

“ТАСДИҚЛАЙМАН”
Ишлар бшқармаси бөшлиғи


А.А. Иўлашев

“28” 09 2026 йил



ТЕХНИК ТОПШИРИҚ

*“Халқаро Ҳамкорлик Маркази” АЖ га қарашли Тошкент вилояти, Бўстонлиқ тумани,
Чимган МФЙ, Чимган кўчаси, 7-уйда жойлашган “Чимён” дам олиш оромгоҳини мукамал таъмирлаш
бўйича лойиҳа-смета ҳужжатларини ишлаб чиқиш учун лойиҳа топшириғи*

Ташкент 2026 й.

I. Умумий маълумотлар ва асосий талаблар

1	Объектнинг номи	Тошкент вилояти, Бўстонлиқ тумани, Чимган МФЙ, Чимган кўчаси, 7-уйда жойлашган “Чимён” дам олиш оромгоҳи
2	Жойлашган манзили	Тошкент вилояти, Бўстонлиқ тумани, Чимган МФЙ, Чимган кўчаси, 7-уй
3	Буюртмачи	“Халқаро Ҳамкорлик Маркази” АЖ
4	Лойиҳалаш учун асос	Буюртмачи томонидан тасдиқланган техник топшириқ
5	Қурилиш тури	Мукамал таъмирлаш ва ҳудудни ободонлаштириш
6	Молиялаштириш манбаи	Ўз маблағлари ҳисобидан
7	Қурилишнинг дастлабки баҳоси	Ишчи лойиҳа-смета ҳужжатлари (ИЛСХ) ишлаб чиқилгандан сўнг “Шаҳарсозлик ҳужжатларини экспертиза қилиш республика маркази” ДМ ёки унинг ваколатли ҳудудий органи ижобий хулосасига кўра аниқланади
8	Лойиҳа ташкилоти	(Бош лойиҳачи) Ўзбекистон Республикасининг “Давлат харидлари тўғрисида”ги Қонуни ва ички харид тартиб-таомилларига асосан танлов орқали аниқланади
9	Пудрат ташкилоти	(Бош пудратчи) Харид тартиб-таомиллари асосида танлов орқали аниқланади
10	Лойиҳалаш босқичлари	Бир босқичли: Ишчи лойиҳа-смета ҳужжатлари (ИЛСХ) ҳамда эскиз-дизайн (рендер) концепцияси
11	Лойиҳанинг асосий шартлари	Архитектуравий-қурилиш ва муҳандислик ечимлари объектни конструктив ҳолатини техник текширув хулосаси ва Буюртмачи билан келишилган Нуқсон далолатномаси (Дефектный акт) асосида бажариш

12	Демонтаж ишларига мажбурий талаблар	Лойиҳа-смета ҳужжатлари таркибида демонтаж ишлари ва чиқиндиларни ташиш харажатлари алоҳида бўлим сифатида тўлиқ ҳисоб-китоб қилиш: - Мавжуд биноларнинг эскирган ва яроқсиз том қопламаларини демонтаж қилиш; - Эски дераза ва эшик блокларини, дераза олди тоқларини (подоконник) ечиб олиш; - Эскирган пол қопламалари, лагалар, пардоз сувоқлари (штукатурка), кафель ва керамик плиткаларни кўчириш; - Мавжуд ички ва ташқи муҳандислик тармоқларини (иситиш, сув, канализация, электр, вентиляция) тўлиқ демонтаж қилиш; - Ҳудуддаги маънан ва жисмонан эскирган енгил иншоотлар, тўсиқлар, фойдаланишга яроқсиз сув/канализация қудуқлари ва лотокларни демонтаж қилиш; Муҳим: Демонтаждан чиқадиган қурилиш чиқиндиларининг ҳажмини аниқлаш, уларни ортиш, ҳудуддан ташқарига олиб чиқиш ва белгиланган полигонларда утилизация қилиш харажатлари смета таркибига мажбурий тартибда киритилсин.
II. НОРМАТИВ-ҲУҚУҚИЙ ВА МЕЪЁРИЙ АСОСЛАР		
13		Норматив-ҳуқуқий база Лойиҳа-смета ҳужжатлари қуйидаги амалдаги меъёрий ҳужжатлар талаблари асосида ишлаб чиқилсин: 1. Ўзбекистон Республикаси Шаҳарсозлик кодекси; 2. ШНҚ 2.08.01-24 — Турар жой объектларини лойиҳалаш талаблари; 3. ШНҚ 2.01.02-04 — Бино ва иншоотларнинг ёнғин хавфсизлиги; 4. ҚМҚ 2.01.04-18 — Қурилиш иссиқлик техникаси;

		5. ҚМҚ 2.03.13-19 — Поллар (Иссиқлик ва товуш изоляцияси бўйича талаблар); 6. КМК 2.04.01-98 ва КМК 2.04.02-19 — Ички ва ташқи сув таъминоти ҳамда канализация; 7. ШНҚ 2.04.16-18 — Қуёшли иссиқ сув таъминоти қурилмалари; 8. ШНҚ 1.03.01-16 — Корхоналар, бинолар ва иншоотлар қурилиши бўйича лойиҳа ҳужжатлари таркиби ва тартиби; 9. ЎзР. Президентининг 2022 йил 9 сентябрдаги ПФ-220-сон ва 2023 йил 23 ноябрдаги ПФ-199-сон Фармонлари; 10. Сейсмик ҳудудларда қурилиш талаблари (ҚМҚ 2.01.07-97 ва тегишли сейсмик меъёрлар).
III. АРХИТЕКТУРА, ДЕМОНТАЖ, 3D РЕНДЕР ВА ОБОДОНЛАШТИРИШ ЕЧИМЛАРИ		
14	Объектнинг техник кўрсаткичлари	Мавжуд бинолар: 2 дона 4 қаватли (ертўла билан) турар-жой/оромгоҳ биноси. (Кадастр ҳужжатлари (1 иловада), техник хулоса (2 иловада), нуқсон далолатномаси (3 иловада) ҳамда ер участкаси чегаралари Буюртмачи томонидан дастлабки маълумот сифатида илова қилинади).
15	Демонтаж ишларини ташкил этиш	- Демонтаж ишлари Нуқсон далолатномаси (Дефектный акт) асосида биноларнинг мустаҳкамлик ва сейсмик бардошлик кўрсаткичларига зарар етказмаган ҳолда лойиҳалансин; - Демонтаж жараёнида яроқли деб топилган қурилиш материаллари (агар мавжуд бўлса) Буюртмачига топшириш учун алоҳида далолатнома билан ҳисобга олинсин.
16	Бош режа ва ҳудудни ташкил этиш	Ер участкасининг рельефи, инсоляцияси, шамол йўналиши, “қизил чизиқлар” ва санитария масофаларини ҳисобга олган ҳолда қуйидагиларни назарда тутиш: - Мавжуд 2 та 4 қаватли (ертўла билан) асосий биноларни таъмирлаш ва уйғунлаштириш;

		- Асосий автомобил кириш-чиқиш дарвозаси ва назорат-ўтказиш пункти (НЎП); - Меҳмонлар ва ходимлар учун автотураргоҳ (электромобилларни қувватлаш нуқталари билан); - Пиёдалар йўлаклари ва ландшафт зоналари; - 2 дона беседка: 1) Очиқ ёзги беседка; 2) Совуқ ва иссиқ мавсумлар учун йиғилувчи алюминий витраж тизимли ёпиқ/трансформацияланувчи беседка; - Очиқ бассейн мажмуаси; - Сув чиқариш ва фильтрация тизими, алоҳида санузел, ташқи душ ва техник хона билан; - Сауна/ҳаммом мажмуаси; - Декоратив ландшафт ёритиш тизими; Автоматик ва томчилатиб суғориш ҳамда дренаж/ёмғир сувларини чиқариш тармоқлари.
17	3D визуализация (Рендер) талаблари	Лойиҳа-смета ҳужжатлари таркибига мажбурий равишда юқори аниқликдаги (High-Quality 3D Render) архитектура ва интерьер-экстерьер визуализацияси киритилиши шарт: - Экстерьер 3D рендерлари: Биноларнинг фасад қисми, кундузги ва тунги (ёритиш тизими билан) кўринишлари, кириш қисмлари ҳамда томи; - Ландшафт ва бош режа рендерлари: Ҳудуднинг умумий тепадан кўриниши (bird's-eye view), беседкалар, очиқ бассейн, автотураргоҳ, пиёдалар йўлаклари ва кўкаламзорлаштирилган зоналар визуализацияси; - Интерьер 3D рендерлари: Холл, йўлаklar, асосий хоналар ва ётоқхоналар, ошхона, санузеллар ҳамда сауна/ҳаммом мажмуасининг

		ҳар бир ракурси бўйича ички дизайн кўринишлари ва хоналарнинг тўлиқ мебель ва жиҳозлар билан жойлашувини, маҳаллий бозор имкониятларидан келиб чиққан ҳолда акс эттириши шарт; <i>Муҳим: Барча 3D рендерлар Буюртмачи билан алоҳида келишилади ва тасдиқлангандан сўнг лойиҳа-смета ҳужжатларига асосий альбом сифатида илова қилинади.</i>
18	Ободонлаштириш ва ландшафт дизайни	Кўкаламзорлаштириш: Худуд ва туташ майдонларнинг камида 25% қисми яшил худудга айлантирилсин (ПФ-199-сон Фармонга мувофиқ); - Кўп йиллик манзарали дарахтлар, қимматбаҳо арча ва ниҳоллар, мавсумий гулзорлар ҳамда газон қопламаси назарда тутилсин; - Барча материаллар экологик тоза ва тоғ иқлими таъсирига чидамли бўлиши шарт.
IV. ИНТЕРЬЕР ВА БИНОНИ ИЧКИ ПАРДОЗЛАШ ТАЛАБЛАРИ		
19	Бино қаватларининг баландлиги	Мавжуд конструктив ҳолатга мувофиқ — 2,80 м.
20	Пол қопламалари	- ҚМҚ 2.03.13-19 (5.3-банди) бўйича иссиқлик ва товуш изоляцияси таъминлансин; - Асосий хоналар ва ётоқхоналар: Юқори сифатли табиий паркет ёки инженерлик паркети; - Кириш зоналари ва холл: Табиий тош (гранит/керамагранит), сирпанмайдиган (анти-слип) қоплама; - Ошхона ва ёрдамчи хоналар: Сифатли керамик/керамагранит плиткалар; - Зинапоялар ва моноклит майдончалар: Поғоналар ва тутқичлар юқори сифатли табиий ёнғоқ ёғочидан (Walnut) тайёрлансин; - Плинтуслар: Намликка чидамли МДФ materialiдан, баландлиги $h = 10.0$ см.

21	Шифтларни пардозлаш	- Холл, йўлаклар, ошхона ва хоналар: Гипсокартон (ГКЛ) асосида кўп сатҳли замонавий шифтлар, текисланган ва ёрқин рангли юқори сифатли сувли-эмульсияли бўёқлар билан бўялади; - Бассейн ва гараж шифтлари: Намликка чидамли “Грильята” тизимли осма шифтлар; - Санузел ва ювиниш хоналари: Намликка ва парланишга чидамли осма шифтлар.
22	Деворларни ички пардозлаш	Экологик тоза ва ювилувчи премиум даражадаги бўёқ ва гулқоғозлар (обои); - Интерьер концепциясига мувофиқ декоратив МДФ панеллар; - Табиий мрамор, травертин ва дизайнерлик тош элементлари; - Ошхона ва санитария зоналари: Сопол (керамика) плиткалар; - Муҳим: Деворларда қувур ва муҳандислик тармоқларининг очиқ туртиб чиқишига йўл қўйилмайди (барчаси яширин ўрнатилади).
V. ФАСАД ВА ТАШҚИ КОНСТРУКЦИЯЛАРГА ТАЛАБЛАР		
23	Фасад ечимлари ва цоколь	- Бино пойдевори (цоколь): Табиий гранит тоши билан қаплансин; - Фасад парدوزи: Замонавий минимализм ва премиум классик элементлар уйғунлигида (травертин ва декоратив элементлар); - Тош ва пардоз материаллари махсус анкер тизими ёки меъёрий технологик усуллар билан маҳкамланиб, сув ва ҳарорат деформациялари ҳисобга олинсин.
24	Иссиқлик ҳимояси ва том	- Ташқи деворлар: ҚМҚ 2.01.04-18 талабларига кўра, зичлиги 120–140 кг/м³ бўлган базальт ёки кварц-қумли минерал вата плиталари билан иссиқлик изоляция қилинсин; - Том конструкцияси: Техник текширув ва нуқсон далолатномаси асосида демонтаж қилиниб, қайта тиклансин.

		- Том қопламаси — қалинлиги камида 0,55 мм бўлган икки томонлама полимер қопламали профнастил/металлочерепица; - Тарнов ва сув чиқариш қувурлари: Қалинлиги 0,7 мм бўлган полимер қопламали металлдан, қувур диаметри $d = 120$ мм.
25	Дераза ва ромлар	- Нуқсон далолатномаси асосида эскилари демонтаж қилиниб, тўлиқ янгиланади; - Кўп камерали, иқлим ва УФ-нурларига чидамли юқори сифатли ПВХ профиллар; - Энергия тежамкор Low-E (паст эмиссияли) қопламали бир камерали (2 қават ойнали) герметик стеклопакетлар; - Сифатли, микровентиляция ва хавфсизлик функциясига эга коррозиясиз фурнитуралар (завод сертификати билан).
26	Эшикларга бўлган талаблар	Ташқи эшиклар: Премиум металл конструкцияли, ташқи атмосфера, қуёш ва намликка чидамли ҳимоя лак-бўёғи берилган табиий/реконструкция қилинган шпон қопламали; - Ички эшиклар: Бинонинг умумий интерьер услубига мос, табиий дуб (крашенный дуб) ёғочидан, табиий текстураси сақланган ва бир хил дизайн концепциясида.
VI. МУҲАНДИСЛИК ТАРМОҚЛАРИ ВА АППАРАТУРАЛАР		
27	Электр таъминоти ва муқобил энергия	- Уч фазали электр тармоғи, автоматик муҳофаза тизими, ерга улаш (заземление) ва кучланиш ҳимояси; - Қуёш фотоэлектрик станцияси: Президентнинг ПФ-220-сон Фармони ва Қурилиш вазирлигининг 14.02.2024 й. 14-06/1605-сон хатига мувофиқ, соябон ва бино томларида ҳисобий электр қувватининг камида 25% қисмини таъминловчи қуёш панеллари ўрнатилсин; - Авариявий манба: Захира дизель-генератор қурилмаси назарда тутилсин.

28	Иситиш ва иссиқ сув таъминоти	- Иситиш тизими: Электр токи орқали иситиладиган “иссиқ пол” (кабелларни гофрада ётқизиш, датчик ўрнатиш, смяжка кутилгандан сўнг синовдан ўтказиш); - Иссиқ сув таъминоти: Асосий манба — ШНҚ 2.04.16-18 бўйича қуёш сув иситгичи (гелиосистема). Қўшимча/резерв манба сифатида Ariston ёки муқобил электр бойлерлар ўрнатилиб, улар ўзаро автоматик тизим орқали бошқарилсин.
29	Сув таъминоти ва канализация	- КМК 2.04.01-98 ва КМК 2.04.02-19 меъёрларига мувофиқ; - Ички сув тармоқлари полипропилен (РР), канализация тармоқлари шовқинсиз ПВХ қувурларидан яширин ҳолда (канал/шахталарда) ўтказилсин; - Кириш қисмида ичимлик сув сарф-ўлчагичи (счётчик) ва кўп босқичли сув тозалаш (фильтр) ускуналари назарда тутилсин.
30	Совитиш, вентиляция ва хавфсизлик	- Совитиш ва вентиляция: Микроиқлим учун VRF ёки мультисплит тизими. Ошхона, санузел ва сауналар учун мажбурий рекуперацияли ҳаво алмашинуви тизими; - Ёритиш концепцияси: Энергия тежамкор LED тизими (фасад учун Grazing light, йўлакча ва дарахтлар акцент ёритиш, бино ичи яширин LED profiles); - Заиф токли тизимлар ва хавфсизлик: Ташқи периметр бўйлаб IP-видеокузатув, ШНҚ 2.01.02-04 бўйича манзилли ёнғин сигнализацияси, интернет (Wi-Fi) ва алоқа тармоқлари.
VII. ТАҚДИМ ЭТИЛАДИГАН ҲУЖЖАТЛАР ТАРКИБИ ВА ШАРТЛАР		
31	Дастлабки маълумотлар (Буюртмачи беради)	ШНҚ 1.03.01-16 га мувофиқ топографик сурат (ер усти/ер ости тармоқлари ва дарахтлар нуқтаси кўрсатилган ҳолда); - Кадастр ҳужжатлари нусхаси;

		- Мавжуд биноларнинг техник ҳолати хулосаси ва Нуқсон далолатномаси.
32	Лойиҳа ҳужжатлари нусхалари ва таркиби	Экспертизага топшириш учун - 1 нусха (электрон ёки қоғоз шаклда); - Экспертиза ижобий хулосасидан сўнг Буюртмачига топшириладиган якуний нусхалар (ШНҚ 1.03.01-16, 13.7-банд): - Ишчи лойиҳа ҳужжатлари (демонтаж бўлими билан) -3 нусхада (босма) + 1 нусха электрон (PDF ва DWG форматида); - 3D Дизайн ва Рендер альбоми - Алоҳида юқори сифатли рангли босма (A3/A4) альбоми ҳамда электрон шаклда (High-Resolution JPEG/PNG); - Смета ҳужжатлари (демонтаж ва чиқинди ташиш харажатлари билан) - 1 нусха нархли ва 2 нусха нархсиз (босма) + электрон шаклда (Excel ва дастурий форматда). - 3D Дизайн ва Рендер альбомига қўшимча равишда — Буюртмачи билан қатъий келишилган Мебель ва жиҳозлаш спецификацияси (Жиҳозлаш ведомости) илова қилинади.
33	Ишларни амалга ошириш ва муаллифлик назорати	Қурилиш муддати: 2026–2027 йиллар; - Муаллифлик назорати: Лойиҳа ташкилоти томонидан қурилишнинг бутун даври мобайнида тасдиқланган график асосида олиб борилади; - Лойиҳага ўзгартириш киритиш: Алоҳида қўшимча битим ва қайта тасдиқланган техник топшириқ асосида амалга оширилади (Лойиҳачи томонидан йўл қўйилган хатоликлар бундан мустасно).
VII. МЕБЕЛЬ ВА ЖИҲОЗЛАРГА ҚЎЙИЛГАН ТАЛАБЛАР		
34	3D Визуализация ва мебель концепцияси	- Барча интерьер 3D рендерлари хоналарнинг тўлиқ ва мукамал мебель жиҳозлари (юмшоқ ва қаттиқ мебеллар, шкафлар, гарнитурлар, стол-стуллар ва декор элементлари) билан жойлашувини аниқ акс эттириши шарт.

35	Маҳаллий бозор таҳлили (Локализация)	- 3D рендерларда ва лойиҳа спецификациясида қўлланиладиган барча мебель ҳамда жиҳозлар Ўзбекистон маҳаллий бозори (етказиб берувчилар ва ишлаб чиқарувчилар) имкониятлари мукамал ўрганилган ҳолда танланиши шарт. - Танланган мебеллар маҳаллий бозорда мавжуд бўлиши ёки маҳаллий мебель корхоналари томонидан буюртма асосида сифатли тайёрланиши мумкин бўлган стандарт ва материалларга (МДФ, шпон, табиий ёғоч, металл ва ҳ.к.) тўлиқ мос келиши шарт.
36	Келишиш ва ўрнатиш (монтаж) тартиби	- Мебелларнинг турлари, габарит ўлчамлари, материали, матоси, ранглар гаммаси, жойлашув схемаси ҳамда мебель ўрнатиш (монтаж қилиш) жараёни қатъий равишда Буюртмачи билан олдиндан келишилган ва тасдиқланган ҳолда амалга оширилади. - Лойиҳачи томонидан мебелларнинг аниқ кўрсаткичлари ёритилган алоҳида Мебель ва жиҳозлаш спецификацияси тақдим этилади.

Ишлар бошқармаси бошлиғи ўринбосари

Ишлар бошқармаси бош мутахассиси

Ишлар бошқармаси бош мутахассиси

Б. Х. Умарханов

А. А. Абдумажидов

Ғ. Т. Пардаев