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: Avezov Xurmat Babadjanovich
Sana: 19-09-2025 yil

YIG'MA EKSPERT XULOSASI

258719 - SONLI

Obyekt nomi: «Xorazm viloyati Urganch tumani Qumrabod MFYda o’ziga tegishli hududda 9 qavatli va 10-qavatida yarim ochiq terassali ko’p xonadonli turar-joy binosi qurilishi» ishchi loyihasi bo’yicha	
Buyurtmachi:	DREAMS PALACE MCHJ
Bosh loyihachi:	"O`ZSHAHARSOZLIK LITI" DAVLAT MUASSASASI
Moliyalashtirish manbai:	Buyurtmachining o'z mablag'lari hisobidan
Bosh pudratchi:	shartnoma asosida
Qurilish turi:	Yangi qurilish
Murojaat raqami:	084872

1. Loyihalash uchun asos.

1.1. Tasdiqlangan loyihalash topshirig’i.

1.2. Xorazm viloyati qurilish va uy-joy kommunal xo’jaligi boshqarmasining 16.05.2025 yildagi 1733-1733217-226049-sonli Arxitektura-rejalashtirish topshirig’i.

1.3. Urganch tumani qurilish va uy-joy kommunal xo’jaligi bo’limining 15.05.2025 yildagi 191082404-sonli ruxsatnomasi.

1.4. Xorazm viloyati qurilish va uy-joy kommunal xo’jaligi boshqarmasining 20.06.2025 yildagi 197801244-sonli xulosasi.

1.5. “Hududiy elektr tarmoqlari” AJ Xorazm hududiy filialining 17.07.2025 yildagi 3321771818-sonli texnik sharti;

1.6. “Xorazm suv ta’minoti” AJ ning 11.07.2025 yildagi T-590-sonli texnik sharti;

1.7. “Hududgazta’minot” AJ ning 10.07.2025 yildagi 4823-8768-6fbf-a494-0bd4-6473-5981-sonli habarnomasi;

1.8. Davlat ekologik ekspertizasi markazi Xorazm viloyati filialining 24.05.2025 yildagi 01-02/13-2998-sonli davlat ekologik ekspertizasi xulosasi;

1.9. “O’ZGASHKLITI” MCHJ Xorazm viloyati filiali tomonidan 2025 yilda tayyorlangan muhandislik-geologiya sharoitlar 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**	**Xonadonlar soni**
Ko'p xonadonli turar joy binosi	9 QAVATLI 10-QAVATIDA YARIM OCHIQ TERASSALI TURAR-JOY BINOSI	10	744	5835.8	24810.2	59
Jami:			**744**	**5835.8**	**24810.2**	**59**

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 tumani Qumrabod MFYda joylashgan.

Loyihalanayotgan ob’ekt chegaralari: shimol, janub, sharq va g’arb tomondan – ochiq maydon bilan chegaralangan.

Ushbu hududda quyidagilar loyihalashtiriladi: 9 qavatli 10-qavatida yarim ochiq terassali turar-joy binosi qurish.

Bosh rejada bolalar maydonchasi, avtoturargoh, chiqindi tashlash joylari ko’rsatilgan.

Hudud balansi.

Umumiy maydoni	- 800,0 m2
Qurilish maydoni	- 744,0 m2
Yo’l va yo’lakchalar maydoni	- 90,0 m2
Ko’kalamzorlashtirish maydoni (tutash hudud bilan)	- 610,0 m2

3.4. Asosiy loyihaviy yechimlar.

Loyihalanayotgan 9 qavatli 10-qavatida yarim ochiq terassali 1 yo’lakli 59 xonadonli yerto’lali turar-joy binosi to’g’ri to’rtburchak shaklidan iborat bo’lib rejadagi o’q o’lchamlari

36,75x20,0 m. Yerto'la balandligi – 2,7 m., xonalar balandligi – 3,6m va 3,0 m. Loyihada 2 ta lift ko'zda tutilgan.

1-qavatda savdo shahobchasi joylasgan.

Loyihada nogironligi bo'lgan shaxslar hamda keksalar uchun xonadon ko'zda tutilgan, pandus va hojatxona, lift, zina ko'targich, 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 avtoturargoxda to'xtash joyi ko'zda tutilgan.

Konstruktiv yechim.

Bino poydevori – quyma tasmasimon temir-betondan (B25).

Devorlar – gazoblokdan, devor qalinligi – 200 mm.

Ustunlar – quyma temir-betondan (B25)

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

Tom qoplama – yumshoq tom.

Pollar – laminat, relin, keramik plita, marmar.

Derazalar – plastik profillar.

Eshiklar – MDF, alyumin va temir.

Bino yon atrofi yo'lagi - beton.

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

Tashqi pardozlash. Devorlar – issiqlik izolyasiyalovchi bazal't materiali bilan qoplanib, mahsus setka bilan dekorativ suvoqlanadi. Tso'qo'l qismi – granit.

Binoning texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlari.

Qurilish maydoni	- 744,0 m2
Qurilish hajmi	- 24810,2 m3
Umumiy maydoni	- 5835,8 m2
Yashash maydoni	- 2342,8 m2

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 loyihalanayotgan 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:

– zichligi γ=120÷140 kg/m^3, qalinligi 50 mm. bo‘lgan bazalt plitalardan devor termoizolyatsiyasi bajarilgan;

– orayopma termoizolyatsiyasi qalinligi 10 mm. bo’lgan ko’pikli polietilen bilan bajarilgan;

– zichligi γ=120÷140 kg/m^3, qalinligi 100 mm. bo‘lgan bazalt plitalardan tom qoplama termoizolyatsiyasi bajarilgan, suvdan himoya qatlami – qalimligi 1,5 mm. bo’lgan maxsus armaturalangan PVX membrana qoplamasi;

– tomda 44 dona quyosh panellari (*44 x 0,55 kVt = 24,2 kVt*), 9 dona quyosh kollektorlari o‘rnatilgan;

– FIK yuqori samarador radiatorlardan foydalanishi shart.

– yoritish svetodiodli chiroqlar va yo’laklar xarakat sensorli chiroqlar orqali bajarilishi shart.

Loyihani moliyaviy baholash.

Ob’ektning narxini aniqlashda quyidagi narx parametrlari qabul qilingan:

- o’rtacha soatlik ish haqi miqdori – 32558,12 so’m kishi/soat (12% ijtimoiy sug’urta ajratmalarini hisobga olgan xolda);

- pudratchining boshqa xarajatlari – 15,51%;

- ob’ektni sug’urta qilish xarajatlari - 0,32%;

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 oqava suv quvuriga chiqariladi.

Issitish va shamollatish tizimlari.

Issiqlik manbai qilib markazlashgan qozonxona 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 90-70S parametrlari bilan isitib beradi.

Shamollatish tizimi tabiiy va mexanik.

Elektr jixozlash va yoritish.

Elektr ta’minoti mavjud 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.

Loyihada tutun, qo’lda detektorlarni o’rnatish ko’zda tutilgan.

Xar bir xonada kamida ikkita yong’in detektori o’rnatilishi kerak.

Tarmoq devor va shift bo’ylab ikki izolyatsiyali mis sim bilan ta’minlangan.

Yong’in signalizatsiya tizimining elektr jihozlarining elementlari GOST12.2.007.0 talablariga javob berishi kerak.

Manzilli yong’indan xabardor qilish uskunalaridan ogohlantirish signallari alohida xonada ajratilgan.

5. Loyihani kelishilganligi to'g'risida hujjatlar.

- buyurtmachi bilan;
- Xorazm viloyati qurilish va uy-joy kommunal xo’jaligi bosh boshqarmasi;
- SEO va JSH Urganch tuman bo’limi;
- Urganch tuman favqulotda vaziyatlar bo’limi;

6. Ekspertiza natijalari.

Ekspertiza natijalariga ko‘ra qo‘shimcha qiymat solig‘i (QQS) bilan **33 150 753 570** so'm miqdorida taqdim etilgan loyiha qiymati
791 650 172 so'mga kamaytirilib, **32 359 103 398** so‘mni tashkil etadi. Xususan:
Qurilish-montaj ishlari: **26 994 080 214** so'm
Asbob-uskunalar: **1 897 976 392** so'm
QQS: **3 467 046 792** so'm

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. Ekspertiza jarayonida mahalliy ekspert xulosalarining izohlariga muvofiq ishchi loyihasiga asosiy tuzatishlar va qo’shimchalar kiritildi.

Ekspert tekshiruvi natijalariga ko’ra ob’yektning umumiy qiymati QQS (qo’shimcha qiymat solig’i) bilan 33150753,570 ming.so’m miqdorida e’lon qilingan ishlar qiymati 791650,172 ming.so’mga kamaytirilib, 32359103,398 ming.so’m qilib belgilandi,

shu jumladan (kamayish):

- qurilish materiallari - 228086,374 ming.so’m.
- ish xaqi - 479835,290 ming.so’m.
- mashina va mexanizmlar - 97952,080 ming.so’m (ko’payish).
- pudratchining boshqa xarajatlari - 94606,281 ming.so’m
- qurilish sug’urtasi - 2254,643 ming.so’m.
- QQS - 84819,664 ming.so’m.

6.3. Tashqi muhandislik tarmoqlari, bolalar maydonchasi, avtoturargoh, chiqindi tashlash joylari loyiha xujjatlari tag’dim qilinmadi hamda ekspertlar tomonidan ko’rib chiqilmadi, loyiha hujjatlarini ekspertizadan o’tkazish sharti bilan.

6.3. 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.

6.4. 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.

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

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

6.7. 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.

6.8. 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.

7. Xulosalar.

7.1. Ekspertiza natijalarini hisobga olgan holda «Xorazm viloyati Urganch tumani Qumrabod MFYda o’ziga tegishli hududda 9 qavatli va 10-qavatida yarim ochiq terassali ko’p xonadonli turar-joy binosi qurilishi» 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 bilan joriy narhi	**32 359 103,398 ming.so’m**
Shu jumladan	
Asbob-uskunalar	**1 897 976,392 ming.so’m**
Qurilish-montaj ishlari	**26 994 080,214 ming.so’m**
pudratchining boshqa xarajatlari	*3 613 043,784 ming.so’m*
ob’ekt sug’urtasi	*86 105,519 ming.so’m*
QQS	**3 467 046,792 ming.so’m**

7.2. Ko’rsatilgan narh shartnoma tuzish uchun asos emas.

7.3. Vazirlar Mahkamasining 11.06.2003 yildagi 261-sonli, 31.01.2022 yildagi 46-sonli qarori va ShNK 4.01.16-09 ga muvofiq tanlov savdolarini o’tkazish uchun ob’ektning qiymati buyurtmachi tomonidan belgilanadi.

7.4. Buyurtmachi ekspertizaning kamchiliklar va takliflari bo’yicha tuzatilgan loyiha-smeta hujjatlarini bosh pudratchi tashkilotga o’tkazilishini ta’minlaydi.

7.5. 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.

Bosh ekspert: Panayev Anvar Kuranbayevich.

Ishtirokchi ekspertlar: Otajonov Nurmamat Xxx, Xadjiyev Zokir Yuldashevich, Abdullayev Ravshan Sharafxanovich, Bekchanova Nellya Axatovna, Karimov O‘ktambek Yusupovich, Panayev Anvar Kuranbayevich