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: Masharipov Dilmurod Baxtiyarovich

2026 - yil 22 - iyuldagi 290410 - sonli

YIG'MA EKSPERT XULOSASI

Obyekt nomi: «Xorazm viloyati Urganch shahar Shodlik MFY Zarbulok ko’chasida obyektni rekonstruksiya qilib qo’shimcha 4 qavatli 1-qavati noturar. 2,3,4-qavatlari ko’p xonadonli turar joy binosini, tom qismini mansard qilib rekonstruksiya qilish» (qayta ko’rish) ishchi loyihasi bo’yicha

Buyurtmachi: EURO POWER OK

Bosh loyihachi: "LOYIXA QURILISH LYUKS" xususiy korxonasi

Moliyalashtirish manbai: Buyurtmachining o'z mablag'lari hisobidan

Bosh pudratchi: shartnoma asosida

Qurilish turi: Yangi qurilish

Murojaat raqami: 135021

1. Loyihalash uchun asos.

1.1. Urganch shahar qurilish va uy-joy kommunal xo’jaligi bo’limining 25.09.2023 yildagi 1 733401-132431-sonli ruxsatnomasi.

1.2. Xorazm viloyati qurilish va uy-joy kommunal xo’jaligi boshqarmasining 18.10.2023 yildagi 1733-1733401-95503-sonli Arxitektura-rejalashtirish topshirig’i.

1.3. Xorazm viloyati qurilish va uy-joy kommunal xo’jaligi boshqarmasining 25.11.2023 yildagi 101639485-sonli xulosasi.

1.4. Tasdiqlangan loyihalash topshirig’i.

1.5. “Hududiy elektr tarmoqlari” AJ Xorazm hududiy filialining 02.03.2023 yildagi 63-237-TSh/208-sonli texnik sharti;

1.6. “Hududiy elektr tarmoqlari” AJ Xorazm hududiy filialining 11.06.2026 yildagi 2297-sonli aloqa xati;

1.7. “Xorazm suv ta’minoti” AJ ning 23.05.2025 yildagi T-400-sonli texnik sharti;

1.8. “Hududgaz Xorazm” GTF ning 07.05.2022 yildagi 02/02-564-sonli texnik sharti;

1.9. “Hududgaz Xorazm” GTF ning 29.04.2026 yildagi 34-01-02/789-sonli ma’lumotnomasi;

1.10. Davlat ekologik ekspertizasi markazi Xorazm viloyati filialining 16.05.2025 yildagi 01-02/13-2913-sonli davlat ekologik ekspertizasi xulosasi;

1.11. “Prof geotexnik” MCHJ tomonidan 2026 yilda tayyorlangan muhandislik-geologiya sharoitlar xulosasi.

1.12. Xorazm viloyati hududiy nazorat qilish inspeksiyasi «Qurilish sinov laboratoriyalari va bino-inshootlarning texnik holatini o’rganish bo’limi» ning 19.12.2025 yildagi 0208/C-texnik 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	A-blok turar-noturar joy binosi (mansardli)	4	447.9	1620.8	7614.6
Ko'p xonadonli turar joy binosi	B-blok turar-noturar joy binosi	5	489.8	1449.9	8328.6
Ko'p xonadonli turar joy binosi	V-blok turar-noturar joy binosi (mansardli)	4	637.5	1650.4	10839.9
Jami:			**1575.2**	**4721.1**	**26783.1**

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 – 0,68 m.

3.2. Bosh reja.

Loyihalashtirilayotgan ob’ekt Xorazm viloyati Urganch shahar Shodlik MFY Zarbulok ko’chasi 61-uyda joylashgan.

Loyihalanayotgan ob’ekt chegaralari: shimol, janub, sharq va g’arb tomondan – ko’p qavatli turar-joylar, noturar binolar va yo’l bilan chegaralangan.

Ushbu hududda quyidagilar loyihalashtiriladi: A-blok 4 qavatli mansardli 1 yo’lakli 15 xonadonli yerto’lali turar joy binosi, B-blok 5 qavatli 1 yo’lakli 12 xonadonli yerto’lali turar joy binosi va V-blok 4 qavatli mansardli 2 yo’lakli 24 xonadonli yerto’lali turar joy binosi.

Bosh rejada bolalar maydonchasi, avtoturargoh, chiqindi tashlash joylari, yong’inga qarshi qalqon va gidrant ko’rsatilgan.

Hudud balansi.

Umumiy maydoni - 3279,0 m2

Qurilish maydoni - 1575,02 m2

Yo’l va yo’lakchalar maydoni - 1274,1 m2

Ko’kalamzorlashtirish maydoni
(tutash hudud bilan) - 2502,0 m2
Bolalar va sport maydonchasi - 63,0 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, eshiklar perimetri bo’ylab kontrast rang, xarakat yo’nalishini ko’rsatuvchi maxsus taktil belgi, zina tutkichi, zina usti va zinaga chiqish ogoxlantiruvchi taktil belgisi, ma’lumot beruvchi Brayl alifbosi tasmasi, chaqiruv tugmasi, nogironlar uchun avtoturargohda to’xtash joyi ko’zda tutilgan.

Loyihalanayotgan A-blok 4 qavatli mansardli 1 yo’lakli 15 xonadonli yerto’lali turar joy binosi to’g’ri to’rtburchak shaklidan iborat bo’lib rejadagi o’q o’lchamlari 24,5x17,4 m., B-blok 5 qavatli 1 yo’lakli 12 xonadonli yerto’lali turar joy binosi to’g’ri to’rtburchak shaklidan iborat bo’lib rejadagi o’q o’lchamlari 20,4x20,15 m., V-blok 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 35,2x17,4 m. Xonalar balandligi – 3,9 m. va 3,0 m., yerto’la balandligi – 2,4 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 – 510 mm.

Ustunlar – quyma temir-betondan (B15)

Orayopma va tomyopmalar – yig’ma temir-beton plitalar.

Tom qoplama – profnastil tunukadan.

Pollar – italogranit, keramogranit, laminat, keramik plita, marmar.

Derazalar – PVX profillar.

Eshiklar – alyumin va temir.

Bino yon atrofi yo’lagi - beton.

Ichki pardozlash. Devorlar – yaxshilangan suvoq, suvli emo’lsiya bo’yoq. Devorlarni keramik plitka bilan qoplash. Shift – tekislangan va yorqin rangdagi suvli emo’lsiya bo’yoq.

Tashqi pardozlash. Devorlar – yaxshilangan suvoq, fasad bo’yoq. Tso’qo’l qismi – keramik plita.

Binoning texnik-iqtisodiy ko’rsatkichlari.

	A-blok	B-blok	V-blok
Qurilish maydoni	- 447,9m2	- 489,8m2	- 637,5m2
Qurilish hajmi	- 7614,6m3	- 8328,6m3	- 10839,9m3
Umumiy maydoni	- 1620,8m2	- 1449,9m2	- 1650,4m2
Yashash maydoni	- 631,6m2	- 533,2m2	- 900,8m2

Loyiha buyicha quyidagi ishlar ko’zda tutilgan: A-bino texnik qavatida D-o’qining 2-3 o’qlarida deraza o’rni atrofini zo’raytirish, B-bino texnik qavatida 3-o’qning V-B o’qlarida

va 5-o’qning D-J o’qlarida eshik o’rni atrofini zo’raytirish, V-bino texnik qavatida V-o’qning 1-2 o’qlarida va V-o’qning 6-7 o’qlarida eshik o’rni atrofini zo’raytirish.
Zo’raytirish 50x50x5 mm. temir ugoloklar va 50x5 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.

Oqova suvlari markazlashgan oqova 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:

– tomda 44 dona quyosh panellari ($44\ x\ 0{,}5\ kVt\ =\ 22\ kVt$), 7 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 1 konturli devor 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 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.

Bino yong’in-xavfsizlik signalizatsiyasi bilan ta’minlangan.

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 «Altay-4» tipidagi qurilma qabul qilingan. Qurilmaning quvvati 220V o’zgaruvchan tok tarmog’idan ta’minlanadi. Yong’in signalizatsiyasi tarmog’i KSPV 4x2x0,5 turdagi kabellar orqali amalga oshiriladi. Yong’in signalizatsiyasi detektorlari sifatida IP212-141 tutun detektori, IP106 issiqlik detektori va IPR 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;
- SEO va JS hududiy bo’limi;
- hududiy favqulotda vaziyatlar bo’limi;

6. Ekspertiza natijalari.

Ekspertiza natijalariga ko‘ra qo‘shimcha qiymat solig‘i (QQS) bilan **8 738 417 923** so'm miqdorida taqdim etilgan loyiha qiymati **0** so'mga kamaytirilib,

8 738 417 923 so‘mni tashkil etadi. Xususan:

Qurilish-montaj ishlari: **7 622 998 767** so'm

Asbob-uskunalar: **179 160 093** so'm

QQS: **936 259 063** so'm

Loyihani moliyaviy baholash.

Ob’ektning narxini aniqlashda quyidagi narx parametrlari qabul qilingan:

- o’rtacha soatlik ish haqi miqdori – 14670,39 so’m kishi/soat (12% ijtimoiy sug’urta ajratmalarini hisobga olgan xolda);
- pudratchining boshqa xarajatlari – 15,51%;
- buyurtmachining boshqa xarajatlari – 128462,484 ming.so’m;
- 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 (muammoli turar-joy) qurilish tugallangan davrda taqdim etilgan.

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

6.4. 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.

6.5. 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.

6.6. Yakuniy harajat buyurtmachi va pudratchi tomonidan qurilish tugagandan so’ng, haqiqiy (ijro hujjatlari) nazorat natijalari asosida aniqlanadi.

6.7. Buyurtmachi loyihaviy hujjatlarni tasdiqlashdan oldin belgilangan tartibda barcha manfaatdor vakolatli organlar bilan kelishishi lozim.

6.8. 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.

6.9. 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.

Ushbu ekspert xulosasi buyurtmachining 08.07.2026 yildagi 29-sonli xatiga asosan loyiha hujjatlarida o’zgartirishlar kiritilganligi sababli, 06.07.2026 yildagi 288344-sonli yig’ma ekspert xulosasi o’rniga qayta berildi.

7. Xulosalar.

7.1. Ekspertiza natijalarini hisobga olgan holda «Xorazm viloyati Urganch shahar Shodlik MFY Zarbulok ko’chasida obyektni rekonstruksiya qilib qo’shimcha 4 qavatli 1-qavati noturar. 2,3,4-qavatlari ko’p xonadonli turar joy binosini, tom qismini mansard qilib rekonstruksiya qilish» (qayta ko’rish) 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 va buyurtmachi harajatlari bilan joriy narhi	**8 866 880,407 ming.so’m**
Shu jumladan	
Asbob-uskunalar	**179 160,093 ming.so’m**
Qurilish-montaj ishlari	**7 622 998,767 ming.so’m**

- *pudratchining boshqa xarajatlari*	*1 020 229,498 ming.so’m*
- *ob’ekt sug’urtasi*	*24 887,269 ming.so’m*
QQS	**936 259,063 ming.so’m**
Buyurtmachining boshqa xarajatlari	**128 462,484 ming.so’m**
Me’yoriy mehnat sarfi	69968,957 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: Panayev Anvar Kuranbayevich

Bosh ekspert

PANAYEV ANVAR KURANBAYEVICH