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: 22-08-2025 yil

YIG'MA EKSPERT XULOSASI

255863 - SONLI

Obyekt nomi: Olmazor tumani, Miskin MFY, Qorasaroy ko'chasi, 314-uy manzilida joylashgan hududda Savdo va Maishiy hizmat ko’rsatish binolari qurish.	
Buyurtmachi:	RAVNAQ-OMAD-BIZNES MCHJ
Bosh loyihachi:	"NPTS MASSHTAB PROYEKT STROY" MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT
Moliyalashtirish manbai:	Buyurtmachining o'z mablag'lari hisobidan
Bosh pudratchi:	Buyurtmachi tomonidan aniqlanadi.
Qurilish turi:	Yangi qurilish
Murojaat raqami:	072559

1. Loyihalash uchun asos.

1.1. O‘zbekistan Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo‘jaligi vazirligining 07.07.2025 yildagi 1726-1726280-231589-sonli “Arxitektura rejalashtirish topshirig‘i”.

1.2. O‘zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo‘jaligi vazirligi tomonidan bino va inshootlarni rekonstruksiya qilish hamda o‘z hududida qo‘shimcha bino va inshootlarni qurish uchun 27.06.2025 yildagi №198930007 sonli ruxsatnoma.

1.3. O‘zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo‘jaligi vazirligi Toshkent shahar Qurilish bosh boshqarmasi loyiha-smeta hujjatlarini kelishish bo‘yicha Arxitektura va shaharsozlik kengashi ishchi organining 19.03.2025 yildagi 178679875-sonli xulosasi.

1.4. Buyurtmachi va loyihalash tashkiloti bilan 2024-yilda kelishilgan hamda tasdiqlangan loyihalash topshirig'i.

1.5. «GEOLOGY AND PROJECT» MChJ tomonidan 2021-yilda bajarilgan qurilish maydonchasining muhandislik-geologik sharoitlari to‘g‘risidagi xulosa.

1.6. Buyurtmachining loyiha tashkiloti bilan loyiha-smeta hujjatlarini ishlab chiqish uchun 31.07.2023-yildagi №44/2023-sonli shartnomasi.

1.7. «Hududiy elektr tarmoqlari» AJ Toshkent shahar hududiy filialining 25.01.2024 yildagi № 42/93-05-sonli texnik shart.

1.8. “Toshkent shahar suv ta’minoti” AJ tomonidan 20.05.2025 yilda berilgan №270/4-1575 - sonli va 15.02.2024 yildagi №113614010 - sonli texnik shartlar.

2. Ekspertiza uchun taqdim etilgan materiallar.

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

2.2. “NPTS MASSHTAB PROYEKT STROY” MCHJ tomonidan 2025-yilda bajarilgan obyektning issiqlik-texnik hisoboti.

2.3. “NPTS MASSHTAB PROYEKT STROY” MCHJ tomonidan 2025-yilda bajarilgan obyektning energetik passporti.

3. Loyiha yechimlarining qisqacha mazmuni.

3.1. Qurilish maydonchasining ma’lumotlari.

Tashqi havoning qishki hisobiy harorati –16 C.

Normativ shamol bosimi – Wo = 0,38 kPa.

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

Loyihaning xisobiy zilzilabardoshligi – 9 ball.

Tuproqning cho’kuvchanlik toifasi – I (birinchi).

Yerning muzlash chuqurligi – 0,7 m.

3.2. Bosh reja va Arxitektura rejalashtirish yechimlari.

Loyiha Toshkent shahri, Olmazor tumani, Miskin MFY, Qorasaroy ko‘chasi, 314-uy yangi qurilishni ko’zda tutadi.

Bino va inshootlar tasnifi:

- Blok A binosi (loyihalanayotgan);
- Blok B binosi (loyihalanayotgan);
- Blok V binosi (loyihalanayotgan);
- Yer osti avtoturargohiga tushish yo‘lagi (loyihalanayotgan);
- Bino (mavjud);
- Avtoturargoh (loyihalanayotgan);

Bosh rejaning texnik – iqtisodiy ko’rsatkichi:

Uchastka maydoni - 1.150 ga;
Qurilish maydoni - 0.754 ga;
Qoplama maydoni - 0.386 ga;
Obodonlashtirish maydoni-0.010 ga.

3.3. Arxitektura – qurilish qismi.

Blok A – Tijorat binosi 3 qavatdan iborat. o’qlarda umumiy gabarit o’lchamlari 24.0x24.6m tashkil qiladi.

Yer to’la qavati -3.900m poldan potolokgacha;

1-qavat balandligi - 4.700m;

2-qavat balandligi - 3.800m;

3-qavat balandligi - 3.400m.

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlar:

Qurilish maydoni -711,8m2
Binoning umumiy maydoni -2232,6m2
Binoning qurilish hajmi 0.000 dan kam -1960,0m3
Binoning qurilish hajmi 0,000 dan yuqori -8268,7m3
Binoning qavatlari - 3 qavat.

Texnik-iqtisodiy ko’rsatkichi:

Qurilish maydon - 572,4 м2;
Qurilish hajmi yer usti - 8937,6 м3;
Qurilish hajmi yer osti - 2242,8 м3;

Blok B – Tijorat binosi 3 qavatdan iborat. o’qlarda umumiy gabarit o’lchamlari 36.6x34.2m tashkil qiladi.

Yer to’la qavati -3.900m poldan potolokgachga;

1-qavat balandligi - 4.700m;

2-qavat balandligi - 3.800m;

3-qavat balandligi - 3.400m.

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlar:

Qurilish maydoni - 1066.5m2

Binoning umumiy maydoni - 3714.2m2

Binoning qurilish hajmi 0.000 dan kam - 3438.6m3

Binoning qurilish hajmi 0,000 dan yuqori -12917.2m3

Binoning qavatlari - 3 qavat.

Blok V – Tijorat binosi 3 qavatdan iborat. o’qlarda umumiy gabarit o’lchamlari 31.2x54.0m tashkil qiladi.

Yer to’la qavati - 3.900m poldan potolokgachga;

1-qavat balandligi - 4.700m;

2-qavat balandligi - 3.800m;

3 qavat balandligi - 3.400 m.

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlar:

Qurilish maydoni - 1533.1m2

Binoning umumiy maydoni - 5676.4m2

Binoning qurilish hajmi 0.000 dan kam - 4574.7m3

Binoning qurilish hajmi 0,000 dan yuqori - 20461.1m3

Binoning qavatlari -3 qavat.

Arxitektura yechimlari:

Poydevor – temir beton monolit; 400 mm

Pardevor – 400 mm qalinlikdagi temir beton monolit;

Ustun – 400x400 mm qalinlikdagi temir beton monolit;

Devor izolyatsiya – 50 mm qalinlikdagi izolyatsion material.

Orayopmalar – zavodda ishlab chiqarilgan plitalardan iborat va ayrim yerlari quyma temirbetondan.

Tom izolyatsiya – 150mm qalinlikdagi keramzit;

Tom tekis tom, zavodda ishlab chiqarilgan plitalardan iborat va ayrim yerlari quyma temirbetondan.

Pol izolyatsiya – penopolistirol;

Zina – temir beton monolit;

Tashqi pardozlash:

Devor – alyumin kompozit panel, tekkislangan suvoq, 2 qatlamli suv emulsiya va rang;

Poypesh – keramogranit qoplama;

Pillapoya – keramogranit plita;

Tom qoplama – profnastil va tekis tom;

To’siqlar – metal va shisha;

Ichki pardozlash:

Devor – tekkislangan suvoq, 2 qatlamli suv emulsiya va rang;

Shift – tekkislangan, suvoq, 2 qatlamli suv-disperlangan bo’yoq, boshqa xonalarda osma shift va plastik panel;

Pol – keramik plita, laminat;

Vitraj – yong’inga qarshi vitraj;

Rom – plastik profil;

Eshik – metal, plastik va MDF (yog’och) profil;

3.4. Konstruktiv yechimlari.

Loyihalanayotgan binolar 3 qavatli bo‘lib, bir qavatli yer-to‘la (podval)ga ega.

Poydevori – quyma (monolit), temirbetonli yaxlit plitasimon shaklda bo‘lib, qalinligi 400mm ni tashkili etadi va beton sinfi V20 ni tashkil etadi.

Yer to‘la devori – quyma (monolit), temirbetonli bo‘lib beton sinfi V20.

Ustunlari – quyma, temirbetonli bo‘lib, o‘lchamlari 400x400mm va beton sinfi V25 ni tashkil etadi.

Rigellari – quyma, temirbetonli bo‘lib, o‘lchamlari 400x400mm va beton sinfi V25. Orayopmalar – zavodda ishlab chiqarilgan plitalardan iborat va ayrim yerlari quyma temirbetondan.

Devorlari – qalinligi 380 mm bo‘lib, pishgan g‘ishtdan sement-qorishmada teriladi.

Zinalar - quyma, temirbetonli bo‘lib beton sinfi V20

3.5. Yong‘in xavfsizligi.

Binoning yong’inga chidamlilik darajasi – II.

Funktsional yong'in xavfliligi bo'yicha klassi – F3.1.

Konstruktiv yong'in xavflilik klassi – C1.

3.6. Energiya samaradorligi.

SHNK 1.03.01 p5. talablariga muvofiq binoning energiya pasportini o'z ichiga olgan "energiya samaradorligi" yechimi, 10.5-bandning 2.03.10-2019-bandiga va tashqi issiqlik izolyatsiyaning muvofiq ishlab chiqilgan.

- SHNK 1.03.01 va 2.03.10-2019 muvofiq ilova 10.5 talablariga muvofiq binoning energiya pasporti taqdim qilingan.
- QMQ 2.01.04 2018 Issiqlik muhandislik hisobi himoya darajasi ishlab chiqilgan.
- Loyihaga ko’ra bino tom qismida 550 Vt lik 18 dona, jami quvvati 15,4 kVt quyosh panellari o’rnatilishi rejalashtirilgan.

3.7. Nogironligi bo‘lgan shaxslar uchun qulaylik yaratish.

Ishchi loyihada ShNQ 2.07.02-24 «Qurilish ob’ektlarini nogironligi bo‘lgan va hayot faoliyati cheklangan shaxslar hamda keksalar ehtiyojini inobatga olgan holda loyihalashtirish» shaharsozlik normalari va qoidalariga asosan shart-sharoitlar ko‘zda tutilgan.

4. Loyihalanayotgan obyektning muhandislik ta'minoti.

Bino tashqi muhandislik tizimlari tashqari, barcha ichki muhandislik tizimlari bilan jihozlangan: isitish tizimi, shamollatish, ichki elektr ta’minoti, aloqa va signalizatsiya, videokuzatuv, suv ta’minoti va kanalizatsiya, xavfsizlik, yong‘in signalizatsiyasi va boshqa tizimlar shaharning muhandislik tarmoqlariga texnik shartlarga muvofiq ulanadi (ART va loyihalashtirish topshirig‘iga muvofiq).

5. Loyihani kelishilganligi to'g'risida hujjatlar.

5.1. Dastlabki loyiha yechimlari loyihachi bilan kelishilgan hamda buyurtmachi tomonidan tasdiqlangan.

5.2. O‘zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo‘jaligi vazirligi Toshkent shahar Qurilish bosh boshqarmasi loyiha-smeta hujjatlarini kelishish bo‘yicha Arxitektura va shaharsozlik kengashi ishchi organining 14.02.2025 yildagi 171285621-sonli xulosasi.

5.3. O‘zbekiston Respublikasi Ekologiya, Atrof-muhitni muhofaza qilish va Iqlim o‘zgarishi vazirligi Davlat Ekologik Ekspertizasi markazi Toshkent shahar filialining 08.05.2025 yildagi №01-02/14-5962 sonli Davlat Ekologik ekspertizasi xulosasi.

6. Ekspertiza natijalari.

Ekspertiza natijalariga koʻra qoʻshimcha qiymat solig'i (QQS) bilan **54 441 949 586** so'm miqdorida taqdim etilgan loyiha qiymati

154 441 539 so'mga kamaytirilib, **54 287 508 047** soʻmni tashkil etadi. Xususan:

Qurilish-montaj ishlari: **34 517 345 551** so'm

Asbob-uskunalar: **13 953 643 776** so'm

QQS: **5 816 518 720** so'm

Ob'ekt qiymati oshishi quyidagi aniqlashtirish natijasida yuzaga kelgan, jumladan: ish xajmlarini koʻrib chiqish, resurs va normalarni aniqlashtirish, pudratchining boshqa xarajatlari, qurilish materiallari, mashina mexanizimlar va boshqa xarajatlar.

6.1. Ishchi loyiha ekspertiza koʻrigiga buyurtmachining arxitektura va rejalashtirish, texnologik, muhandislik tarmoqlari, energiya tejamkorlik va boshqa yechimlari boʻyicha izohlarisiz taqdim etilgan.

6.2. Ekspertiza jarayonida mahalliy (lokal) ekspert xulosalarining izohlariga muvofiq ishchi loyihasiga quyidagi asosiy tuzatishlar va qoʻshimchalar kiritildi:

- binoning konstruktiv qismi boʻyicha barcha kamchiliklar aniqlashtirildi va bartaraf etildi;
- isitish, shamollatish va suv ta'minoti boʻyicha keltirilgan kamchiliklar bartaraf etildi.

6.3. Shartnoma boʻyicha import materiallar va asbob-uskunalarni sotib olish (oborudovanie), hamda etkazib berish xarajatlari va u bilan bogʻliq xarajatlar shaharsozlik hujjatlari ekspertizasidan oʻtkazilmaydi.

6.4. Smeta hujjatlarida koʻrsatilgan pudratchining boshqa harajatlari miqdori boʻyicha "Sh aharsozlik hujjatlari ekspertiza qilish Respublika markazi" DM majburiyatni oʻz zimmasiga olmaydi.

6.5. Buyurtmachiga qayta koʻrib chiqish tavsiya etiladi:

- ShNK 4.01.16-09 6-bobidagi "Qurilishning bahosini shartnomaviy joriy narxlarda aniqlash qoidalari" asosida asbob-uskunalar va qurilish materiallari (buyumlar, konstruksiyalar) birja va yarmarkalarining byulletenlari, qurilish materiallari va uskunalari yetkazib beruvchi tashkilotlarning narxlaridan olinishi, pudratchining boshqa xarajatlari va ishchilarning ish xaqi boʻyicha aniqlik kiritishlishini.

6.6. Yakuniy qurilish qiymati buyurtmachi va pudratchi tomonidan qurilish tugagandan soʻng, haqiqatda (po faktu) bajarilgan ishlar va nazorat oʻlchovlari natijalari asosida aniqlanadi.

6.7. Buyurtmachi ishchi loyihani tasdiqlashdan oldin belgilangan tartibda barcha manfaatdor vakolatli tashkilotlar bilan kelishishi lozim.

- Oʻzbekiston 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 oshirilishini ta'minlaydi.
- Ob'ektni tashqi muhandislik tarmoqlari ekspertiza tomonidan koʻrilmadi, kelajakda tashqi muhandislik tarmoqlari ishlab chiqilishi va oʻrnatilgan tartibda ekspertizadan oʻtkazilishi lozim.

6.8. Oʻzbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2021 yil 17 sentabrdagi 579-sonli qarorining III bob 29-bandida ekspert tashkilotiga taqdim etilgan shaharsozlik hujjatlarining sifati, dastlabki ma'lumotlarning haqqoniyligi va qabul qilingan loyiha yechimlariga buyurtmachi hamda loyiha tashkiloti javobgarligi belgilangan.

7. Xulosalar.

7.1. Ekspertiza natijalarini hisobga olgan holda, barcha me'yor talablarning bajarilishi va buyurtmachi tomonidan ob'ektning asbob-uskunalar va qurilish materiallar narxlari, mashina-mexanizimlarni ishlash qiymati va ishlar xajmini maqullanishi sharti bilan «Olmazor tumani,

Miskin MFY, Qorasaroy ko'chasi, 314-uy manzilida joylashgan hududda Savdo va Maishiy hizmat ko’rsatish binolari qurish» ishchi loyihasi ekspertiza tekshiruv natijalarini hisobga olgan holda ko‘rib chiqib, tasdiqlashga 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: Xudayberdiyev Shokir Abdiraxmanovich.

Ishtirokchi ekspertlar: Kosherbaev Muratbek Abatovich, Shukurov Rustam Sunnatovich, Mirzayev Nodirbek Xalilovich, Shakurov Rafael Faxrazeyevich, Adjigafarova Remziye Ablyayevna, Abduraxmanov Muzaffar Yulchiyevich, Akmalov Sanjar Sherzod O‘g‘li, Usmanov Aybek Daniyarovich