

UOT 050407

**BAKININ MƏRKƏZİNİN YENİDƏN QURULMASININ
ƏSAS PRİNSİPLƏRİ**

İ.R.MƏMMƏDOV

Azərbaycan Memarlıq və İnşaat Universiteti

Ilhama1974@gmail.com

Məqalə Bakının mərkəzinin yenidən qurulmasının investisiya qoyuluşuna təsir göstərən amillərin təhlilinə həsr edilmişdir. Həmçinin məqalədə Bakının mərkəzinin yenidən qurulmasının əsas prinsipləri təklif edilir.

Açar sözlər: prinsiplər, rekonstruksiya, amillər, investisiya qoyuluşu.

Bakının mərkəzinin inkişafı spesifik amillərlə müəyyən edilir ki, bu da şəhərin sosial-iqtisadi inkişafının vəziyyətinə mühüm təsir göstərir. Belə amillərə mühəndis infrastrukturunun vəziyyəti, nəqliyyat infrastrukturunun vəziyyəti, tarixi və mədəniyyət abidələrinin mövcudluğu, binaların və qurğuların böyük səviyyədə köhnəlməsi və s. aiddir.

Bakının mərkəzində mühəndis infrastrukturunun vəziyyəti şəhərin mərkəzi rayonlarının gələcək inkişafı və yenidən qurulması perspektivinə təsir edən, əsas amillərdən biridir. Mərkəzi rayonların mühəndis avadanlıqları sisteminin çoxlu elementlərinin vəziyyəti mərkəzin daşınmaz əmlakının yenidən qurulmasına investisiyaların qoyuluşunu çətinləşdirir. Baş qurğuların məhsuldarlığının kifayət etməməsi, mühəndis şəbəkələrinin köhnəlməsi, həmin şəbəkələrdə itkilər haqqında həqiqi və obyektiv informasiyaların, mühəndis resurslarının, istehlakının miqdarının olmaması ona gətirib çıxarır ki, potensial investor onun üçün mühəndis şəbəkəsinin təmin edilməsinə ağır texniki şərtlər alır və bəzi hallarda öz niyyətlərindən imtina etməyə məcbur olur [4; 57].

Bakının mərkəzinin inkişafının yenidən qurulmasına investisiya qoyuluşu şəraitinə mənfi təsir göstərən amillərdən biri də nəqliyyat sisteminin müasir vəziyyətidir. Mərkəz hərəkət edən və dayanan avtomobillərlə həddindən artıq doludur, onun əlverişliliyi saxlanılır, ictimai nəqliyyatın daşıma qabiliyyətinin kifayət olmaması yüngül avtomobillərin və ictimai nəqliyyatın hərəkət şəraiti arasında uyğunsuzluğa səbəb olur.

Belə ağır vəziyyət onunla şərtlənir ki, şəhərin mərkəzi hissəsində bütün sənişin dövriyyəsinin 40%-ə qədəri cəmlənir. Şəhərin mərkəzi hissəsində hər gün 1,6 milyondan çox sənişin intensivliyi nəzərə çarpır. Ətraf rayonlardan şəhərə giriş metropolitenin kritik yüklənmə səviyyəsinə gətirib çıxarır və keçid qovşaqlarında buraxılış qabiliyyətindən 1,1 – 1,2 dəfə çox yükləmə mövcud olur.

Mütəxəssislərin əksəriyyəti bu fikrə gəlirlər ki, şəhərin mərkəzi hissəsinin metropoliten xidməti sənişin daşımaları üçün tamamilə kifayət etmir. Metropolitenin məlumatlarına əsasən: metro şəbəkəsinin sıxlığı $0,6 \text{ km/km}^2$, mərkəzin ərazisinin hər $3,5 \text{ km}^2$ orta hesabla metronun bir stansiyası düşür, stansiyaların piyada əlverişliliyi zonalarında mərkəzi rayonların ərazisinin, ancaq 42%-i olur. Axırncı tunellərdə ətraf rayonlarla mərkəzin əlaqələrində metropoliten şəbəkəsinin inkişafı artır.

Şəhərin mərkəzində ictimai nəqliyyat orta etibarlılıqla işləyir. Nəqliyyat Nazirliyinin məlumatlarına görə şəhərin mərkəzində küçə-yol şəbəkəsinin uzunluğu şəhərin yollarının ümumi uzunluğunun 24,5%-i təşkil edir. Mərkəzi rayonlarda küçə - yol şəbəkəsinin orta sıxlığı $5,2 \text{ km/km}^2$, o cümlədən magistral – $3,5 \text{ km/km}^2$ -dir, bu da şəhər üzrə həmin göstəriciləri 1,9 – 2,0 dəfə üstələyir.

Şəhərin mərkəzinin küçə - yol şəbəkəsi strukturunun ən mühüm qüsurlarına mərkəzin ətrafındakı dar küçələrdə tikintinin texniki səviyyəsinin və yolların istismarının aşağı olması, yol örtüklərinin pis keyfiyyəti vaxtından əvvəl avtoparkın köhnəlməsinə səbəb olması, yol – nəqliyyat hadisələrinin sayının artması aiddir [3; 103].

Şəhər küçələrinin asfalt örtüklərinin 50 – 60%-ə qədərini daima təmirə ehtiyacı olur. Yolların təmirinin bütün növlərinin illik faktiki həcmi normativdən 1,5–2 dəfə çox olur və nəticədə təmir işlərinə vəsaitlərin xroniki çatışmazlığı baş verir. Tikinti materiallarının keyfiyyətinin və yol işlərinin istehsalının texnologiyasının aşağı olması həmin problemi dərinləşdirir [2].

Lakin qeyd etmək lazımdır ki, son illərdə həyata keçirilmiş tədbirlər sayəsində şəhərin mərkəzi rayonlarında küçə-yol şəbəkəsinin təmirində pozitiv tendensiyalar əmələ gəlmiş, yəni xarici ölkələrin təcrübəsinə əsasən yol örtükləri və yeraltı şəbəkələrin işinin ən uzun müddətini təmin edən mütərəqqi texnologiya tətbiq edilmişdir.

Bakının mərkəzi hissəsinin fərqli xüsusiyyəti ondan ibarətdir ki, yüzlərlə binalar və qurğular milli-mədəni irsin obyektləri tarixi və mədəniyyət abidələri kimi dövlət tərəfindən qorunur. Abidələr tutduğu sahələrlə birlikdə özünün mühafizə statusu üzrə üç kateqoriyaya bölünür: dövlət əhəmiyyətli abidələr, yerli əhəmiyyətli abidələr və tarixi-mədəni dəyər kəsb edən, yeni aşkar edilmiş obyektlər [1; 223].

Abidələrə yaxın ərazilər də qorunur. Mərkəz üçün abidələrin biznes qoruq zonası müəyyən edilir (“İçəri şəhər”, “Qız qalası” və s.) və şəhərin tarixi hissəsinin bütün ərazisi bu zonaya daxil edilir. Məsələn, “İçəri şəhər” əsasən

tarixi dəyər kəsb edən tikililərdən ibarətdir – hər bir kvartalında heç olmasa bir obyekt tarixi-mədəni irs kimi qorunur. Abidələrin təmərküzləşməsi və sıxlığı mərkəzdən onun kənarlarına doğru azalır.

İnventarizasiya bürosunun müəyyən etdiyinə görə, Bakıda yenidən qurulmaya mənəvi cəhətdən köhnəlmiş konstruksiyaların və avadanlıqların dəyişdirilməsi ilə əsaslı təmirə ehtiyacı olan yaşayış sahələri ümumi yaşayış sahəsinin xeyli hissəsini təşkil edir (buraya 60-70-ci illərdə tikilən beşmərtəbəli və s. panel evlər də daxildir). Onlardan 0,5 mln.m² şəhərin mərkəzi hissəsinə aiddir. 1,0 mln.m² isə yaşayış rayonları və mikrorayonlar qeyri-kafi texniki vəziyyətdədir və kompleksli əsaslı təmirə və ya yenidən qurulmasına ehtiyac vardır.

Bakının tarixi mərkəzi üçün çoxlu miqdarda köhnəlmiş və qəzalı binaların mövcudluğu xarakterikdir, bu da geniş miqyaslı yenidənqurmanın zəruriliyini şərtləndirir: Bakı şəhəri İcra Hakimiyyətinin materiallarına əsasən 2008-ci ilin əvvəlinə Bakının mərkəzində kafi vəziyyətdə, ancaq 55% yaşayış fondu və 45% qeyri-yaşayış fondu var idi. Qeyri-kafi vəziyyətdə yaşayış fondunun 31%-i və qeyri-yaşayış fondu isə 24,5% olmuşdur. Bakının tarixi mərkəzində fasadların yenidən qurulması üzrə işlərin həcmi 85%-dən çox və balkonların yenidən qurulması üzrə - 79,5%-ə qədər təşkil edir. Həmin işlərin aparılmasına Bakının bina və qurğularının fasadlarının yenidən qurulması zəruri, maliyyə vəsaitlərinin həcmnin 77,2%, balkonların yenidən qurulması üçün 52,5%-i xərclənir.

Qeyd etmək lazımdır ki, axırıncı dövrdə təmir – yenidənqurma tədbirlərinin həcmnin artmasının pozitiv tendensiyası nəzərdə tutulmuşdur. Fondun qalan hissəsi aşağıdakı kimi bölünür: kafi vəziyyətdə yaşayış fondunun 71,5%-i və qeyri-yaşayışın isə 72,3%-i; yaşayış fondunun 3,5%-i qəzalı vəziyyətdədir və 12,6%-i yenidənqurmanı tələb edir; qəzalı vəziyyətdə və yenidənqurmanı tələb edən, qeyri-yaşayış fondunun payı mərkəzin bütün qeyri-yaşayış fondunun 32,6%-ni təşkil edir.

Ancaq mərkəzin daşınmaz əmlakının yenidən qurulması və inkişafına qoyulan xüsusi investitorlar üçün investisiyaya əlverişliliyinin yüksəldilməsinin səmərəli mexanizmi kompleksinin yaradılması və reallaşdırılması hesabına mümkünlüyü təsəvvür edilir. Belə halda, yenidənqurma və əsaslı təmirin həcmnin artmasını 1,8–2 dəfə proqnozlaşdırmaq olar və onda 2020-ci ilə qədər kafi vəziyyətdə müvafiq olaraq yaşayış və qeyri-yaşayış fondu 92 və 90% olacaq; qəzalı vəziyyətdə mənzil fondunun 0,8%. Mənzil fondunun yenidən qurulmasına tələbat 5,5%, yenidənqurma və qəzalı vəziyyətdə olanı tələb edən, qeyri-yaşayış fondunun payı 3,2% təşkil edəcəkdir [2].

İndiyə kimi olan, mərkəzin üstünlükləri və qüsurlarının bütövlüklə kompleks təhlili, cədvəl 1-də təqdim edilir.

Təhlilin nəticəsi mərkəzin investisiya potensialının yüksək və hələlik kifayət olmayan reallaşdırılması haqqında xəbər verir.

**Bakı şəhərində tikinti obyektlərinin yenidən qurulmasında
bina tikənlər üçün Paytaxtın üstünlükləri və qüsurları**

Amil	Üstünlükləri	Qüsurları
Coğrafi vəziyyət	Dənizkənarı vəziyyət əsas nəqliyyat magistrallarının kəsişməsi	Kifayət olmayan iqlim və hidrogeoloji şərait
Əhali	Əhalinin peşəkarlıq və təhlil sahəsinin yüksək olması	Yaşlı insanların böyük miqdarı
Şəhərsalma və investisiya tənzimlənməsi	Torpaq kadastrı sisteminin mövcudluğu və mülkiyyət hüququnun qeydə alınması. İnvestisiya güzəştlərinin nizama salınması, qanunlarının mövcudluğu	Yenidənqurma və tikinti üçün icazənin alınmasının tərtib edilməsi üsullarının mürəkkəbliyi Qanunaltı aktların çatışmazlığı
Mənzil sferası	Yaşayış binalarının tiplərinin müxtəlifliyi Rieler şirkətlərinin mövcud sistemi Mənzil sferasında gövdələrin qeydə alınmasının irəliləmiş sistemi	Mənzil şəraitinin yaxşılaşdırılmasına ehtiyacı olan, ailələrin böyük sayı Köhnə və qəzalı yaşayış binalarının olması
Mühəndis infrastruktur, nəqliyyat, əlaqə	Rabitənin və kommunikasiyaların inkişaf sistemi İctimai nəqliyyatın müxtəlif növləri	Köhnə və fiziki aşınmış mühəndis - nəqliyyat infrastruktur Park avtomobil yollarının rahatlığının olmaması Metropolitenin çox yüklənməsi mühəndis kommunikasiyaların yüksək köhnəlməsi
Sosial sfera	Kadrların hazırlanması sistemi Nadir muzeylər, teatrlar, kitabxanalar	Səhiyyənin, təhsilin və mədəniyyətin kifayət olmaması (axırıncı dövrdə) möhkəmləndirilməsi Sosial təminin təşkilinin qeyri-səmərəli olması İctimai təhlükəsizliyinin orta səviyyəsi
Ekologiya	Dənizin olması	Havanın çirklənməsi, səs, sənaye müəssisələrinin tullantıları (maliyyədə azaldılıb)
İqtisadiyyat	İqtisadiyyatın diversifikasiyası İstehlak bazarının genişliyi Pərakəndə əmtəə dövriyyəsi, investisiyalar və podrat işlərinin yerinə yetirilməsi həcmi Təqdim edilən əmtələrin və xidmətlərin müxtəlifliyi Böyük turist imkanları Beynəlxalq məşhurluğu	Tikinti müəssisələrində zəif menecment Sahibkarlar üçün nisbi yüksək risklər Orta alıcılıq qabiliyyəti və iş fəallığı zonalarının mövcudluğu

Bakı şəhərinin müasir şəhərsalmaya verilən tələblər baxımından, mərkəzin inkişafı və saxlanılmasına yönəldilən, pul vəsaitlərinin məhdudluğu bəzi

problemlərin əmələ gəlməsini şərtləndirir. Bunlara misal olaraq aşağıdakıları göstərmək olar:

- tarixi və mədəniyyət abidələrinin, memarlıq – şəhərsalma və landşaft incəsənətinin dağılması və itirilməsi;
- şəhərin həyat fəaliyyətinin prosesində istifadə olunan, tarixi binaların düzgün olmayan istismarı;
- tarixi mərkəzin ərazisinin (“İşəri şəhər”in) səmərəsiz istifadəsi;
- şəhərin tarixi hissəsinin mənzil fondunda əhali artıqlığının yüksək səviyyəsi və yaşayış binalarının abadlaşdırılması normativlərinə riayət edilməməsi;
- ətraf mühitin çirklənməsi, texnogen təhlükənin yüksək səviyyəsi;
- şəhərin nəqliyyat və informasiya - nəqliyyat infrastrukturunun inkişaf etməsinin zəifliyi, dolaylı yolların olmamasından avtonəqliyyatla şəhərin mərkəzinin çox yüklənməsi, şəhər ictimai nəqliyyatının qeyri-kafi vəziyyəti;
- şəhərin mühəndis şəbəkələri və qurğularının, istilik və enerji təminatı sisteminin köhnəlməsi;
- turizmin və xidmət sahələrinin inkişafı səviyyəsinin qeyri-kafi olması və turist obyektlərinin istismarının düzgün təşkil edilməməsi.

Tamamilə aydındır ki, saydığımız problemlər şəhərin təkcə şəhər büdcəsinin maliyyə vəsaitləri hesabına həll edilə bilməz və bütün problemlərin həllinə kompleks və səmərəli yanaşma tələb olunur.

Bu məqsədlə, Bakının mərkəzi hissəsinin məkan strukturunun saxlanılması və harmonik inkişafı məqsədilə təmir-yenidənqurma tədbirlərinin planlaşdırılmasında aşağıdakı aralıq vəzifələrin reallaşdırılması nəzərə alınmaqla aparılmalıdır:

- yaşayış funksiyasının stabilləşdirilməsi;
- ictimai – işgüzar funksiyasının artması;
- istehsal funksiyasının ləğv edilməsi;
- piyada zonalar sisteminin inkişafı;
- metropolitenin yaxın vestibülünə qədər mərkəzin hər bir nöqtəsindən piyada getməyin təmin edilməsi və bütövlükdə metropolitenin sistemli inkişafı.

Qeyd etmək lazımdır ki, qoyulan vəzifələr tarixi və mədəni abidələrin mühafizəsi Bakının tikililərinin tənzimlənmə zonasına müvafiq həll ediləlidir.

Bakının mərkəzinin yenidən qurulmasına kompleks proses kimi baxılması zəruridir və özünə aşağıdakı istiqamətləri daxil etməlidir:

- əsas kapital sferasında renovasiya – innovasiya prosesini, hansı ki, Bakının mərkəzi obyektlərinin funksional əhəmiyyəti dəyişilir;
- texniki yenidənqurma – yenidənqurmanın innovasiya prosesinin yerli müxtəlifliyini, hansı ki, Bakının mərkəzinin yenidən qurulmasının ayrıca obyekt çərçivəsində həyata keçirilən proseslərin hissələrinin dəyişdirilməsi yolu ilə həyata keçirilir.

Bakının mərkəzi hissəsinin yenidən qurulmasında xüsusi diqqəti tarixi – mədəni dayaq planında qeyd edilən tarixi mərkəzin (“İçəri şəhər”in və s.) saxlanmasına verilməlidir:

- YUNESKO-nun ümumdünya irsinin siyahısına daxil olan, Bakının tarixi mərkəzinin ərazisi üçün xüsusi tənzimlənmənin şəhərsalma fəaliyyətinin zonalarının düzgün müəyyən edilməsi;

- mədəni irs obyektlərinin xüsusi bərpaetmə təmirinin aparılması;

- tarixi binaların təmirinin aparılması, köhnə və qəzalılıq fondun yenidən qurulması;

- obyektlərin texniki vəziyyətinin monitorinqinin aparılması.

Qeyd etmək istəyirik ki, Bakının mərkəzinin yenidən qurulmasında informasiya, qanunvericilik və normativ bazanın təkmilləşdirilməsi və inkişaf vasitəsilə mühafizə sisteminin təkmilləşdirilməsi üzrə tədbirlərin həyata keçirilməsi zəruridir:

- şəhərsalma mühafizəsinin rolunun gücləndirilməsi, tarixi-mədəni ekspertizanın aparılmasına əsasən mərkəzin ərazisinin fraqmentləri (hissələri) üçün dəyişilmənin məhdudlaşdırılması sisteminin işləməsi;

- Bakının tarixi mərkəzinin əsas şəhərsalma ansamblına mədəni irs obyektlərinin vahid dövlət reyestrinə daxil edilməsi, tarixi-mədəni ekspertizanın aparılmasına uyğun mədəni irs obyektlərinin siyahısının dəqiqləşdirilməsi.

Qeyd olunmalıdır ki, inkişaf istiqamətinin seçilməsində qeyri-müəyyənliyin yüksək dərəcəsini nəzərə alaraq, şəhərətrafi zonaların hesabına şəhərin gələcək inkişafı imkanının nəzərdə tutulması zəruridir, çünki torpaqlar qonşu bələdiyyələrə - sahibkarlara məxsusdur. Bununla bağlı qonşu bələdiyyələrlə şəhərsalma müqavilələri sistemini işləmək məqsədyönlüdür. Onun üçün şəhərə birləşən torpaqların tikinti zonalarının normativ parametrləri, bütün bələdiyyələrin maraqlarına ayrıca sahələrin istifadəsinin və ehtiyatının prioritetliyi, mühəndis və nəqliyyat infrastrukturunun ümumi sisteminin qurulması üzrə niyyətləri müəyyən etmək lazımdır.

ƏDƏBİYYAT

1. Золотов В.Б. Управление административной территорией в городе (Проблемы и перспективы). М.: Луч, 1995.
2. Azərbaycan Respublikası Dövlət Statistika Komitəsi. Bakı şəhərinin və qəsəbələrinin sosial-iqtisadi inkişafı (2011 - 2013). Bakı, aprel, 2012.
3. Крутик А.Б. Инвестиции и экономический рост предпринимательства. М.: Лань. 2000.
4. Дончиев О.А., Рейнгольд Е.А. Инвестирование жилищного строительства / экономист. М.: № 4, 2000.

ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ РЕКОНСТРУКЦИИ ЦЕНТРА БАКУ

И.Р.МАМЕДОВ

РЕЗЮМЕ

В статье анализируются факторы, влияющие на реконструкцию и инвестиционные условия центра г. Баку. Так же в статье предлагаются основные принципы реконструкции центра г. Баку

Ключевые слова: принципы, реконструкции, инвестиционные условия, факторы

BASIC PRINCIPLES OF THE RECONSTRUCTION OF THE CENTER OF BAKU CITY

I.R.MAMMADOV

SUMMARY

The paper studies the factors influencing to the development of the center of Baku city. The major principles of the reconstruction of the center of Baku city are provided.

Key words: principles, reconstruction, investment, factors

Redaksiyaya daxil oldu: 15.10.2014-cü il.

Çapa imzalandı: 05.11.2014-cü il.