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

2026 - yil 4 - avgustdagi 291839 - sonli

YIG'MA EKSPERT XULOSASI

Obyekt nomi: Ko‘p qavatli uy-joylar, tarkibida noturar-joy va MTT bo‘lgan ko‘p qavatli uy-joylar uy-joylar hamda yengil konstruksiyali savdo shoxobchalari
Buyurtmachi: AGROMIR BUILDINGS 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: 113721

1. Loyihalash uchun asos.

1.1. Samarqand shahar qurilish va uy-joy kommunal xo‘jaligi bo‘limining 2025-yil 17-sentabrdagi 206936044-sonli ruxsatnomasi.

1.2. Belgilangan tartibda 2026-yil 01-iyunda buyurtmachi tomonidan tasdiqlangan va kelishilgan loyihalash topshirig‘i.

1.3. Samarqand viloyati qurilish va uy-joy kommunal xo‘jaligi boshqarmasining 2025-yil 29-sentabrdagi №1718-1718401-240155-sonli Arxitektura rejalashtirish topshirig‘i.

1.4. Buyurtmachi va loyiha tashkiloti o‘rtasida 2026-yil 17-iyunda tuzilgan P-16/06-2026-sonli loyiha-smeta xujjatlarini tayyorlash uchun shartnoma.

1.5. 2026-yilda “SAM GEOSTROY” MChJ 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, 2026-yil “UNIVER PRO STILE” MChJ tomonidan ishlab chiqilgan.

2.4. Energetik pasport, 2026-yil “UNIVER PRO STILE” MChJ tomonidan ishlab chiqilgan.

3. Loyiha yechimlarining qisqacha mazmuni.

3.1. Qurilish maydonchasining ma’lumotlari.

Tashqi havo harorati -13,3S.

Normativ shamol bosimi - W= 0,38 kPa.

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

Tumanning zilzilabardoshligi – 7 ball.

Binoning poydevori uchun MGE-1 gruntlari xizmat qiladi.

MGE 1 – Kam namli holatdan suvga to‘yingan holatgacha bo‘lgan, qumli to‘ldirgichli, cho‘kindi-metamorfik tog‘ jinslarining o‘rta fraksiyali yirik bo‘lakli (chaqiqtosh-g‘o‘latoshli) grunti. Element quvvati 0,7 – 25,0 m.

Yer osti suvlari yer yuzasidan 7,55-9,45 m chuqurlikda joylashgan.

Tuproqning seysmik xususiyati bo‘yicha toifasi – II (ikkinchi).

Tuproq-gruntlarning muzlash chuqurligi– 0,33 m.

3.2. Bosh reja.

Loyihalanayotgan ko‘p qavatli turar joy binolari Samarqand shahar “Obod maskan” MFY, Obod maskan ko‘chasi, 202-uy manzilida 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.

Loyihalanayotgan 1-bosqichda yangi 14 ta 16 qavatli ko‘p xonadonli turar-joy binosi qurilishi Tip-4.9-2, Tip-4.9-2M, Tip-4.9-2 “DS” turar joy binolari qurilishi ko‘zda tutilgan.

- Turar joy binosi (14 ta16 qavatli);
- Bolalar maydonchasi va dam olish hududi;
- Chiqindi yig’ish maydoni;
- Mehmonlar uchun avtoturargoh;

Bosh reja texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari.

Umumiy maydoni	–	4,889 ga
Umumiy qurilish maydoni	–	0,770 ga
Qoplamalar maydoni	–	2,332 ga
Ko‘kalamzorlashtirish maydoni	–	1,467 ga
MTT hovlisi maydoni	–	0,089 ga

3.3. Arxitektura – rejalashtirish yechimlari.

Yangi 14 ta 16 qavatli ko‘p xonadonli Tip-4.9-2 (10 ta) Tip-4.9-2 (birinchi qavati bolalar bog’chasi-1ta) va Tip-4.9-2M (birinchi qavati magazin-3ta) Samarqand shahar, “Obod maskan” mahallasida joylashgan.

Tip-4.9-2 (10 ta) – 16 qavatli, to’g’ri to‘rtburchak shaklida bo‘lib, yerto‘lali, rejadagi tarx o‘lchami 26,07 x 21,28 m.

Binoning xar-bir qavatlari va yerto‘la qavati balandliklari h=3,16m (poldan polgacha).

Binoning yerto‘la qavatida noturar joy sifatida foydalaniladigan omborxonalar, texnik xonalar va muhandislik tarmoqlari uchun mo‘ljallangan xonalar mavjud.

1-16-qavatlarda xonadonlar ko‘zda tutilgan.

Turar-joy binosining har birida 112 dona 2 xonali xonadon mavjud.

Binoning texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlari.

Qurilish maydoni	–	505,0 m2
Umumiy maydon	–	6989,8 m2

Qurilish xajmi – 28331,5 m3

Tip-4.9-2 (birinchi qavati bolalar bog'chasi-1ta) – 16 qavatli, to'g'ri to'rtburchak shaklida bo'lib, yerto'lali, rejadagi tarx o'lchami 26,07 x 21,28 m.

Binoning xar-bir qavatlari va yerto'la qavati balandliklari h=3,16m (poldan polgacha).

Binoning yerto'la qavatida bolalar bog'chasi uchun ko'makchi xonalari, texnik xonalar va muhandislik tarmoqlari uchun mo'ljallangan xonalar mavjud.

1-qavatda bolalar bog'chasi, 2-16-qavatlarda xonadonlar ko'zda tutilgan.

Turar-joy binosida 105 dona 2 xonali xonadon mavjud.

Binoning texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlari.

Qurilish maydoni – 505,0 m2
Umumiy maydon – 6975,9 m2
Qurilish xajmi – 28331,5 m3

Tip-4.9-2M (birinchi qavati savdo do'konlari -3ta) – 16 qavatli, to'g'ri to'rtburchak shaklida bo'lib, yerto'lali, rejadagi tarx o'lchami 26,07 x 21,28 m.

Binoning xar-bir qavatlari va yerto'la qavati balandliklari h=3,16m (poldan polgacha).

Binoning yerto'la qavatida savdo do'konlari, texnik xonalar va muhandislik tarmoqlari uchun mo'ljallangan xonalar mavjud.

1-qavatda savdo do'konlari va xonadonlar, 2-16-qavatlarda xonadonlar ko'zda tutilgan.

Turar-joy binosining har birida 108 dona 2 xonali xonadon mavjud.

Binoning texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlari.

Qurilish maydoni – 605,0 m2
Umumiy maydon – 7123,0 m2
Qurilish xajmi – 28651,5 m3

Xonalarni ichki bezatishlar:

Devorlar va pardevorlar – sifatli suvoq, fasad suv emulsiya bilan bo`yalgan, nam xonalar keramik plita bilan qoplangan.

Eshiklar – metal va MDF.

Romlar – PVX.

Shiftlar – tekislash, moy bo'yoq, suv emulsiya bilan bo`yash, ayrim xonalar (natyajnoy) yupqa matoli qoplamalar, nam xonalar plastik.

Pollar – beton, keramogranit, laminat, keramik plita.

Tashqi bezatish:

Devorlar – Fasad bo'yog'i " Suyuq tosh"

Poypesh – keramogranit plitalari bilan qoplangan.

3.4. Konstruktiv yechimlari.

Turar-joy binolarining konstruktiv yechimi – Yaxli temir-beton devorlar, gazablok to'ldirmali.

Poydevori- 1000 mm qalinlikdagi monolit temir-beton plita, beton sinfi kl.B25

Yuk ko'taruvchi devorlar – 200 mm qalinlikda monolitli temirbeton, beton sinfi kl.B25.

Yer to'la tirgak devorlari – 200 mm qalinlikda monolitli temirbeton, beton sinfi kl.B25.

Orayopma va tomyopma - 160 mm qalinlikdagi monolitli temirbeton, beton sinfi kl.B25.

Zinapoya – monolitli beton, beton sinfi kl. B25.

Tashqi devorlar –200mm qalinlikdagi D600 markali avtoklavli gazoblokdan.

Ichki devorlar –100 mm va 200mm qalinlikdagi D600 markali avtoklavli gazoblokdan.

Tom qismi – yassi tekis tom.

3.5. Yong‘in xavfsizligi.

Yong‘inga qarshiligi – II toifa.

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

Yong‘in xavfsizligini ta’minlash maqsadida quyidagi tadbirlar ko‘zda tutilgan:

Evakuatsiya va chiqish yo‘llari: Yong‘inga qarshi oraliq masofalar va evakuatsiya chiqishlari soni norma talablariga mos. N1 turdagi tutun qoplamaydigan zinapoyalar, tomga chiqish narvonlari va balkonlarda avariyaviy chiqish lyuklari ko‘zda tutilgan. Tezkor chiqish eshiklari o‘zini-o‘zi berkituvchi moslamalar bilan jihozlangan.

Qurilish materiallari: Binoning tashqi devorlari yonmaydigan materiallardan (mineral vata va keramogranit plitalar) ishlangan. Lift shaxtasi eshiklari EI 60 olovbardoshlik darajasiga ega.

Suv ta’minoti va o‘chirish tizimi: Har bir qavatda ichki yong‘inga qarshi suv ta’minoti kranlari (2 ta oqim, 2.5 l/sek) va xonadon oshxonalarida maxsus kranlar o‘rnatilgan. Yong‘inga qarshi maxsus nasoslar (LVR 20-6) va yong‘in o‘chirish texnikasini ulash uchun quruq quvurlar mavjud.

Havo aylanishi va tutun yo‘qotish: Yong‘in paytida yo‘laklarda tutunga qarshi shamollatish va lift shaxtasiga alohida kanal orqali tashqi toza havo berish tizimlari o‘rnatilgan.

Ogohlantirish va xavfsizlik: Xonadonlarda avtomatik yong‘in signalizatsiyasi, ovozli xabar berish tizimi, avariyaviy ko‘rsatkichlar va oshxonalarda gaz quvurida "Home-GS" gaz analizatori hamda berkituvchi klapanlar ko‘zda tutilgan.

Lift va elektr ta’minoti: Liftlar GOST R 53296 ga muvofiq yong‘in-qutqaruv bo‘linmalarini tashish rejimiga ega. Zahira elektr ta’minoti uchun 65 kVt quvvatli DES (dizel elektr stansiyasi) o‘rnatilgan.

Tashqi tarmoqlar: Yer osti yong‘in o‘chirish gidrantlarini joylashtirish loyihalashning keyingi bosqichida amalga oshiriladi.

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 50-100mm bo‘lgan bazalt plitalardan devor termoizolyatsiyasi bajarilgan (termoizolyatsiyaning ikkinchi darajasi);

– tomyopma termoizolyatsiyasi paroizolyatsiya- gidroizol, extruded polistirol plita 100mm γ=45 kg/m3, armostyajka qalinligi 60mm, ikki qatlamli gidroizolyasi bajarilgan;

– Turar-joy binolari tom qismida har birining quvvati 550 Vt bo‘lgan 420 dona quyosh panellari o‘rnatish ko‘zda tutilgan;

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

– yoritish svetodiodli chiroqlar orqali bajarilgan va b.

4. Loyihalanayotgan obyektning muhandislik ta'minoti.

Binolar barcha muhandislik tizimlari bilan jihozlangan: isitish, shamollatish, havoni tozalash, elektr ta’minoti, aloqa va signalizatsiya, videokuzatuv, suv ta’minoti va kanalizatsiya, xavfsizlik va yong‘in signalizatsiyasi boshqa tizimlar(yong‘inni avtomatik o‘chirish tizimi talab e’tilmaydi) 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:

- Hududiy Arxitektura-shaharsozlik kengashi Loyiha-smeta hujjatlarini kelishish bo‘yicha Arxitektura va shaharsozlik kengashi ishchi organining 2026-yil 16-iyundagi 298793204-sonli xulosasi.

- Davlat ekologik ekspertizasi markazi Samarqand viloyati filiali tomonidan 2024-yil 12-dekabrda berilgan 01-02/08-2348-sonli Davlat ekologiya ekspertizasi xulosasi;

- O‘zbekiston Respublikasi Fanlar akademiyasi M.T.O‘rozboev nomidagi Mexanika va inshootlar seysmik mustahkamligi instituti (2023-yil 24-noyabrdagi 845-3-sonli ilmiy xulosasi).

6. Ekspertiza natijalari.

Ekspertiza natijalariga ko‘ra qo‘shimcha qiymat solig‘i (QQS) bilan **524 950 058 142** so'm miqdorida taqdim etilgan loyiha qiymati **96 220 572 008** so'mga kamaytirilib,
428 729 486 134 so‘mni tashkil etadi. Xususan:
Qurilish-montaj ishlari: **349 022 856 575** so'm
Asbob-uskunalar: **33 771 327 473** so'm
QQS: **45 935 302 086** 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. Buyurtmachi va loyihachi ishchi loyihani tasdiqlashdan oldin quyidagilarni taqdim etishi zarur:

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

6.4. 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-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 “Obod Maskan” mahallasi “Obod Maskan” ko‘chasi 202-uy manzilida joylashgan “Ko‘p qavatli turar-joy va noturar-joy binolari” qurilishi» ishchi loyihasi ekspertiza tekshiruv natijalarini hisobga olgan holda ko‘rib chiqib, kelishishga tavsiya etiladi.

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

Bosh ekspert **MIRBOBAYEV ZAKIR XUSNITDINOVICH**