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: 29-12-2025 yil

YIG'MA EKSPERT XULOSASI

270835 - SONLI

Obyekt nomi: Кўп қаватли уй-жойлар ва мактабгача таълим муассасаси қурилиши	
Buyurtmachi:	COMFORT HOUSE INVEST MCHJ
Bosh loyihachi:	"UNIVER PRO STILE" MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT
Moliyalashtirish manbai:	Buyurtmachining o'z mablag'lari hisobidan
Bosh pudratchi:	Buyurtmachi tamonidan aniqlanadi.
Qurilish turi:	Yangi qurilish
Murojaat raqami:	106169

1. Loyihalash uchun asos.

1.1. Samarqand tuman hokimining 2018-yil 15-dekabrdagi 4941-Q-sonli qarori.

1.2. Samarqand tuman hokimining 2019-yil 24-iyundagi 5610-Q-sonli qarori.

1.3. Belgilangan tartibda 2023-yil buyurtmachi tomonidan tasdiqlangan va kelishilgan loyihalash topshirig‘i.

1.4. Samarqand viloyati Qurilish bosh boshqarmasining 2024-yil 22-apreldagi №1718-1718233-185657-sonli Arxitektura rejalashtirish topshirig‘i.

1.5. “Hududiy elektr tarmoqlari” AJ Samarqand hududiy filiali tomonidan 2024-yil 04-noyabrda berilgan elektr tarmoqlariga ulanish uchun 18000/2947-sonli texnik shart.

1.6. “Samarqand Suv ta’minoti” AJ Samarqand shahar filiali tomonidan 2024-yil 15-iyulda berilgan 576-sonli ichimlik suv ta’minotiga ulanish uchun texnik sharti.

1.7. “Samarqand Suv ta’minoti” MChJ tomonidan 2023-yil 28-sentabrda berilgan 01/08-3391/1-sonli oqova suv ta’minotiga ulanish uchun texnik sharti.

1.8. Buyurtmachi va loyiha tashkiloti o‘rtasida 2021-yil 21-aprelda tuzilgan P-19/04-sonli loyiha-smeta xujjatlarini tayyorlash uchun shartnoma.

1.9. 2023-yilda “SAMARQAND AEROGEODEZIYA” Urganch topografik-geodeziya ekspeditsiyasi filiali tomonidan bajarilgan qurilish maydonchasining muhandislik-geologik sharoitlari to‘g‘risidagi xulosa.

2. Ekspertiza uchun taqdim etilgan materiallar.

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

2.2. Konstruktiv hisob-kitobi.

2.3. Binoning issiqlik texnikasi hisobi, 2025-yil “UNIVER PRO STILE” MChJ tomonidan ishlab chiqilgan.

2.4. Energetik pasport, 2025-yil “UNIVER PRO STILE” MChJ tomonidan ishlab chiqilgan.

3. Loyiha yechimlarining qisqacha mazmuni.

3.1. Qurilish maydonchasining ma’lumotlari.

Tashqi havo harorati -13,30S.

Normativ shamol bosimi - W_o = 0,38 kPa.

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

Binoning poydevori uchun MGE-1 gruntlari xizmat qiladi.

MGE 1 – bu qum to‘ldiruvchisi bo‘lgan qщpol bo‘lakli cho‘kindi-metamorfik jinslarning o‘rtacha fraksiyalarining maydalangan toshlari, past namlikdan suv bilan to‘yingan holatgacha. Element quvvati 1,5 – 15,0 m.

Yer osti suvlari yer yuzasidan 5,0-6,4 m chuqurlikda joylashgan.

Tuproqning seysmik xususiyati bo‘yicha toifasi – III (uchinchi).

Tuproq-gruntlarning muzlash chuqurligi– 0,33 m.

3.2. Bosh reja.

Loyihalanayotgan ko‘p qavatli turar joy binolari Samarqand shahar “Qorasuv” massivi hududida joylashgan.

Bosh reja topoasoslari 1:500 masshtabda ishlab chiqilgan, loyihada umumiy bosh reja asosida lotlarga bo‘lingan va qizil chiziqlar bilan chegaralangan.

Binoga o‘t o‘chirish mashinalarining kirish joyi, binoning old va orqa tomonlariga kirish imkoniyati mavjud. Loyihada ko‘p qavatli turar joy binolarining joylashuvi yong‘in havfi talablari inobatga olingan.

Turar-joy binolari 4 ta blokdan iborat.

Bosh reja texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari.

Umumiy maydoni	–	2,100 ga
Umumiy qurilish maydoni	–	1,083 ga
Qurilish maydoni (ushbu bosqich)	–	0,285 ga
Qoplamalar maydoni	–	0,393 ga
Ko‘kalamzorlashtirish maydoni	–	0,638 ga

3.3. Arxitektura – rejalashtirish yechimlari.

Blok-A. Turar-joy binosi –16 qavatli, o‘quv binosi –3 qavatli, to‘rtburchak shaklida bo‘lib, yerto‘lali, rejadagi tarx o‘lchami 45,0x23,46 m, 16 qavatli qismining o‘lchami 23,0x23,46 m. Binoning yerto‘la qavati balandligi 3,3 m, 1÷4 qavatlar balandligi 3,3 m, binoning 5÷16 qavatlar balandligi 3,2 m (poldan polgacha).

Bino yerto‘la qavat qismida texnik xonalar, muhandislik tarmoqlari uchun mo‘ljallangan xonalar, ko‘makchi xonalar, oshxona, majlislar zali, kutibxona, arxiv va boshqalar joylashgan.

Binoning 1÷4 qavatlarida o‘quv muassasasi o‘quv va o‘qituvchilar xonalari, ko‘makchi xonalar, yuqori qavatlarida xonadonlar ko‘zda tutilgan. Binoning yuqori oxirgi qavatidagi har bir xonadonda terrassali dam olish zonasi mavjud.

Turar-joy binosida umumiy 69 dona xonadon mavjud.

2 xonali – 47 dona;

3 xonali – 22 dona.

Binoning texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari.

Qurilish maydoni	–	1 013,7 m^2

Umumiy maydon – 7 513,4 m^2

Qurilish xajmi, – 33 947,0 m^3

Blok-J. Turar-joy binosi –16 qavatli, o‘quv binosi –3 qavatli, to‘rtburchak shaklida bo‘lib, yerto‘lali, rejadagi tarx o‘lchami 33,95x23,46 m, 16 qavatli qismining o‘lchami 23,0x21,6 m. Binoning yerto‘la qavati balandligi 3,3 m, 1÷4 qavatlar balandligi 3,3 m, binoning 5÷16 qavatlar balandligi 3,2 m (poldan polgacha).

Bino yerto‘la qavat qismida texnik xonalar, muhandislik tarmoqlari uchun mo‘ljallangan xonalar, ko‘makchi xonalar, sauna, basseyn va boshqalar joylashgan.

Binoning 1 qavatida savdo do‘konlari, 2 qavatida o‘quv markazi va ko‘makchi xonalar, 3 qavatida fitness sog‘lamlashtirish markazi va ko‘makchi xonalar, yuqori qavatlarida xonadonlar ko‘zda tutilgan. Binoning yuqori oxirgi qavatidagi har bir xonadonda terrassali dam olish zonasi mavjud.

Turar-joy binosida umumiy 75 dona xonadon mavjud.

2 xonali – 51 dona;

3 xonali – 24 dona.

Binoning texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari.

Qurilish maydoni – 712,8 m^2

Umumiy maydon – 7 388,1 m^2

Qurilish xajmi, – 28 505,5 m^3

Blok-B. Turar-joy binosi –16 qavatli, to‘rtburchak shaklida bo‘lib, yerto‘lali, rejadagi tarx o‘lchami 28,8x20,6 m. Binoning yerto‘la qavati balandligi 4,1 m, 1÷16 qavatlar balandligi 3,25 m (poldan polgacha).

Bino yerto‘la qavat qismida texnik xonalar, muhandislik tarmoqlari uchun mo‘ljallangan xonalar, ko‘makchi xonalar, majlislar zali, sport zali va boshqalar joylashgan.

Binoning 1 qavatida umumiy yotoqxona, direktor xonasi, tibbiy yordam xonasi, yuvinish xonasi va ko‘makchi xonalar, yuqori qavatlarida xonadonlar ko‘zda tutilgan. Binoning yuqori oxirgi qavatidagi har bir xonadonda terrassali dam olish zonasi mavjud.

Turar-joy binosida umumiy 86 dona xonadon mavjud.

2 xonali – 28 dona;

3 xonali – 56 dona;

4 xonali – 2 dona.

Binoning texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari.

Qurilish maydoni – 546,7 m^2

Umumiy maydon – 7 499,3 m^2

Qurilish xajmi, – 29 740,4 m^3

Blok-E. Turar-joy binosi –16 qavatli, to‘rtburchak shaklida bo‘lib, yerto‘lali, rejadagi tarx o‘lchami 28,8x20,6 m. Binoning yerto‘la qavati balandligi 4,1 m, 1÷16 qavatlar balandligi 3,25 m (poldan polgacha).

Bino yerto‘la qavat qismida texnik xonalar, muhandislik tarmoqlari uchun mo‘ljallangan xonalar, yuqori qavatlarida xonadonlar ko‘zda tutilgan. Binoning yuqori oxirgi qavatidagi har bir xonadonda terrassali dam olish zonasi mavjud.

Turar-joy binosida umumiy 92 dona xonadon mavjud.

2 xonali – 30 dona;

3 xonali – 60 dona;

4 xonali – 2 dona.

Binoning texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari.

Qurilish maydoni – 579,2 m^2

Umumiy maydon – 7 513,4 m^2

Qurilish xajmi, – 29064,7 m^3

Xonalarni ichki bezatishlar:

Devorlar va pardevorlar – yaxshilangan suvoq, tekislangan, suv emulsiyasi bilan bo'yalgan. Nam xonalarda keramik plitalar bilan qoplangan.

Eshiklar – metal va MDF.

Romlar –plastik PVX.

Shiftlar – tekislangan, suv emulsiyasi bilan bo'yalgan.

Pollar – laminat va keramik plitalardan iborat.

Tashqi bezatish:

Devorlar – metall konstruksiya asosida keramogranit plitalari ventilyatsiya qilingan fasad tizimidan iborat.

Poypesh – keramogranit plitalari bilan qoplangan.

3.4. Konstruktiv yechimlari.

Turar-joy binolarining konstruktiv yechimi – yuk ko`taruvchi karkas – rama tizimli qattiq diafragmalarga ega monolit temirbeton karkasdan iborat, devorlari karkas ishida ishtirok etmaydigan gazablok to'ldirmali.

Poydevorlar - 1500 mm qalinlikdagi monolit temirbeton plita, beton sinfi kl.B25.

Yerto'la tirgak devorlari – 400 mm qalinlikdagi yaxlit yig'ma-beton FBS blokli.

Ustunlari - monolit temir-beton 600x400mm, 800x400mm, 800x500mm, 900x500mm, beton sinfi kl.B25.

To'sinlar - monolit temir-beton 400x460(h)mm, beton sinfi kl.B25.

Orayopma va tom yopmalar – 180 mm qalinlikdagi monolitli temirbeton, beton sinfi kl.B25.

Orayopma (3-qavatli qismida) - (ko'p g'ovakli) fazoviy ramka bilan mustahkamlangan va seysmik tasmalarga ulangan payvandlash yo'li bilan mustahkamlangan monolit bog'langan qismlardan ajratilgan va ular orasidagi moslama bilan joylashtirilgan.

Tashqi to'siq devorlar – 300 mm qalinlikdagi D600 markali gazablok.

Ichki to'siq devorlar va pardevorlar – 100 mm va 200 mm qalinlikdagi D600 markali gazablok.

Zinapoyalar – monolitik temir-beton, beton sinfi B25.

Tom qoplama – metall konstruksiyali, sendvich panellari bilan qoplangan.

3.5. Yong'in xavfsizligi.

Yong'inga qarshiligi – I toifa.

Binoning funksional yong'in xavf turi – F1.3.

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.

3.6. 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.

3.7. Energiya tejamkorlik.

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

- zichligi γ=120 kg/m3, qalinligi 30 mm bo‘lgan bazalt plitalardan devor termoizolyatsiyasi bajarilgan (termoizolyatsiyaning ikkinchi darajasi);

– tomyopma termoizolyatsiyasi paroizolyatsiya- gidroizol, extruded polistirol plita 110mm γ=35 kg/m3, armostyajka qalinligi 50mm, ikki qatlamli gidroizolyasi bajarilgan;

– FIK yuqori samarador radiatorlar va isitish uskunalaridan foydalanilgan va b.

– yoritish svetodiodli chiroqlar orqali bajarilgan va b.

4. Loyihalanayotgan obyektning muhandislik ta'minoti.

Bino barcha muhandislik tizimlari bilan jihozlangan: isitish, shamollatish, havoni tozalash, elektr ta’minoti, gaz ta'minoti, aloqa va signalizatsiya, videokuzatuv, suv ta’minoti va kanalizatsiya, xavfsizlik va yong‘in signalizatsiyasi tizimlar shaharning muhandislik tarmoqlariga texnik shartlarga muvofiq ulanadi (ART kelishuvi va loyihalash topshirig‘i).

5. Loyihani kelishilganligi to'g'risida hujjatlar.

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

- Samarqand qurilish va uy-joy kommunal xo‘jaligi bo‘limi Loyiha-smeta hujjatlarini kelishish bo‘yicha Arxitektura va shaharsozlik kengashi ishchi organining 2025-yil 16-dekabrdagi 236231898-sonli xulosasi.

- Davlat ekologik ekspertizasi markazi Samarqand viloyati filiali tomonidan 2025-yil 24-martda berilgan 01-02/08-3323-sonli Davlat ekologiya ekspertizasi xulosasi;

- O‘zbekiston Respublikasi Fanlar akademiyasi M.T.O‘rozboev nomidagi Mexanika va inshootlar seysmik mustahkamligi instituti (2024-yil 09-oktabrdagi 1193-3-sonli ilmiy xulosasi).

6. Ekspertiza natijalari.

Ekspertiza natijalariga ko‘ra qo‘shimcha qiymat solig‘i (QQS) bilan **101 169 595 685** so'm miqdorida taqdim etilgan loyiha qiymati

5 712 771 632 so'mga oshirilib, **106 882 367 317** so‘mni tashkil etadi. Xususan:

Qurilish-montaj ishlari: **88 339 612 496** so'm

Asbob-uskunalar: **7 091 072 608** so'm

QQS: **11 451 682 213** so'm

6.1. Ishchi loyiha ekspertiza ko‘rigiga buyurtmachining arxitektura va rejalashtirish, texnologik, muhandislik tarmoqlari, energiya tejamkorlik va boshqa yechimlari bo‘yicha izohlarisiz taqdim etilgan.

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

6.3. Qurilish qiymatining pasayishi qurilish materiallari, foydalaniladigan mashina va mexanizmlar narxlari va boshqalarga aniqlik kiritish hisobidan kelib chiqdi.

6.4. Buyurtmachi va loyihachi ishchi loyihani tasdiqlashdan oldin quyidagilarni taqdim etishi zarur:

- ShNK 4.01.16-09 6-bobidagi “Qurilishning bahosini shartnomaviy joriy narxlarda aniqlash qoidalari” asosida qurilish materiallari (buyumlar, konstruksiyalar) va uskunalarning ishlab chiqaruvchilarning narxlarini o‘z ichiga olgan hududiy bozorda haqiqatda shakllangan narxlari, shuningdek bevosita ishlab chiqaruvchilardan (yetkazib beruvchi), qurilish materiallari birja va yarmarkalarining byulletenlari, qurilish materiallari va uskunalari yetkazib beruvchi tashkilotlarning narxlaridan olinishi;

- loyihaviy hujjatlarni tasdiqlashdan oldin belgilangan tartibda barcha manfaatdor vakolatli organlar bilan kelishishi;

- binolarning elektr ta’minoti loyihalarini ishlab chiqishi va o‘rnatilgan tartibda ekspertiza ko‘rigiga taqdim etishi shart;

- ob’ektni tashqi muhandislik tarmoqlari loyihalarini ishlab chiqishi va o‘rnatilgan tartibda ekspertiza ko‘rigiga taqdim etishi shart.

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

6.5. 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 oshirilishini ta’minlaydi.

6.6. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2021-yil 17-sentyabrdagi 579-sonli qarorining 7-ilovasiga muvofiq va ShNK 1.03.06-13 da «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. “Samarqand shahar, Qorasuv massivi hududida joylashgan Ko‘p qavatli uy-joylar va maktabgacha ta’lim muassasasi qurilishi qurilishi” (A, B, E va J - bloklar) ishchi loyihasi ekspertiza tekshiruv natijalarini hisobga olgan holda ko‘rib chiqib, kelishishga tavsiya etiladi.

Bosh ekspert: Mirbobayev Zakir Xusnitdinovich.

Ishtirokchi ekspertlar: Xatamov Nurbek Choriyevich, Sur’atov Xusan Tulqin O‘g‘li, Musayev Rustam Talatovich, Do‘smurzayev Sohibjon Zakirovich, Usmanov Kayrat Sharipbayevich, Akramov Sardor Galibovich, Tashpulatov Dilshat Xusanovich