suvli emulsiya bilan bo’yash.

Pollar - beton, laminat, keramik plita.

Oynalar – PVX va alyumin profildan.

Eshiklar –metal, MDF dan.

Tashqi pardozlash ishlari:

Devorlar – shamollatiladigan texnologiyada bo’lib, keramogranit bilan qoplangan.

Poypesh – granit plita bilan qoplangan.
Parapet – kompazit alyumin panel.
Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlari:
Qurilish maydoni – 381.4 m.
Umumiy maydoni – 3924.6 m.
Qurilish hajmi – 20554.2 m.
3.4. Konstruktiv yechimlari.
Binoning konstruktiv sxemasi – Yaxlit temir-beton devorlar, gazabloklar bilan to'ldirilgan.
Poydevor osti tayyorlov qismi – qalinligi 100mm bo'lgan quyma betondan, beton sinfi (B7.5).
Poydevor – qalinligi 1100mm bo'lgan quyma temir betondan plita, beton sinfi (B25).
Yer to'la tashqi devorlari – qalinligi 250mm bo'lgan yaxlit quyma temir betondan, beton sinfi (B25).
Tashqi devor – qalinligi 250mm bo'lgan quyma yaxlit temir betondan, beton sinfi (B25).
Ichki devorlar – qalinligi 100mm va 250mm bo'lgan avtoklavli gazablokdan va qalinligi 250mm bo'lgan quyma yaxlit temir betondan, beton sinfi (B25).
Orayopma va tomyopma - qalinligi 180mm bo'lgan quyma yaxlit temirbeton, beton sinfi (B25).
Lift shaxtasi – qalinligi 250mm bo'lgan quyma temir betondan, beton sinfi (B25).
Zinalar – quyma temirbetondan iborat, beton sinfi (B25).
Tom qismi issiqlik qoplamasi – qalinligi 100mm bo'lgan basalt asosli jun-mineral bilan qolangan.
Tom qismi – yassi tom.
3.5. Yong'in xavfsizligi.
Yong'inga qarshiligi – II toifa.
Funksional yong'in xavf turi – F1.3
Konstruktiv yong'in xavf turi – C0
3.6. Energiya samaradorlik.
Ishchi loyihada ShNK 1.03.01-16 yo'riqnomaning 5-chi ilovasiga asosan energiya tejamkorlik ishlari ko'rsatilgan.
– tashqi devorlar zichligi 100 mm qalinlikdagi jun-mineral qoplama bilan qoplangan.
– Turar-joy binosi tom qismida har birining quvvati 550 Vt bo'lgan 8 dona quyosh panellari va 30 dona quyosh kollektorlari o'rnatish ko'zda tutilgan;
– FIK yuqori samarador radiatorlar va isitish uskunalaridan foydalanilgan.
– yoritish svetodiodli chiroqlar orqali bajarilgan va harakat datchiklari ham urnatilgan.
3.7. 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. Bino barcha muhandislik tizimlari bilan jihozlangan: isitish, shamollatish, elektr ta'minoti, 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 va buyurtmachi tomonidan 2026-yilda ko‘rib chiqilgan va kelishilgan:

- O’zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo’jaligi vazirligi Toshkent shahar Qurilish va uy-joy kommunal xo’jaligi boshqarmasi Arxitektura va shaharsozlik kengashi ishchi organining 2026-yil 9-yanvardagi 238866906-sonli xulosasi.
- O’zbekiston Respublikasi Ekologiya, atrof-muhitni muhofaza qilish va iqlim o’zgarishi vazirligi davlat ekologik ekspertizasi markazi Toshkent shahar filiali tomonidan 2025-yil 10 -oktyabrdagi 01-02/14-8464-sonli Davlat ekologik ekspertizasi xulosasi.

6. Ekspertiza natijalari.

Ekspertiza natijalariga ko‘ra qo‘shimcha qiymat solig‘i (QQS) bilan **88 356 062 326** so'm miqdorida taqdim etilgan loyiha qiymati **4 708 231 291** so'mga kamaytirilib,
83 647 831 035 so‘mni tashkil etadi. Xususan:
Qurilish-montaj ishlari: **69 533 802 381** so'm
Asbob-uskunalar: **5 151 761 043** so'm
QQS: **8 962 267 611** 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 88 356 062.326 ming so‘m miqdorida topshirilgan qurilish qiymati 4 708 231.291 ming so‘mga kamaytirilib, 83 647 831.035 ming so‘m qilib belgilandi, shujumladan:

Asbob - uskunalar	-	5 151 761.043 ming so‘m.
Qurilish-montaj ishlari	-	69 533 802.381 ming so‘m.
Qo‘shimcha qiymat solig‘i	-	8 962 267.611 ming so‘m.

Elementar resurs normalari normativlarini aniqlashtirish hisobiga pasaytirishga erishildi, mashina va mexanizmlardan foydalanish xarajatlari, asosiy qurilish xarajatlari materiallar, ishchi-quruvchilar mehnati xarajatlari va boshqalar.

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.

Chet el uskunalari, mebel va inventarlarning narxi ekspertiza tomonidan ko’rib chiqilmagan.

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 shahri Yangihayot tumani Yangixayot tumani “Yangi Darxon” MFY hududida Navro‘z ko‘chasida joylashgan “Ko‘p qavatli ko’p xonadonli turar-joy binosi 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.

Ishtirokchi ekspertlar: Tashpulatov Boburshox Abdulxakim O‘g‘li, Xolqo‘ziyev Adxam Raxmatulla O‘g‘li, Usmanov Kayrat Sharipbayevich, Suleymanov Esvet Devletovich

Bosh ekspert **AXMEDOV JALOL HIKMATILLOYEVICH**