Jamiyat va boshqaruv

Общество и управление / Society and Administration

2026/2(112)

O'ZBEKISTON RESPUBLIKASI
PREZIDENTI HUZURIDAGI
DAVLAT SIYOSATI VA BOSHQARUVI
AKADEMIYASI

doi

Crossref
Content
Registration

Toshkent – 2026

O'ZBEKISTON RESPUBLIKASI
PREZIDENTI HUZURIDAGI
DAVLAT SIYOSATI VA BOSHQARUVI
AKADEMIYASI

JAMIYAT VA BOSHQARUV

Общество и управление / Society and Administration

2026/2(112)

1997-yildan nashr etiladi

ISSN: 2181-7340
E-ISSN: 3093-9208

Toshkent – 2026

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ УРБАНИЗАЦИИ В УЗБЕКИСТАНЕ



Сайидфозил ЗОКИРОВ,
профессор кафедры «Государственные и корпоративные стратегии» Национального университета Узбекистана имени Мирзо Улугбека

Аннотация: решение задач «комплексного развития регионов, реализации стратегии урбанизации и повышения уровня обеспеченности населения доступным жильем» является одной из важнейших целей Стратегии «Узбекистан – 2030». В статье анализируется ход реализации задач, поставленных правительством в этом направлении, изучаются причины невыполнения, а также представлены авторские предложения по дальнейшему ускоренному развитию урбанизации в стране в перспективе.

Ключевые слова: *урбанизация, региональное развитие, стратегия, концепция, генеральный план, населенный пункт,жильё.*

O‘zbekistonda urbanizatsiyani rivojlantirishning strategik yo‘nalishlari

Sayidfozil Zokirov,
Mirzo Ulug‘bek nomidagi O‘zbekiston Milliy universiteti “Davlat va korporativ strategiyalar” kafedrasi professori

Annotatsiya: hududlarni kompleks rivojlantirish, urbanizatsiya strategiyasini amalga oshirish, aholini arzon uy-joy bilan ta’minlash darajasini oshirish maqsadlariga erishish "O‘zbekiston – 2030" strategiyasining eng muhim maqsadlaridan biridir. Ushbu maqolada hukumatning mazkur sohadagi maqsadlarga erishish jarayoni tahlil qilinadi, ularning muvaffaqiyatsizlik sabablari ko‘rib chiqiladi va kelajakda mamlakatda urbanizatsiyani yanada jadallashtirish bo‘yicha takliflar ilgari suriladi.

Kalit so‘zlar: *urbanizatsiya, hududiy rivojlanish, strategiya, konsepsiya, bosh reja, aholi punkti, uy-joy.*

Strategic Directions for Urbanization Development in Uzbekistan

Sayidfozil Zokirov,
Professor, Department of State and Corporate Strategies National University of Uzbekistan

Abstract: the solution of the tasks of “comprehensive development of regions,

implementation of the urbanization strategy and increasing the level of provision of the population with affordable housing" is one of the most important goals of the Strategy "Uzbekistan – 2030". The article analyzes the progress of the implementation of the tasks set by the government in this direction, studies the reasons for non-fulfillment, and presents the author's proposals for further accelerated development of urbanization in the country in the future.

Keywords: *urbanization, regional development, strategy, concept, master plan, settlement, housing.*

Города играют ключевую роль в общественном прогрессе, выступая центрами экономического роста, инноваций, культурного развития и политической активности, а также способствуя повышению качества жизни населения и формированию устойчивой экономики. Они стимулируют развитие прилегающих территорий, являются двигателями научно-технического прогресса и центрами концентрации образовательных и культурных учреждений.

Города находятся в центре современной экономики, выступая и как ее причина, и как ее следствие. Их роль как источника экономического роста впервые была выявлена Дж. Джакобсом и впоследствии подтверждена рядом исследований [1]. В частности, согласно результатам исследования, проведенного Дж. Хендерсоном, в 2000 г. 38 крупнейших городов занимали всего 0,6% от общей площади Европейского Союза, но при этом концентрировали 25% населения и около 30% ВВП. В Японии Центральный регион, включающий пять префектур, в 1998 г. занимал всего 5,2% территории страны, но, несмотря на это, здесь проживало 33% населения и производилось 42% ВВП. В 1997 г. в 40 крупнейших городах США проживало 53%населения [2].

Это говорит о том, что каждая страна, ставящая своей целью экономическое развитие, уделяла особое внимание развитию городов и эти мероприятия отражались в их стратегиях социально-экономического развития. Стратегирование регионов и городов особенно «в наши дни ... активно развивается применительно к государственному руководству и экономическому управлению. Использование методологии стратегирования помогает выверять векторы движения к целям и ориентирам» [3].

В настоящее время утвержденная Указом главы государства Стратегия «Узбекистан – 2030» и охватывающая такие вопросы, как развитие человеческого капитала, обеспечение экономического роста, рациональное использование водных ресурсов, охрана окружающей среды, обеспечение верховенства закона, укрепление государственной безопасности и обороноспособности, является важным программно-правовым документом, регулирующим развитие страны во всех сферах общественной жизни на среднесрочную перспективу. Стратегия состоит из 5 разделов и 100 целей, 60-ая из которых – «Комплексное развитие регионов,

реализация стратегии урбанизации, повышение уровня обеспеченности населения доступным жильем».

Реализация данной цели предполагает выполнение следующих 9 задач:

• принятие мер по доведению уровня урбанизации с 51 процента до 60 процентов, превращение городов Самарканда и Намангана в «города-миллионники», доведение количества городов и районов с численностью населения более 300 тысяч до 28, разработка генеральных планов всех населенных пунктов;

• строительство в регионах жилых домов на 1 миллион квартир, доведение количества массивов «Янги Узбекистон» до 100, возведение дополнительного жилья на 200 тысяч семей, строительство в республике социальных домов, предназначенных для не менее 140 тысяч семей;

• внедрение практики разработки генеральных планов и мастер-планов районов (городов) с разделением на 3 категории (реновация, реконструкция и консервация) в упрощенном порядке, а также с учетом предложений населения и предпринимателей;

• в целях обновления массивов с истекшим сроком эксплуатации и ветхого жилья разработка программ реновации на основе мнения широкой общественности, возведение на густонаселенных территориях многоэтажных домов на основе принципа «развитие в рост»;

• осуществление строительства инженерно-коммуникационной и социальной инфраструктуры на местах с учетом долгосрочного социально-экономического и демографического развития территории;

• внедрение новых стандартов развитых государств на основе норм безопасности строительства зданий и сооружений;

• широкое привлечение частного сектора в систему оценки, проверки и приемки монтажных работ при строительстве;

• пересмотр системы подготовки специалистов среднего звена в строительстве, подготовка 20 тысяч профессиональных мастеров в год;

• формирование законодательных основ, регулирующих строительство многоквартирных домов и других объектов недвижимости на долевой основе [4].

Исследование показывает, что определённые в Указе Президента Республики Узбекистан задачи частично выполнены соответствующими государственными органами. Так, генеральным планам населённых пунктов придан статус общедоступного документа, а в рамках национального информационного портала «Шаффоф қурилиш» создана информационная система «Геопортал» (https://dshk.uz). В 2021–2024 годах разработаны и утверждены градостроительные документы 467 населённых пунктов (39 городов, 134 посёлков, 288 сел (аулов) и 6 по дополнительным мастер-планам).

С 2021 года во всех регионах республики в режиме реального времени функционирует Национальная информационная система «Шаффоф қурилиш». С помощью этой системы формируется электронная база данных

информации о заключении договоров между подрядчиком и заказчиком на финансирование строительства объектов, выплате авансовых средств, ведении отчётности о выполненных работах и их финансировании. В системе ведётся учёт контроля и мониторинга строительного процесса, контрольных проверок территориальных контрольных инспекций, фиксируются выявленные недостатки и их устранение.

Полная цифровизация строительного контроля удобна и для инспекторов. Это также обеспечит полный контроль за деятельностью инспекторов министерства. В результате предотвращается коррупция, а сам процесс стал более прозрачным. Это, в свою очередь, облегчит деятельность предпринимателей-подрядчиков.
Устраняется излишняя бюрократия и бумажная волокита [5].

В 2021-2023 годах были разработаны 368 нормативно-технические документы, а также обновлены старые. В 2021–2025 годах на электронной тендерной платформе было проведено 4912 тысяч тендеров, в которых приняли участие 13 тысяч организаций. Общая стоимость тендеров составила 5219 трлн сумов, из которых заключено договоров на общую сумму 5013 трлн сумов. В результате было сэкономлено 216 трлн сумов.

Система «Шаффоф қурилиш» и Геопортал интегрированы в Налоговый комитет, Агентство по статистике, Министерство занятости и трудовых отношений, Агентство по стандартизации, Агентство кадастра, Агентство государственных услуг, Электронное правительство и Единый портал интерактивных государственных услуг.

Создана система «Огох фуқаро», которая позволяет получать информацию об объектах, выявлять незаконное строительство, фиксировать выявленные на объектах нарушения и направлять информацию в уполномоченные органы [6].

В целях улучшения жилищных условий населения, рационального использования земельных ресурсов и развития процессов урбанизации населённых пунктов в регионах комплексно возводятся многоэтажные дома, объекты социальной сферы и инфраструктуры, а также инженерно-коммуникационные сети в виде массивов «Янги Узбекистон», основанных на современных градостроительных требованиях. В стране за последние 6 лет построено почти 300 тысяч жилых домов, что в 10 раз больше, чем в предыдущие годы. Только в 2024 году было построено более 40 миллионов квадратных метров зданий и сооружений. В частности, построено 2044 многоэтажных дома с более чем 100 тысячами квартир.

В соответствии со стратегией «Узбекистан – 2030» намечалось построить 100 массивов «Янги Узбекистон» и к 2025 году их число достигло на 55.

Согласно Постановления Президента Республики Узбекистан «О мерах по дальнейшему совершенствованию системы государственного управления в сфере градостроительной деятельности и утверждению программ разработки градостроительной документации населённых пунктов в 2023-2027 годах» разрешена разработка генеральных планов городов в

упрощенном формате в соответствии с заданием на проектирование Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства. При этом на основании сведений, представляемых местными органами исполнительной власти, соответствующими министерствами и ве-домствами, территории населённых пунктов разделяются на следующие зоны:

a) зоны консервации. Данные зоны включают в себя зелёные зоны, прибрежные и придорожные территории, объекты культурного наследия, социальной сферы, военные городки и объекты особой категории и их охраняемые территории, а также исторически сложившуюся часть населённого пункта с требованием сохранения их в первозданном виде;

b) зоны реконструкции и реновации. В данных зонах определяются исключительно:

функциональные зоны в соответствии с целями использования территории с установлением ограничений на их использование;

параметры плотности, определяющие соотношение разрешенной площади застройки здания или сооружения к площади земельного участка данного здания или сооружения;

мощность и направления магистральных инженерных сетей;

расположение имеющихся и планируемых к посадке зеленых насаждений территорий;

проектные красные линии [7].

Строительство инфраструктурных объектов в Узбекистане финансируется из государственного бюджета и реализуется посредством различных программ. Так, на 2025 бюджетный год предусмотрены следующие виды расходов по данному направлению:

• затраты на создание необходимой инфраструктуры для реализации драйверных проектов – 1,1 трлн. сум;

• затраты на улучшение инфраструктуры 1000 наиболее неблагополучных махаллей – 2,3 трлн. сум;

• расходы на «OpenBudget» – 6,5 трлн. сум;

• затраты на капитальный ремонт, реконструкцию и строительство в рамках инвестиционной программы (объектов социальной сферы) – 20,2 трлн. сум;

• затраты на ремонт многоэтажных домов, обеспечение питьевой водой и теплом – 3,2 трлн. сум [8].

Последовательная реализация задач, обозначенных в стратегии, имеет большое значение в интенсификации процессов урбанизации в стране, социально-экономическом развитии городских поселений. Несмотря на это, значительная часть установленных программных задач до сих пор не реализована.

Глава государства поставил задачу довести уровень урбанизации в Узбекистане до 60% к 2030 году. Однако за последние годы этот показатель практически не изменился. С 2009 года, когда 965 сельские населённые пункты были преобразованы в городские посёлки [9], этот процесс приостановился. В последние годы уровень жизни населения во многих сельских населённых пунктах повысился, что также

отразилось на их архитектурном облике, в которых они проживают. Также произошли значительные изменения в структуре занятости населения крупных сёл. В частности, увеличилась численность занятых в сфере услуг и промышленности, в то время как численность занятых в сельском хозяйстве резко сократилась.

По нашему мнению, учитывая эти факторы, крупным сельским поселениям с населением более 5000 человек следует постепенно присваивать статус городов. В настоящее время таких поселений насчитывается 233, а численность населения составляет 2,7 миллионов человек [10]. Эта мера играет важную роль в повышении уровня урбанизации в стране.

В связи с преобразованием городов Самарканда и Намангана в «города-миллионники» предлагается внести следующие требования и стандарты по отношению к «городам-миллионникам»:

• ввести в Градостроительный кодекс статью, предусматривающую предоставление городам-миллионникам статуса отдельной административно-территориальной единицы – «Город республиканского подчинения»;

• упорядочить внутреннее административно-территориальное деление городов-миллионников, обеспечив, чтобы численность населения городских округов не превышала не менее 200 тысяч и не более 400 тысяч человек;

• установить специальный «герб» для городов-миллионников, отражающий историю города, его географическое положение и цели развития на перспективе;

• создать в городах систему автобусного, трамвайного сообщения или метрополитена и не менее двух «кольцевых» маршрутов для формирования устойчивой транспортной системы;

• зонирование города и определение базовых налоговых ставок по зонам;

• предусмотреть в инфраструктуре жильё, объекты социальной сферы, питьевое водоснабжение, канализацию, электроснабжение, газоснабжение, связь и транспорт исходя из потребностей населения, плотности и производственных мощностей;

• массовое строительство многоквартирного жилья высотой 16 этажей и более на основе монолитных железобетонных и крупнопанельных конструкций, а также других стройматериалов, с теплоизоляцией не ниже второго уровня в соответствии с градостроительными нормами;

• в целях формирования стабильной экологической среды и развития городов по принципу «вертикального роста» (установление доли многоэтажной застройки в общем жилом фонде на уровне 65%) создать «зелёные пояса» и обеспечить не менее 25% от общей площади города зелёными насаждениями;

• обеспечить безопасность городов, в том числе предусмотреть меры по эвакуации и защите населения в случае стихийных бедствий и техногенных катастроф, создать систему «Безопасный город».

С переводом городов Самарканда и Намангана в категорию городов республиканского подчинения ожидается ряд административно-территориальных изменений. В частности, возможно образование в

составе города Самарканда Карасуйского, Согдианского, Сиябского, Богишамалского и Маракандского районов, а также изменение существующих административно-территориальных границ Акдарьинского, Пастдаргамского и Тайлакского районов и упразднение Самаркандского района Самаркандской области. При этом ожидается, что город Наманган в административном отношении будет состоять из районов Эскишахар, Янгишахар, Янги-Хаёт, Янги-Наманган и Давлатабат, а существующие административно-территориальные границы Касансайского, Наманганского, Чартакского, Туракурганского и Уйчинского районов Наманганской области могут быть изменены.

В регулировании процессов урбанизации в Узбекистане необходимо дальнейшее совершенствование нормативно-правовой основы в развитии городских поселений. Исходя из этого, необходимо разработать и утвердить проекты законов «Об урбанизации» и «О реновации».

Одним из необходимых документов, принимаемых в этой сфере, является Концепция развития урбанизации, которая отражает основные меры, подлежащие реализации в среднесрочной перспективе, и утверждаемой главой государства.

По нашему мнению, в Концепции должны отражаться наиболее острые проблемы и пути их решения, с которыми в настоящее время сталкиваются города Узбекистана (пробки на дорогах, загрязнение воздуха, дефицит жилья, малое количество многоэтажной застройки, неразвитость общественного транспорта и т.д.). При этом, основное внимание должно уделяться увеличению жилищной площади, уровню пользования общественным транспортом населения в крупных городах, охвату населённых пунктов общественным транспортом, количеству строящихся квартир в городах и т.д. (таблица 1).

В настоящее время в развитии городов Узбекистана существует ряд проблем, требующих своего решения.

Из 18 городов республики с населением более 100 тысяч человек только Ташкент (+38,3 тыс. человек) и Самарканд (+2,2 тыс. человек) имеют положительное сальдо миграции. Это свидетельствует о слабой конкурентоспособности городов республики.

По оценкам экспертов Всемирного банка, города Узбекистана разрастаются бесконтрольно, при этом плотность населения крайне низкая, что может привести к значительному сокращению площадей орошаемых пахотных земель в будущем. Такая ситуация может нанести существенный ущерб продовольственной безопасности в перспективе. В частности, при сохранении нынешнего состояния городской агломерации в городах Андижан, Бухара, Маргилан, Наманган, Нукус, Самарканд, Ташкент, Фергана, Карши и Коканд к 2050 году может быть потеряно 272 км² сельскохозяйственных угодий или утрачена возможность выращивать 1,3 тыс. тонн зерна или 12,2 тыс. тонн овощей в год.
По расчетам международных экспертов, размещение населения в этих городах с оптимальной плотностью и обеспечение вертикального роста зданий и сооружений

позволит сэкономить в среднем 1,2 млрд долларов США на расходах на инженерную, коммуникационную и транспортную инфраструктурук 2050 году.

Несмотря на значительный рост масштабов жилищного строительства в последние годы, удовлетворение потребностей населения в жилье остается низким. Средний жилищный фонд на душу населения в городах в 2010 году составлял 15,1 кв. м, а к 2022 году достиг 18 кв. м. Однако во Вьетнаме этот показатель составляет 22,6 кв. м, в Казахстане – 23 кв. м, в Российской Федерации – 33,8 кв. м, а в странах Европейского союза – 42,6 кв. м.

24,7% городского населения проживает в многоэтажных домах, при этом лишь 22,6%этих многоэтажных домов имеют пять и более этажей, поэтому этажность и плотность застройки в городах остаются низкими.

Жилой фонд либо недостаточно обеспечен инженерно-коммуникационной инфраструктурой, либо требует ремонта.

В настоящее время обеспеченность городского населения питьевой водой составляет 69,7%, природным газом – 55,4%, горячей водой – 66%, отоплением – 57% и водоотведением – 17,6%, при этом из 120 городов только в 58 имеются канализационные сети.

Размещение практически всех высших учебных заведений в нескольких городах (особенно в Ташкенте) и увеличение квот приема создают проблемы с обеспечением студентов учебными аудиториями и общежитиями.

Несоблюдение требований утвержденных генеральных планов городов, нерациональное размещение производственной, социальной и телекоммуникационной инфраструктуры, а также отсутствие учета социальных и экологических последствий при размещении крупных предприятий считаются системными проблемами развития промышленности. Отстают работы по цифровизации системы управления городом.

Постепенное решение вышеперечисленных проблем сыграет в перспективе значительную роль в социально-экономическом развитии городов, которые являются локомотивами общественного прогресса. Это в конечном итоге приведет к увеличению экономического роста, улучшению благосостояния населения и повышению авторитета страны на международной арене.

Таблица 1. Целевые показатели Концепции развития урбанизации до 2030 года в Республике Узбекистан

№	Наименование показателей	Единица измерения	Фактически за 2024 год	Цели		
				2026г.	2028г.	2030г.
1.	Средняя плотность населения в городах республики	тыс. чел./км^2	3,2	3,3	3,5	4,3
2.	Жилищная площадь, приходящаяся в среднем на одного жителя	м^2	18,0	18,3	19,0	21,0
3.	Уровень пользования общественным транспортом населения в средних и крупных городах	%	22	23,5	25	35
4.	Уровень охвата населённых пунктов общественным транспортом	%	65	70	80	95
5.	Количество городов-миллионников	ед.	1	1	2	3
6.	Количество больших и крупных городов	ед.	18	19	21	25
7.	Количество строящихся квартир в городах	тыс. ед.	45,1	80,0	100,0	150,0
8.	Место Узбекистана в рейтинге по уровню урбанизации стран мира, опубликованном ООН	место	130	128	125	110
9.	Уровень урбанизации республики	%	50,8	51,1	55,6	60,0

Источник: разработано автором.

Источники и литература::

1. Jacobs J. The Economy of Cities. - N. Y.: Vintage, 1969. - 288 p.
2. Henderson J., Nijkamp P., Thisse J. et al. // Handbook of Regional and Urban Economics. - North Holland, 2004. - V. 4.
3. Стратегия – это философия успеха. Интервью с В.Л. Квинтом. https://mse.msu.ru/wp-content/uploads/2020/05/КВИНТ-СТРАТЕГИЯ-ЭТО-ФИЛОСОФИЯ-УСПЕХА.pdf
4. Указ Президента Республики Узбекистан от 11.09.2023 г. № УП-158 «О Стратегии «Узбекистан – 2030»»https://lex.uz/ru/docs/6600404
5. «Шаффофкурилиш»тизими нима? https://xs.uz/uzkr/post/shaffof-qurilish-tizimi-nima
6. Ф. Юнусов. Ўзбекистонда қурилиш соҳаси: ислоҳотлар, режалар ва натижалар қандай? https://strategy.uz/index.php?news=1477
7. Постановление Президента Республики Узбекистан от 11.09.2023 г. № ПП-299 «О мерах по дальнейшему совершенствованию системы государственного управления в сфере градостроительной деятельности и утверждению программ разработки градостроительной документации населенных пунктов в 2023-2027 годах» https://www.lex.uz/uz/docs/6600553
8. Закон Республики Узбекистан «О государственном бюджете Республики Узбекистан на 2025 год» https://lex.uz/pdfs/7277618
9. Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан, от 13.03.2009 г. № 68 «О дополнительных мерах по совершенствованию административно-территориального устройства населенных пунктов Республики Узбекистан» https://lex.uz/docs/1486855
10. Автореферат диссертации д.э.н. Зокирова С.С. на тему: «Совершенствование системы регулирования процессов урбанизации в Узбекистане». Ташкент. 2021, 71с.