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 20 - maydagi 281817 - sonli

YIG'MA EKSPERT XULOSASI

Obyekt nomi: «Xorazm viloyati Urganch shahri Ma’rifat MFY Hamid Olimjon ko’chasida o’ziga tegishli hududda mavjud binoni 1-qavat savdo va maishiy xizmat ko’rsatish shahobchasi, 2 3 4 + mansardli ko’p qavatli va ko’p xonadonli turar joy qilib qayta rekonstruksiya qilish» ishchi loyihasi bo’yicha

Buyurtmachi: YUSUPOV BEHZOD YUSUPOVICH

Bosh loyihachi: "ARCHITECTURAL LEADER PROJECT" MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT

Moliyalashtirish manbai: Buyurtmachining o'z mablag'lari hisobidan

Bosh pudratchi: shartnoma asosida

Qurilish turi: Rekonstruksiya

Murojaat raqami: 120159

1. Loyihalash uchun asos.

1.1. Xorazm viloyati qurilish va uy-joy kommunal xo’jaligi boshqarmasining 02.02.2026 yildagi 1733-1733401-254403-sonli Arxitektura-rejalashtirish topshirig’i.

1.2. Xorazm viloyati qurilish va uy-joy kommunal xo’jaligi boshqarmasining 27.03.2026 yildagi 255777312-sonli xulosasi.

1.3. Xorazm viloyati qurilish va uy-joy kommunal xo’jaligi boshqarmasining 02.02.2026 yildagi 250071853-sonli ruxsatnomasi.

1.4. Tasdiqlangan loyihalash topshirig’i.

1.5. “Hududiy elektr tarmoqlari” Xorazm hududiy filialining 27.08.2025 yildagi 3340190210-sonli texnik sharti;

1.6. “Hududgazta’minot” AJ ning 17.03.2026 yildagi 7444-9269-b94c-9ed7-b0f5-6244-6627 -sonli habarnomasi;

1.7. “Xorazm suv ta’minoti” AJ ning 19.09.2025 yildagi 397-sonli texnik sharti;

1.8. Davlat ekologik ekspertizasi markazi Xorazm viloyati filialining 28.03.2026 yildagi 01-02/13-4715-sonli davlat ekologik ekspertizasi xulosasi;

1.9. Xorazm viloyati hududiy nazorat qilish inspeksiyasi «Qurilish sinov laboratoriyalari va bino-inshootlarning texnik holatini o’rganish bo’limi» ning 26.12.2025 yildagi 0441/25-texnik xulosasi;

1.9. “Prof geotexnik” MCHJ tomonidan 2026 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-noturar joy binosi (mansardli)	4	464.94	1641.96	8368.92
Jami:			**464.94**	**1641.96**	**8368.92**

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 – 0,68m.

3.2. Bosh reja.

Loyihalashtirilayotgan ob’ekt Xorazm viloyati Urganch shahri Ma’rifat MFY Hamid Olimjon ko’chasi 8-uyda joylashgan.

Loyihalanayotgan ob’ekt chegaralari: sharq va g’arb tomondan – mavjud ob’ekt bilan, shimol tomondan – ochiq maydon bilan, janub tomondan – yo’l bilan chegaralangan.

Ushbu hududda quyidagilar loyihalashtiriladi: 4 qavatli + mansardli 2 yo’lakli 24 xonadonli turar-joy binosi qurish.

Bosh rejada bolalar maydonchasi, avtoturargoh, chiqindi tashlash joylari ko’rsatilgan.

Hudud balansi.

Umumiy maydoni - 487,41 m2

Qurilish maydoni - 465,0 m2

Yo’l va yo’lakchalar maydoni - 22,41 m2

Ko’kalamzor maydoni (tutash hudud bilan) - 230,0 m2

3.4. Asosiy loyihaviy yechimlar.

Loyihada nogironligi bo’lgan shaxslar hamda keksalar uchun xonadon ko’zda tutilgan, pandus, zina ko’targich, hojatxona, sirpanmaydigan pol qoplamasi, devorga maxkamlanadigan tutkich, xarakat yo’nalishini ko’rsatuvchi maxsus taktil belgi, zina tutkichi, zina usti va zinaga chiqish ogoxlantiruvchi taktil belgisi, chaqiruv tugmasi, Brayl alifbosi tasmasi, nogironlar uchun avtoturargohda to’xtash joyi ko’zda tutilgan.

Loyihalanayotgan 4 qavatli + mansardli 2 yo'lakli 24 xonadonli yerto'lali turar-joy binosi to'g'ri to'rtburchak shaklidan iborat bo'lib rejadagi o'q o'lchamlari 34,8x14,4 m. Bino xonalari balandligi – 3,0m., yerto'la balandligi – 2,0 m.
1-qavatda savdo shahobchasi joylashgan.
Loyihada domofon va zamonaviy raqamli IP videokuzatuv tizimini o'rnatish ko'zda tutilgan.
Konstruktiv yechim.
Bino poydevori – yig'ma va quyma tasmasimon temir-betondan (B15).
Devorlar – M-75 markali pishgan g'ishtdan bo'lib, M-50 markali tsement qorishmasidan, tashqi devor qalinligi – 380 mm.
Ustunlar – quyma temir-betondan (B15)
Orayopma – yig'ma temir-beton plitalar.
Tomyopma – yog'och konstruksiya.
Tom qoplama – profnastil tunuka.
Pollar – laminat, keramik plita, marmar.
Derazalar – PVX profillar.
Eshiklar – MDF, alyumin profillar va temir.
Bino yon atrofi yo'lagi - beton.
Ichki pardozlash. Devorlar – yaxshilangan suvoq, suvli emo'lsiya bo'yoq bo'yalgan. Devorlarni keramik plitka bilan qoplash. Shift – tekislangan va yorqin rangdagi suvli emo'lsiya bo'yog'i bilan bo'yalgan.
Tashqi pardozlash. Devorlar – issiqlik izolyasiyalovchi bazal't materiali bilan qoplanib, mahsus setka bilan suvoq qilinib dekorativ travertin. Tso'qo'l qismi – granit plita.

Binoning texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlari.

Qurilish maydoni - 464,94 m2
Qurilish hajmi - 8368,92 m3
Foydali maydon - 1641,96 m2

Loyiha buyicha quyidagi kuchaytirish ishlar ko'zda tutilgan: yerto'lada 1-o'qning B-V va V-G o'qlari oralig'ida deraza o'rni atrofini zo'raytirish, V-o'qning 1-2 va 4-4* o'qlari oralig'ida eshik o'rni atrofini zo'raytirish, 1 o'qning B-V o'qlari oralig'ida poydevorni B-20 temir-beton va shveller bilan kuchaytirish, 2, 4*, 6, 8* o'qning B-V o'qlari oralig'ida poydevorni B-20 temir-beton va shveller bilan kuchaytirish.
Zo'raytirish 50x50x4 mm. temir ugoloklar va 50x4 mm. temir listlardan ko'zda tutilgan.

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.

Oqava suvlari markazlashgan oqava 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 $\gamma=120\div140$ kg/m^3, qalinligi 50 mm. bo'lgan bazalt plitalardan devor termoizolyatsiyasi bajarilgan;

– orayopma termoizolyatsiyasi qalinligi 20 mm. bo'lgan ko'pikli polietilen bilan bajarilgan;

– qalinligi 150 mm. bo'lgan keramzitdan tom qoplama termoizolyatsiyasi bajarilgan;

– tomda 30 dona quyosh panellari (*30 x 0,55 kVt = 16,5 kVt*), 6 dona quyosh kollektorlari o'rnatilgan;

– FIK yuqori samarador radiatorlardan foydalanishi shart.

– yoritish svetodiodli chiroqlar va yo'laklar xarakat sensorli chiroqlar orqali bajarilishi shart.

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 zamonaviy devor elektr qozoni 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.

Loyihaning ushbu qismi buyurtmachining topshirig'i va arxitektura-qurilish rejalari asosida va O'zbekiston Respublikasida hozirda amalda bo'lgan qoida va talablarga asosan ishlab chiqilgan.

Yong'in xavfsizligi signalizatsiyasi tizimi sifatida «Rubej-2OP» tipidagi qurilma qabul qilingan. Qurilmaning quvvati 220V o'zgaruvchan tok tarmog'idan ta'minlanadi. Yong'in

signalizatsiyasi tarmog’i KPSVVng 2x2x0,75 turdagi kabellar orqali amalga oshiriladi. Yong’in signalizatsiyasi detektorlari sifatida IP212-64-R3 tutun detektori, IP101-29-PR-R3 issiqlik detektori va IPR-513-11-A-R3 qo’lda ishlaydigan detektorlar qabul qilingan. Yong’in signalizatsiyasi detektorlari shiftda chiroqlar o’rnatilgandan so’ng devordan 4 m. va bir biridan 8 m. masofada o’rnatiladi. Qo’lda ishlaydigan detektorlar devorlarga pol sathidan 1,5 m. balandlikda o’rnatiladi.

Ob’ekt SHNQ 2.02.01-04 «Bino va inshootlarning yong’in xavfsizligi» talablariga javob beradi. Favqulotda tutunga qarshi ventilyatsiya SHNQ 2.01.02 va SHNQ 2.04.05 larga muvofiq loyihalangan.

5. Loyihani kelishilganligi to'g'risida hujjatlar.

- buyurtmachi bilan;
- Xorazm viloyati qurilish va uy-joy kommunal xo’jaligi bosh boshqarmasi;

6. Ekspertiza natijalari.

Ekspertiza natijalariga ko‘ra qo‘shimcha qiymat solig‘i (QQS) bilan **8 292 059 865** so'm miqdorida taqdim etilgan loyiha qiymati **467 375 181** so'mga kamaytirilib,
7 824 684 684 so‘mni tashkil etadi. Xususan:
Qurilish-montaj ishlari: **6 225 871 520** so'm
Asbob-uskunalar: **760 454 091** so'm
QQS: **838 359 073** so'm

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%;
- ob’ektni sug’urta qilish xarajatlari - 0,32%;

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. Ekspertizaga loyiha hujjatlari qurilish yakulangan davrda taqdim etilgan.

6.3. Ekspertiza jarayonida mahalliy ekspert xulosalarining izohlariga muvofiq ishchi loyihasiga asosiy tuzatishlar va qo’shimchalar kiritildi.

Ekspert tekshiruvi natijalariga ko’ra ob’ektning umumiy qiymati QQS (qo’shimcha qiymat solig’i) bilan 8292059,865 ming.so’m miqdorida e’lon qilingan ishlar qiymati 467375,181 ming.so’mga kamaytirilib, 7824684,684 ming.so’m qilib belgilandi,
shu jumladan (kamayish):

- asbob-uskunalar – 237688,099 ming.so’m.
- qurilish materiallari – 102514,849 ming.so’m.
- ish xaqi – 51672,287 ming.so’m.
- mashina va mexanizmlar – 154,540 ming.so’m.
- pudratchining boshqa xarajatlari – 23938,393 ming.so’m.
- ob’ekt sug’urtasi – 1331,098 ming.so’m.

- QQS – 50075,914 ming.so’m.

6.4. Tashqi muhandislik tarmoqlari loyiha xujjatlari tag’dim qilinmadi hamda ekspertlar tomonidan ko’rib chiqilmadi, loyiha hujjatlarini ekspertizadan o’tkazish tavsiya qilinadi.

6.5. 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.

6.6. 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 Urganch shahri Ma’rifat MFY Hamid Olimjon ko’chasida o’ziga tegishli hududda mavjud binoni 1-qavat savdo va maishiy xizmat ko’rsatish shahobchasi, 2 3 4 + mansardli ko’p qavatli va ko’p xonadonli turar joy qilib qayta rekonstruksiya qilish» 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 bilan joriy narhi	**7 824 684,684 ming.so’m**
Shu jumladan	
Asbob-uskunalar	**760 454,091 ming.so’m**
Qurilish-montaj ishlari	**6 225 871,520 ming.so’m**
- *pudratchining boshqa xarajatlari*	*832 980,937 ming.so’m*

- *ob’ekt sug’urtasi*	*22 284,930 ming.so’m*
QQS	**838 359,073 ming.so’m**
Me’yoriy mehnat sarfi	41141,843 odam/soat

7.2. Buyurtmachi ekspertizaning kamchiliklar va takliflari bo’yicha tuzatilgan loyiha-smeta hujjatlarini bosh pudratchi tashkilotga o’tkazilishini ta’minlaydi.

7.3. 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, Otajonov Nurmamat Xxx, Bekchanova Nellya Axatovna, Karimov O‘ktambek Yusupovich, Panayev Anvar Kuranbayevich

Bosh ekspert **PANAYEV ANVAR KURANBAYEVICH**