

Eureka Journal of Civil, Architecture and Urban Studies (EJCAUS)

ISSN 2760-4977 (Online) Volume 2, Issue 5, May 2026



This article/work is licensed under CC by 4.0 Attribution

<https://eurekaopenaccess.com/index.php/8>

THEORETICAL AND PRACTICAL BASIS OF INTRODUCING DENSITY PARAMETERS IN URBAN PLANNING DOCUMENTS

Fayziyev Umidjon Rakhim o'g'li

Independent Researcher of the Tashkent University of
Architecture and Civil Engineering
Umidjon.architect@gmail.com

Abstract

This article analyzes the importance of density parameters (UMN and QMN) in urban planning and territorial planning. The relevance of the study is that the limited land resources and accelerated urbanization processes in modern cities require effective management of construction density. In this process, the UMN indicator is an important tool for rational use of territories, regulation of construction volumes, and ensuring sustainable development.

The main purpose of the study is to reveal the essence of the concepts of UMN (FAR) and QMN (BCR). At the same time, the impact of these indicators on territorial development, economic efficiency, and infrastructure loads was studied.

Keywords: UMN, QMN, density, urbanization, building density, urban planning, infrastructure, economy.

SHAHARSOZLIK HUJJATLARIGA ZICHLIK PARAMETRLARINI JORIY ETISHNING NAZARIY VA AMALIY ASOSLARI

Fayziyev Umidjon Raxim o'g'li

Toshkent arxitektura-qurilish universitet mustaqil izlanuvchisi
Umidjon.architect@gmail.com

Eureka Journal of Civil, Architecture and Urban Studies (EJCAUS)

ISSN 2760-4977 (Online) Volume 2, Issue 5, May 2026



This article/work is licensed under CC by 4.0 Attribution

<https://eurekaoa.com/index.php/8>

Annotatsiya

Mazkur maqolada zichlik parametrlari (UMN va QMN) ko'rsatkichlarining shaharsozlik va hududiy rejalashtirishdagi ahamiyati tahlil qilingan. Tadqiqotning dolzarbligi shundan iboratki, zamonaviy shaharlarda yer resurslarining cheklanganligi va urbanizatsiya jarayonlarining jadallashuvi qurilish zichligini samarali boshqarishni talab etadi. Bu jarayonda UMN ko'rsatkichi hududlardan oqilona foydalanish, qurilish hajmini tartibga solish hamda barqaror rivojlanishni ta'minlashda muhim vosita hisoblanadi.

Tadqiqotning asosiy maqsadi — UMN (FAR) va QMN (BCR) tushunchalarining mohiyatini ochib berishdir. Shu bilan birga, mazkur ko'rsatkichlarning hududiy rivojlanish, iqtisodiy samaradorlik va infratuzilma yuklamalariga ta'siri o'rganilgan.

Kalit so'zlar: UMN, QMN, zichlik, urbanizatsiya, qurilish zichligi, shaharsozlik, infratuzilma, iqtisod.

Kirish

Zamonaviy shaharsozlik jarayonlarida hududlardan samarali foydalanish, qurilish zichligini boshqarish va barqaror rivojlanishni ta'minlash eng dolzarb masalalardan biri hisoblanadi. Aholi sonining ortib borishi, urbanizatsiya jarayonlarining jadallashuvi hamda yer resurslarining cheklanganligi shahar hududlarida optimal rejalashtirish vositalarini qo'llashni talab etmoqda. Shu nuqtai nazardan, umumiy maydon nisbati (UMN yoki FAR — Floor Area Ratio) ko'rsatkichi shaharsozlikda muhim tartibga soluvchi instrument sifatida keng qo'llanilmoqda. Ushbu ko'rsatkich orqali bino hajmi, qavatlar soni va qurilish intensivligini yer maydoniga nisbatan muvozanatlashtirish imkoniyati yaratiladi.

Eureka Journal of Civil, Architecture and Urban Studies (EJCAUS)

ISSN 2760-4977 (Online) Volume 2, Issue 5, May 2026



This article/work is licensed under CC by 4.0 Attribution

<https://eurekaopenaccess.com/index.php/8>

Mavzuning dolzarbligi shundan iboratki, noto‘g‘ri belgilangan qurilish zichligi shaharlarda transport yuklamasining ortishi, muhandislik infratuzilmasi yetishmovchiligi, ekologik muammolar va yashash sifati pasayishiga olib kelishi mumkin. Aksincha, juda past zichlik iqtisodiy samaradorlikni kamaytiradi va yer resurslaridan to‘liq foydalanmaslikka sabab bo‘ladi.

Shuning uchun yurtimizda UMN ko‘rsatkichini ilmiy asoslangan holda aniqlash va uni hududiy sharoitlarga moslashtirish dolzarb ilmiy-amaliy muammo sifatida namoyon bo‘lmoqda.

Mazkur maqolada asosiy muammo sifatida qurilish zichligini tartibga solishda UMN ko‘rsatkichining optimal qiymatlarini aniqlash, uning shahar infratuzilmasi, iqtisodiy rivojlanish va ekologik muvozanatga ta‘sirini baholash masalasi qo‘yiladi.

Hozirgi amaliyotda ko‘plab hududlarda UMN ko‘rsatkichlari yetarlicha ilmiy asoslanmasdan yoki umumiy me‘yorlar asosida belgilanayotgani natijasida hududiy rivojlanishda nomutanosibliklar yuzaga kelmoqda.

Ilmiy yangilik, ya‘ni maqolaning zarurati shundan iboratki, UMN ko‘rsatkichini faqat qurilish hajmini belgilovchi oddiy parametr sifatida emas, balki kompleks shaharsozlik indikatoriga aylantirish lozim. Ya‘ni, uni transport tizimi sig‘imi, muhandislik tarmoqlari yuklamasi, ijtimoiy infratuzilma hamda ekologik omillar bilan integratsiyalashgan holda baholash zarur. Shu orqali har bir hudud uchun optimal va barqaror rivojlanishga xizmat qiluvchi UMN ko‘rsatkichlarini ishlab chiqish mumkin bo‘ladi.

Dunyo tajribasiga nazar tashlasak, AQSh, Yevropa davlatlari va Yaponiya kabi rivojlangan mamlakatlarda FAR ko‘rsatkichlari hududlarning funksional zonalari, infratuzilma imkoniyatlari hamda shahar siyosatiga mos ravishda differensial tarzda belgilanadi. Masalan, yirik megapolislarda yuqori FAR ko‘rsatkichlari markaziy hududlarda qo‘llanilib, transport va xizmat ko‘rsatish tizimlari bilan uyg‘unlashtiriladi. Shu bilan birga, past zichlikli hududlarda ekologik va ijtimoiy omillar ustuvor hisoblanadi.

Eureka Journal of Civil, Architecture and Urban Studies (EJCAUS)

ISSN 2760-4977 (Online) Volume 2, Issue 5, May 2026



This article/work is licensed under CC by 4.0 Attribution

<https://eurekaopenaccess.com/index.php/8>

O‘zbekiston sharoitida esa so‘nggi yillarda urbanizatsiya jarayonlari tezlashib, yangi turar joy massivlari va ko‘p qavatli binolar qurilishi kengaymoqda. Biroq ayrim hollarda qurilish zichligi va infratuzilma imkoniyatlari o‘rtasidagi nomutanosiblik kuzatilmoqda. Bu esa UMN ko‘rsatkichlarini ilmiy asosda qayta ko‘rib chiqish, hududlar kesimida optimallashtirish va milliy shaharsozlik amaliyotiga zamonaviy yondashuvlarni joriy etishni taqozo etadi.

Shu sababli, mazkur maqola UMN (FAR) ko‘rsatkichining nazariy asoslari va amaliy ahamiyatini o‘rganish, shuningdek, uni O‘zbekiston sharoitida samarali qo‘llash bo‘yicha ilmiy asoslangan takliflar ishlab chiqishga qaratilgan.

Asosiy qism:

Zamonaviy urbanizatsiya jarayonlarining jadallashuvi, aholi punktlarida demografik yuklamaning ortishi hamda yer resurslarining cheklanganligi sharoitida hududlardan oqilona va intensiv foydalanish masalasi shaharsozlik nazariyasining ustuvor yo‘nalishlaridan biriga aylangan.

Ayniqsa, markaziy biznes hududlari, ko‘p funktsiyali jamoat markazlari va transportga yaqin joylashgan urban tugunlarda qurilish hajmini me‘yorlash, funktsional sig‘imni baholash hamda infratuzilmaviy yuklamani prognozlash uchun aniq kvantitativ indikatorlardan foydalanish zarurati yuzaga keladi. Ushbu indikatorlar tizimida shaharsozlik zichlik parametrlari alohida ahamiyat kasb etadi.

Shaharsozlik amaliyotida zichlik parametrlari hududiy rivojlanishning fazoviy-intensiv modelini ifodalovchi normativ-regulyativ ko‘rsatkichlar sifatida qaraladi. Ular ma‘lum bir yer uchastkasida qurilishning:

- hajmiy-makoniyligini;
- funktsional yuklanishini;
- foydalanuvchilar kontingenti zichligini;
- muhandislik-kommunikatsiya tarmoqlariga tushuvchi bosimni;
- transport-generatsiya darajasini;

Eureka Journal of Civil, Architecture and Urban Studies (EJCAUS)

ISSN 2760-4977 (Online) Volume 2, Issue 5, May 2026



This article/work is licensed under CC by 4.0 Attribution

<https://eurekaopenaccess.com/index.php/8>

• ekologik barqarorlik holatini integral tarzda belgilab beradi. Nazariy jihatdan, shahar hududida qurilish zichligi ikki asosiy komponentga ajratiladi: gorizontaal zichlik (yer sathining qurilish bilan qoplanish darajasi) va vertikal zichlik (yer uchastkasiga nisbatan qavatlarining umumiy maydonining ortishi).

Mazkur ikki yoʻnalish mos ravishda UMN/FAR (umumiy maydon nisbati) va QMN/BCR (qurilish maydoni nisbati) koʻrsatkichlari orqali ifodalanadi. Shuning uchun ham ushbu parametrlar shahar hududlarining morfologik shakllanishida, meʼmoriy-kompozitsion strukturani belgilashda hamda hududiy sigʻimni optimallashtirishda fundamental metodik vosita sifatida eʼtirof etiladi.

Bundan tashqari, zichlik parametrlarini aniqlash nafaqat meʼmoriy-rejaviy masala, balki ijtimoiy-iqtisodiy boshqaruv instrumenti ham hisoblanadi. Chunki har qanday hududning qurilish intensivligi bevosita yerning bozor qiymatiga, investitsion jozibadorligiga, kommunal xarajatlar samaradorligiga hamda xizmat koʻrsatish quvvatiga taʼsir koʻrsatadi. Shu sababli xalqaro shaharsozlik amaliyotida UMN va QMN koʻrsatkichlari hududiy rejalashtirishning ajralmas normativ asosi sifatida qabul qilingan [1].

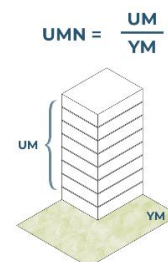
UMN (FAR) — umumiy maydon nisbati tushunchasining ilmiy tavsifi xalqaro shaharsozlik adabiyotlarida FAR (Floor Area Ratio) yoki ayrim mamlakatlarda FSR (Floor Space Ratio) nomi bilan qoʻllaniladi. Mazkur koʻrsatkich binoning barcha qavatlari boʻyicha shakllangan pol maydonining yer uchastkasi maydoniga boʻlgan nisbatini ifodalaydi hamda shahar hududining boʻylama (vertikal) qurilish intensivligini tavsiflaydi.

UMN matematik jihatdan quyidagi ifoda orqali aniqlanadi:

$$UMN = \frac{BUM}{YM}$$

bu yerda:

- **BUM** – binoning umumiy maydoni (barcha qavatlari maydonlari yigʻindisi);
- YM** – yer uchastkasi maydoni.



1- rasm

Eureka Journal of Civil, Architecture and Urban Studies (EJCAUS)

ISSN 2760-4977 (Online) Volume 2, Issue 5, May 2026



This article/work is licensed under CC by 4.0 Attribution

<https://eurekaoa.com/index.php/8>

Mazkur formula shuni anglatadiki, yer birligi hisobiga qancha foydali qavat maydoni hosil qilinayotgan bo'lsa, hududning zichlik intensivligi shuncha yuqori bo'ladi. UMN ko'rsatkichining ortishi quyidagi fazoviy-iqtisodiy natijalarga olib keladi:

- qurilishning bo'ylama konsentratsiyasi ortadi;
- yerning iqtisodiy qaytimi oshadi;
- foydalanuvchilar va tashrif buyuruvchilar sig'imi ko'payadi;
- transport va servis oqimlari jadallashadi;
- muhandislik tarmoqlariga ekspluatatsion yuklama ortadi [2].

UMN qiymati oshirilsa, bir xil yer uchastkasida ko'proq qavatli va balandroq binolar qurish imkoniyati paydo bo'ladi. Bu mulkdor uchun iqtisodiy jihatdan foydali bo'lsa-da, hududda aholi sonining ortishi, suv va boshqa resurslarga talabning ko'payishi, transport yuklamasi, shovqin, ifloslanish hamda infratuzilma bosimining kuchayishiga olib keladi. Shu bois UMNni oshirish qurilish hajmini ko'paytirish va ko'chmas mulk bozorini faollashtirishga xizmat qilsa ham, u hududning ekologik barqarorligi, yashash sifati va yerning yuk ko'tarish imkoniyatlari bilan muvozanatda qo'llanishi zarur [3].

CFI Team moliya ilmiy markazi maqolasida FAR "qavatlar maydoni nisbati" sifatida ham ta'riflanadi. UMN qurilgan bino maydoni bilan foydalanish mumkin bo'lgan yoki foydalanishga ruxsat etilgan qavatlar maydoni o'rtasidagi bog'liqlikni ifodalaydi. Yuqori UMN ko'rsatkichlari shaharda zich qurilishni anglatadi.

Shahar aholisi zichligini boshqarish maqsadida zonalarda yer uchastkalari (lotlar)ni ajratishda UMN koeffitsiyenti mahalliy hokimliklar tomonidan belgilanadi. Uni belgilashda hududlarning funksional holatidan kelib chiqib turli cheklovlar va qoidalar o'rnatiladi. Shaharning umumiy hududi, markaziy qismi, sanoat zonalari va qishloq xo'jaligi maydonlarining xususiyatlari turlicha bo'lganligi sababli, har bir hududning UMN ko'rsatkichlari bir-biridan farq

Eureka Journal of Civil, Architecture and Urban Studies (EJCAUS)

ISSN 2760-4977 (Online) Volume 2, Issue 5, May 2026



This article/work is licensed under CC by 4.0 Attribution

<https://eurekaopenaccess.com/index.php/8>

qiladi. Shuningdek, bu nisbat aholi zichligi, qurilish faoliyati, ijtimoiy-iqtisodiy o‘rta omillari hamda atrof-muhit sharoitlariga qarab o‘zgarishi mumkin [4].

Ilmiy adabiyotlarda UMN hududning “foydalanish intensivligi koeffitsienti” sifatida baholanadi. Chunki bu ko‘rsatkich oddiy qavat maydoni nisbatidan tashqari, uchastkaning iqtisodiy samaradorligini ham ifodalaydi. Shahar markazlari va ishbilarmonlik markazlari (CBD) hududlarida aynan yuqori UMN me‘yorlari belgilanishining sababi ham shundadir.

Shu bilan birga, UMN ko‘rsatkichining me‘yoridan ortiq oshirilishi urban muhitga salbiy tashqi ta‘sir keltirib chiqarishi mumkin, jumladan:

- transport kollapsi;
- avtoturargoh tanqisligi;
- insolyatsiya va aeratsiya sharoitlarining yomonlashuvi;
- kommunal tarmoqlarning ortiqcha yuklanishi.

Demak, UMN faqat maksimal qurilish hajmini emas, balki hududning qabul qila olish quvvatini ham ifodalovchi kompleks shaharsozlik indikatori hisoblanadi.

QMN — qurilish maydoni nisbati bo‘lib, xalqaro me‘yoriy amaliyotda BCR (Building Coverage Ratio) deb yuritiladi. Ushbu ko‘rsatkich binoning yer sathida egallagan qurilish (footprint) maydonining yer uchastkasi umumiy maydoniga nisbatan foiz yoki ulush ko‘rinishida ifodalanadi.

QMN quyidagicha aniqlanadi:

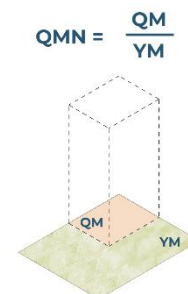
$$QMN = \frac{QM}{YM}$$

bu yerda:

- **QM** – qurilish osti maydoni;
- **YM** – yer uchastkasi maydoni.

2- rasm

Agar UMN hududning vertikal sig‘imini tavsiflasa, QMN uning **gorizontal egallanish koeffitsienti** sifatida maydonga chiqadi. Boshqacha qilib aytganda,



Eureka Journal of Civil, Architecture and Urban Studies (EJCAUS)

ISSN 2760-4977 (Online) Volume 2, Issue 5, May 2026



This article/work is licensed under CC by 4.0 Attribution

<https://eurekaopenaccess.com/index.php/8>

QMN yer yuzasining nechogʻli qismi bino bilan band boʻlib qolayotganini koʻrsatadi.

Mazkur parametrlarning urbanistik ahamiyati quyidagilarda namoyon boʻladi:

- ochiq maydonlar ulushini saqlash;
- koʻkalamzorlashtirish imkonini yaratish;
- yongʻin va sanitariya oraligʻini taʼminlash;
- piyodalar va transport aylanishini tashkil qilish;
- yomgʻir suvlarining infiltratsiyasini saqlab qolish.

QMN koʻrsatkichi ortishi bilan yer sathida qattiq qoplamalar koʻpayadi, bu esa hududning ekologik amortizatsiya imkoniyatini pasaytiradi. Shu jihatdan BCR nafaqat meʼmoriy footprint indikator, balki ekologik barqarorlikning ham muhim mezoni hisoblanadi.

Ilmiy tahlillarga koʻra, yuqori QMN koʻrsatkichlari quyidagi salbiy oqibatlarni keltirib chiqaradi:

- issiqlik effekti kuchayishi;
- shamollatish koridorlarining qisqarishi;
- yerning suv shimish qobiliyatining kamayishi;
- ichki hovli va rekreatsion maydonlarning yoʻqolishi.

Shuning uchun zamonaviy shaharsozlik amaliyotida QMN koʻrsatkichlari koʻpincha yashil maydon koeffitsienti, qattiq qoplama foizi va piyodalar maydoni bilan kompleks holda baholanadi [5].

UMN va QMN koʻrsatkichlarini umumiy olib qarasaq, shaharsozlik tizimida bir qator strategik funksiyalarni bajaradi.

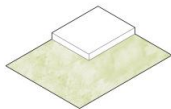
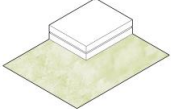
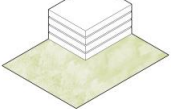
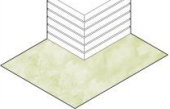
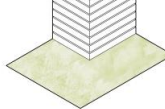
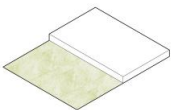
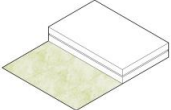
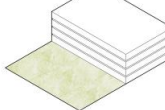
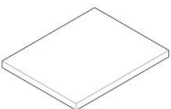
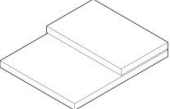
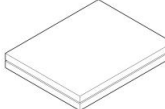
Eureka Journal of Civil, Architecture and Urban Studies (EJCAUS)

ISSN 2760-4977 (Online) Volume 2, Issue 5, May 2026



This article/work is licensed under CC by 4.0 Attribution

<https://eurekaoa.com/index.php/8>

UMN \ QMN	0.25 25%	0.5 50%	1 100%	1.5 150%	2 200%
25%					
50%	IMKONI YO'Q				
100%	IMKONI YO'Q	IMKONI YO'Q			

3- rasm. UMN va QMN ko'rsatkichlarini yer maydonida ko'rinishi

- Fazoviy sig'imni me'yorlash funksiyasi. Mazkur parametrlar orqali hududning maksimal qurilish potentsiali raqamli shaklda belgilanadi. Bu esa yer resurslarining haddan tashqari ekspluatatsiyasini oldini oladi.
- Infratuzilmaviy yuklamani prognozlash funksiyasi. Qurilish zichligi oshishi bilan: suv ta'minoti sarfi, oqova suv hajmi, elektr energiyasi talabi, chiqindi generatsiyasi ham ortadi. UMN va QMN ana shu yuklamalarni oldindan hisoblash imkonini beradi.
- Transport-generatsiya funksiyasi. Yuqori UMN ko'rsatkichli obyektlarda tashrif buyuruvchilar va xodimlar soni ko'payadi, bu esa avtoturargoh va kirish-chiqish sxemalariga bevosita ta'sir ko'rsatadi.

Eureka Journal of Civil, Architecture and Urban Studies (EJCAUS)

ISSN 2760-4977 (Online) Volume 2, Issue 5, May 2026



This article/work is licensed under CC by 4.0 Attribution

<https://eurekaoa.com/index.php/8>

d) Investitsion boshqaruv funksiyasi. Yer uchastkasining iqtisodiy qiymati ko'p hollarda unda ruxsat etilgan UMN miqdoriga bog'liq bo'ladi. Yuqori UMN — yuqori tijorat salohiyati degani.

e) Ekologik muvozanat funksiyasi. QMN yordamida ochiq maydonlar, ko'kalamzor va tabiiy shamollatish zonalari saqlab qolinadi.

Shaharsozlik nazariyasida UMN va QMN bir-biridan ajralgan holda emas, balki yagona zichlik tizimining o'zaro bog'liq elementlari sifatida ko'rib chiqiladi. Ularning matematik korrelyatsiyasi qavatlilik koeffitsienti orqali aniqlanadi:

$UMN=QMN \times n$. bu yerda: n – qavatlar soni.

Mazkur bog'liqlik shuni ko'rsatadiki, bir xil UMN qiymatiga turli me'moriy yechimlar orqali erishish mumkin:

- yuqori QMN + kam qavatlilik = yoyiq tipdagi qurilish;
- past QMN + yuqori qavatlilik = ixcham vertikal qurilish.

Demak, UMN va QMN parametrlarining uyg'un kombinatsiyasi hududning urban morfologiyasini, siluetini, ekspluatatsion samaradorligini va ekologik sifatini belgilaydi.

Xorijiy tajribada UMN (FAR) qo'llanilishi.

AQSh davlati shaharsozlik hujjatlarida UMN (**Floor Area Ratio** — Qavat maydoni nisbati) quyidagicha ta'riflanadi va qo'llaniladi. Binolar hajmini nazorat qiluvchi asosiy shaharsozlik me'yorlaridan biridir bo'lib, u ma'lum bir zonalashgan yer uchastkasida qancha qurilish maydoni joylashtirilishi mumkinligini belgilaydi. Har bir zonadagi foydalanish turi uchun FAR qiymati

Eureka Journal of Civil, Architecture and Urban Studies (EJCAUS)

ISSN 2760-4977 (Online) Volume 2, Issue 5, May 2026



This article/work is licensed under CC by 4.0 Attribution

<https://eurekaopenaccess.com/index.php/8>

belgilanadi va ushbu qiymat yer uchastkasi maydoniga ko‘paytirilganda ruxsat etilgan maksimal umumiy qurilish maydoni hosil bo‘ladi. Masalan, maydoni 10 000 kvadrat metr bo‘lgan uchastkada FAR 1,0 etib belgilansa, u holda qurilishi mumkin bo‘lgan jami qavat maydoni 10 000 kvadrat metrdan oshmasligi kerak ($1 \text{ FAR} \times 10\,000$). Bu maydon boshqa hajmiy me‘yorlar bilan uyg‘un holda turli shakllarda joylashtirilishi mumkin.

Ma‘lum bir hudud doirasida turli foydalanish turlari uchun FARning maksimal qiymatlari ham turlicha bo‘ladi. Aralash funksiyali binolarda esa uchastka uchun maksimal FAR unda joylashgan foydalanish turlari orasidagi eng yuqori FAR qiymati bilan belgilanadi. Masalan, C2-1 tijorat overlay hududi R4 turarjoy hududi bilan qoplangan bo‘lsa, tijorat FAR 1,0, jamoat muassasalari uchun FAR 2,0, turarjoy FAR esa 0,9 bo‘lishi mumkin. Agar binoda ushbu uchala funksiya mavjud bo‘lsa ham, ularning FAR qiymatlari qo‘shib yuborilmaydi; maksimal umumiy FAR eng yuqori ko‘rsatkich — 2,0 bilan cheklanadi. Shu bilan birga, har bir foydalanish turi o‘zining alohida FAR chegarasiga rioya qilishi shart, ya‘ni turarjoy maydoni 0,9 dan, tijorat maydoni esa 1,0 dan oshmasligi kerak.

Qavat maydoni bo‘yicha ushbu hisoblash usullari hududning zonalash turi va bino funksiyasiga qarab farqlanishi mumkin. Ular odatda funksional ehtiyojlarni qondirish va ma‘lum siyosiy hamda ekologik maqsadlarga erishish uchun ishlab chiqilgan. Masalan, energiya tejamkor loyihalarni rag‘batlantirish maqsadida qalin tashqi devorlarning ma‘lum qismi FAR hisobidan chiqarib tashlanishiga ruxsat berilishi mumkin. [6].

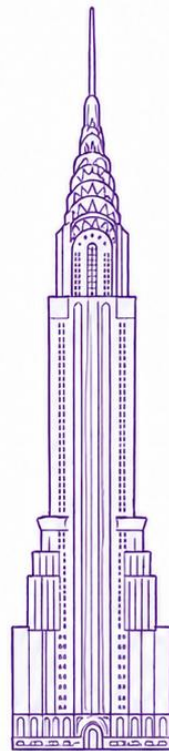
Eureka Journal of Civil, Architecture and Urban Studies (EJCAUS)

ISSN 2760-4977 (Online) Volume 2, Issue 5, May 2026



This article/work is licensed under CC by 4.0 Attribution

<https://eurekaopenaccess.com/index.php/8>



Krajsler binosi
FAR = 25



Domino zavodi
FAR = 4.88



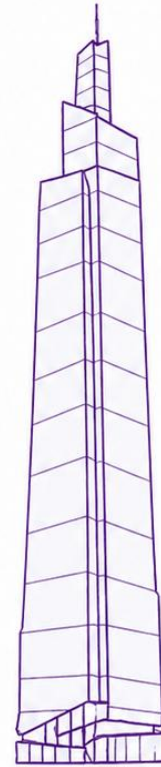
Grant maqbarasi
FAR = 0.09



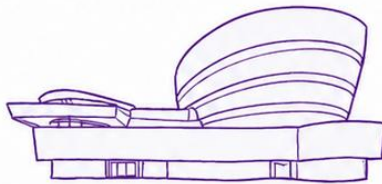
Arki Banxer uyi
FAR = 0.46



Yangi muzey
FAR = 4.3



One Vanderbilt binosi
FAR = 30



Guggenxaym muzeyi
FAR = 3.5



Dakota binosi
FAR = 6.9



Kerri Bredshou uyi
FAR = 2



Uaykoff uyi
FAR = 0.3



Nyu-York jamoat kutubxonasi
FAR = 1.2

4- rasm. Nyu York shahri binolarida UMN ko'rsatgichlari

Eureka Journal of Civil, Architecture and Urban Studies (EJCAUS)

ISSN 2760-4977 (Online) Volume 2, Issue 5, May 2026



This article/work is licensed under CC by 4.0 Attribution

<https://eurekaoa.com/index.php/8>

Yaponiyada qavat maydoni nisbati (**Floor Area Ratio — FAR**) shahar hududlarida qurilish zichligini boshqaruvchi eng muhim me'yoriy instrumentlardan biri sifatida qo'llaniladi. Mamlakat shaharsozlik tizimida FAR ko'rsatkichlari hududlarning funksional zonalashuvi, transport ta'minoti, ko'cha kesimlari va yer uchastkasining shakliiy cheklovlari bilan uzviy bog'liq holda belgilanadi. Ayniqsa, Tokyo singari yuqori urbanizatsiyalashgan hududlarda FAR nafaqat binoning umumiy qavat maydonini, balki hududning aholi zichligi va iqtisodiy faollik darajasini ham boshqaradi. Yaponiya shaharsozlik amaliyotida uchastkaning real foydalanish imkoniyati zonalash FARi hamda bino shaklini cheklovchi qo'shimcha parametrlar asosida aniqlanishi ta'kidlangan [7]. Yaponiyada FAR odatda foiz ko'rinishida ifodalanadi va ayrim markaziy biznes hududlarida juda yuqori — 800% dan 1300% gacha bo'lishi mumkin. Biroq bu yuqori ko'rsatkichlar qat'iy transport sig'imi, yong'in xavfsizligi, insolyatsiya va ochiq maydon talablari bilan muvozanatlashtiriladi. Shu sababli Yaponiya tajribasida FAR qurilish hajmini keskin oshirish vositasi emas, balki ixcham, funksional va vertikal rivojlanishni boshqaruvchi kompleks mexanizm sifatida namoyon bo'ladi [8].

Yevropa shaharsozlik amaliyotida FAR ko'rsatkichi ko'pincha **plot ratio, floor space ratio (FSR)** yoki ayrim davlatlarda maxsus milliy indekslar nomi bilan yuritiladi. Uning asosiy vazifasi tarixiy shahar tuzilmasini saqlash, yashash muhiti sifatini himoya qilish va hududiy muvozanatni ta'minlashdan iborat. Yevropa shaharlarida FAR faqatgina qurilish zichligini emas, balki yashil hudud ulushi, ko'cha fronti, piyodalar makoni, quyosh tushishi va vizual kompozitsiya bilan birgalikda baholanadi [9].

Masalan, Germany shaharsozlik tizimida FARning analogi sifatida **GFZ (Geschossflächenzahl)** ko'rsatkichi qo'llaniladi. Bu ko'rsatkich qurilish ruxsatnomasi berishning asosiy huquqiy mezonlaridan biri bo'lib, turarjoy, jamoat va sanoat hududlari uchun alohida me'yorlashtiriladi. Past zichlikdagi suburb zonalarda GFZ odatda 0,4–0,8 oralig'ida bo'lsa, markaziy biznes va tijorat

Eureka Journal of Civil, Architecture and Urban Studies (EJCAUS)

ISSN 2760-4977 (Online) Volume 2, Issue 5, May 2026



This article/work is licensed under CC by 4.0 Attribution

<https://eurekaopenaccess.com/index.php/8>

hududlarida 2,0 va undan yuqori bo‘lishi mumkin. Bunda maqsad tarixiy shahar siluetini saqlash bilan birga yer resurslaridan samarali foydalanishdir [10].



5- rasm. Berlin shahrining zichlik xaritasi (*Geoportal Berlin onlayn platformasi*)

Umuman olganda, Yevropa tajribasida FAR ko‘rsatkichi ekologik barqarorlik, insoniy masshtab va arxitektura uyg‘unligini saqlovchi shaharsozlik filtri sifatida ishlaydi. Ya’ni, qurilish hajmi ortishi avvalo infratuzilma va yashash sifati bilan moslashtiriladi.

Turkiyada qavat maydoni nisbati shaharsozlik hujjatlarida ko‘pincha **Emsal** yoki **KAKS (Kat Alanı Kat Sayısı)** nomi bilan yuritiladi va u yer uchastkasida ruxsat etilgan jami qurilish maydonini belgilaydi. Turkiya shaharlarining tog‘li relyefi, cheklangan urbanizatsiya maydonlari hamda yuqori migratsiya oqimi sababli FAR bu mamlakatda juda muhim hududiy zichlik boshqaruvchisiga aylangan. Ayniqsa, Istanbul, Ankara va Izmir kabi yirik shaharlarda FAR ko‘rsatkichlari yer qiymati, transport magistrallari va zilzilabardoshlik talablariga qarab differensial belgilanadi [11].

Eureka Journal of Civil, Architecture and Urban Studies (EJCAUS)

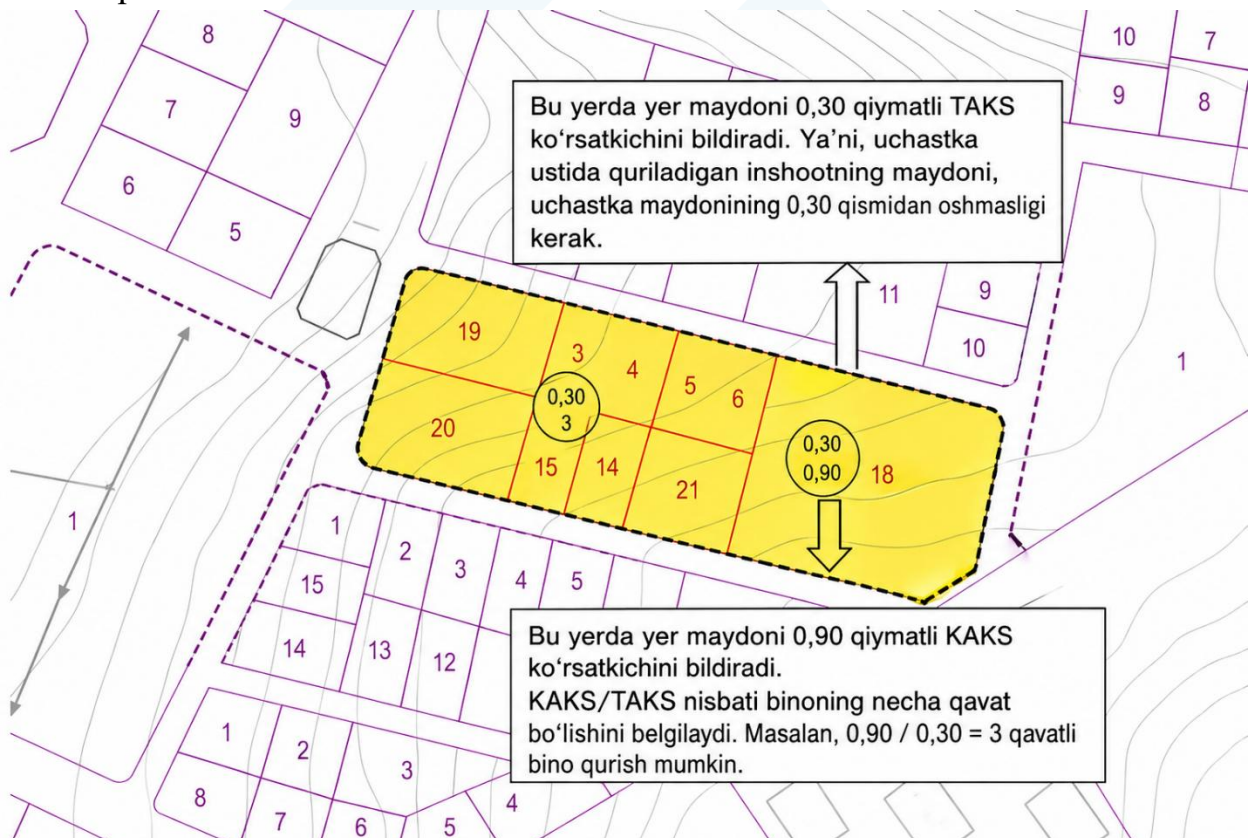
ISSN 2760-4977 (Online) Volume 2, Issue 5, May 2026



This article/work is licensed under CC by 4.0 Attribution

<https://eurekaopenaccess.com/index.php/8>

Turkiya amaliyotida FARni belgilashda qurilishning vertikal o‘shishini rag‘batlantirish bilan bir qatorda, bino osti avtoturargohlari, ochiq ijtimoiy maydonlar, zilzila xavfsizligi va aholi zichligi me‘yorlari majburiy tarzda hisobga olinadi. So‘nggi yillarda urban transformation dasturlari doirasida ko‘plab eski past qavatli massivlar yuqori FAR asosida qayta qurilmoqda. Bu esa yer resursidan intensiv foydalanish imkonini bermoqda, biroq ayrim hududlarda transport yuklamasi va kommunal tizim bosimining oshishiga ham sabab bo‘lmoqda.



6- rasm. Stanbulning UMN va QMN ko'rsatkichlarini lotlarda qo'llash sxemasi [12]

Eureka Journal of Civil, Architecture and Urban Studies (EJCAUS)

ISSN 2760-4977 (Online) Volume 2, Issue 5, May 2026

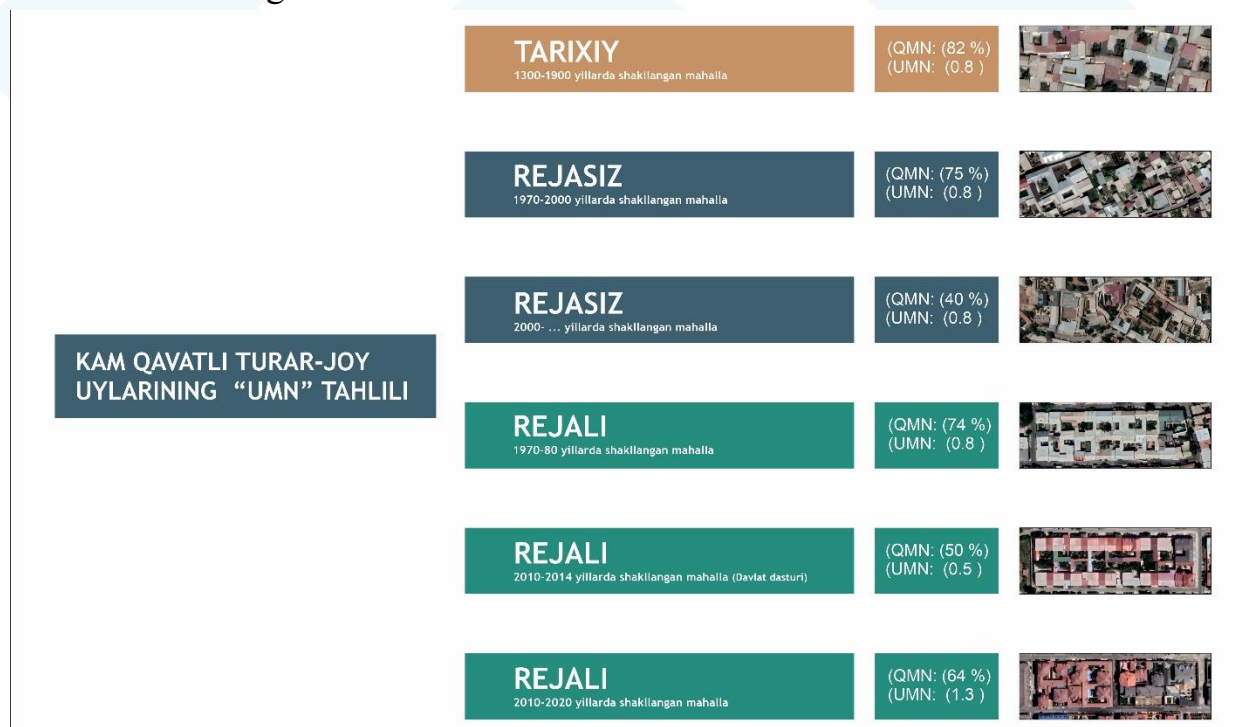


This article/work is licensed under CC by 4.0 Attribution

<https://eurekaopenaccess.com/index.php/8>

Shu bois Turkiya tajribasi FARni iqtisodiy rivojlanish instrumenti sifatida faol qo'llash bilan birga, uni seysmik xavfsizlik va shahar infratuzilmasi imkoniyatlari bilan uyg'unlashtirish zarurligini ko'rsatadi.

O'zbekiston shaharsozlik hujjatlarida zichlik parametrlari tushunchasi ilk bor 2020 yillarda kirib keldi. "Hayat design" MCJ loyiha tashkiloti mutaxassislari (Fayziyev U.R., Sharipov S.S., Shonazarov D.R. Vohidov M.A.) va ToshkentboshplanLITI DM hamkorligida ilmiy-amaliy izlanishlari ortidan Toshkent shahri bosh rejasida UMN va QMN ko'rsatgichlarini qo'llash bo'yicha ilk ishlar ishlar olib borildi. Ilk izlanishlardan an'anaviy mahallalarimizning zichlik parametrlarini tahlili bo'ldi. Mahalla tuzilmalarini asosiy 3 toifaga ajratib olinndi. Bular: tarixiy mahalla UMN 0.8 va QMN 82% (o'rtacha), rejasiz mahalla UMN 0.8 va QMN 50% (o'rtacha) va rejali mahalla UMN 1 va QMN 60% (o'rtacha). Quyida yillar mobaydida shakllangan mahallalarning zichlik koefitsent keltirilgan.



7- rasm.Toshkent mahallalari zichlik tahlili

Eureka Journal of Civil, Architecture and Urban Studies (EJCAUS)

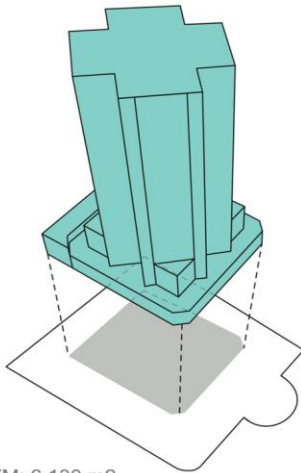
ISSN 2760-4977 (Online) Volume 2, Issue 5, May 2026



This article/work is licensed under CC by 4.0 Attribution

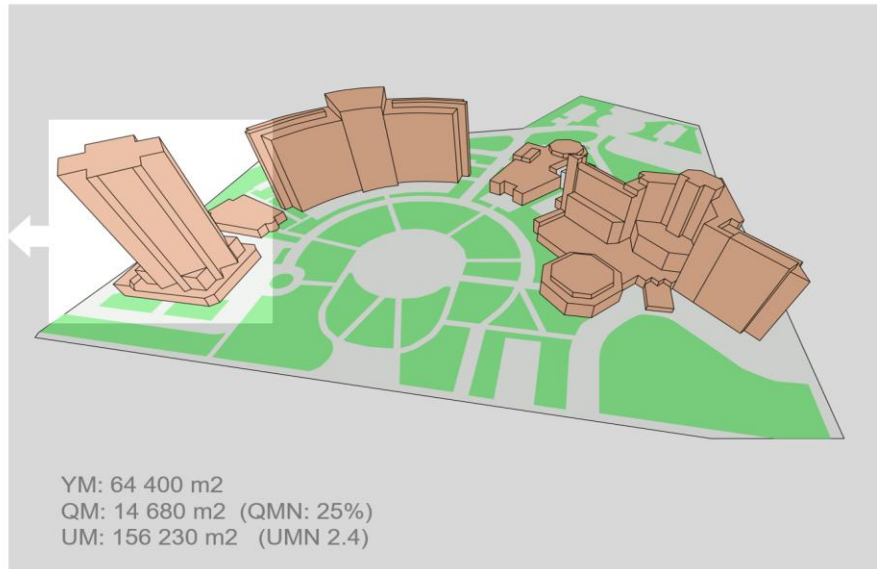
<https://eurekaopenaccess.com/index.php/8>

NBU BINOSI



YM: 6 130 m²
QM: 1 760 m² (QMN: 28%)
UM: 45 760 m² (UMN 7.5)

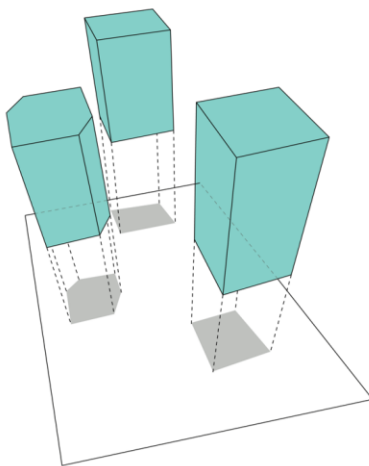
IBC MAJMUASI



YM: 64 400 m²
QM: 14 680 m² (QMN: 25%)
UM: 156 230 m² (UMN 2.4)

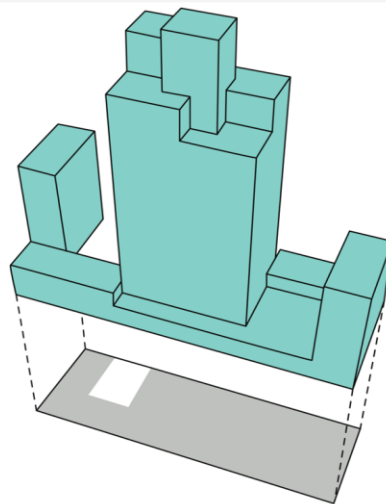
8- rasm. IBC ishilarmonlik markazi UMN va QMN ko'rsatgichlari

MOLIYA MARKAZI



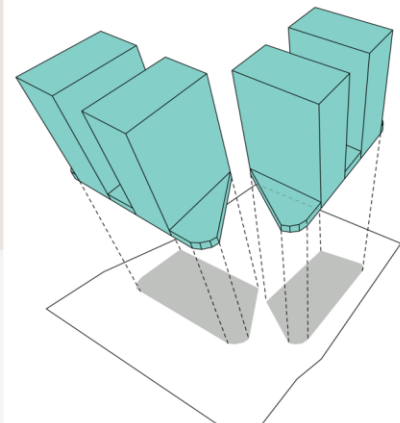
YM: 44 235 m²
QM: 4 900 m² (QMN: 10%)
UM: 101 400 m² (UMN 2.3)

NEST ONE



YM: 13 430 m²
QM: 12 060 m² (QMN: 90%)
UM: 194 200 m² (UMN 15)

IT PARK



YM: 11 800 m²
QM: 7 00 m² (QMN: 60%)
UM: 100 800 m² (UMN 8.5)

9- rasm. Biznes sentrlarning UMN va QMN ko'rsatgichlari

Eureka Journal of Civil, Architecture and Urban Studies (EJCAUS)

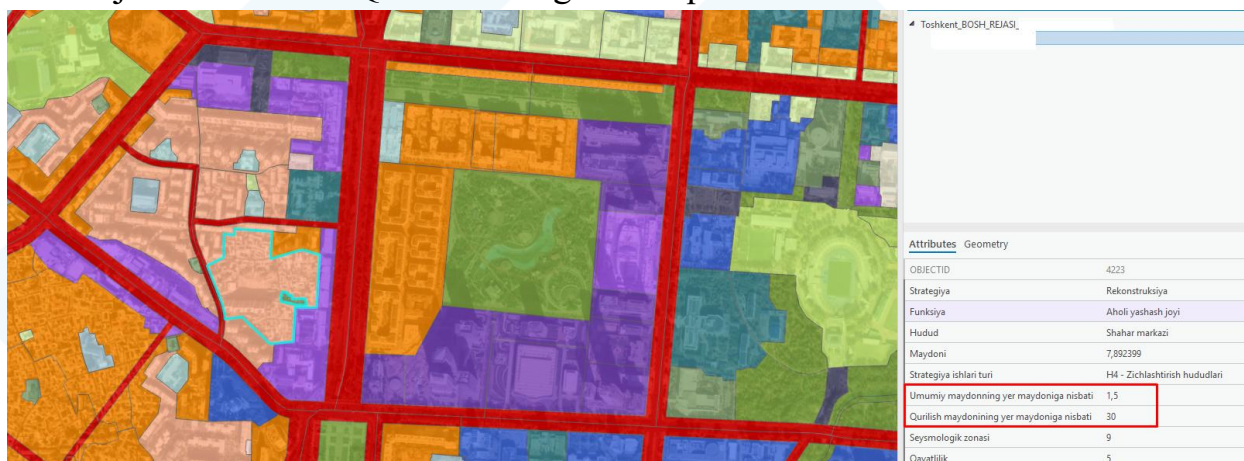
ISSN 2760-4977 (Online) Volume 2, Issue 5, May 2026



This article/work is licensed under CC by 4.0 Attribution

<https://eurekaopenaccess.com/index.php/8>

Zichlik parametrlari ustida olib borilgan izlanishlar va tahlillar ortidan Shaharsozlik talablariga ham o'zgartirishlar va yangiliklar kiritildi. Toshkent shahrining 2045 yilgacha bo'lgan davrga mo'ljallangan bosh rejasini tasdiqlash to'g'risidagi O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 24-dekabr 2024 yildagi 880-sonli qarorida shaharsozlik talablari sifatida huquqiy termin oldi [13] va SHNQ 2.07.01-23 «Aholi punktlarining hududlarini rivojlantirish va qurishni shaharsozlik jihatidan rejalashtirish» shaharsozlik normalari va qoidalarida texnik va sohaviy terminalogiyasiga kiritildi [14] shuningdek, Toshkent shahri bosh rejasida UMN va QMN ko'rsatkichlari qo'llanildi.



10- rasm. Toshkent shahri bosh rejasini (Shaffofqurilish.uz)

Xulosa

Xulosa qilib aytganda, UMN (FAR) shaharsozlikda eng muhim tartibga soluvchi ko'rsatkichlardan biri bo'lib, u yer resurslaridan samarali foydalanish, qurilish zichligini boshqarish va hududlarning barqaror rivojlanishini ta'minlashda muhim ahamiyat kasb etadi. Uni ilmiy asosda belgilash va amaliyotga to'g'ri tatbiq etish zamonaviy shaharlar rivojining asosiy omillaridan biridir.

Chet el tajribalaridan ko'rinadiki, AQSH, Yaponiya, Yevropa va Turkiya shaharsozlik amaliyotlarida UMN (FAR) qurilish zichligini boshqaruvchi universal ko'rsatkich bo'lsa-da, uning qo'llanish maqsadlari hududiy sharoitga

Eureka Journal of Civil, Architecture and Urban Studies (EJCAUS)

ISSN 2760-4977 (Online) Volume 2, Issue 5, May 2026



This article/work is licensed under CC by 4.0 Attribution

<https://eurekaopenaccess.com/index.php/8>

qarab farqlanadi. Yaponiya FARni vertikal kompaktlik va transport integratsiyasi uchun, Yevropa ekologik muvozanat va tarixiy muhitni saqlash uchun, Turkiya esa urbanizatsiya bosimi va qayta qurilish jarayonlarini boshqarish uchun qoʻllaydi. Demak, xalqaro tajriba UMNni faqat qurilish hajmini koʻpaytiruvchi raqam sifatida emas, balki hududning infratuzilmaviy sigʻimi, ekologik bardoshlilik va ijtimoiy qulayligi bilan chambarchas bogʻliq kompleks rejalashtirish vositasi sifatida talqin etadi.

Foydalanilgan adabiyotlar

1. "BharatEstates Team" November 2009 (<https://www.bharatstates.com/blog/what-is-far/>)
2. "Calculating Floor area Ratio" Local Planning Handbook 1-3 betlar. Saint Paul 2025
3. How Can Using Form Factor Reduce Energy Consumption of Buildings? Jernej Vidmar. 2019)
4. "Коэффициент использования площади" CFI TEAM. 2020 <https://corporatefinanceinstitute.com/resources/commercial-real-estate/floor-area-ratio-far/>
5. "Calculating Floor area Ratio" Local Planning Handbook 4-8 betlar. Saint Paul 2025
6. Zoning handbook Nyu York 2025
7. Evaluating Land-Use Restrictions concerning the Floor Area Ratio of Lots Xiaolu Gao, Yasushi Asami, and Wataru Katsumata
8. https://housekey.jp/japanese-real-estate-coverage-ratios-explained/?utm_source=chatgpt.com
9. "Berlin Strategy 2030" Berlin 2015
10. Isarestate.de 2024
11. https://www.reddit.com/r/urbanplanning/comments/15vf80c/how_does_turkish_urban_planning_stack_up/?utm_source=chatgpt.com

Eureka Journal of Civil, Architecture and Urban Studies (EJCAUS)

ISSN 2760-4977 (Online) Volume 2, Issue 5, May 2026



This article/work is licensed under CC by 4.0 Attribution

<https://eurekaoa.com/index.php/8>

12. Elchi planlama mimarlik.com
13. <https://lex.uz/docs/7278242>
14. <https://gov.uz/oz/mc/sections/shaharsozlik-normalari-qurilish-va-texnik-reglamentlar>