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 11 - iyuldagi 289189 - sonli

YIG'MA EKSPERT XULOSASI

Obyekt nomi: Toshkent shahar, Mirzo Ulug‘bek tumani, Mirzo Ulug‘bek ko‘chasi, “Yangi Olmachi” MFY, 39-uy manzilida joylashgan mavjud ofis va savdo do‘koni binosini yuridik hujjatga ega qismini “Ofis” binosiga ixtisoslashtirish va rekonstruktsiya qilish
Buyurtmachi: TADJIBAYEV NURLAN ABDUSABITOVICH
Bosh loyihachi: "MAGIC PROJECT MAKERS" MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT
Moliyalashtirish manbai: Buyurtmachining o'z mablag'lari hisobidan
Bosh pudratchi: Tanlov savdolari orqali aniqlanadi
Qurilish turi: Yangi qurilish
Murojaat raqami: 126939

1. Loyihalash uchun asos.

1.1. Toshkent shahar Qurilish bosh boshqarmasi tomonidan 2024-yil 21-fevralda taqdim etilgan bino va inshootlarni rekonstruktsiya qilish hamda o‘z hududida qo‘shimcha bino va inshootlarni qurish uchun 1726269-157828-sonli Ruxsatnoma.

1.2. Toshkent shahar Qurilish Bosh boshqarmasining loyihalashtirish ishlarini amalga oshirish uchun 2024-yil 20-noyabrda taqdim etilgan 1726-1726269-202270-sonli Arxitektura-rejalashtirish topshirig‘i (ART).

1.3. Buyurtmachi Tadjibayev Nurlan Abdusabitovich tomonidan 2026-yilda tasdiqlanib, rasmiylashtirilgan hamda loyiha tashkiloti bilan kelishilgan loyihalashtirish topshirig‘i.

1.4. “Toshkent shahar suv ta’minoti” AJ tomonidan 2026-yil 17-martda taqdim etilgan 270/4-1273-sonli texnik shartlar.

1.5. “Hududiy elektr tarmoqlari” AJ “Toshkent shahar elektr tarmoqlari” MChJ tomonidan 2026-yil 17-martda taqdim etilgan 26269188281-sonli texnik shartlar.

1.6. “Globus-Geo-Servis” MChJ tomonidan 2026-yil 15-aprelda taqdim etilgan hududning muhandis-geologik tadqiqiotlar natijalari bo‘yicha texnik hisobat.

1.7. Tadjibayev Nurlan Abdusabitovich va “Magic Project Makers” MChJ o‘rtasida 2026-yil 7-aprelda rasmiylashtirilgan loyiha-smeta hujjatlarini ishlab chiqish uchun 22/07-26-sonli shartnoma.

2. Ekspertiza uchun taqdim etilgan materiallar.

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

- Loyihaning umumiy tushuntirish xati.
- Hududning topo haritasi.
- Loyiha bosh rejasi (Albom-GP).
- Arxitektura yechimlari (Albom-AR).
- Nogironligi bo‘lgan shaxslar uchun qulayliklar yechimi (Albom-NBSH).
- Temir-beton konstruksiya yechimlari (Albom-KJ).
- Yuk ko‘taruvchi konstruksiyalar hisob-kitoblari.
- Suv va oqava suv ta’minoti (Albom-VK).
- Isitish va shamollatish tizimi (Albom-OV).
- Elektr ta’minoti (Albom-EO).
- Yong‘inni xabarlash tizimi (Albom-PS).
- Obyektni issiqlik texniksi va energo texnik hisob-kitob pasporti.
- Qurilishni tashkil etish loyihasi (Albom-POS).
- Qurilishning boshlang‘ich smeta hisob-kitoblari.

3. Loyiha yechimlarining qisqacha mazmuni.

3.1. Qurilish obekti hududining o‘ziga xos xususiyatlari.

“Mirzo Ulug‘bek ko‘chasi, “Yangi Olmachi” MFY, 39-uy manzilida joylashgan mavjud ofis va savdo do‘koni binosini yuridik hujjatga ega qismini “Ofis” binosiga ixtisoslashtirish va rekonstruktsiya qilish” obyekti Toshkent shahar, Mirzo Ulug‘bek tumanida joylashgan.

Loyihalanayotgan bino poydevorining asosi sifatida IGE-1 gruntlari xizmat qiladi. lyossimon, jigarrang, kam nam va nam, makrog‘ovakli, turli zichlikka ega, qattiq konsistensiyali, cho‘kuvchan qumoqlar. Elementning ochilgan qalinligi 8,5 metrgacha.

Tadqiqot olib borilgan hududdagi IGE-1 gruntlari tabiiy va ortiqcha maishiy yuklamalar ta’sirida cho‘kuvchan.

Cho‘kuvchanlik bo‘yicha grunt sharoiti turi-II (ikkinchi).

Tadqiqot maydonidagi gruntlar sho‘rlanmagan. W4 markali portlandsementli betonlarga nisbatan o‘rtacha agressiv va W4 markali sulfatga chidamli sementli betonlarga nisbatan agressiv bo‘lmagan normal namlik zonasi uchun gruntlar.

Temir-beton konstruksiyalarga nisbatan gruntlar kuchsiz agressiv deb baholanadi.

Tadqiqot davrida (2026-yil yanvar) yer osti suvlari yer yuzasidan 10,0 metr chuqurlikda ochilmagan.

Uchastkaning seysmikligi QMQ 2.01.03-19 ga 1-o‘zgartirish va QMQ 2.01.03-19 ning 1-ilovasiga muvofiq Toshkent shahri bo‘yicha baholanadi va 25 yilda 1 marta takrorlanish bilan 7 (yetti) ballni va 100 yilda 1 marta takrorlanish bilan 8 (sakkiz) ballni tashkil etadi.

Gruntlarning seysmik xususiyatlari bo‘yicha toifasi-III (uchinchi).

Seysmik xususiyatlari bo‘yicha III (uchinchi) toifadagi gruntlarda 8 (sakkiz) ball seysmiklikka ega bo‘lgan hududlarda maydonning seysmikligini 9 (to‘qqiz) ballga teng deb qabul qilish lozim.

Gruntlarning mavsumiy muzlashining maksimal chuqurligi 50 yilda 1 marta takrorlanish bilan 0,70 metr va 10 yilda 1 marta takrorlanish bilan 0,48 metr.

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

Ishchi loyiha bo’yicha hududga ofis binosi joylashtirilgan. Hudud atrofida savdo-maishiy xizmat ko‘rsatish, jamoat, ko‘p xonadonli turar-joy binolari, yakka tartibda qurilgan turar-joy binolari va avtoturargoh joylashgan. Bino atrofidagi bo‘sh yerlar obodonlashtiriladi va

ko‘kalamzorlashtiriladi, maydonchalar va yo‘llar bruschatkalar bilan qoplanadi va kechki yoritish uskunalari o‘rnatiladi.

Bosh reja texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari.

Umumiy maydon-363,0 m2.

Qurilish maydoni-273,32 m2.

Obodonlashtirish maydoni-54,0 m2.

Yo‘llar va maydonlar qoplamasi-18,0 m2.

Hovli maydoni-36,0 m2.

3.3. Arxitektura rejalashtirish yechimlari.

Ofis binosi.

Ofis binosi-4 qavatli, terassali, yerto’lali, to’rtburchak shaklda bo‘lib, umumiy o’lchamlari 25,8x12,0 metr, o’qlari A-J/1-4. Qavatlardagi xonalar balandligi 1-qavat-3,25 metr va 2-4 qavatlar-3,1 metr hamda yerto’la qavati-2,95 metr (poldan-plita ostigacha).

Binoning yuqori qavatlariga ko’tarilish uchun 1 ta ichki zina, 1 ta tashqi zina va 2 ta lift loyihalashtirilgan. Binoning 1-qavatida xoll, savdo do‘koni va hojatxona joylashtirilgan. Binoning 2-4 qavatlarida ofis xonalari va xojatxona joylashtirilgan. Binoning yerto‘la qavatida omborxona va texnik xonalar loyihalashtirilgan. Binoning ichki va tashqi bezagida suvli emulsiya bo‘yog‘i, gipsokarton, keramik plitka va boshqa zamonaviy materiallar ishlatiladi.

Binoning texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari.

Umumiy maydon-1 072,28 m2.

Qurilish maydoni-273,32 m2.

Qurilish hajmi-3 983,67 m3.

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 hojatxonalar tashkil qilingan boshqa bir qancha ish turlari loyihalashtirilgan.

3.5. Konstruktsiya yechimlari.

Bino g‘isht 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.

Yer usti qismining devorlari-380 mm qalinlikdagi g‘ishtdan iborat bo‘lib, g‘isht terish balandligi bo‘ylab 525 mm qadam bilan SG-1 to‘rlari va vertical quyma temir-beton o‘zaklar bilan gorizontal armaturalash orqali mustahkamlangan.

Pardevorlar-qalinligi 120 mm bo‘lgan armaturalangan g‘ishtli.

Ora yopmalar va qoplamalar-UTR 46.1-95 seriyasidagi quyma uchastkalari bo‘lgan yig‘ma temir-beton orayopma plitalari.

Ichki zinapoya-quyma temir-betondan.

Tashqi zinapoya-metalldan yasalgan.

Tom-tekis.

3.6. Yong‘in xavfsizligi.

Loyiha bo‘yicha binoning yong‘in-bardoshlik darajasi-II (ikkinchi).

Binoning konstruktiv yong‘in xavfi sinfi-F4.3.

Binoning funktsional yong‘in xavfi sinfi-SO.

Zinapoyalar orqali evakuatsiya qilish va evakuatsiya yo‘llaridagi eshiklarni binodan chiqish yo‘nalishi bo‘yicha ochish belgilangan. Evakuatsiya yo‘llarining ichki qismini yonmaydigan materiallardan pardozlanadi. Avtomatik yong‘in signalizatsiyasi va odamlarni yong‘in haqida xabardor qilish, yong‘in kranlari o‘rnatilgan ichki yong‘inga qarshi suv quvuri, yong‘in kranlari uchun har bir shkafda ikkitadan o‘t o‘chirgich, favqulodda yoritish, “Chiqish” yozuvi bo‘lgan yorug‘lik ko‘rsatkichlari ko‘zda tutilgan.

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-5 053 341 335 so‘mni tashkil etdi.

4. Loyihalanayotgan obyektning muhandislik ta'minoti.

4.1. Ichki muhandislik ta’minoti.

Loyihalaniyotgan bino suv va oqova suv ta’minoti tizimi, 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.

4.2. Tashqi muhandislik ta’minoti.

Tashqi muhandislik ta’minoti tizimi buyurtmachining 2026-yil 19-maydagi 8-sonli xatiga asosan kyeyingi bosqichda loyiha hujjatlari ishlab chiqilishi sababli, loyihaviy yechimlar ekspertiza ko‘rigidan o‘tkazilmadi.

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 organi tomonidan 2026-yil 28-yanvarda taqdim etilgan 239302132-sonli xulosa.

5.2. Davlat ekologik ekspertizasi markazi, Toshkent shahar filiali, Davlat ekologik ekspertizasining 2025-yil 11-martdagi 01-02/14-4660-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 **5 053 341 335** so'm miqdorida taqdim etilgan loyiha qiymati **2 012 389 031** so'mga kamaytirilib,
3 040 952 304 so‘mni tashkil etadi. Xususan:
Qurilish-montaj ishlari: **1 934 285 136** so'm
Asbob-uskunalar: **780 315 053** so'm
QQS: **326 352 115** 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 780 315 053 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 joriy ta’mirlash 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. Tavsiya etilayotgan obyektning tavsiyaviy qiymati buyurtmachi va pudratchi o‘rtasida shartnoma tuzishga asos bo‘la olmaydi.

6.7. O‘zbekiston Respublikasining 2021-yil 22-apreldagi 684-sonli Qonuni va O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2022-yil 31-yanvardagi 46-son 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 joriy ta’mirlash 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, Mirzo Ulug‘bek tumani, Mirzo Ulug‘bek ko‘chasi, “Yangi Olmachi” MFY, 39-uy manzilida joylashgan mavjud ofis va savdo do‘koni binosini yuridik hujjatga ega qismini “Ofis” binosiga ixtisoslashtirish va rekonstruktsiya qilish” obyektining ishchi loyiha hujjatlari kelgusida ko‘rib chiqish va kelishish uchun tavsiya etiladi.

Ishtirokchi ekspertlar: Amanova Miyassar Aliyevna, Mirzayev Nodirbek Xalilovich, Atabayev Daniyar Baxtiyarovich, Adjigafarova Remziye Ablyayevna, Sagatov Mirabid Xxx,

Karabayeva Dilfuza Xudaybergenovna, Vakurova Irina Vladimirovna, Shakurov Rafael Faxrazeyevich, Kasimxodjayev Saidjamoliddin Saydasrarovich

Bosh ekspert

KASIMXODJAYEV SAIDJAMOLIDDIN SAYDASRAROVICH