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: 04-09-2025 yil

YIG'MA EKSPERT XULOSASI

257041 - SONLI

Obyekt nomi: "1-qavati savdo va maishiy xizmat ko'rsatishdan iborat ko'p qavatli turar-joy binosi" ni loyihalashtirsh uchun (Korrektirovka)	
Buyurtmachi:	FAROVON TURKMAN SITIY MCHJ
Bosh loyihachi:	"UNIVER PRO STILE" MAS'ULIYATI CHEKLANGAN JAMIYAT
Moliyalashtirish manbai:	Buyurtmachining o'z mablag'lari hisobidan
Bosh pudratchi:	Buyurtmachi tomonidan aniqlanadi
Qurilish turi:	Yangi qurilish
Murojaat raqami:	084020

1. Loyihalash uchun asos.

1.1 Belgilangan tartibda kelishilgan va 2025-yil buyurtmachi tomonidan tasdiqlangan loyihalash topshirig'i.

1.2 O'zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi vazirligi tomonidan 2025-yil 12-martda berilgan 1718-1718233-216723-sonli Arxitektura rejalashtirish topshirig'i.

1.3. "SAMGEODEZIST" MCHJ tomonidan 2023 yilda ishlab chiqilgan obyektning muhandislik geologik sharoitlari bo'yicha xulosa.

1.4. O'zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi vazirligi Samarqand viloyati Qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi boshqarmasi Loyiha-smeta hujjatlarini kelishish bo'yicha Arxitektura va shaharsozlik kengashi ishchi organining 2025-05-12 dagi 191453692-sonli xulosasi.

1.5. Loyihachi va buyurtmachi o'rtasida loyiha-smeta hujjatlarini ishlab chiqish uchun 2023-yil 4- iyulda tuzilgan № P/AN-04/07 sonli shartnoma.

1.6. O'zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo`jaligi vazirligi tomonidan berilgan ob'ektni ixtisosini o'zgartirish va rekonstruksiya qilish uchun
2024-yil 27-martdagi 1718233-164969 -sonli ruxsatnoma.

1.7. O'zbekiston Respublikasi Ekologiya, atrof-muhitni muhofaza qilish va iqlim o'zgarishi vazirligi davlat Ekologik ekspertizasi markazi Samarqand viloyati filialining 01.12.2023 yildagi №1317- sonli Davlat Ekologik ekspertizasi xulosasi.

1.8. “Hududgaz Samarqand” GTF tabiiy gaz bilan gazlashtirish loyihasini ishlab chiqish va gazlashtirishga 2022-yil 4-iyuldagi №35-02-14-122/1165-son texnik sharti.

1.9. “Hududiy elektr tarmoqlari” AJ Samarqand hududiy filiali” elektr tarmoqlariga ulanish uchun 06.12.2023 yilda berilgan 18234/2435-23-sonli texnik shartlar.

1.10. O‘zsuvta’minot AJ “Samarqand suv ta’minoti” MCHJ ning oqova suv ta’minotiga ulanish bo‘yicha 07.01.2024 yildagi 20-sonli texnik sharti.

2. Ekspertiza uchun taqdim etilgan materiallar.

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

2.2. “Univer Pro Stile” MChJ tomonidan 2024-yilda bajarilgan obyektning issiqlik-texnik hisoboti.

2.3. “Univer Pro Stile” MChJ tomonidan 2024-yilda bajarilgan obyektning energetik passporti.

2.4. Buyurtmachining 28.07.2025 yildagi №28/07-sonli xati.

2.5. “Shaharsozlik hujjatlari ekspertiza qilish Respublika markazi” DMning 08.07.2024 yildagi №211196-sonli yig‘ma ekspert xulosasi.

3. Loyiha yechimlarining qisqacha mazmuni.

3.1. Qurilish maydonchasining ma’lumotlari.

Hudud II - qurilish iqlim zonasiga tegishli;

tashqi havo harorati: mutlaq minimal -25,4 ° C;

tashqi havo harorati: mutlaq maksimal +42,4 °C;

tashqi havo harorati: eng issiq oyning o'rtacha maksimali +33,7 °C;

tashqi havo harorati: eng sovuq oyning o'rtacha maksimali -3,7 °C;

Normativ shamol bosimi – Wo = 0,38 kPa.

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

Loyihaning xisobiy zilzilabardoshligi – 7 ball.

Tuproqning seysmik xossasi – III (uchinchi).

Tuproqning cho’kuvchanlik toifasi – II (ikkinchi).

Tuproqning mavsumiy muzlash chuqurligi 10 yilda 0,26 m, har 50 yilda bir marta 0,33 m bo'lishi mumkin.

3.2. Bosh reja.

Loyihalashtirilgan hudud Samarqand tumani, Quyi Turkman MFY, Narpay ko`chasi 26-manzilda joylashgan:

Shimoldan – qurilish uchun yer uchastkasi;

G‘arbdan — mahalla yo‘li;

Sharqdan - qurilish uchun yer uchastkasi;

Janubdan — asosiy yo‘l (Narpay ko‘chasi);

Bino va inshootlar eksplikatsiyasi:

- Pentxausli 9 qavatli turar-joy binosi (qurilishning 1-bosqichi) (Loyihalashtirilmoqda)
- Pentxausli 9 qavatli turar joy binosi (qurilishning 2-bosqichi) (Loyihalashtirilmoqda)
- Bolalar maydonchasi (Loyihalashtirilmoqda)
- Yashovchilar uchun futbol maydoni (Loyihalashtirilmoqda)
- Maishy chiqindi uchun maydon (Loyihalashtirilmoqda)
- Transformator podstansiya (Loyihalashtirilmoqda)
- Mehmonlar va yuk mashinalari uchun joy (Loyihalashtirilmoqda)
- Yer osti avtoturargohiga kirish va chiqish (Loyihalashtirilmoqda)

Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlar:

Yer uchastkasi maydoni - 20990 m2;
Qurilish maydoni - 6339.16 m2;
Yo‘l qoplamalari maydoni - 5722.45 m2;
Obodonlashtirish va ko‘kalamzorlashtirish maydoni - 5346.78 m2;
Qurilish koeffitsiyenti -30.00%;
Bolalar o‘yin maydonchalari maydoni -1584.13 m2;
Yo‘laklar, o‘rmonlar, qiyaliklar maydoni -3581,61 m2;
Ko‘kalamzorlashtirish maydoni - 3762.65 m2;
Ko‘kalamzorlashtirish darajasi (5, 7-band) -% 25.00 >25%;
Mashina o‘rinlarining umumiy soni shu jumladan: -320 dona;
Mehmonlar uchun avtoturargohlar - 35 dona;
Yer osti avtoturargohi -216 dona;

3.3. Arxitektura – rejalashtirish yechimlari.

Loyihada Ko‘cha bo‘ylab pentxausli 9 qavatli turar joy binolari qurishini Samarqand tumani "Quyi Turkman" MFY Narpay-26 ko’chasida yangi qurilishni ko’zda tutadi.

Blok-1 – loyihada 9 qavatli + pentxaus bino, yerto’la qavatidan iborat bo’lib, 1-qavati savdo do‘konlari loyihanganligi ko’zda tutilgan. Rejada to’rtburchak shakldan iborat, o’qlarda umumiy gabarit o’lchamlari 30.8x16.0m tashkil qiladi. -1 yerto’la balandligi – 3.6m, 1-qavat balandligi - 4.2m, qolgan qavatlar balandligi -3.3m. Binoning maksimal yer sathidan tashqi devorlarning yuqori qismigacha bo'lgan balandlik - ±0,000 + 37.920 m.

Texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlar:

Qurilish maydoni - 489,4 kv.m
Qurilish hajmi: -19903.8 m3
Yer usti qismi - 18558,0 m3
Yer osti qismi - 1345.85 m3
Texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlar: (do‘konlar)
Qurilish maydoni - 73,0 kv.m
Yer usti qismi - 65.7 m3
Yer osti qismi - 178.85 m3
Binoning umumiy maydoni - 4404,2 m2
Xonodonlar soni - 52 dona
1 xonali dona - 10 dona
2 xonali dona - 32 dona
3 xonali dona - 10 dona.

Blok-2 – loyihada 9 qavatli + pentxaus bino, yerto’la qavatidan iborat bo’lib, 1- qavati savdo dokonlari loyihanganligi ko’zda tutilgan. Rejada to’rtburchak shakldan iborat, o’qlarda umumiy gabarit o’lchamlari 22.0x16.0m tashkil qiladi.

-1 yerto’la balandligi – 3.4m, 1-qavat balandligi -4.2m, qolgan qavatlar balandligi -3.3m. Binoning maksimal yer sathidan tashqi devorlarning yuqori qismigacha bo'lgan balandlik - ±0,000 + 37.920 m.

Texnik-iqtisodiy ko‘rsatkichlar:

Qurilish maydoni - 367,4 kv.m;
Yer usti qismi - 13931,8 m3;
Yer osti qismi - 918,5 m3;
Binoning umumiy maydoni - 3666,6 m2;
Xonodonlar soni - 36 dona;

2 xonali - 8 dona;
3 xonali - 28 dona;
Blok-3 – loyihada 9 qavatli + pentxaus bino, yerto'la qavatidan iborat bo'lib, 1- qavati savdo dokonlari loyihanganligi ko'zda tutilgan. Rejada murakkab shakldan iborat, o'qlarda umumiy gabarit o'lchamlari 26.0x26.0x12.9m tashkil qiladi.
-1 yerto'la balandligi –3.63m,1-qavat balandligi - 4.25m, qolgan qavatlar balandligi -3.3m. Binoning maksimal yer sathidan tashqi devorlarning yuqori qismigacha bo'lgan balandlik - ±0,000 + 38.590 m.
Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlar:
Qurilish maydoni - 557,2 kv.m
Yer usti qismi - 19968,5 m3
Yer osti qismi - 1393,0 m3
Binoning umumiy maydoni -5119,3 m2
Xonodonlar soni -53 dona
1 xonali - 9 dona.
2 xonali - 26 dona.
3 xonali -18 dona.
Blok-4 – loyihada 9 qavatli + pentxaus bino, yerto'la qavatidan iborat bo'lib, 1-9 + pentxaus qavatlarda xonadonlar loyihalangan. Rejada murakkab shakldan iborat, o'qlarda umumiy gabarit o'lchamlari 64,8x20,2m tashkil qiladi.
-1 yerto'la balandligi– 3.3m, 1-qavat balandligi -3.3m, qolgan qavatlar balandligi -3.3m. Binoning maksimal yer sathidan tashqi devorlarning yuqori qismigacha bo'lgan balandlik - ±0,000 + 37.840 m.
Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlar:
Qurilish maydoni - 1242,0 kv.m
Yer usti qismi - 43386,0 m3
Yer osti qismi - 3097,0 m3
Binoning umumiy maydoni -11469,6 m2
Xonodonlar soni -136 dona
1 xonali -74 dona.
2 xonali - 40 dona.
3 xonali - 22 dona.
Blok-5 – loyihada 9 qavatli + pentxaus bino, yerto'la qavatidan iborat bo'lib, 1-9 + pentxaus qavatlarda xonadonlar loyihalangan. Rejada murakkab shakldan iborat, o'qlarda umumiy gabarit o'lchamlari 32,4x20,2m tashkil qiladi.
-1 yerto'la balandligi– 3.3m, 1-qavat balandligi -3.3m, qolgan qavatlar balandligi-3.3m.
Binoning maksimal yer sathidan tashqi devorlarning yuqori qismigacha bo'lgan balandlik - ±0,000 + 37.840 m.
Texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlar:
Qurilish maydoni - 624,4 kv.m
Yer usti qismi - 21693,0 m3
Yer osti qismi - 1548,5 m3
Binoning umumiy maydoni -5720,8 m2
Xonodonlar soni - 68 dona
1 xonali - 37 dona.
2 xonali - 20 dona.

3 xonali - 11 dona.

3.4. Konstruktiv yechimlari.

Loyihalanayotgan binolar beshta blokdan iborat 9 (to‘qqiz) + pentxaus qavatli.

Blok №1 - to‘g‘rito‘rtburchak shaklda bo‘lib, bir qavatli yer-to‘la qismiga ega. Bino o‘lchamlari 30,8x16,0m ni tashkil etadi.

Blok №2 - to‘g‘rito‘rtburchak shaklda bo‘lib, bir qavatli yer-to‘la qismiga ega. Bino o‘lchamlari 22,0x16,0m ni tashkil etadi.

Blok №3 - to‘rtburchak shaklda bo‘lib, bir qavatli yer-to‘la qismiga ega. Bino o‘lchamlari 26,0x26,0m ni tashkil etadi.

Blok 4 - to‘g‘rito‘rtburchak shaklda bo‘lib, bir qavatli yer-to‘la qismiga ega. Bino o‘lchamlari 64,8x20,2m ni tashkil etadi.

Blok 5 - to‘g‘rito‘rtburchak shaklda bo‘lib, bir qavatli yer-to‘la qismiga ega. Bino o‘lchamlari 32,4x20,2m ni tashkil etadi.

Poydevori – quyma, temirbetonli, yaxlit plitasimon, qalinligi 800 mm va beton sinfi B20.

Yerto‘la devorlari – zavodda ishlab chiqarilgan beton bloklardan iborat.

Ustunlari - quyma, temirbetonli, turli o‘lchamlarda bo‘lib, beton sinfi B20 ni tashkil etadi. Bog‘lovchi va yuk ko‘taruvchi to‘sinlari (rigel) - quyma, temirbetonli bo‘lib, turli o‘lchamlarda bo‘lib, beton sinfi B20 ni tashkil etadi.

Diafragmalar – quyma, temirbetonli qalinligi 200mm va beton sinfi B20ni tashkil etadi. Orayopmalar – zavodda ishlab chiqarilgan plitalardan iborat.

Devorlar (tashqi) – devor qalinligi 250mm bo‘lib, gazobloklardan iborat.

Pardevorlar (ichki) - devor qalinligi 250, 200, 100mm bo‘lib, gazobloklardan iborat.

Zinapoyalar - quyma, temirbetonli va beton sinfi B20ni tashkil etadi.

3.5. Yong‘in xavfsizligi.

KMK 2.04.01-98 "Binolar ichki suv ta'minoti va kanalizatsiyasi" talablariga muvofiq binoda yong'in kranlari ko'zda tutilgan. Ichki yong'in o'chirish uchun suv sarfi bitta oqim bilan suv sarfi q=2,6 l/s ni tashkil etadi. Yong'inga qarshi suv ta'minoti halqa tarmog'i GOST 3262-75* ga muvofiq po'lat suv-gaz quvurlaridan amalga oshiriladi. Yong'in kranlari poldan 1,35 m balandlikda kvartiralararo zalda o'rnatilib, ventilyatsiya teshiklari bo'lgan, plombalash va ochmasdan ko'zdan kechirish uchun moslashtirilgan shkaflarda joylashtiriladi. Har bir yong'in kranida "Pusk" tugmasi mavjud. Yong'in shkaflari yong'in kranlarini ochish uchun mo'ljallangan tutqichlar bilan jihozlangan. Birinchi va ikkinchi qavatlardagi yong'in kranlarida ortiqcha bosimni kamaytirish uchun markaziy teshigi 16 mm bo'lgan diafragmalar o'rnatilishi ko'zda tutilgan. Yong'in shkaflarida 5 litr hajmli ikkita o‘t o‘chirgich uchun joy ko‘zda tutilgan. Yong'in avtomobillarini ulash uchun binoning fasadida ikkita 80 mm li quvur bo‘lgan.

Gidrantlar orasidagi masofa 150 metrdan oshmasligi kerak. Hududdagi minimal gidrantlar soni - 2 ta.

Yer osti yong'inga qarshi rezervuar joylashgan joyda yong'inga qarshi vositalarni o'rnatish uchun maydonchalar, shuningdek, platformalarda o't o'chirish mashinalari harakatlanishi uchun hudud tashkil qilingan.

3.6. Energiya tejamkorlik.

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

Ob’ektning elektr yoritish qurilmalari sifatida zamonaviy LED chiroqlari o‘rnatish;

Binoning tom qismiga quvvati 550 Vt bo‘lgan 341 dona quyosh panellari o‘rnatilgan;

Quyoshli suv isitgichi - 63 ta.

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 tashqi muhandislik tizimlari tashqari, barcha ichki muhandislik tizimlari bilan jihozlangan: isitish tizimi, shamollatish, ichki elektr ta’minoti, aloqa va signalizatsiya, videokuzatuv, suv ta’minoti va kanalizatsiya, xavfsizlik, yong‘in signalizatsiyasi va boshqa tizimlar shaharning muhandislik tarmoqlariga texnik shartlarga muvofiq ulanadi (ART va loyihalashtirish topshirig‘iga muvofiq).

5. Loyihani kelishilganligi to'g'risida hujjatlar.

5.1. Dastlabki loyiha yechimlari loyihachi bilan kelishilgan hamda buyurtmachi tomonidan tasdiqlangan.

5.2. O‘zbekiston Respublikasi Qurilish va uy-joy kommunal xo‘jaligi vazirligi Samarqand viloyati Qurilish va uy-joy kommunal xo‘jaligi boshqarmasi Loyiha-smeta hujjatlarini kelishish bo’yicha Arxitektura va shaharsozlik kengashi ishchi organining 2025-05-12 dagi 191453692-sonli xulosasi.

5.3. O‘zbekiston Respublikasi Ekologiya, atrof-muhitni muhofaza qilish va iqlim o‘zgarishi vazirligi davlat Ekologik ekspertizasi markazi Samarqand viloyati filialining 01.12.2023 yildagi №1317- sonli Davlat Ekologik ekspertizasi xulosasi.

6. Ekspertiza natijalari.

Ekspertiza natijalariga ko‘ra qo‘shimcha qiymat solig‘i (QQS) bilan **193 899 723 193** so'm miqdorida taqdim etilgan loyiha qiymati

2 417 778 966 so'mga kamaytirilib, **191 481 944 227** so‘mni tashkil etadi. Xususan:

Qurilish-montaj ishlari: **160 257 227 114** so'm

Asbob-uskunalar: **10 708 794 517** so'm

QQS: **20 515 922 596** so'm

Ob’ekt qiymati oshishi quyidagi aniqlashtirish natijasida yuzaga kelgan, jumladan: ish xajmlarini ko‘rib chiqish, resurs va normalarni aniqlashtirish, pudratchining boshqa xarajatlari, qurilish materiallari, mashina mexanizimlar va boshqa xarajatlar.

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 loyihasiga quyidagi asosiy tuzatishlar va qo‘shimchalar kiritildi:

- binoning konstruktiv qismi bo‘yicha barcha kamchiliklar aniqlashtirildi va bartaraf etildi;
- isitish, shamollatish va suv ta’minoti bo‘yicha keltirilgan kamchiliklar bartaraf etildi.

6.3. Shartnoma bo‘yicha import materiallar va asbob-uskunalarni sotib olish (oborudovanie), hamda etkazib berish xarajatlari va u bilan bog‘liq xarajatlar shaharsozlik hujjatlari ekspertizasidan o‘tkazilmaydi.

6.4. Smeta hujjatlarida ko‘rsatilgan pudratchining boshqa harajatlari miqdori bo‘yicha “Sh aharsozlik hujjatlari ekspertiza qilish Respublika markazi” DM majburiyatni o‘z zimmasiga olmaydi.

6.5. Buyurtmachiga qayta ko‘rib chiqish tavsiya etiladi:

- ShNK 4.01.16-09 6-bobidagi “Qurilishning bahosini shartnomaviy joriy narxlarda aniqlash qoidalari” asosida asbob-uskunalar va qurilish materiallari (buyumlar, konstruksiyalar) birja

va yarmarkalarining byulletenlari, qurilish materiallari va uskunalari yetkazib beruvchi tashkilotlarning narxlaridan olinishi, pudratchining boshqa xarajatlari va ishchilarning ish xaqi bo‘yicha aniqlik kiritishlishini.

6.6. Yakuniy qurilish qiymati buyurtmachi va pudratchi tomonidan qurilish tugagandan so‘ng, haqiqatda (po faktu) bajarilgan ishlar va nazorat o‘lchovlari natijalari asosida aniqlanadi.

6.7. Buyurtmachi ishchi loyihani tasdiqlashdan oldin belgilangan tartibda barcha manfaatdor vakolatli tashkilotlar bilan kelishishi lozim.

- 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.

- Ob’ektni tashqi muhandislik tarmoqlari ekspertiza tomonidan ko‘rilmadi, kelajakda tashqi muhandislik tarmoqlari ishlab chiqilishi va o‘rnatilgan tartibda ekspertizadan o‘tkazilishi lozim.

6.8. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2021 yil 17 sentabrdagi 579-sonli qarorining III bob 29-bandida ekspert tashkilotiga taqdim etilgan shaharsozlik hujjatlarining sifati, dastlabki ma’lumotlarning haqqoniyligi va qabul qilingan loyiha yechimlariga buyurtmachi hamda loyiha tashkiloti javobgarligi belgilangan.

7. Xulosalar.

7.1. Ekspertiza natijalarini hisobga olgan holda, barcha me’yor talablarning bajarilishi va ishlar xajmini maqullanishi sharti bilan “1-qavati savdo va maishiy xizmat ko’rsatishdan iborat ko’p qavatli turar-joy binosi”ni loyihalashtirsh uchun (Korrektirovka) ob’ektining loyiha-smeta hujjatlari hisobga olgan holda ko‘rib chiqib, kelishishga tavsiya etiladi.

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

Bosh ekspert: Xudayberdiyev Shokir Abdiraxmanovich.

Ishtirokchi ekspertlar: Shukurov Rustam Sunnatovich, Ikromov Muxiddin Sodiqovich, Usmanov Kayrat Sharipbayevich, Raimov Murod Ummat O‘g‘li, Kosherbaev Muratbek Abatovich, Usmanov Aybek Daniyarovich, Abduraxmanov Muzaffar Yulchiyevich