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

"SHAHARSOZLIK
HUJJATLARINI EKSPERTIZA
QILISH RESPUBLIKA
MARKAZI" DMNING
TOSHKENT SHAHAR
BOSHQARMASI

100011, Toshkent shahri, Abay ko‘chasi, 6-uy, Tel/Faks: 71-203-11-45, E-mail: dav_ekspertiza@mail.ru, new-ekspertiza.mc.uz

Holati: Ijobiy

Boshqarma boshlig`i: Pulatov Mirkobil Miradilovich

2026 - yil 14 - maydagi 280989 - sonli

YIG'MA EKSPERT XULOSASI

Obyekt nomi: Mavjud turar-joy binosini yuridik xujjatga ega qismini, qisman xususiy davolash muassasasi va dorixonaga ixtisoslashtirib rekonstruksiya qilish
Buyurtmachi: KADIROV ABDURAXIM ABDUVASITOVICH
Bosh loyihachi: "D-INEX" MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT
Moliyalashtirish manbai: Buyurtmachining o'z mablag'lari hisobidan
Bosh pudratchi: Tender savdolari orqali aniqlanadi
Qurilish turi: Rekonstruksiya
Murojaat raqami: 117496

1. Loyihalash uchun asos.

1.1. Toshkent shahar Uchtepa tumani qurilish va uy-joy kommunal xo‘jaligi bo‘limi tomonidan 2025-yil 29-sentabrda taqdim etilgan obyektni ixtisosini o‘zgartirish va rekonstruktsiya qilish uchun 218710193-sonli Ruxsatnoma.

1.2. 2025-yil 7-oktabrda taqdim etilgan 1726-1726262-241512-sonli Arxitektura-rejalashtirish topshirig‘i (ART).

1.3. Buyurtmachi Kadirov Abduraxim Abduvasitovich tomonidan 2026-yilda tasdiqlanib, rasmiylashtirilgan hamda loyiha tashkiloti bilan kelishilgan loyihalashtirish topshirig‘i.

1.4. “Toshkent shahar suv ta’minoti” AJ tomonidan 2026-yil 10-martda taqdim etilgan 270/4-1100-sonli texnik shartlar.

1.5. “Hududiy elektr tarmoqlari” AJ “Toshkent shahar elektr tarmoqlari” MChJ tomonidan 2026-yil 10-martda taqdim etilgan 26262182934-sonli texnik shartlar.

1.6. “Hududgaz Poytaxt” GTF tabiiy gaz bilan gazlashtirish loyihasini ishlab chiqish va gazlashtirish uchun 2026-yil 13-martda taqdim etilgan 232115-sonli texnik shart.

1.7. “Geodetic And Cadastral Service” MChJ tomonidan 2026-yilda taqdim etilgan hududning muhandis-geologik tadqiqiotlar natijalari bo‘yicha texnik hisobat.

1.8. Kadirov Abduraxim Abduvasitovich va “D-Inex” MChJ o‘rtasida 2026-yil 11-martda rasmiylashtirilgan loyiha-smeta hujjatlarini ishlab chiqish uchun 24/2026-sonli shartnoma.

2. Ekspertiza uchun taqdim etilgan materiallar.

2.1. Loyiha hujjatlari “ishchi loyiha” bosqichida quyidagi qismlardan iborat.

- Loyihaning umumiy tushuntirish xati.

- Qurilishni tashkil etish loyihasi (Albom-POS).
- Loyiha bosh rejasi (Albom-GP).
- Arxitektura yechimlari (Albom-AR).
- Temir-beton konstruktsiya yechimlari (Albom-KJ).
- Suv va oqava suv ta’minoti (Albom-VK).
- Isitish va shamollatish tizimi (Albom-OV).
- Elektr ta’minoti tizimi (Albom-EOM).
- Yong‘inni xabarlash tizimi (Albom-PS).
- Obyektni issiqlik texniksi va energo texnik hisob-kitob pasporti.
- Qurilishning boshlang‘ich smeta hisob-kitoblari.

3. Loyiha yechimlarining qisqacha mazmuni.

3.1. Qurilish obekti hududining o‘ziga xos xususiyatlari.

“Beshqayrag‘och ko‘chasi, “Zulfizar” MFY, 292-uy manzilida joylashgan mavjud turar-joy binosini yuridik xujjatga ega qismini qisman xususiy davolash muassasasi va dorixonaga ixtisoslashtirib rekonstruktsiya qilish” obyekti Toshkent shahar, Uchtepa tumanida joylashgan.

Poydevor asosi sifatida IGE-1 muhandislik-geologik elementlarining tuproqlari xizmat qil adi.

IGE-1: qo‘ng‘ir rangli lyossimon qumoqlar va qumloqlar (UGV dan yuqorida joylashgan) qattiqdan plastikkacha, makrog‘ovakli, qumlanganidan 15% gacha. Qalinligi 6,6 metr.

IGE-1 gruntlari qo‘shimcha yuklanishda cho‘kuvchan. Tuproq sharoitlarining turi cho‘kish darajasi-ikkinchi.

Tuproqlar sho‘rlanmagan, suffozion barqaror. QMQ 2.03.11-96 ning 4-jadvaliga muvofiq, GOST 10178-85* bo‘yicha portlandsement asosidagi normal o‘tkazuvchanlikka ega betonlarga nisbatan o‘rtacha agressiv, shlakli portlandsement asosidagi normal o‘tkazuvchanlikka ega betonlarga nisbatan o‘rtacha agressiv tuproqlar.

Yer osti suvlari o‘tkazilgan qazilmalar bilan ochilmagan (03. 2026 y.).

Hududning seysmikligi 9 ball (Toshkent shahri bo‘yicha), 1000 yilda 1 marta takrorlanadi, (QMQ 2.01.03-2019 1-ilova).

QMQ 2.01.03-2019 ning 1.1-jadvaliga muvofiq, yuqori 7 metrli qatlamda seysmik xususiyatlari bo‘yicha II (ikkinchi) toifali gruntlar joylashgan.

Gruntlarning mavsumiy muzlashining maksimal chuqurligi 0,70 metr (Toshkent shahri bo‘yicha) bo‘lib, har 50 yilda 1 marta takrorlanadi. (QMQ 2.01.01-94).

3.2. Bosh reja, obodonlashtirish va ko‘kalamzorlashtirish yechimlari.

Ishchi loyiha bo’yicha quriladigan xususiy davolash muassasasi va dorixona binosi Toshkent shahar, Uchtepa tumani “Zulfizar” MFY hududi, Beshqayrog‘och ko‘chasida joylashgan. Hududga xususiy davolash muassasasi va dorixona binosi va avtoturargoh joylashtirilgan. Hudud atrofida yakka tartibda qurilgan kam qavatli turar-joy binolari mavjud. Bino atrofidagi yerlar obodonlashtiriladi va ko‘kalamzorlashtiriladi, maydonchalar va yo‘llar bruschatkalar bilan qoplanadi, kechki yoritish uskunalari o‘rnatiladi.

Hududning texnik-iqtisodiy ko’rsatkichlari.

Hududning umumiy maydoni-427,0 m2.

Qurilish maydoni-179,1 m2.

Obodonlashtirish maydoni-35,0 m2.

Yo‘llar va maydonlar qorlamasi-92,9 m2.
Hududdan tashqari obodonlashtirish maydoni-90,0 m2.
3.3. Arxitektura rejalashtirish yechimlari.
Xususiy davolash muassasasi va dorixona binosi.
Xususiy davolash muassasasi va dorixona binosi-3 qavatli, yerto’lali, murakkab shaklda, umumiy o’lchamlari 19,0x9,6 metr, o’qlari 1-6/A-G. Qavatlardagi xonalar balandligi 1 qavat-4,0 metr (poldan-plita ostigacha). 2 va 3 qavatlar balandligi-3,2 metr va yerto’la qavati-3,0 metr (poldan-plita ostigacha). Binoning yuqori qavatlariga ko’tarilish uchun 1 ta ichki va 1 ta tashqi zina loyihalashtirilgan. Binoning 1 qavatida dorixona do‘koni, omborxona, xodimlar xonasi va hojatxona joylashtirilgan. Binoning 2-3 qavatlarida shifokorlar xonasi, xodimlar xonasi, vannaxona va xojatxona joylashtirilgan. Yerto‘la qavatida omborxona va texnik xonalar joylashtirilgan. Binoning ichki bezagida suvli emulsiya bo’yog’i, plastik reykalar, keramik plitka, linoleum va boshqa zamonaviy materiallar ishlatiladi. Tashqi bezagida bazalt plitalar ustidan travertin usulida suvoq, keramogranit plitkalar, alyumin kompozit panellar va boshqa zamonaviy materiallar ishlatiladi.
Binoning texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari.
Binoning qurilish maydoni-196,79 m2 (Zinalar, pandus va priyamoklar bilan).
Binoning ichki umumiy maydoni-597,57 m2 (Yerto‘la va tomdagi shaxta bilan).
Binoning umumiy hajmi-2 477,27 m3 (Yerto‘la va tom qismi bilan).
3.4. Nogironli bo‘lgan shaxslarga qulaylik yaratish loyihasi.
Ijtimoiy himoya milliy agentligi huzuridagi Ijtimoiy inspeksiya tomonidan 2025-yil 17-yanvarda tasdiqlangan va Davlat dusturlari ijro etilishini nazorat qilish va muvofiqlashtirish bo‘yicha Respublika shtabi hamda Qurilish va uy-joy kommunal xo‘jaligi vazirligi bilan kelishilgan 1-sonli qo‘shma yig‘ilish bayoniga asosan nogironli bo‘lgan shaxslarga qulayliklar yaratish maqsadida bosh reja bo‘yicha hududning ichki yo‘laklariga kontrastli sariq rangli chiziqlar chizilgan. Binoning kirish eshiklariga maxsus belgilar o‘rnatilgan, panduslar tashkil qilingan, binoning ichki yo‘laklari bo‘ylab kontrastli sariq rangli chiziqlar chizilgan, zinapoyalarga ogohlantiruvchi yo‘ltiruvchi belgilar o‘rnatilgan hamda bir qancha ish turlari loyihalashtirilgan.
3.5. Konstruktsiya yechimlari.
Bino seysmik yuklamani qabul qiluvchi gazobeton bloklar bilan to‘ldirilgan quyma temir-beton karkasida qurilgan.
Poydevorlar-qalinligi 400 mm bo‘lgan lentasimon quyma temir-betondan.
Yerto‘la devorlari-400 mm qalinlikdagi quyma temir-betondan.
Ustunlar va rigellar-400x400 mm kesimli quyma temir-betondan.
Pilonlar-200x1200 mm kesimli quyma temir-betondan.
Yer usti qismining devorlari-400 mm qalinlikdagi gazobeton bloklardan iborat bo‘lib, g‘isht terish balandligi bo‘ylab 500 mm qadam bilan SG-1 to‘rlari bilan gorizontal armaturalash va vertikal metall mahkamlash elementlari bilan kuchaytirilgan.
Pardevorlar-qalinligi 150 mm bo‘lgan gazobeton bloklardan yasalgan to‘siqlar.
Ora yopmalar va qoplamalar-1.141.1-25s seriyasi, v.1 bo‘yicha monolit uchastkalari bo‘lgan yig‘ma temir-beton orayopma plitalari.
Ichki zinapoya-quyma temir-betondan.

Tashqi zinapoya-metalldan yasalgan.
Tom-ekspluatatsiya qilinadigan yassi tom.
Tomdagi qozonxona konstruksiyalari-metalldan yasalgan.
Qozonxona devorlari-metall yo‘naltiruvchilar bo‘yicha devor sendvich panellaridan iborat.
Qozonxonaning tomi-metall progonlar bo‘ylab yopiladigan sendvich panellardan iborat.
3.6. Yong‘in xavfsizligi.
Loyiha bo‘yicha binoning yong‘in-bardoshlik darajasi-II (ikkinchi).
Binoning konstruktiv yong‘in xavfi sinfi-F3.4.
Binoning funktsional yong‘in xavfi sinfi-SO.
Devorlar va shiftlar yonmaydigan materiallar bilan pardozlangan.
Binolarni avtomatik yong‘in signalizatsiya va odamlarni yong‘in haqida xabarlash tizimlari bilan jihozlash loyihalangan.
3.7. Energiya samaradorlik Yechimlari.
Energiya resurslarini tejash maqsadida loyihada quyidagi Yechimlar qo‘llanilgan:
- barcha tashqi to‘siqlar (devorlar, qoplamalar, derazalar) energiya tejash shartlarini hisobga olgan holda amalga oshirilgan;
- bino energiya tejamkor issiqlik izolyasiyasi materiallar bilan ximoyalangan;
- yoritish tizimida energiya tejamkor LED lampalardan foydalanish ko‘zda tutilgan;
- bino tom qismiga quyosh panellari va quyosh kollektorlari o‘rnatish ko‘zda tutilgan.
3.8. Xarajatlar smeta hisob-kitob hujjatlari.
Obyektning yakuniy smeta xarajatlari O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 11-iyun 2003-yildagi 261-sonli qarori va ShNQ 4.01.16-09 me’yorlariga asosan ishlab chiqilgan. Loyiha tashkiloti tomonidan hisoblab aniqlangan obyektning ekspertiza ko‘rigiga qadar dastlabki narxi buyurtmachining boshqa harajatlarisiz QQS bilan hisoblanganda-4 039 506 227 so‘mni tashkil etdi.

4. Loyihalanayotgan obyektning muhandislik ta'minoti.

4.1. Loyihalaniyotgan bino suv ta’minoti va oqova suv ta’minoti, isitish va shamollatish ta’minoti tizimi, elektr ta’minoti va yong‘inni xabarlash tizimlari tegishli xizmatlar tomonidan berilgan texnik shartlar va loyihalash topshirig‘iga muvofiq ta’minlash ko‘zda tutilgan.

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 2026-yil 29-yanvardagi 245480869-sonli xulosasi.
5.2. Davlat ekologik ekspertizasi markazi, Toshkent shahar filiali, Davlat ekologik ekspertizasining 2025-yil 17-noyabrdagi 01-02/14-9192-sonli ijobiy xulosasi.
5.3. Loyiha-smeta hujjatlari loyihachi tomonidan tasdiqlanib, smeta qiymatlari buyurtmachi bilan kelishilgan. Buyurtmachining qo‘shimcha taklif va e’tirozlari mavjud emas.

6. Ekspertiza natijalari.

Ekspertiza natijalariga ko‘ra qo‘shimcha qiymat solig‘i (QQS) bilan **4 039 506 227** so'm miqdorida taqdim etilgan loyiha qiymati **16 346 963** so'mga kamaytirilib,
4 023 159 264 so‘mni tashkil etadi. Xususan:
Qurilish-montaj ishlari: **3 239 232 639** so'm
Asbob-uskunalar: **352 873 847** so'm

QQS: **431 052 778** so'm

6.1. Ekspertiza jarayonida soha ekspertlari xulosalarining izohlariga muvofiq loyiha-smeta hujjatlariga tuzatishlar va qo‘shimchalar kiritildi.

Dastlabki smeta hujjatlari hisob-kitobini kamaytirilishi yoki pasayganligi resurs smeta me’yorlari, qurilish materiallarining narxlarini aniqlashtirish orqali qayta hisoblash natijasida o‘zgartirildi.

Shu jumladan, qiymati 352 873 847 so‘m bo‘lgan import qilingan texnologik asbob-uskunalar va jihozlarni xarid qilish va yetkazib berish bilan bog‘liq xarajatlar ekspertiza tomonidan ko‘rilmadi.

6.2. Shuningdek, buyurtmachi, loyiha va bosh pudrat tashkilotlari O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022-yil 9-sentabrdagi PF-220-sonli Farmoni talablariga qat’iy rioya qilinsin.

6.3. Smeta hujjatlariga asosan qurilish ishlarining yakuniy xarajatlari buyurtmachi va pudratchi tomonidan qurilish tugagandan so‘ng, haqiqiy (ijro hujjatlari) nazorat natijalari asosida aniqlanadi.

6.4. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2021-yil 17-sentabrdagi 579-sonli qarori Nizomining 3-bob, 29-bandiga muvofiq, Ekspertizadan o‘tkazish uchun taqdim etilgan loyiha hujjatarining to‘liqligi, ma’lumotlarning ishonchliligi yuzasidan buyurtmachi va qabul qilingan loyiha yechimlari yuzasidan ishlab chiquvchi javobgar hisoblanadi.

6.5. Smeta hujjatlarida ko‘rsatilgan buyurtmachi va pudratchining boshqa xarajatlari miqdori bo‘yicha “Shaharsozlik hujjatlarini ekspertiza qilish Respublika markazi” DM majburiyatni o‘z zimmasiga olmaydi.

6.6. Buyurtmachi va loyiha tashkilotiga o‘rnatilgan tartibda ekspertiza tomonidan berilgan kamchiliklarni bartaraf etgan holda loyiha-smeta hujjatlarini o‘zgartirish talabi qo‘yilgan. Agar ushbu talab bajarilmasa va loyiha-smeta hujjatlari buyurtmachiga to‘liq tuzatishlarsiz berilsa, ushbu ekspertiza xulosasi haqiqiy emas deb hisoblanadi.

6.7. Tavsiya etilayotgan cheklangan qiymat miqdor buyurtmachi va pudratchi o‘rtasida shartnoma tuzishga asos bo‘la olmaydi.

6.8. O‘zbekiston Respublikasining 2021-yil 22-apreldagi 684-sonli Qonuni va O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2022-yil 31-yanvardagi 46-sonli qarori talablariga rioya etilgan holda hamda ShNQ 4.01.16-09 me’yorlariga muvofiq tanlov savdolarini o‘tkazish uchun obyektning qiymati buyurtmachi tomonidan belgilanadi. Tasdiqlash uchun tavsiya etilgan qurilish ishlari narxi cheklangan qiymat hisoblanib, asosiy qarorni buyurtmachi va bosh pudrat korxonasi tomonidan shartnomaviy munosabatlar orqali amalga oshiriladi.

7. Xulosalar.

7.1. Ekspertiza natijalarini hisobga olgan holda, “Toshkent shahar, Uchtepa tumani, Beshqayrag‘och ko‘chasi, “Zulfizar” MFY, 292-uy manzilida joylashgan mavjud turar-joy binosini yuridik xujjatga ega qismini qisman xususiy davolash muassasasi va dorixonaga ixtisoslashtirib rekonstruktsiya qilish” obyektining ishchi loyiha hujjatlari kelgusida ko‘rib chiqish va kelishish uchun tavsiya etiladi.

Ishtirokchi ekspertlar: Nurmetov Timur Kurambayevich, Mirzayev Nodirbek Xalilovich, Adjigafarova Remziye Ablyayevna, Sagatov Mirabid Xxx, Atabayev Daniyar Baxtiyarovich, Babayev Aloviddin Nizamudinovich, Amanova Miyassar Aliyevna, Vakurova Irina

Bosh ekspert



KASIMXODJAYEV SAIDJAMOLIDDIN SAYDASRAROVICH