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
Sana: 27-02-2025 yil

YIG'MA EKSPERT XULOSASI

232066 - SONLI

Obyekt nomi: Савдо ва маиший хизмат кўрсатиш, офис, меҳмонхона, умумий овқатланиш хизматлари, ўрта қаватли турар-жой биноларини қуриш.	
Buyurtmachi:	BAGUS STEEL MCHJ
Bosh loyihachi:	"PERFECT CONSULT" MAS`ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT
Moliyalashtirish manbai:	Buyurtmachining o'z mablag'lari hisobidan
Bosh pudratchi:	Tender asosida aniqlanadi
Qurilish turi:	Yangi qurilish
Murojaat raqami:	041973

1. Loyihalash uchun asos.

1.1. Toshkent shahar Mirzo Ulug’bek tuman hokimining 2023-yil 10-iyuldagi “Mirzo Ulug’bek tumani hududida yer maydonlarini elekron-onlayn auksionga chiqarish to’g’risida” 237-14-200Q/23-sonli qarori.

1.2. Toshkent shahar Qurilish bosh boshqarmasi tomonidan 2024-yil 11-sentabrdagi 1726 -1726269-198770-sonli Arxitektura rejalashtirish topshirig‘i.

1.3. Davlat kadastrlari palatasi Toshkent shahar boshqarmasining 2024-yil 17-yanvardagi “Yer uchastkasi chegarasini joyiga ko’chirish haqida” 135/09-24-sonli Dalolatnomasi.

1.4. “Elektron-onlayn auksionlarni tashkil etish” AJ ning 2023-yil 28-avgustdagi YU002-970736-sonli Elektron-onlayn auksion natijalari to’g’risidagi bayonnomasi.

1.5. Belgilangan tartibda kelishilgan va 2024-yil 15-oktabrdagi buyurtmachi tomonidan tasdiqlangan loyihalash topshirig‘i.

1.6. “Story Max Proekt” MCHJ tomonidan 2024-yilda bajarilgan qurilish maydonchasining muhandislik-geologik sharoitlari to‘g‘risidagi xulosa.

1.7. Mirzo Ulug’bek tuman hokimligi tomonidan buyurtmachi “Bagus Steel” MCHJga 2024-yil 5-yanvardagi 745935/04-24-sonli “Qishloq xo’jaligiga mo’ljallanmagan bo’sh turgan yer uchastkasini ijaraga berish to’g’risaidagi shartnomasi.

1.8. “Hududiy Elektr Tarmoqlari” AJ “Toshkent shahar elektr tarmoqlari” MCHJ tomonidan 2024-yil 18-noyabrdagi 05-2702-sonli texnik sharti.

1.9. Belgilangan tartibda buyurtmachi va loyihachi o’rtasida 2024-yil 4-sentabrda tuzilgan 16/24-sonli shartnoma.

1.11. “Toshkent shahar suv ta’minoti” AJ tomonidan 2024-yil 7-avgustda berilgan 270/4-3495-sonli texnik sharti.

1.12. “Bagus Steel” MCHJ tomonidan 2025-yil 23-yanvardagi 01/06-sonli xati.

1.13. “Bagus Steel” MCHJ tomonidan 2025-yil 29-yanvardagi 01/08-sonli xati.

2. Ekspertiza uchun taqdim etilgan materiallar.

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

- Bosh reja (GP)
- arxitektura yechimlari (AR);
- konstruktiv yechimlar (KJ);
- ichimlik suvi va oqava suv tarmog‘i (VK);
- isitish va shamollatish tizimi (OV);
- elektr ta’minoti (ES);
- Avtomatik yong’inni o’chirish tizimi (APT);
- Strukturaviy kabel tizimi (SKS);
- Video kuzatuv tizimi (VN);
- Quyosh fotoelektrik stansiyasi (FES);
- Teplotexnik hisoboti;
- Konstruktiv hisoboti;
- Tushuntirish xati;
- Smeta qismi;

3. Loyiha yechimlarining qisqacha mazmuni.

Bino						
Turi	**Nomi**	**Qavati**	**Qurilish maydoni**	**Umumiy maydoni**	**Xajmi**	**Xonadonlar soni**
Ko'p xonadonli turar joy binosi	TURAR JOY BINOSI BLOK A	4	1115.9	4835.1	17708.7	42
Ko'p xonadonli turar joy binosi	TURAR JOY BINOSI BLOK B	5	1130.6	6237.6	22070.9	90
Ko'p xonadonli turar joy binosi	TURAR JOY BINOSI BLOK D	5	380.4	2120.1	7484.2	30
Ko'p xonadonli turar joy binosi	TURAR JOY BINOSI BLOK E	5	380.4	2120.1	7484.2	30
Jami:			**3007.3**	**15312.9**	**54748**	**192**

3.1. Qurilish maydonchasining ma’lumotlari.

Normativ shamol bosimi – W_o = 0,38 kPa.

Normativ qor qatlami vazni – S_n = 0,50 kPa.

Tumanning zilzilabardoshligi – 8 ball.

Tuproq – IGE-1 jigar rang tusdagi lyossga o’xshash qumloq, makrog’ovakli, namligi past va nam.

IGE-2 qumli plombali toshlar bilan ifodalanadi, kulrang rangda, o’rtacha dumaloq toshlar, magmatic va cho’kindi jinslardan iborat.

Tuproq cho‘kuvchanligi bo‘yicha toifasi – I (birinchi) tur.

Tuproq seysmikasi bo‘yicha toifasi – II (ikkinchi) tur.

Yer osti suvlari eng yuqori ko’tarilishi 3.6-3.8 m chuqurlikda kuzatiladi.

Tuproqning muzlash chuqurligi – 0,7m.

3.2. Bosh reja.

Qurilish maydoni Toshkent shahar Mirzo Ulug’bek tuman Alisherobod MFY hududida joylashgan bo‘lib, hududda quyidagi bino va inshootlar qurilishi ko‘zda tutilgan:

1). Turar joy binosi – Blok A (4-qavatli).

2). Turar joy binosi – Blok B (5-qavatli).

3). Turar joy binosi – Blok D (5-qavatli).

4). Turar joy binosi – Blok E (5-qavatli).

5). Bolalar maydonchasi.

6). Qurilish chiqindilarini saqlash maydoni.

7). Transformator podstansiyasi.

8). Besedka.

9). Yong’iga qarsi nasos gidranti.

10). Yong’inga qarshi asbob-uskunalar.

11). Avtoturargoh.

12). Chiqindi saqlash qutisi.

Texnik-iqtisodiy ko’rsatkichlari.

Hududnin umumiy maydoni – 6394.0 m^2

Qurilish maydoni – 3175.88 m^2;

Qoplamalar maydoni – 2812.0 m^3;

Ko’kalamzor maydon – 406.1 m^3;

3.3. Arxitektura – qurilish yechimlari.

Turar joy binosi Blok A – to’rtburchak shakilda 4 qavatli bo’lib, rejada o’qlar oraliq o’lchami 53.8x18.0m. Yerto’la qavat balandligi - 3.9m; 1-qavat balandligi - 4.65m; (poldan polgacha), yuqori qavatlar balandligi 3.6m. (poldan polgacha).

Birinchi qavatda savdo maydonlari ko’zda tutilgan.

Turar-joy binosida 15 ta 1 xonali, 27 ta 2 xonali, jami 42 ta xonadon mavjud.

Ichki pardozlash:

Devorlar va pardevorlar – yaxshilangan suvoq, tekislangan, fasad bo’yog’i bilan bo’yalgan. Nam xonalarda keramik plitalar bilan qoplangan.

Eshiklar – metal va MDF.

Oynalar – PVX.

Vitrajlar – Alyumin profildan.

Shiftlar – gipsokarton, suv emulsiyasi bilan bo’yalgan.

Pollar – beton, laminat va keramik plitalardan iborat.

Tashqi pardozlash:

Devorlar – keramogranit, yaxshilanga suvoq, dekorativ suvoq Travertin.

Eshik (kirish qismi) – metal.

Poypesh – granit plita bilan qoplangan.

Dekorativ elementlar – yaxshilanga suvoq, dekorativ suvoq Travertin.

Texnik-iqtisodiy ko’rsatkichlari.

Qurilish maydoni - 1115.9 m^2

Umumiy maydoni – 4835.1 m^2;

Qurilish hajmi – 17708.7 m^3;

Turar joy binosi Blok B – murakkab shakilda 5 qavatli bo'lib, rejada o'qlar oraliq o'lchami 53.8x21.5m. Yerto'la qavat balandligi - 4.5m; qavatlar balandligi - 3.6m; (poldan polgacha).

Yerto'la qavatda 1-qavatdagi xonadonlar uchun yordamchi xonalar ko'zda tutilgan.

Turar-joy binosida 70 ta 1 xonali, 20 ta 2 xonali, jami 90 ta xonadon mavjud.

Ichki pardozlash:

Devorlar va pardevorlar – yaxshilangan suvoq, tekislangan, fasad bo'yog'i bilan bo'yalgan. Nam xonalarda keramik plitalar bilan qoplangan.

Eshiklar – metal va MDF.

Oynalar – PVX.

Vitrajlar – Alyumin profildan.

Shiftlar – gipsokarton, suv emulsiyasi bilan bo'yalgan.

Pollar – beton, laminat va keramik plitalardan iborat.

Tashqi pardozlash:

Devorlar – keramogranit, yaxshilanga suvoq, dekorativ suvoq Travertin.

Eshik (kirish qismi) – metal.

Poypesh – granit plita bilan qoplangan.

Dekorativ elementlar – yaxshilanga suvoq, dekorativ suvoq Travertin.

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlari.

Qurilish maydoni - 1130.6 m^2

Umumiy maydoni – 6237.6 m^2;

Qurilish hajmi – 22070.9 m^3;

Turar joy binosi Blok D – murakkab shakilda 5 qavatli bo'lib, rejada o'qlar oraliq o'lchami 24.4x14.4m. Yerto'la qavat balandligi - 4.5m; qavatlar balandligi - 3.6m; (poldan polgacha).

Yerto'la qavatda 1-qavatdagi xonadonlar uchun yordamchi xonalar ko'zda tutilgan.

Turar-joy binosida 20 ta 1 xonali, 10 ta 2 xonali, jami 30 ta xonadon mavjud.

Ichki pardozlash:

Devorlar va pardevorlar – yaxshilangan suvoq, tekislangan, fasad bo'yog'i bilan bo'yalgan. Nam xonalarda keramik plitalar bilan qoplangan.

Eshiklar – metal va MDF.

Oynalar – PVX.

Vitrajlar – Alyumin profildan.

Shiftlar – gipsokarton, suv emulsiyasi bilan bo'yalgan.

Pollar – beton, laminat va keramik plitalardan iborat.

Tashqi pardozlash:

Devorlar – keramogranit, yaxshilanga suvoq, dekorativ suvoq Travertin.

Eshik (kirish qismi) – metal.

Poypesh – granit plita bilan qoplangan.

Dekorativ elementlar – yaxshilanga suvoq, dekorativ suvoq Travertin.

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlari.

Qurilish maydoni - 380.4 m^2

Umumiy maydoni – 2120.1 m^2;

Qurilish hajmi – 7484.2 m^3;

Turar joy binosi Blok E – murakkab shakilda 5 qavatli bo'lib, rejada o'qlar oraliq o'lchami 24.4x14.4m. Yerto'la qavat balandligi - 4.5m; qavatlar balandligi - 3.6m; (poldan

polgacha).

Yerto'la qavatda 1-qavatdagi xonadonlar uchun yordamchi xonalar ko'zda tutilgan.

Turar-joy binosida 20 ta 1 xonali, 10 ta 2 xonali, jami 30 ta xonadon mavjud.

Ichki pardozlash:

Devorlar va pardevorlar – yaxshilangan suvoq, tekislangan, fasad bo'yog'i bilan bo'yalgan. Nam xonalarda keramik plitalar bilan qoplangan.

Eshiklar – metal va MDF.

Oynalar – PVX.

Vitrajlar – Alyumin profildan.

Shiftlar – gipsokarton, suv emulsiyasi bilan bo'yalgan.

Pollar – beton, laminat va keramik plitalardan iborat.

Tashqi pardozlash:

Devorlar – keramogranit, yaxshilanga suvoq, dekorativ suvoq Travertin.

Eshik (kirish qismi) – metal.

Poypesh – granit plita bilan qoplangan.

Dekorativ elementlar – yaxshilanga suvoq, dekorativ suvoq Travertin.

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlari.

Qurilish maydoni - 380.4 m^2

Umumiy maydoni – 2120.1 m^2;

Qurilish hajmi – 7484.2 m^3;

Yer osti avtoturargoh - murakkab shaklida asosiy binolardan seysmik shovlar bilan bo'lingan bo'lib, rejada o'qlar oraliq o'lchami 53.8x38.4m., qavat balandligi h=3.0m; (poldan shiftgacha).

Ichki pardozlash:

Devorlar – suvoq, suvga chidamli suv bo'yog'i bilan bo'yalgan.

Shiftlar – gipsokarton, suvga chidamli suv bo'yog'i bilan bo'yalgan.

Eshik – metal.

Pollar – silliqlangan betondan iborat.

Tashqi pardozlash:

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlari.

Qurilish maydoni - 1421.1 m^2

Umumiy maydoni – 1283.1 m^2;

Qurilish hajmi – 3849.3 m^3;

3.4. Konstruktiv yechimlari.

Bino konstruktiv tizimi – tashqi yuklarni qabul qiluvchi rama-bog'lovchili karkas, avtoklav gazoblokli to'ldiruvchi bilan.

Poydevor - qalinligi 500mm bo'lgan quyma temirbeton poydevor plita, beton sinfi B22,5.

Poydevor osti – qalinligi 100mm bo'lgan quyma temirbeton, beton sinfi B7,5.

Yer to'la tashqi devorlari – qalinligi 400mm bo'lgan quyma temir betondan, beton sinfi B20.

Ustunlar – qalinligi 400x400mm bo'lgan quyma temirbeton, beton sinfi B25.

To'sinlar – qalinligi 400x400mm bo'lgan quyma temirbeton, beton sinfi B25.

Orayopmalar- qalinligi 200mm quyma temirbeton, beton sinfi B25.

Zinapoya - quyma temirbeton, beton sinfi B22,5.

Lift shaxtasi – qalinligi 200mm bo'lgan quyma temir betondan iborat, beton sinfi B25.

Ichki devor – qalinligi 250mm va 120mm bo'lgan avtoklav gazoblok markasi D400.

Tashqi devorlar - qalinligi 300mm bo’lgan avtoklav gazoblokdan markasi D400.

Tom issiqlik qoplamasi – qalinligi 100mm bo’lgan basalt asosli mineral jun bilan qoplangan.

Tom qismi – yassi tom, qisman yog’och konstruksiya bo’ylab profnastil.

3.5. Energiya samaradorlik.

Energiya samaradorlikni ta’minlash uchun quyidagi energiya tejovchi texnologik yechimlar qabul qilingan:

– Turar-joy binosi tom qismida har birining quvvati 540 Vt bo‘lgan 72 dona quyosh panellari o‘rnatish ko‘zda tutilgan;

– FIK yuqori samarador radiatorlar va isitish uskunalaridan foydalanilgan.

– yoritish svetodiodli chiroqlar orqali bajarilgan va h.k.

3.6. Yong’in xavfsizligi.

Yong’inga qarshiligi – II toifa.

Funktsional yong’in xavf turi – F1.3.

Konstruktiv yong’in xavf turi – C0.

Loyihada qo‘riqlash va yong‘in xavfida xabar berish tizimi ko‘zda tutilgan. Yong'inni o'chirish yong'in gidrantlaridan amalga oshiriladi. Bino atrofida o't o'chirish mashinalari uchun yo'laklar mavjud.

4. Loyihalanayotgan obyektning muhandislik ta'minoti.

4.1. Bundan tashqari, binolar quyidagi muhandislik tizimlari bilan jihozlangan: isitish, shamollatish, aloqa va signalizatsiya, suv ta’minoti va kanalizatsiya, xavfsizlik va yong‘in signalizatsiyasi va boshqa tizimlar shaharning muhandislik tarmoqlariga texnik shartlarga muvofiq ulanadi (ART kelishuvi va loyihalashtirish topshirig‘iga asosan).

5. Loyihani kelishilganligi to'g'risida hujjatlar.

5.1. Ishchi loyiha quyidagi tashkilotlar tomonidan ko‘rib chiqilgan va kelishilgan:

- Toshkent shahar Qurilish bosh boshqarmasi Arxitektura va shaharsozlik kengashi ishchi organining 2024-yil 13-noyabrdagi 153794261-sonli xulosa;

-O‘zbekiston Respublikasi Ekologiya, atrof-muhitni muhofaza qilish va iqlim o’zgarishi vazirligi davlat ekologik ekspertizasi markazi Toshkent shahar filiali tomonidan (2024-yil 28-avgustda berilgan 01-02/14-1734-sonli Davlat ekologiya ekspertizasi xulosasi).

6. Ekspertiza natijalari.

Ekspertiza natijalariga ko‘ra qo‘shimcha qiymat solig‘i (QQS) bilan **98 780 978 300** so'm miqdorida taqdim etilgan loyiha qiymati

14 494 840 088 so'mga kamaytirilib, **84 286 138 212** so‘mni tashkil etadi. Xususan:

Qurilish-montaj ishlari: **71 873 781 245** so'm

Asbob-uskunalar: **3 381 699 301** so'm

QQS: **9 030 657 666** so'm

6.1. Ishchi loyiha ekspertiza ko‘rigiga buyurtmachining arxitektura va rejalashtirish, muhandislik tarmoqlari, texnologik yechimlari izohlarsiz taqdim etilgan.

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

6.3. Ekspert tekshiruvi natijalariga ko‘ra qo‘shimcha qiymat solig‘i (QQS) bilan va buyurtmachining boshqa xarajatlarisiz 98 780 978.300 ming so‘m miqdorida topshirilgan qurilish qiymati 14 494 840.088 ming so‘mga kamaytirilib, 84 286 138.212 ming so‘m qilib belgilandi, shujumladan:

Asbob - uskunalar - 3 381 699.301 ming so‘m.

Qurilish-montaj ishlari - 71 873 781.245 ming so‘m.

Qo‘shimcha qiymat solig‘i - 9 030 657.666 ming so‘m.

Obyekt qiymatining kamayishi ish hajmlarini, qurilish materiallari narxlarini, ish turlari va normalarini qayta ko’rib chiqish natijasida shakillantirildi.

6.4. Ishchi loyihaning asosiy qurilish montaj ishlarining yakuniy xarajatlari buyurtmachi va pudratchi tomonidan qurilish tugagandan so‘ng, haqiqiy (ijro hujjatlari) nazorat natijalari asosida, hamda O’zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2021-yil 20-maydagi 321-son qarorida belgilangan tartibga ko‘ra “Nazorat o‘lchovi” natijalari bo‘yicha aniqlanadi.

6.5. Buyurtmachiga loyihaviy hujjatlarni tasdiqlashdan oldin belgilangan tartibda barcha manfaatdor vakolatli organlar bilan kelishishi lozim.

Bundan tashqari buyurtmachining 2025-yil 23, 29-yanvardagi 01/06-sonli va 01/08-sonli xati va loyiha topshirig’iga asosan tashqi muhandislik kommunikatsiyalari loyiha-smeta hujjatlari ishlab chiqilib ekspertiza xulosasi olishlari shart.

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

6.7. 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 oshirilishinni ta’minlaydi.

6.8. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2021-yil 17-sentyabrdagi 579-sonli qarorining 3-bob 29-bandiga muvofiq va ShNK 1.03.06-13 ga asosan «Davlat ekspertizasiga taqdim etiladigan shaharsozlik hujjatlarining sifati uchun javobgarlik buyurtmachiga (dastlabki ma’lumotlarni loyihalashtirish jarayonida taqdim etilgan dastlabki ma’lumotlarning ishonchliligi bo‘yicha) va ishlab chiquvchiga (qabul qilingan loyiha qarorlari bo‘yicha) yuklatiladi.

7. Xulosalar.

7.1. “Toshkent shahar Mirzo Ulug’bek tuman Alisherobod MFY hududida joylashgan, “BAGUS STEEL” MCHJ ga tegishli hududda “Savdo va maishiy xizmat ko‘rsatish, ofis, mehmonxona, umumiy ovqatlanish xizmatlari, o‘rta qavatli turar-joy binolarini qurish” ishchi loyihasi ekspertiza tekshiruv natijalarini hisobga olgan holda ko’rib chiqib, kelishishga tavsiya etiladi.

7.2. 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.

Bosh ekspert: Axmedov Jalol Hikmatilloyevich.

Ishtirokchi ekspertlar: Yuldashev Maxmudjon Baxodirovich, Bekbayev Sanjar Qodirjon O‘g‘li, Suleymanov Esvet Devletovich, Usmanov Kayrat Sharipbayevich, Musayev Rustam Talatovich, Ruziyev Javohir Zohidjonovich