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: 07-10-2025 yil

# YIG'MA EKSPERT XULOSASI

260837 - SONLI

| | |
|---|---|
| **Obyekt nomi:** “Toshkent shahri, Olmazor tumani, “Zamondosh” MFY, Sag‘bon ko‘chasi, 295-uy manzilida O‘z yer uchastkasida “Pastki qavatlarida savdo va maishiy xizmat ko‘rsatish ob’ektlari joylashgan ko‘p kvartirali turar uy joy” sifatida qayta qurish” ishchi loyihasi | |
| **Buyurtmachi:** | "KO`RKAM SAVDO GROUP" MCHJ QK |
| **Bosh loyihachi:** | "CITY STROY PROJECT" MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT |
| **Moliyalashtirish manbai:** | Buyurtmachining o'z mablag'lari hisobidan |
| **Bosh pudratchi:** | tender savdolari orqali aniqlanadi |
| **Qurilish turi:** | Rekonstruksiya |
| **Murojaat raqami:** | 091470 |

**1. Loyihalash uchun asos.**

1.1. Toshkent shahar Olmazor tumani qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi bo'limi tomonidan 2025-yil 3-fevralda berilgan 170581372-sonli ruxsatnomasi.

1.2. Toshkent shahar qurilish bosh boshqarmasi tomonidan 2025-yil 15-fevralda berilgan 1726-1726280-215111-sonli Arxitektura rejalashtirish topshirig‘i.

1.3. Belgilangan tartibda kelishilgan va 2025-yil buyurtmachi tomonidan tasdiqlangan loyihalash topshirig‘i.

1.4. «TRADE GEO SERVICE» MChJ tomonidan 2025-yilda bajarilgan qurilish maydonchasining muhandislik-geologik sharoitlari to‘g‘risidagi xulosa.

1.5. “Hududiy elektr tarmoqlari” AJ tomonidan 2024-yil 25-sentyabrda berilgan 05-2096-sonli texnik sharti.

1.6. “Toshkent shahar suv ta’minoti” AJ tomonidan 2024-yil 26-sentyabrda berilgan 270/4-4441-sonli texnik shart.

1.7. “Hududgaz Poytaxt” GTF tomonidan 2024-yil 24-oktyabrda berilgan 096820-sonli texnik shart.

1.8. Loyiha-smeta hujjatlarini ishlab chiqish uchun 2025-yil 31-iyulda tuzilgan 15RP/25-sonli shartnoma.

**2. Ekspertiza uchun taqdim etilgan materiallar.**

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

- tushuntirish xati
- bosh reja (GP);
- arxitektura yechimlari (AR);
- konstruktiv yechimlar (KJ);
- elektr ta’minoti (EO);
- ichimlik suvi va oqava suv tarmog‘i (VK);
- isitish va shamollatish tizimi (OV);
- Aloqa tizimlari;
- konstruktiv hisobot;
- bino energetik pasporti;
- bino teplotexnik hisobi.

2.2. Qurilishni tashkil qilish loyihasi (POS).

**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 | 7 | 980.0 | 3735.0 | 25100.0 | 75 |
| **Jami:** | | | **980** | **3735** | **25100** | **75** |

*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 - 9 ball.

Tuproq – lyossimon tuproq.

Tuproq cho‘kuvchanligi – I (birinchi).

Yer osti suvlari yer sathidan 6.0-6.3 m chuqurlikda joylashgan.

Tuproqning muzlash chuqurligi – 0,7 m.

*3.2. Bosh reja.*

Ushbu obekt Toshkent shahri, Olmazor tumani, “Zamondosh” MFY, Sag‘bon ko‘chasi, 295-uy manzilida joylashgan bo‘lib, hududda quyidagi bino va inshootlar ko‘zda tutilgan:

- turar-joy binosi
- yer osti avtoturargoh
- bolalar maydonchasi va h.k.

*Bosh reja texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari*

Umumiy maydoni - 1964.7 m²

Qurilish maydoni - 947.3 m²

Qoplamalar maydoni - 1052.7 m²

Obodonlashtirish maydoni - 270.0 m²

*3.3. Arxitektura – rejalashtirish yechimlari.*

***Turar-joy binosi*** – yerto‘lali, 7 qavatli, burchak shaklida bo‘lib, 2 ta blokdan iborat. O‘lchamlari 22.4 x 10.18 x 28.4 x 13.6m va 17.4x15.0m. Yerto‘la balandligi 3.34m, birinchi va ikkinchi qavat baladligi 4.04m, yuqori qavatlar balandligi 3.14m (poldan shiftgacha). Bloklar seysmik chok bilan ajratilgan. Bino 2 ta yo‘lakdan iborat.

Harakati cheklangan aholi qatlami uchun qulay sharoit yaratilgan.

Bino qavatlarida quyidagi xonalar ko‘zda tutilgan:

- yerto‘la qismida – zinapoya maydoni, texnik xonalar, muhandislik tarmoqlari uchun xonalar, avtoturargoh.
- birinchi qavatda – yo‘lak, zinapoya maydoni, tijorat maydonlari.
- ikkinchi qavatda – zinapoya maydoni, ofis maydonlari
- yuqori qavatlarda - xonadonlar joylashgan.

Turar-joy binosida jami – 75 ta xonadon joylashgan.

*Binoning texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari*

Qurilish maydoni - 980.0 $m^2$

Umumiy maydoni - 3735.0 $m^2$

Qurilish hajmi - 25100.0 $m^3$.

***Yer osti avtoturargoh*** - bir qavatli, to‘rtburchak shaklida bo‘lib, o‘lchamlari 12.7x22.4m. Qavat balandligi 3.0m.

Avtomobillar kirish-chiqishi uchun panduslar ko‘zda tutilgan.

*Binoni tashqi pardozlash:*

Tashqi devorlar – suvoq, granit, travertin tosh.

Poypesh – granit plita.

*Xonadonlarni ichki pardozlash:*

Ichki devorlar – suv emulsiyasi bilan bo‘yalgan, keramik plita bilan qoplangan.

Shift – gipsokarton, suv emulsiyasi bilan bo‘yalgan, sayding.

Eshiklar – metall, MDF.

Oyna – PVX profil.

Vitrajlar – PVX profil.

Pol – keramik plita, lenoleum, epoksid qoplama (parking).

*3.4. Konstruktiv yechimlari.*

Binolarning konstruktiv yechimi – qattiqlik diafragmali monolit temirbeton karkas.

Poydevori – qalinlikdagi 800 mm bo‘lgan monolit temirbeton plita.

Yerto‘la tashqi devorlari – qalinligi 400mm bo‘lgan monolit temirbeton.

Ustun va to‘sinlar – monolit temirbeton.

Diafragma - monolit temirbeton.

Yuqori qavatlar tashqi devorlari - qalinligi 250mm bo‘lgan gazoblok.

Ichki devorlar – gazoblok, gipsokarton.

Orayopmasi – qalinligi 180mm bo‘lgan monolit temirbeton.

Lift shaxtasi - monolit temirbeton.

Zinapoya – monolit temirbeton.

Tom qismi – metall konsrtuksiya bo`ylab profnastil.

*3.5. Yong‘in xavfsizligi.*

Yong‘inga qarshiligi – II toifa.

Funksional yong‘in xavf turi – F3.1.

Konstruktiv yong‘in xavf turi – S0.

*3.6. Energiya samaradorlik.*

Ishchi loyihada ShNK 1.03.01-16 yo‘riqnomaning 5-chi ilovasiga asosan energiya tejamkorlik ishlari ko‘rsatilgan.

Devorlar tashqi tomondan 100 mm qalinlikdagi jun-mineral qoplama bilan qoplangan.

Bundan tashqari, turar-joy binolar tom qismida har birining quvvati 535 Vt bo‘lgan umumiy 42 dona quyosh panellar o‘rnatish ko‘zda tutilgan.

*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 barcha muhandislik tizimlari bilan jihozlangan: isitish, shamollatish, elektr ta’minoti, aloqa va signalizatsiya, suv ta’minoti va kanalizatsiya, xavfsizlik va yong‘in signalizatsiyasi va boshqa tizimlar (Arxitektura rejalashtirish topshirig’i va loyihalashtirish topshirig‘iga asosan).

**5. Loyihani kelishilganligi to'g'risida hujjatlar.**

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

- Toshkent shahar qurilish bosh boshqarmasi (2025-yil 31-iyuldagi 203903485-sonli xulosa).

- O‘zbekiston Respublikasi ekologiya, atrof-muhitni muhofaza qilish va iqlim o‘zgarishi vazirligi davlat ekologik ekspertizasi markazi, Toshkent shahar filiali (2025-yil 16-maydagi 01-02/14-6142-sonli ekologik ekspertiza xulosasi).

**6. Ekspertiza natijalari.**

Ekspertiza natijalariga ko‘ra qo‘shimcha qiymat solig‘i (QQS) bilan **65 799 866 553** so'm miqdorida taqdim etilgan loyiha qiymati
**939 237 089** so'mga kamaytirilib, **64 860 629 464** so‘mni tashkil etadi. Xususan:
Qurilish-montaj ishlari: **55 591 004 799** so'm
Asbob-uskunalar: **2 320 271 509** so'm
QQS: **6 949 353 157** 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, buyurtmachining boshqa xarajatlarisiz 65 799 866.553 ming so‘m miqdorida topshirilgan qurilish qiymati 939 237.089 ming so‘mga kamaytirilib, (QQS) bilan, buyurtmachining boshqa xarajatlarisiz 64 860 629.464 ming so‘mni tashkil qildi, shu jumladan:

Asbob - uskunalar - 2 320 271.509 ming so‘m.
Qurilish-montaj ishlari - 55 591 004.799 ming so‘m.
Qo‘shimcha qiymat solig‘i - 6 949 353.157 ming so‘m.

Ish narxining o‘zgarishi materiallarga narxlarni qayta hisoblash, inert materiallar uchun xaridlarni va saqlash xarajatlarini o‘zgartirish, koeffitsientni pasaytirish va h.k. lar orqali amalga oshirildi.

Chet el asbob-uskunalari, mebel va inventarlarning narxi ekspertiza tomonidan ko’rib chiqilmagan.

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, buyurtmachi tashqi muhandislik tarmoqlariga ulanish uchun texnik shartlar olishi, asosida tashqi muhandislik tarmoqlari loyihalarini ishlab chiqishi va ekspertiza ko‘rigiga taqdim qilishi lozim.

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 shahri, Olmazor tumani, “Zamondosh” MFY, Sag‘bon ko‘chasi, 295-uy manzilida O‘z yer uchastkasida “Pastki qavatlarida savdo va maishiy xizmat ko‘rsatish ob’ektlari joylashgan ko‘p kvartirali turar uy joy” sifatida qayta qurish” ishchi loyihasi ekspertiza tekshiruv natijalarini hisobga olgan holda ko‘rib chiqib, kelishishga tavsiya etiladi.

**Bosh ekspert:** Avazov Xashimjon To‘rabayevich.

**Ishtirokchi ekspertlar:** Yunusov Anvar Baxtiyarovich, Shakurov Rafael Faxrazeyevich, A’zamxo‘jayev Oqilxo‘ja A’loxo‘ja O‘g‘li