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 19 - sentabrdagi 296759 - sonli

YIG'MA EKSPERT XULOSASI

Obyekt nomi: "KOBRINI SAVDO SERVIS" МЧЖга тегишли бўлган ҳудуддан тасдиқланган бош режа ҳамда шаҳарсозлик норма ва қоидаларга амал қилган ҳолда кўп хонадонли турар-жой”ни лойиҳалаштириш учун.
Buyurtmachi: KOBRINI SAVDO SERVIS MCHJ
Bosh loyihachi: "QISHLOQQURILISHLOYIHA" DAVLAT MUASSASASI
Moliyalashtirish manbai: Buyurtmachining o'z mablag'lari hisobidan
Bosh pudratchi: Tender asosida aniqlanadi.
Qurilish turi: Yangi qurilish
Murojaat raqami: 140395

1. Loyihalash uchun asos.

1.1. Xalq deputatlari Samarqand viloyati kengashining 2025-yil 24-martdagi VII-9-41-7-0-K/25-sonli “Samarqand shahri va Samarqand tumanining temiryo‘l orti qismida renovatsiya loyihasi amalga oshiriladigan hududning chegarasini belgilash to‘g‘risida” gi qarori.

1.2. O’zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo’jaligi vazirligi Samarqand shahar Qurilish bosh boshqarmasi tomonidan 2026-yil 26-maydagi 1718-1718401-268494-sonli Arxitektura rejalashtirish topshirig‘i.

1.3. Samarqand viloyati hokimligi huzurida o’tkazilgan 2025-yil 14-maydagi 03-01/47-sonli bayonnomasi.

1.4. O’zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo’jaligi vazirligi Hududiy Arxitektura-shaharsozlik kengashi tomonidan 2026-yil 9-maydagi 278950753-sonli ruxsatnomasi.

1.5. Belgilangan tartibda kelishilgan va 2026-yil 17-iyuldagi buyurtmachi tomonidan tasdiqlangan loyihalash topshirig‘i.

1.6. “Qurilishda muhandislik qidiruvlari, geoaxborot, shaharsozlik kadastri loyiha ilmiy-tekshirish instituti” MCHJ O’zgashkLiti” MCHJ Samarqand viloyat filiali tomonidan 2026-yil 27-avgustdagi 226081604-sonli reestr raqam bilan ro’yxatga olingan muhandislik-geologik sharoitlari haqidagi texnik hisobot.

1.7. “Hududiy Elektr Tarmoqlari” AJ “Samarqand hududiy filiali” tomonidan 2026-yil 6-maydagi 18405215806-sonli texnik sharti.

1.8. “Hududgazta’minoti” AJ tomonidan 2026-yil 29-apreldagi 285051000-sonli rad etish to’g’risidagi xati.

1.9. Belgilangan tartibda buyurtmachi va loyihachi o’rtasida loyiha-smeta hujjatlarni ishlab chiqish uchun 2026-yil 20-avgustda tuzilgan 08-09-2026-sonli shartnoma.

1.10. “Samarqand suv ta’minoti” AJ tomonidan 2026-yil 28-aprelda berilgan 119-sonli texnik sharti.

1.11. O’zbekiston Respublikasi Fanlar Akademiyasi M.T.O’rozboyev nomidagi Mexanika va inshootlarni seysmik mustahkamligi instituti tomonidan 2026-yil 20-abvgustdagi 1112-3-sonli xulosasi.

2. Ekspertiza uchun taqdim etilgan materiallar.

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

- Bosh reja (GP)
- Arxitektura yechimlari (AR);
- Konstruktiv yechimlar (KJ);
- Ichimlik suvi va oqava suv tarmog‘i (VK);
- Isitish va shamollatish tizimi (OV);
- Elektr ta’minoti (ES);
- Aloqa tizimi (APS, SS);
- Quyosh fotoelektrik stansiyasi (FES);
- Qurilishni tashkil etish loyihasi (POS);
- Nogironligi bo’lgan shaxslar (NBSH);
- Teplotexnik hisoboti;
- Konstruktiv hisoboti;
- Tushuntirish xati;
- Smeta qismi va boshqalar;

3. Loyiha yechimlarining qisqacha mazmuni.

Bino					
Turi	**Nomi**	**Qavati**	**Qurilish maydoni**	**Umumiy maydoni**	**Xajmi**
Ko'p xonadonli turar joy binosi	Turar joy binosi Blok 1-1	16	675.08	7406.64	28698.72
Ko'p xonadonli turar joy binosi	Turar joy binosi Blok 1-2	16	675.08	7406.64	28698.72
Jami:			**1350.16**	**14813.28**	**57397.44**

3.1. Qurilish maydonchasining ma’lumotlari.

Normativ shamol bosimi – W= 0,38 kPa.

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

Tumanning zilzilabardoshligi – 8 ball.

Tuproq cho‘kuvchanligi bo‘yicha toifasi – II (ikkinchi).

Tuproq seysmikasi bo‘yicha toifasi – III (uchinchi) tur.

Yer osti suvlari (2026-yil fevral oyida) 30.0m da aniqlangan, eng yuqori ko’tarilishi 24.5-25.3 m chuqurlikda kuzatiladi.

Tuproqning muzlash chuqurligi – 0,33m.

3.2. Bosh reja.

Qurilish maydoni Samarqand viloyati Samarqand shahar Ipak yo'li MFY Ilg'or ko'chasi 25-uy hududida joylashgan bo'lib, hududda quyidagi bino va inshootlar qurilishi ko'zda tutilgan:

- Turar joy binosi – Blok 1-1.
- Turar joy binosi – Blok 1-2.
- Turar joy binosi – Blok 1-3 (keying bosqichda).
- Turar joy binosi – Blok 1-4 (keying bosqichda).
- Turar joy binosi – Blok 2-1 (keying bosqichda).
- Turar joy binosi – Blok 2-2 (keying bosqichda).
- Turar joy binosi – Blok 2-3 (keying bosqichda).
- Turar joy binosi – Blok 2-4 (keying bosqichda).
- Bolalar maydonchasi.
- Yer osti avtoturargoh.
- Chiqindi saqlash qutisi.

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlari.

Hududnin umumiy maydoni – 8334.0 m
Qurilish maydoni – 1497.0 m;
Qoplamalar maydoni – 3252.0 m;
Ko'kalamzor maydon – 3585.0 m;

3.3. Arxitektura – qurilish yechimlari.

Turar joy binosi Blok 1-1 – yerto'lali, to'rtburchak shakilda 16 qavatli bo'lib, rejada o'qlar oraliq o'lchami 25.1x19.0m. Yerto'la qavat balandligi - 4.0m; 1-qavat balandligi - 4.26m; (poldan polgacha), yuqori qavatlar balandligi 3.25m. (poldan polgacha).

Birinchi va yerto'la qavatda savdo maydonlari ko'zda tutilgan.

Savdo zallari kirish asosiy yo'l ko'cha tomondan ko'zda tutilgan.

Turar-joy binosida jami 60 ta xonadon mavjud.

Ichki pardozlash:

Shiftlar – tekislash, fasad suv emulsiyasi bilan bo'yalgan.

Devorlar – yaxshilangan suvoq, fasad suv emulsiyasi bilan bo'yalgan.

Eshiklar – metal, LMDF, PVX, yong'inga qarshi metal.

Oynalar – PVX.

Vitrajlar – Alyumin profildan.

Pollari – beton, marmar, ovozni yutuvchi lenolium, Laminant, keramik plitalardan iborat.

Tashqi pardozlash:

Devorlar – keramogranit plita shamollatiladigan fasad.

Eshik (kirish qismi) – metal.

Poypesh – keramogranit plita bilan qoplangan.

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlari.

Qurilish maydoni - 675.08 m
Umumiy maydoni – 7406.64 m;
Qurilish hajmi – 28698.72 m;

Turar joy binosi Blok 1-2 – yerto'lali, to'rtburchak shakilda 16 qavatli bo'lib, rejada o'qlar oraliq o'lchami 25.1x19.0m. Binoning birinchi va yerto'la qavatlari A o'qi bo'ylab old tomoniga 3.0m ga kengaytirilgan. Yerto'la qavat balandligi - 4.0m; 1-qavat balandligi - 4.26m; (poldan polgacha), yuqori qavatlar balandligi 3.25m. (poldan polgacha).

Birinchi va yerto'la qavatda savdo maydonlari ko'zda tutilgan.

Savdo zallari kirish asosiy yo'l ko'cha tomondan ko'zda tutilgan.

Turar-joy binosida jami 60 ta xonadon mavjud.

Ichki pardozlash:

Shiftlar – tekislash, fasad suv emulsiyasi bilan bo'yalgan.

Devorlar – yaxshilangan suvoq, fasad suv emulsiyasi bilan bo'yalgan.

Eshiklar – metal, LMDF, PVX, yong'inga qarshi metal.

Oynalar – PVX.

Vitrajlar – Alyumin profildan.

Pollari – beton, marmar, ovozni yutuvchi lenolium, Laminant, keramik plitalardan iborat.

Tashqi pardozlash:

Devorlar – keramogranit plita shamollatiladigan fasad.

Eshik (kirish qismi) – metal.

Poypesh – keramogranit plita bilan qoplangan.

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlari.

Qurilish maydoni - 675.08 m

Umumiy maydoni – 7406.64 m;

Qurilish hajmi – 28698.72 m;

3.4. Konstruktiv yechimlari.

Bino konstruktiv tizimi – Yaxli temir-beton devorlar.

Qoziqli poydevorlar – chuqurligi 12.0 m bo'lgan temir betondan, beton sinfi (B25).

Poydevor - qalinligi 1400mm bo'lgan quyma temirbeton poydevor plita, beton sinfi (B20).

Poydevor osti tayyorlov qismi – qalinligi 100mm bo'lgan quyma betondan, beton sinfi (B7,5).

Yer to'la tashqi devorlari – qalinligi 250mm bo'lgan quyma temir betondan, beton sinfi B25.

Ustunlar – qalinligi 400x400mm bo'lgan quyma temirbeton, beton sinfi B25.

Orayopmalar- qalinligi 180mm quyma temirbeton, beton sinfi B25.

Zinapoya - quyma temirbeton, beton sinfi B25.

Lift shaxtasi – qalinligi 250mm bo'lgan quyma temir betondan iborat, beton sinfi B25.

Ichki devor – qalinligi 200mm va 100mm bo'lgan avtoklav gazoblok markasi D400.

Tashqi devorlar - qalinligi 250mm bo'lgan quyma temir betondan, beton sinfi (B25), qalinligi 250mm bo'lgan avtoklav gazoblokdan markasi D400.

Tom issiqlik qoplamasi – qalinligi 50mm bo'lgan basalt asosli mineral jun bilan qoplangan.

Tom qismi – yassi tom.

3.5. Energiya samaradorlik.

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

– Turar-joy binosi tom qismida har birining quvvati 550 Vt bo‘lgan 16 dona quyosh panellari o‘rnatish ko‘zda tutilgan;

– FIK yuqori samarador radiatorlar va isitish uskunalaridan foydalanilgan.

– yoritish svetodiodli chiroqlar orqali bajarilgan va h.k.

3.6. Yong’in xavfsizligi.

Yong’inga qarshiligi – II toifa.

Funktsional yong’in xavf turi – F1.3.

Konstruktiv yong’in xavf turi – C0.

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

Yong‘inga qarshi oraliq masofalar, evakuatsiya chiqishlarning soni norma talablariga mos; binoning tashqi devorlarini yonmaydigan materiallardan ishlov berilishi (issiqlik izolyatsiyasi mineralvata, usti keromogranit dekorativ pardoz qatlami); tomga chiqish ichki zinakatagi orqali, tomdagi balandlik farqlarida narvon-zinapoyalar; yerto‘la qavatida chiqish yo‘li bevosita tashqariga, umumiy zinakatakdan yong‘inga qarshi to‘siq devori bilan ajratilgan; yerto‘la qavatida avariyaviy chiqishlar; yuqori qavatlardan evakuatsiya uchun N1 tipdagi tutunlanmaydigan zinakatagi; evakuatsiya eshiklari o‘zini-o‘zi berkitish moslamalari bilan jihozlangan; har bir kvartirada ochiq (oynalanmagan) lodjiyalarga va balkonlarga avariyaviy chiqishlar; ichki yong‘inga qarshi suv ta’minoti har bir qavatda 2 ta oqim 2,5 l/sek suv sarfi bilan yong‘in o‘chirish kranlari, tik quvurlari yuqori qavatida xalqalangan; yerto‘la qavatining alohida xonada suv bosimini ko‘tarish maqsadida yong‘inga qarshi nasoslar (Hydro Multi-S Qrab11,1 m/s, H-61,1 m, N-4,0 kVt), avariya xolatida suvlarni chiqarib tashlash uchun drenaj chuqurcha, yong‘in o‘chirish texnikani ulash uchun quruq quvurlar; har bir qavat yo‘laklarida tutunga qarshi shamollatish tizimi; yong‘in vaqtida lift shaxtasining yuqori qismiga alohida kanal orqali tashqi havo berish tizimi; noturar va yashash kvartiralarning barcha xonalarida avtomatik ëng‘in signalizaц iyasi; ëng‘in vaqtida ovozli xabar berish tizimi.

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.

4.1. Bundan tashqari, binolar quyidagi muhandislik tizimlari bilan jihozlangan: isitish, shamollatish, aloqa va signalizatsiya, suv ta’minoti va kanalizatsiya, xavfsizlik va yong‘in signalizatsiyasi va boshqa tizimlar shaharning muhandislik tarmoqlariga texnik shartlarga muvofiq ulanadi (ART kelishuvi va loyihalashtirish topshirig‘iga asosan).

5. Loyihani kelishilganligi to'g'risida hujjatlar.

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

- O’zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo’jaligi vazirligi Hududiy Arxitektura-shaharsozlik kengashi Loyiha-smeta hujjatlarini kelishish bo‘yicha Arxitektura va shaharsozlik kengashi ishchi organining 2026-yil 6-avgustdagi 315570367-sonli xulosa;

-O‘zbekiston Respublikasi Ekologiya va iqlim o’zgarishi milliy qo’mitasi huzuridagi davlat ekologik ekspertizasi markazi Samarqand viloyat filiali tomonidan 2026-yil 27-avgustda berilgan 01-02/08-8119-sonli Davlat ekologiya ekspertizasi xulosasi.

6. Ekspertiza natijalari.

Ekspertiza natijalariga ko‘ra qo‘shimcha qiymat solig‘i (QQS) bilan **57 843 380 466** so'm miqdorida taqdim etilgan loyiha qiymati **382 059 776** so'mga kamaytirilib,
57 461 320 690 so‘mni tashkil etadi. Xususan:
Qurilish-montaj ishlari: **47 221 254 651** so'm
Asbob-uskunalar: **4 083 495 965** so'm
QQS: **6 156 570 074** 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 va buyurtmachining boshqa xarajatlarisiz 57 843 380,466 ming so‘m miqdorida topshirilgan qurilish qiymati 382 059,776 ming so‘mga kamaytirilib, 57 461 320,690 ming so‘m qilib belgilandi, shujumladan:

Asbob - uskunalar - 4 083 495,965 ming so‘m.
Qurilish-montaj ishlari - 47 221 254,651 ming so‘m.
Qo‘shimcha qiymat solig‘i - 6 156 570,074 ming so‘m.

Pasayishga element resurs me’yorlari, mashina va mexanizmlardan foydalanish xarajatlari, asosiy qurilish materiallari qiymati, quruvchi-ishchilar mehnati xarajatlari va boshqalarning me’yorlarini aniqlashtirish hisobiga erishildi.

Qayd etilishicha, pudrat tashkilotining boshqa xarajatlari darajasi 18,11 foiz, ish haqidan yagona ijtimoiy to‘lov bo‘yicha ajratmalar darajasi esa 12 foiz miqdorida qabul qilingan.

Chet el 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 buyurtmachining 2025-yil 23, 29-yanvardagi 01/06-sonli va 01/08-sonli xati va loyiha topshirig’iga asosan tashqi muhandislik kommunikatsiyalari loyiha-smeta hujjatlari ishlab chiqilib ekspertiza xulosasi olishlari shart.

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. Samarqand viloyati Samarqand shahar Ipak yo’li MFY Ilg’or ko’chasi 25-uy hududida joylashgan, “KOBRINI SAVDO SERVIS” MChJga tegishli bo‘lgan hududdan tasdiqlangan bosh reja hamda shaharsozlik norma va qoidalarga amal qilgan holda ko‘p xonadonli turar-joy binolarini qurish” ishchi loyihasi ekspertiza tekshiruv natijalarini hisobga olgan holda ko’rib chiqib, kelishishga tavsiya etiladi.

7.2. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 11.06.2003-yildagi 261-sonli qarori va ShNK 4.01.16-09 ga muvofiq, tanlov savdolarini o‘tkazish uchun ob’ektning qiymati buyurtmachi tomonidan belgilanadi.

Ishtirokchi ekspertlar: Murodillayev Yashnarbek Otamurod O‘g‘li, Suleymanov Esvet Devletovich, Usmanov Kayrat Sharipbayevich, Yokubova Charos Sobirovna

Bosh ekspert **AXMEDOV JALOL HIKMATILLOYEVICH**