O'ZBEKISTON RESPUBLIKASI
QURILISH VA UY-JOY KOMMUNAL
XO'JALIGI VAZIRLIGI

"SHAHARSOZLIK
HUJJATLARINI EKSPERTIZA
QILISH RESPUBLIKA
MARKAZI" DMNING ANDIJON
VILOYATI BOSHQARMASI

Andijon viloyati 170100, Andijon Shahri, A.Navoiy shox ko'chasi 30-uy., Tel/Faks: 71-203-11-49, E-mail: ekspert-2312@mail.ru., new-ekspertiza.mc.uz

Holati: Ijobiy
Boshqarma boshlig`i: Ashurov Behzodbek Orifjon O‘g‘li
Sana: 03-09-2025 yil

YIG'MA EKSPERT XULOSASI

256922 - SONLI

Obyekt nomi: "Офис ва маиший хизмат кўрсатиш" биносини қуриш	
Buyurtmachi:	ESHMURODOV AZAMAT ZOIR O‘G‘LI
Bosh loyihachi:	"MAGMA PROJECT DEVELOPMENT" mas’uliyati cheklangan jamiyati
Moliyalashtirish manbai:	Buyurtmachining o'z mablag'lari hisobidan
Bosh pudratchi:	Buyurtmachining maqbul tanlovi asosida
Qurilish turi:	Yangi qurilish
Murojaat raqami:	084280

1. Loyihalash uchun asos.

1.1. Elektron-onlayn auksion natijalari to‘g‘risidagi 27.11.2024-yilgi №YU-1227455 sonli bayonnoma.

1.2. Toshkent viloyati Qurilish va uy-joy kommunal xo`jaligi Bosh boshqarmasining 15.01.2025-yildagi № 1726-1726287-211617-sonli Arxitektura-rejalashtirish topshirig'i.

1.3. Buyurtmachi USMANOV MURODJON MASHRABJON O‘G‘LI tomonidan tasdiqlangan hamda “Magma Project Develoment” MChJ direktori tomonidan kelishilgan 2025-yilgi loyixalash topshirig'i.

1.4. Buyurtmachi hamda bosh loyiha tashkiloti o`rtasida 15.07.2025-yilda tuzilgan №6/25-A-sonli loyiha-tadqiqot ishlari uchun shartnoma.

1.5. Toshkent shahar Qurilish va uy-joy kommunal xo`jaligi Bosh boshqarmasi Arxitektura va shaxarsozlik kengashi ishchi organining 5.06.2025-yildagi № 194447094 -sonli xulosasi.

2. Ekspertiza uchun taqdim etilgan materiallar.

2.1. Loyixaning tarkibiy qismlarining ro'yxatiga muvofiq ishchi loyixa bosqichida to'liq loyixa xujjatlari.

2.2. Loyixa tarkibidagi umumiy tushuntirish yozuvi.

2.3. Muxandislik geologik qidiruv ishlari “GEO-MIR” MChJ tomonidan 2025-yilda bajarilgan xulosa.

3. Loyiha yechimlarining qisqacha mazmuni.

3.1. Qurilish maydoni tafsilotlari:

Tashqi xavoning minus 18 C^0 li qurilish tumani

Qordan tushadigan yuk -50 kg/mI

Shamolning ta'sir kuchi -38 kg/mI

Yozgi xisobiy xavoning issiqlik xarorati +33 C^0.

Maydon seysmikligi 8-balli.

3.2. Bosh reja:

Bosh reja O‘zbekiston Respublikasida amal qiluvchi barcha me’yoriy talablarni hisobga olgan holda, hamda muhandislik tarmoqlarini, taqdim qilingan texnik shartlar asosida bajarilgan. Bosh reja bo‘yicha texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlar:

TEXNIK IQTISODIY KO'RSATKICHLAR:

Qurilish maydoni – 120.20 м2

Qurilish hajmi – 2340.00м3

Umumiy maydoni – 467.00 м2

Toshkent shahri xududida ilova etilgan bosh reja asosida "Ofis va maishiy xizmat ko‘rsatish" binosini qurish bino va inshootlari qurilishi Yakkasaroy tumani Muxandislar MFY xududida joylashgan. Obyekt yer uchastkasi shimol tomondan jamoa va turar joy binosi bilan, janub tomondan jamoat va omborxona binosi bilan,sharq tomondan jamoat binosi bilan va g’arb tomondan Qushbegi ko’chasi bilan chegaralanadi.

Bosh reja rel`ef va mavjud kommunikatsiyalarni hisobga olgan xolda ishlab chiqilgan.

3.3. Me'moriy va konstruktiv yechimlari:

Loyihaviy ofis va maishiy xizmat ko’rsatish binosi 4 qavatli, yerto‘la qavatiga ega, to’g’ri to’rtburchak shaklidagi, tarx bo’yicha o’lchamlari 9.1x11.60m ni tashkil etadi.

Yerto’la qavati poldan shiftgacha balandligi 3.30m, 1-qavat balandligi 3.95m hamda yuqori qavatlar balandligi 3.30m ni tashkil etadi.

Yerto’la qavatida omborxona, server xonasi va zinapoya, 1-qavatda kirish joyi, savdo zali, xojatxona va zinapoya, 2,3 va 4-qavatlarda ofis, xojatxona va zinapoyalar re’jalashtirilgan. Binoda yuqori qavatlarga ko’tarilish uchun lift ko’zda tutilgan.

Tashqi pardozlash:

Tashqi devor yuzalari 50mm qalinlikdagi bazalt plitalari bilan qoplangan. Uning ustidan dekorativ travertin suvog’i qo’llanilgan.

Poypesh qismiga itallgranit qoplangan. Karniz va tashqi tokchalarga tunikafon qoplanadi.

Derazalar va eshiklar profili PVX ashyosidan ko’zda tutilgan.

Ichki pardozlash:

Yerto’la qavati xonalari shifti metal karkas orqali gipsokarton bilan qoplangan va shpaklevka hamda suvemulsiya bilan bo’yalgan. Devorlari esa qum-sement suvoq, gruntlash, yelim shpaklevka va suvemulsiya bo’yoq ishlari bajarilgan.

1-4-qavatlar xonalari shifti ham metal karkas orqali gipsokarton bilan qoplangan va shpaklevka hamda suvemulsiya bilan bo’yalgan. Devorlari ham qum-sement suvoq, gruntlash, yelim shpaklevka va suvemulsiya bo’yoq ishlari bajarilgan. Xojatxona shiftiga esa plastik reyka qoplangan, devorlariga sirlangan keramik plitka qoplanishi ko’zda tutilgan.

Yerto’la qavati poliga issiqlik-ovoz izolyatsiyasi sifatida 20mm qalinlikdagi penopolistirol va uning ustidan keramogranit plitkasi qoplanishi ko’zda tutilgan. Yuqori qavatlar poliga issiqlik-ovoz izolyatsiyasi sifatida 20mm qalinlikdagi penopolistirol va uning ustidan keramik plitkasi qoplanishi ko’zda tutilgan. Zinapoyalarga marmar qoplanishi ko’zda tutilgan.
Bino sement-qum qorishmasida yasalgan to’suvchi g’ishtlar bilan to'ldirilgan monolit rama.
Poydevorlar - tasmasimon quyma temir-beton poydevorlar. Poydevor beton sinfi B15.
Armatura sinfi AIII.
Ustunlar monolit temir-betondir. Qesimi 400x400(h)mm. Beton sinfi B20.
Balkalar - monolit temir-beton, o'lchami 400x400(h) va 400x500(h), beton sinfi B25.
Tom yopma va orayopmalar - UTR46.1-95 seriya boyicha qalinligi 220mm bo’lgan bo’ shliqli yig’ma temir-beton plitalar . Plitalar konturi bo`ylab t=220mm seysmik tasmaga ega.
Devorlari - tashqi devorlar M75 markali pishkan gishtdan va gaz bloki, qalinligi 300 mm, plastifikatorli M 50 tsement-qum qorishma ustida,
Zinapoya - Monolit temir-beton.
Tom tuzilmalari - yog'och konstruktsiyalarda gofrirovka qilingan qoplama.
B15 sinfidagi betondan monolit temir-beton zina ishlab chiqilgan.
Tashqi devor atrofi to’ shamasi(otmostka) - bino perimetri bo'ylab beton yo’lakcha, kengligi 1000mm, qalinligi 100 mm, nishobligi 3%.

Ishchi loyihada;

O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022-yil 9-sentabrdagi PF-220-son Farmoni talablari bo`yicha:

- Issiq suv ta’minoti issiqlik punktidan va bino va inshootlarda qayta tiklanuvchi energiya manbalaridan foydalanish talablari ko‘zda tutilgan, binoning tom qismida o‘rnatilgan quyosh batareyasi kollektoridan qo‘shimcha issiq suv taminlanishi ko‘zda tutilgan.
- Energiya samaradorlikni ta’minlash bo‘yicha chora-tadbirlarni nazarda tutilgan va ob’ekt energiya resurslarini zamonaviy “aqlli” o‘lchash moslamalari bilan jihozlanishi bo‘yicha talablar ko‘zda tutilgan.
- Binoda qayta tiklanuvchi energiya manbalaridan foydalanish ya`niy, quyosh panellari o`rnatish ko‘zda tutilgan.
- Binoda issiqlikni saqlash uchun binoning tashqi fasad qismiga mineral vata (bazalt) 50mm qoplash ko`zda tutilgan.
- Tom issiqlik qatlami – bazalt asosidagi mineral plitadan 100mm bajariladi.
- Pol izolyatsiya – penopolisterol 20mm qoplanadi.

Nogironligi bo‘lgan shaxslar hamda keksalar uchun qurilish ob’yektlari O`zbekiston Respublikasi Prezidentining 2024-yil 18-iyuldagi PQ-266 sonli qarori talablari bo`yicha:

- nogironlar uchun to`xtash joyi avtoturargox tashkil qilish va maxsus belgilar o`rnatildi;
- obyekt hududida ogohlantiruvchi va yo`naltiruvchi taktil qoplamalar re’jalashtirildi;
- xojatxona NBSH uchun re’jalashtirildi;
- bino ichkarisida ogohlantiruvchi va yo`naltiruvchi taktil qoplamalar re’jalashtirildi;
- yuqori qavatlarga ko’tarilish uchun lift re’jalashtirildi.

4. Loyihalanayotgan obyektning muhandislik ta'minoti.

4.1. Obyektni muhandislik kommunikatsiyalari bilan ta'minlash Toshkent viloyati Qurilish va uy-joy kommunal xo`jaligi Bosh boshqarmasining 15.01.2025-yildagi № 1726-1726287-211617-sonli Arxitektura-rejalashtirish topshirig'iga muvofiq hal qilinadi:
- Elektr ta'minoti - “Hududiy elektr tarmoqlari” AJ Toshkent shahar elektr tarmoqlari MChJ tomonidan 07.07.2025-yildagi №2628769251-sonli texnik shartiga muvofiq;

- Suv ta'minoti - “Toshkent shahar suvta`minoti” AJ Toshkent shahar filialining 7.07.2025-yildagi №270/4-2477-sonli texnik shartiga muvofiq xal qilinadi.

Issiqlik tizimi va shamollatish tizimi:

Binoni isitish xar bir xonadonda joylashgan 2 konturli qozonlardan amalga oshiriladi. Isitish sistemasi ikki quvurli gorizontal qabul qilingan. Isitish uskunalari sifatida alyumin radiatorlar qabul qilingan. Vanna, oshxona va sanuzellardan shamollatish tizimi tabiiy holatda qabul qilingan.

Ichimlik suvi va oqova suvi tizimi:

Binoga xo‘jalik-ichimlik, oqava suv va issiq suv ta’minoti tarmoqlari loyihalangan bo‘lib, tarmoqlar turli xil diametrdagi polipropilen, plastmassa quvurlardan tashkil topgan. Issiq suv ta’minoti manbai xonalardagi 2 konturli qozonlardan va quyoshli issiq suv kollektorlaridan amalga oshiriladi. Oqova suv tarmog‘i polietilen quvurlardan loyixalangan bo‘lib tashqi oqova suv tarmog‘iga yo‘naltirish ko‘zda tutilgan.

Tashqi elektr taminoti:

“Hududiy elektr tarmoqlari” AJ Toshkent shahar elektr tarmoqlari MChJ tomonidan 07.07.2025-yildagi №2628769251-sonli texnik shartiga muvofiq nazarda tutilgan. Loyiha “Tekistiltorg-1,2”fideridan chiquvchi TP 2288ning 0,4 kV tarmog’ining yaqin tayanchidan bajarish ko'zda tutilgan.

Ichki elektr taminoti:

Elektr taminotining ishonchliligi bo'yicha o'quv binosi II istemolchilarga mansub. Loyihada 380/220 V kuchlanish ichki yoritish ko'zda tutilgan. Yoritish svetodiod chiroqlari yordamida amalga oshirilgan. Guruhli yoritish tarmog'i va rozetkalar tarmog'i PVS turdagi turli kesim yuzali o'tkazgichlarda, magistral tarmog'i VVG rusumli kabelda loyihalangan. Loyihada SHU RV turdagi yoritish, VRU1-23-55 UXL4 turdagi quvvatli taqsimlash shitlarini o'rnatish hisobga olingan.

Energiya tejamkorlik:

Binoning yo'laklarida xarakat datchikli sivetodiodli chiroqlar orqali bajarilgan. Hamda xar bir bino tom qismiga 10 kwt quvvatli quyosh panellari o’rnatish ko’zda tutilgan. Tashqi yoritish aqlli yoritish chiroqlari orqali yoritilgan.

5. Loyihani kelishilganligi to'g'risida hujjatlar.

5.1. Toshkent viloyati Qurilish va uy-joy kommunal xo`jaligi Bosh boshqarmasi Arxitektura va shaxarsozlik kengashi ishchi organining 5.06.2025-yildagi № 194447094 -sonli xulosasi.

5.2. Davlat ekologik ekspertizasi markazining Toshkent shahar filiali tomonidan 2025-yil 7-aprel kuni berilgan №01-02/14-5248-sonli davlat ekologik ekspertiza xulosasi.

6. Ekspertiza natijalari.

Ekspertiza natijalariga ko‘ra qo‘shimcha qiymat solig‘i (QQS) bilan **3 292 572 540** so'm miqdorida taqdim etilgan loyiha qiymati

470 420 180 so'mga oshirilib, **3 762 992 720** so‘mni tashkil etadi. Xususan:

Qurilish-montaj ishlari: **2 771 562 040** so'm

Asbob-uskunalar: **822 417 890** so'm

QQS: **403 177 790** so'm

6.1. loyixa-smeta hujjatlari ekspertizaga buyurtmachining e’tirozlarisiz taqdim qilindi.

6.2. Loyixani ko'rib chiqish jarayonida aniqlangan xato va kamchiliklar loyixa tashkiloti tomonidan dastlabki loyixa chizmalari va smeta xisob-kitoblari to'g'rilanib qayta to'ldirildi.

6.3. Ishchi loyixaga asosan qurilish montaj ishlarining yakuniy xarajatlari buyurtmachi va pudradchi tomonidan qurilish tugagandan so'ng, xaqiqiy (ijro xujjatlari) nazorat natijalari asosida aniqlanadi.
6.4. Ekpertizaga oid ko‘rib chiqish jarayonida ishchi loyihaning arxitektura va konstruksiya bo'limi, suv ta'minoti va oqava suv echimlari bo'limi, elektr, isitish va shamollatish bo'limi hamda smeta bo'limi yuzasidan berilgan e'tiroz va kamchilliklarni to'liq bartaraf etish lozim.
6.5. Ushbu ekspertiza xulosasida pudratchining boshqa harajatlari, obyektning hududda joylashgan o`rni va oraliq masofasi bo`yicha “Shaharsozlik hujjatlarini ekspertiza qilish Respublika markazi” DM Andijon viloyati hududiy boshqarmasi majburiyatni o‘z zimmasiga olmaydi. Vaholanki, Toshkent shahar Qurilish va uy-joy kommunal xo`jaligi Bosh boshqarmasi Arxitektura va shaxarsozlik kengashi ishchi organining 5.06.2025-yildagi № 194447094-sonli xulosasida obyektning hududda joylashgan o`rni va oraliq masofasi bo`yicha mutasaddi tashkilotlar bilan kelishilgan.
6.6. Buyurtmachi loyixaviy xujjatlarini tasdiqlashdan oldin belgilangan tartibda barcha manfaatdor vakolatli organlar, shu jumladan, O'zbekiston Nogironlar jamiyati Andijon viloyat bo'limi bilan kelishish lozim.
6.7. 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 loyiha hujjatlari buyurtmachiga to‘liq tuzatishlarsiz berilsa hamda ekspertiza xulosasidagi talablar bajarilmasa ushbu ekspertiza xulosasi haqiqiy emas deb hisoblanadi.
6.8. Buyurtmachi loyiha xujjatlarini tasdiqlashdan oldin, obyekt loyixa-smeta xujjatlarini qisqa muddatlarda ko‘rib chiqib, yig‘ma ekspertiza xulosalari taqdim etilishi talab etilganligi inobatga olib, normativ talablarga mos kelmagan loyixa yechimlarini ShNQ talablariga moslashtirish yoki ShNQ ning o‘sha bandiga tegishli o‘zgarishlar kiritish sharti bilan tasdiqlash uchun tavsiya etiladi.
6.9. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 31.12.2021-yildagi “Respublikada ko’kalamzorlashtirish ishlarini jadallashtirish, daraxtlar muhofazasini yanada samarali tashkil etish chora-tadbirlari to’g’risida” PF-46-sonli Farmoni hamda O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 18.02.2020-yildagi 93-sonli qarorlariga qat`iy rioya etilsin.
6.10. Loyihani amalga oshirishda O’zbekiston Respublikasi Prezidentining 2023-yil 23-noyabrdagi PF-199-sonli farmoni tegishli bandlari bajarilsin.
6.11. O'zbekiston Respublikasi Qurilish vazirligining 2019-yil 19-avgustdagi 396-buyrug'i (O'zbekiston Respublikasi Adliya vazirligi tomonidan 2019-yil 9-sentabrda ro'yxatdan o'tkazilgan, ro'yxat raqami 3180) bilan tasdiqlangan “Loyixa-tadqiqod ishlarining qiymatini aniqlash tartibi to'g'risidagi” Nizomning 4-bandiga asosan loyixa tashkiloti tomonidan qurilish ustidan mualliflik nazoratini o'tkazishda, loyixalarni ishlanma boshlanishidan amalga tadbiq etilishining oxirigacha olib boriladigan texnikaviy kuzatuvini amalga oshirishda ishtirok etadi.
6.12. Nogironligi bo‘lgan shaxslar hamda keksalar uchun qurilish obyektlari O`zbekiston Respublikasi Prezidentining 18.07.2024 yildagi PQ-266 sonli qarori bilan bir vaqtda ShNQ 2.01.02-04, ShNQ 2.04.09-21, ShNQ 2.07.01-23, ShNQ 2.08.01-24, ShNQ 2.08.02-23, ShNQ 2.08.04-24, ShNQ 2.07.02-24 hamda ShNQ 2.08.07-22 talablarini hisobga olgan holda loyihalanishi tavsiya etiladi.
6.13. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2021-yil 17-sentabrdagi 579-sonli qarori 1-ilova, III-bob, 29-bandiga asosan ekspert tashkilotiga taqdim etilgan shaharsozlik hujjatlarining sifati, dastlabki ma'lumotlarning xaqqoniyligi va qabul qilingan loyiha

yechimlariga buyurtmachi va loyiha tashkiloti javobgardir.

6.14. Taqdim etilgan umumiy miqdori buyurtmachining boshqa harajatlarisiz va 12% QQS bilan 3 292 572 540 so'mni tashqil qilgan. Ekspertiza ko'rigidan so`ng 470 420 180 so'm 2025-yil 2-choragi bo’yicha qayta hisoblash xisobidan ortgan.

7. Xulosalar.

7.1. Ekspertiza natijalarini hisobga olgan holda loyiha-smeta hujjatlari bo'yicha: "Ofis va maishiy xizmat ko‘rsatish" binosini qurish obyekti taqdim etilgan quyidagi texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlar bilan tasdiqlash uchun tavsiya qilinadi:

Me'yoriy mehnat sarfi	- 17669,58 odam/soat
Joriy narxdagi tavsiyaviy (boshlang'ich) miqdori 12% QQS bilan (Buyurtmachining boshqa harajatlarisiz)	- 3 762 992 720 so'm.

7.2. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 11.06.2003-yildagi 261-sonli qarori va ShNQ 4.01.16-09 me'yorlariga muvofiq tanlov savdolarini o`tkazish uchub ob'ektning qiymati buyurtmachi tomondan belgilanadi. Tasdiqlash uchun tavsiya etilgan ta'mirlash va qurilish ishlari narxi boshlang`ich xisoblanib, asosiy qarorni buyurtmachi va bosh pudrat korhonasi tomonidan shartnomaviy munosabatlar orqali amalga oshiriladi.

7.3. ShNQ 1.03.06-13da “Davlat ekspertizasiga taqdim etiladigan shaxarsozlik xujjatlarining sifati uchun javobgarlik buyurtmachiga (dastlabki ma'lumotlarni loyixalashtirish jarayonida taqdim etilgan dastlabki ma'lumotlarning ishonchliligi bo`yicha) va ishlab chiquvchiga (qabul qilingan loyixa qarorlari bo'yicha) yuklatiladi”.

7.4. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 17-sentabr 2021-yildagi №579-sonli qarorining 5-bob, 36-bandida shaharsozlik xujjatlari bo’yicha ekspert tashkilotlar tomonidan berilgan ekspertiza xulosasining amal qilish muddati 2 yil etib belgilangan!

Bosh ekspert: Asqarov Otabek Fazlidinovich.

Ishtirokchi ekspertlar: Primqulov Raximjon Ibragimjonovich, Baxtaxunova Muxayyo Kozimjon Qizi, Soliyev Joxongir Maripjon O‘g‘li, Olimjonov Jaxongir Nabijon O‘g‘li, Asqarov Otabek Fazlidinovich