



## KO'P FUNKSIYALI HUDUDLAR VA MAJMUALARNI SHAKLLANTIRISH TAMOYILLARI

Pardayev Abbas

Qarshi davlat universiteti o'qituvchisi

Eshnazarov Isomiddin

Qarshi davlat universiteti talabasi

<https://doi.org/10.5281/zenodo.19232537>

### ARTICLE INFO

Qabul qilindi: 22-mart 2026 yil

Ma'qullandi: 24-mart 2026 yil

Nashr qilindi: 26-mart 2026 yil

### KEYWORDS

*ko'p funksiyali majmua, ko'p funksiyali ko'chmas mulk, ko'p funksiyali hudud, ko'p funksiyali qurilish.*

### ABSTRACT

*Ushbu maqolada muallif ko'p funksiyali hududlar va majmualarni rivojlantirish tamoyillari va xususiyatlarini o'rganadi. Aholi sonining ko'payishi tufayli yirik shaharlarning markaziy hududlarida tirbandlik muammosi yanada keskinlashdi. Bu muammoni ko'p funksiyali ko'chmas mulkni rivojlantirish orqali hal qilish mumkin.*

Shahar hududlarining ko'p funksiyaliligini oshirish, fazoviy rivojlanish strategiyasining asosiy ustuvor yo'nalishlaridan biridir. Relyef shaharni rivojlantirish uchun cheklangan va eng qimmatli resurs bo'lib, tegishli va yuqori sifatli foydalanishni talab qiladi.

Yangi shaharning ko'p funksiyali hududini barqaror rivojlantirish jarayonida quyidagi tamoyillar ilgari suriladi.

Birinchi tamoyil: aralash maqsadli qurilish. Turli xil yerlardan foydalanishni rejalashtirish aholini jalb qilishni rag'batlantiradigan funktsiyalarning kombinatsiyasini nazarda tutadi. Ushbu turdagi yerlardan foydalanishni rejalashtirish bino, binolar majmuasi yoki mahalla darajasida amalga oshirilishi mumkin. Ushbu yondashuv nafaqat xususiy yoki byudjet investitsiyalaridan, balki davlat-xususiy sheriklikdan ham foydalanishi mumkin. [1, 103-bet].

Ikkinchi tamoyil: polisentrik shaharsozlik. Ko'p funksiyali rivojlanish orqali shahar markazidan uzoqda joylashgan hududlarda avtonom inshootlar yaratilishi mumkin. Polisentrik tamoyilga muvofiq yaratilgan obyektlar aholining mahalliy hududlardagi ehtiyojlarini qondirish imkonini beradi. Avtonom inshootlar, shuningdek, hududning har bir komponenti uchun resurslarning mavjudligini talab qiladi. Ushbu resurslar shahar infratuzilmasi tomonidan ta'minlanadi, bu esa ushbu komponentlar uchun yetarli darajada o'lchamda bo'lishi kerak [5, 232-bet].

Uchinchi tamoyil: ko'p funksiyali loyiha funktsiyalarining sinergiyasi. Sinergiya ancha zamonaviy tushunchadir. U bir nechta elementlarning bog'lanishini ifodalaydi, natijada ularning o'zaro ta'siri ta'siri ko'p marta oshadi [3, 6-bet]. Ko'p funksiyali kompleksni loyihalashda muhim xarakterli xususiyat sinergetik effekt yaratishdir. Mijozlar uchun funktsiyalar sinergiyasi ko'p funksiyali kompleksga tashrif buyurishning asosiy sababidir; bu

shuningdek, ishlab chiquvchilarning ushbu turdagi konstruksiyani tanlashining sabablaridan biridir.

Relyefdan foydalanish samaradorligini oshirish uchun funktsiyalarning o'zaro bog'liqligi haqida umumiy tushuncha yaratish kerak. Ushbu o'zaro ta'sir quyidagi ko'chmas mulk turlarini birlashtirishi mumkin: turar-joy, ofis, chakana savdo, ko'ngilochar, omborxon va mehmonxon. Mavjud qurilgan muhitdagi turli funktsiyalarning uyg'unligini o'tgan asrdagi binolarda kuzatish mumkin.

Bugungi kunda ko'plab yirik shaharlar, ayniqsa shahar markazida, o'zlashtirilmagan yerlarning yetishmasligiga duch kelmoqda, yer va kvadrat metr narxlarining sezilarli darajada oshishi kuzatilmoqda. Shuning uchun, yerlardan samarali foydalanish uchun turli funktsiyalarni birlashtirgan loyihalar ko'rib chiqilmoqda va loyihalashtirilmoqda. Bunday sharoitda ko'p maqsadli qurilish osonlikcha yetib borish mumkin bo'lgan joyda qulaylik va qulaylik yaratish orqali hayot sifatiga ijobiy ta'sir ko'rsatadi.

Ko'p funktsiyali komplekslarni shakllantirish monofunksional loyihalarga nisbatan quyidagi afzalliklarga ega:

- mavjud zich rivojlanish sharoitida shahar hududlarini oqilona rivojlantirish;
- bitta hududda ko'p sonli davlat funktsiyalarining jamlanishi aholi punktlarida shaharsozlik siyosatining to'g'ri shakllanishiga yordam beradi;
- loyihaning katta hajmi tufayli qurilish materiallari narxining pasayishi;
- eng samarali foydalanish tufayli kompleksdagi turli funktsiyalarga ega ob'ektlarga nisbatan operatsion xarajatlarni kamaytirish;
- bir nechta funktsiyalarning bir joyda birlashishi potentsial tashrif buyuruvchilar oqimini ko'paytirishga yordam beradi;
- ko'p funktsiyali majmualar qurishda xavflarni diversifikatsiya qilish investorlarni jalb qilishning eng samarali usullaridan biridir [2, 26-bet].

Ko'p funktsiyali majmualarning o'ziga xos xususiyati shundaki, ular turli xil ko'chmas mulk turlarining maksimal muvaffaqiyatini aniqlash uchun loyihani batafsilroq ishlab chiqish va loyihadan oldingi tahlilni talab qiladi. Bunday loyihalar Moskva va boshqa yirik shaharlarda eng keng tarqalgan bo'lib, aholida ijobiy taassurot qoldiradi. Biroq, ko'p funktsiyali loyihalarni ishlab chiqish jarayonida ularni hal qilishga jiddiy yondashuvni talab qiladigan quyidagi qiyinchiliklar yuzaga keladi:

- loyiha konsepsiyasini shakllantirishda hisobga olinishi mumkin bo'lgan potentsial o'zgarishlarni hisobga olish uchun ob'ektni loyihalash va qurish jarayonida bozor holatini kuzatishga alohida e'tibor qaratish kerak;

- aholining kelajakdagi qulayligi ma'lum funktsional komponentlarning mavjudligiga bog'liq, shuning uchun eng oqilona yondashuv ma'lum bir hududda mavjud bo'lmagan zarur funktsiyalarni kiritishni ko'rib chiqish bo'lishi kerak;

Bunday keng ko'lamlı loyihalarni yaratishda, maksimal qulaylik uchun turli iste'molchilar oqimlarini ajratishni ta'minlash uchun binoning fazoviy joylashuviga alohida e'tibor qaratish kerak. Turar-joy mulkdorlari ofis yoki chakana savdo xodimlari bilan o'zaro aloqalarni minimallashtirishlari kerak. Ko'p funktsiyali majmuada markazlashtirilgan holda joylashganda, samarali variantlardan biri tijorat tashrif buyuruvchilari va kvartira egalari uchun to'xtash joylarini ajratishdir (bu kirish yo'llarini ajratish orqali amalga oshirilishi mumkin).

- obyektning kelajakdagi faoliyati davrida funksiyalarga talabning barqarorligini ta'minlash maqsadida belgilangan maqsadlarga erishish uchun strategik rejalashtirish amalga oshirilishi kerak;

- ob'ektning yuqori sifatli ishlashini ta'minlash uchun uni loyihalash bosqichidayoq ishlatish va samarali boshqarish xarajatlarini ta'minlash zarur.

Kelajakdagi ko'p funksiyali majmuaning joylashuvi funktsional maqsadlar kombinatsiyasiga ega bo'lgan uchastkani tanlashda asosiy omil hisoblanadi. Bu parametr nafaqat uchastkaning trafikiga, balki uni yaxshilash potentsialiga ham ta'sir qiladi. Ko'chmas mulk mutaxassislari, shuningdek, joylashuv uning ajoyib transport qulayligi va atrofdagi infratuzilmasi tufayli mijozlar oqimini boshqarayotganini ta'kidlaydilar [4, 52-bet]. Bundan tashqari, uchastkaning hajmi nafaqat rejalashtirilgan ko'chmas mulk majmuasini joylashtirish uchun, balki qulay shahar muhitini yaratish uchun ham yetarli bo'lishi kerak.

Kelajakdagi ko'p funksiyali ob'ekt kontseptsiyasining eng maqbul rivojlanishidan oldin uchta yondashuv mavjud:

- Shaharsozlik yondashuvi: mavjud maydonlardan gorizontal va vertikal ravishda maksimal darajada foydalanish, shu jumladan yer osti qurilishi (eng keng tarqalgan misol - yer osti avtoturargohi). Kichik maydonni funktsiyalarni joylashtirishga vertikal yondashuv turli xil xizmatlarning samarali kombinatsiyasini ta'minlaydi: madaniy va dam olish xizmatlari, chakana savdo, ovqatlanish va transport.

- Ijtimoiy yondashuv: tashrif buyuruvchilarning qulayligini ta'minlash (sayohat vaqtini minimallashtirish va kerakli funktsiyalarni birlashtirishni ta'minlash orqali) va mijozlar oqimini ko'paytirish uchun turli aholi guruhlari hayoti uchun puxta o'ylangan konsepsiyaga ega loyiha yaratish. Qo'shimcha funktsiyalarga ehtiyoj ko'p funksiyali majmua iste'molchilarining profili bilan ham belgilanadi (keksa yoshdagilar uchun tibbiy muassasalar, ko'p bolali oilalar uchun esa rivojlangan infratuzilma kerak);

- Arxitektura yondashuvi: potentsial iste'molchilarning iqtisodiy barqarorligi bilan bog'liq. Ularning holati ham uy-joy (bino maydoni), ham butun majmua uchun me'moriy rejalashtirish qarorlariga ta'sir qiladi. Bundan tashqari, me'moriy ko'rinish mavjud atrofdagi arxitekturaga bog'liq.

Ko'p funksiyali inshoot ko'plab tashrif buyuruvchilar uchun ishlab chiqilayotganligi sababli, nafaqat ularning qulayligini, balki xavfsizligini ham ta'minlash muhimdir. Yuqori sifatli ish va ob'ektlarni saytga joylashtirish bo'yicha oqilona qarorlar qabul qilish juda muhimdir.

#### Foydalanilgan adabiyotlar:

1. Batyrshina E. R. Shahar -xususiy sheriklikni rivojlantirish // Yosh olim. - 2019. - № 19. - B. 102-105.
2. Dobrysheva N.K. Ko'p funksiyali inshootlarning umumiy dizayni // Fan byulleteni. - 2020. - 4-jild. - № 3. - 25-28-betlar.
3. Yegorova N. E., Tumina T. A., Perlova E. V. Ko'p funksiyali murakkab ko'chmas mulkning turli segmentlarini birlashtirishda sinergetik effektlarni tahlil qilishning metodologik asoslari // Rossiya transport biznesi. - 2009. - № 7. - P. 5-7.
4. Kuzmicheva I. G., Ishutin A. A., Shleenko A. V. Ko'chmas mulk obyektlarining joylashuvi bo'yicha ekspertiza // Yoshlik va fan: Muvaffaqiyat sari qadam. - 2017. - 51-54-betlar.

5. Popov R. A. va boshqalar. Katta shaharning polisentrik modelining tashkiliy va iqtisodiy jihatlari // Adige davlat universitetining axborotnomasi. 5-seriya: Iqtisodiyot. - 2015. - № 2 (160). - 231-234-betlar.



INNOVATIVE  
ACADEMY