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 7 - apreldagi 277128 - sonli

YIG'MA EKSPERT XULOSASI

Obyekt nomi: Тошкент шаҳри, Чилонзор тумани, Чўпонота кўчасида жойлашган "Ўзбекинвест" АЖ биносини реконструкция қилиш ва мукаммал таъмирлаш (1, 2, 3 босқичлар).
Buyurtmachi: TOSHKENT SHAHAR HOKIMIYATI YAGONA BUYURTMACHI XIZMATI INJINIRING KOMPANIYASI DUK
Bosh loyihachi: "NUFUZ" MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT
Moliyalashtirish manbai: Davlat byudjed mablag'lari
Bosh pudratchi: Tanlov asosida aniqlanadi.
Qurilish turi: Rekonstruksiya
Murojaat raqami: 114769

1. Loyihalash uchun asos.

1.1. Toshkent shahar hokimining 06.08.20025 yildagi 582-14-0-Q/25 sonli qarori.
1.2. Toshkent shahar Qurilish bosh boshqarmasi Chilonzor tumani qurilish bo’limining 26.07.2024-yildagi 137934173-sonli Ruxsatnomasi.
1.3. Toshkent shahar Qurilish va uy-joy kommunal xo’jaligi boshqarmasi tomonidan 13.09.2024-yilda berilgan 1726-1726294-198102-sonli Arxitektura-Rejalashtirish topshirig’i.
1.4. Toshkent shahar Qurilish bosh boshqarmasi Loyiha-smeta hujjatlarini kelishish bo’yicha Arxitektura va shaharsozlik kengashi ishchi organining 06.12.2024-yildagi 154584651-sonli xulosasi.
1.5. O’zbekiston Respublikasi Ekologiya, atrof-muhitni muhofaza qilish va iqlim o’zgarishi Vazirligi Davlat ekologik ekspertizasi markazi Toshkent shahar filialining 16.12.2024-yildagi 01-02/14-3174-sonli Davlat ekologik ekspertizasi ijobiy xulosasi.
1.6. “Masshtab Proyekt-Stroy” MChJ tomonidan mavjud binoning asosiy yuk ko’taruvchi konstruksiyalari holatini instrumental ko’zdan kechirish natijalari bo’yicha texnik xulosasi.
1.7. Buyurtmachi va loyihalash tashkiloti bilan 2025-yilda kelishilgan hamda tasdiqlangan loyihalash topshirig'i.
1.7. Buyurtmachi va Bosh loyihachi o’rtasida 29.02.2024-yildagi 06-24-sonli shartnoma.
1.8. “Toshkent shahar suv ta’minoti” AJning 15.08.2024-yildagi 270/4-3670-sonli texnik

shartlari.

1.9. Buyurtmachi tomonidan belgilangan tartibda tasdiqlangan nuqson dalolotnomasi.

2. Ekspertiza uchun taqdim etilgan materiallar.

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

2.2. “NUFUZ” MCHJ tomonidan 2025-yilda bajarilgan obyektning issiqlik-texnik hisoboti.

2.3. “NUFUZ” MCHJ tomonidan 2025-yilda bajarilgan obyektning energetik passporti.

2.4. Buyurtmachining loyiha-smeta hujjatlarini ekspertizadan o‘tkazish uchun 13.03.2026 yildagi №4 –1664 sonli xati.

2.5. “Shaharsozlik hujjatlari ekspertiza qilish Respublika markazi” DMning Toshkent shahar boshqarmasining 2025 yildagi №228865, 234177, 248984 -sonli yig‘ma ekspert xulosalari.

3. Loyiha yechimlarining qisqacha mazmuni.

3.1. Qurilish maydonchasining ma’lumotlari.

- Qurilish maydonining zilzilabardoshligi-9 ball.
- Me’yoriy qor qatlami vazni-50kg/m2.
- Me’yoriy shamol bosimi-38kg/m2.
- Cho’kuvchanlik bo’yicha tuproq turi - II.
- Mavsumiy tuproqni muzlash chuqurligi - 0,7 m.

3.2. Bosh reja va Arxitektura rejalashtirish yechimlari.

Loyihalashtirilayotgan obyekt Toshkent shahar, Chilonzor tumani, Chupon-ota ko’chasida joylashgan bo’lib, Bosh reja bo‘yicha yerto’lali 5 qavatli binoni ta’mirlash (rekonstruksiya), obodonlashtirish va ko’kalamzorlashtirish ishlari rejalashtirilgan

Bosh rejaning texnik – iqtisodiy ko‘rsatkichi:

- hududning umumiy maydoni - 2057,0 m2;
- qurilish maydoni - 606,07 m2;
- qoplamalar maydoni - 674,0 m2;
- ko’kalamzorlar - 776,93 m2.

3.3. Arxitektura – qurilish qismi.

Loyihada ofis binosi 5 qavatli bino, yerto’la qavatidan iborat bo’lib, -1 qavatida tex xonalar mavjud. qavatlarda ofis xonalar loyihanganligi ko’zda tutilgan. Rejada egri tortburchak shakldan iborat, o’qlarda umumiy gabarit o’lchamlari 32.000x12.400 m tashkil qiladi. -1 qavat balandligi - 3.600, 1-4 qavat balandligi -3.650m, 5- qavat balandligi -3,050m. Binoning maksimal yer sathidan tashqi devorlarning yuqori qismigacha bo'lgan balandlik - ±0,000 + 20.770 m.

- Demontaj va montaj ishlari;
- Lift o‘rnatish ishlari;
- Fasad ishlari;
- Elektrika va santexnika ishlari;
- Obodonlashtirish va ko‘kalamzorlashtirish ishlari;
- Ta’mirlash va boshqa ish turlari mavjud.

3.4. Konstruktiv yechimlari.

Ofis binosi

Rekonstruksiya qilinayotgan bino oldi qismiga Naves qo’shimcha qurilish.

Ikki ustun orasidagi masofa 10.0 metr, balandligi 4.2 metr.

Poydevor alohida turuvchi temirbeton poydevor, beton sinfi B20.

Ustunlar metal truba 380x8 o’lchamda.

Balkalar metal dvuxtavrdan yasalgan.

Metal lift shaxta.

Shaxta metal profillardan yasalgan bo'lib ustunlari 150x6 o'lchamda.

Poydevor yaxlit temirbeton plita, beton sinfi B20.

3.5. Yong'in xavfsizligi.

Binoning yong'inga bardoshliligi darajasi II.

Konstruktiv yong'in xavfi sinfi-C1.

Funktsional yong'in xavfi sinfi- F4.3.

Loyihani amalga oshirishda ShNQ 2.01.02-04 me'yor talablari bajarilishi ta'minlansin.

Mazkur loyiha bilan "O'zbekinvest EISK" AJga qarashli ma'muriy binoni mukammal ta'mirlash (rekonstruksiya) rejalashtirilgan. Binosi to'rtburchak shaklda bo'lib, rejadagi o'lchamlari 11,1 x 11,8 m, balandligi +3,7 m (yer sathidan eng yuqori qavatning ochiladigan derazasi (eshigi)ning pastki chegarasigacha).

Yong'in xavfsizligini ta'minlash maqsadida quyidagilar ko'zda tutilgan:

Binoga o'tish va kirish yo'llari va binodan evakuatsiya chiqishlarning soni norma talablariga mos; binoning tashqi (issiqlik izolyatsiyasi mineralvata) va ichki devorlar yonmaydigan materiallar bilan ishlov berilishi; yuqori qavatlardan evakuatsiya L1 turdagi zina katak orqali; har bir qavatdan ikkitadan evakuatsiya chiqish yo'llari; evakuatsiya yo'llaridagi eshiklarning ochilishi chiqish yo'nalishiga qaratilgan; yerto'la qavatdan chichish to'g'ridan to'g'ri tashqariga, yerto'la qavatda oyna xandaklar (okna priyamki); me'yoriy suv sarfiga ega yong'in o'chirish kranlari joylashtirilgan ichki yong'inga qarshi suv ta'minoti; serverniy xonada avtomatik gazli yong'in o'chirish qurilmasi; barcha xonalarda avtomatik yong'in signalizatsiyasi; yong'in vaqtida ovozli xabar berish tizimi; evakuatsiya chiqish joylarda "Chiqish" yozuvli yonuvchan elektron tablo; tashqi yong'in o'chirish maqsadi uchun hududda 2 ta yong'in gidranti.

3.6. Energiya samaradorligi.

ShNK 1.03.01 p5. talablariga muvofiq binoning energiya pasportini o'z ichiga olgan "energiya samaradorligi" yechimi, 10.5-bandning 2.03.10-2019-bandiga va tashqi issiqlik izolyatsiyaning muvofiq ishlab chiqilgan.

- ShNK 1.03.01 va 2.03.10-2019 muvofiq ilova 10.5 talablariga muvofiq binoning energiya pasporti taqdim qilingan.
- QMQ 2.01.04 2018 Issiqlik muhandislik hisobi himoya darajasi ishlab chiqilgan.
- Loyihaga ko'ra bino tom qismida 550 Vt lik 40 dona quyosh panellari o'rnatilishi rejalashtirilgan.

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.

- Bino barcha ichki muhandislik tizimlari bilan jihozlangan: isitish tizimi, shamollatish, ichki elektr ta'minoti, aloqa va signalizatsiya, videokuzatuv, suv ta'minoti va kanalizatsiya, xavfsizlik, yong'in signalizatsiyasi va boshqa tizimlar shaharning muhandislik tarmoqlariga texnik shartlarga muvofiq ulanadi (ART va loyihalashtirish topshirig'iga muvofiq).

5. Loyihani kelishilganligi to'g'risida hujjatlar.

5.1. Toshkent shahar Qurilish bosh boshqarmasi Loyiha-smeta hujjatlarini kelishish bo'yicha Arxitektura va shaharsozlik kengashi ishchi organining 06.12.2024-yildagi 154584651-sonli xulosasi olingan hamda binoning eskiz ko'rinishi, bosh reja, qavatlar

tarxi, fasad va holat tarxi Toshkent shahar Qurilish bo’sh boshqarmasi bilan (03-50) 24.10.2024-yilda kelishilgan. Hududiy yo’ng’inga qarshi nazorat xizmati hamda hududiy sanitariya-epidemologiya xizmatlari bilan kelishilgan.

5.2. O’zbekiston Respublikasi Ekologiya, atrof-muhitni muhofaza qilish va iqlim o’zgarishi Vazirligi Davlat ekologik ekspertizasi markazi Toshkent shahar filialining 16.12.2024-yildagi 01-02/14-3174-sonli Davlat ekologik ekspertizasi ijobiy xulosasi olingan.

5.3. Loyiha hujjatlari loyihachi tomonidan tasdiqlanib, buyurtmachi bilan kelishilgan. Buyurtmachining qo’shimcha taklif va e’tirozlari mavjud emas.

5.4. Buyurtmachi va loyiha tashkiloti O’zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2018-yil 31-martdagi 256-son va 2022-yil 20-apreldagi 200-sonli qarorlari talablariga amal qilinsin.

Buyurtmachi loyihani tasdiqlashdan oldin loyiha hujjatlarini barcha tegishli tashkilotlar bilan belgilangan tartibda kelishib olishi shart, shu jumladan loyiha Sanoat xavfsizligini nazorat qilish inspeksiyasi va FVB yo’ng’in xavfsizli nazorat xizmati bilan kelishilsin.

6. Ekspertiza natijalari.

Ekspertiza natijalariga ko‘ra qo‘shimcha qiymat solig‘i (QQS) bilan **26 101 210 546** so'm miqdorida taqdim etilgan loyiha qiymati **1 335 462 082** so'mga kamaytirilib,

24 765 748 464 so‘mni tashkil etadi. Xususan:

Qurilish-montaj ishlari: **15 578 418 831** so'm

Asbob-uskunalar: **6 533 856 583** so'm

QQS: **2 653 473 050** so'm

Ob’ekt qiymati kamayishi quyidagi aniqlashtirish natijasida yuzaga kelgan, jumladan: ish xajmlarini ko‘rib chiqish, resurs va normalarni aniqlashtirish, pudratchining boshqa xarajatlari, qurilish materiallari, mashina mexanizimlar va boshqa xarajatlar.

6.1. Ishchi loyiha ekspertiza ko‘rigiga buyurtmachining arxitektura va rejalashtirish, texnologik, muhandislik tarmoqlari, energiya tejamkorlik va boshqa yechimlari bo‘yicha izohlarisiz taqdim etilgan.

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

- binoning konstruktiv qismi bo‘yicha barcha kamchiliklar aniqlashtirildi va bartaraf etildi;
- isitish, shamollatish va suv ta’minoti bo‘yicha keltirilgan kamchiliklar bartaraf etildi.

6.3. Shartnoma bo‘yicha import materiallar va asbob-uskunalarni sotib olish (oborudovanie), hamda etkazib berish xarajatlari va u bilan bog‘liq xarajatlar shaharsozlik hujjatlari ekspertizasidan o‘tkazilmaydi.

6.4. Smeta hujjatlarida ko‘rsatilgan pudratchining boshqa harajatlari miqdori bo‘yicha “Sh aharsozlik hujjatlari ekspertiza qilish Respublika markazi” DM majburiyatni o‘z zimmasiga olmaydi.

6.5. Buyurtmachiga qayta ko‘rib chiqish tavsiya etiladi:

- ShNK 4.01.16-09 6-bobidagi “Qurilishning bahosini shartnomaviy joriy narxlarda aniqlash qoidalari” asosida asbob-uskunalar va qurilish materiallari (buyumlar, konstruksiyalar) birja va yarmarkalarining byulletenlari, qurilish materiallari va uskunalari yetkazib beruvchi tashkilotlarning narxlaridan olinishi, pudratchining boshqa xarajatlari va ishchilarning ish xaqi bo‘yicha aniqlik kiritishlishini.

6.6. Yakuniy qurilish qiymati buyurtmachi va pudratchi tomonidan qurilish tugagandan so‘ng, haqiqatda (po faktu) bajarilgan ishlar va nazorat o‘lchovlari natijalari asosida aniqlanadi.

6.7. Buyurtmachi ishchi loyihani tasdiqlashdan oldin belgilangan tartibda barcha manfaatdor vakolatli tashkilotlar bilan kelishishi lozim.

- Ob’ektni tashqi muhandislik tarmoqlari ekspertiza tomonidan ko‘rilmadi, kelajakda tashqi muhandislik tarmoqlari ishlab chiqilishi va o‘rnatilgan tartibda ekspertizadan o‘tkazilishi lozim.

- 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 oshirilishini ta’minlaydi.

6.8. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2021 yil 17 sentabrdagi 579-sonli qarorining III bob 29-bandida ekspert tashkilotiga taqdim yetilgan shaharsozlik hujjatlari ning sifati, dastlabki ma’lumotlarning haqqoniyligi va qabul qilingan loyiha yechimlariga buyurtmachi hamda loyiha tashkiloti javobgarligi belgilangan.

7. Xulosalar.

7.1. Ekspertiza natijalarini hisobga olgan holda, barcha me’yor talablarning bajarilishi va buyurtmachi tomonidan ob’ektning asbob-uskunalar va qurilish materiallar narxlari, mashina-mexanizimlarni ishlash qiymati va ishlar xajmini maqullanishi sharti bilan «Toshkent shahri, Chilonzor tumani, Cho‘ponota ko‘chasida joylashgan "O‘zbekinvest" AJ binosini rekonstruksiya qilish va mukammal ta’mirlash (1, 2, 3 bosqichlar)» ishchi loyihasi ekspertiza tekshiruv natijalarini hisobga olgan holda ko‘rib chiqib, kelishishga tavsiya etiladi.

7.2. Ushbu xulosaning smeta qiymati tavsiyaviy (prognoz) xarakterga ega bo‘lganligi sababli, kelgusida qurilish shartnomasini tuzish, pudratchi tomonidan bajarilgan qurilish-montaj ishlari narxi va hajmi bo'yicha o'zaro hisob-kitoblarni amalga oshirish uchun asos bo'la olmaydi. Yakuniy qurilish qiymati haqiqatda (po faktu) bajarilgan ishlar, nazorat o‘lchovlari, buyurtmachi va bosh pudrat korxonasi tomonidan shartnomaviy munosabatlar orqali amalga oshiriladi.

7.3. 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.

7.4. Mazkur xulosa chiqishi bilan “Shaharsozlik hujjatlari ekspertiza qilish Respublika markazi” DMning Toshkent shahar boshqarmasining 2025-yildagi №228865, 234177, 248984 -sonli yig‘ma ekspert xulosalari bekor qilinadi.

Ishtirokchi ekspertlar: Usmanov Aybek Daniyarovich, Xolqo‘ziyev Adxam Raxmatulla O‘g‘li, Axmedov Rustambek Xamidovich, Xatamov Nurbek Choriyevich, Mirzayev Nodirbek Xalilovich, Shukurov Rustam Sunnatovich, Adjigafarova Remziye Ablyayevna, A’zamxo‘jayev Oqilxo‘ja A’loxo‘ja O‘g‘li

Bosh ekspert

XUDAYBERDIYEV SHOKIR ABDIRAXMANOVICH