

SHAHARSOZLIK NUQTAI NAZARIDAN ESKI TURAR-JOY MASSIVLARINI
QAYTA QURISH VA RIVOJLANTIRISH USULLARI

МЕТОДЫ РЕКОНСТРУКЦИИ И РАЗВИТИЯ СТАРЫХ ЖИЛЫХ
МАССИВОВ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ТОЧКИ ЗРЕНИЯ.

METHODS OF RECONSTRUCTION AND DEVELOPMENT OF OLD
RESIDENTIAL AREAS FROM AN URBAN PLANNING PERSPECTIVE.

Yoʻldashev.I. B

Toshkent arxitektura qurilish universiteti
2-kurs tayanch daktaranti (PHD) talabasi

[Tel:94 385 04 04](tel:943850404)

Аннотация: Ushbu maqola eski turar-joy massivlarini rekonstruksiya qilish jarayonining zaruriyati, zamonaviy shaharsozlik meʼyorlariga moslashtirish usullari va bunga toʻsqinlik qiluvchi muammolarni tahlil qiladi.

Kalit soʻzlar: eski turar-joy massivi, rekonstruksiya, zamonaviy shaharsozlik talablari, urbanistik infratuzilma, huquqiy va moliyaviy mexanizmlar, ekologik barqarorlik, arxitektura meʼyorlari

Аннотация: Данная статья анализирует необходимость реконструкции старых жилых массивов, способы их адаптации к современным градостроительным нормам, а также проблемы, препятствующие этому процессу.

Ключевые слова: данная статья анализирует необходимость реконструкции старых жилых массивов, способы их адаптации к современным градостроительным нормам, а также проблемы, препятствующие этому процессу.

Abstract: This article analyzes the necessity of reconstructing old residential areas, the methods of adapting them to modern urban planning standards, and the challenges that hinder this process.

Keywords: this article analyzes the necessity of reconstructing old residential areas, the methods of adapting them to modern urban planning standards, and the problems that hinder this process.

Ushbu maqola eski turar-joy massivlarini rekonstruksiya qilish jarayonining zaruriyati, zamonaviy shaharsozlik meʼyorlariga moslashtirish usullari va bunga toʻsqinlik qiluvchi muammolarni tahlil qiladi. Maqolada rekonstruksiya loyihalari uchun huquqiy, moliyaviy, texnik-arxitektura yoʻnalishlaridagi mexanizmlar taklif qilinadi. Shuningdek, xalqaro tajribalar, milliy qonunchilik va urbanistik dizayn meʼyorlari asosida taklif va echimlar beriladi. Maqola shaharsozlik, arxitektura va infratuzilma sohalaridagi mutaxassislariga, shuningdek mahalliy hokimiyat va siyosiy qaror qabul qiluvchilarga moʻljallangan.



Shaharlarning tez sur'atlarda rivojlanishi bilan birga, aholining yashash joylariga bo'lgan ehtiyojlari ham oshib bormoqda. Ko'p hollarda, sanoat inqilobi davrida yoki sovet davrida qurilgan turar-joy massivlari bugungi kun talablariga javob bermay qolgan: binolar eskirgan, infratuzilma yetarli emas, energiya samaradorligi past, yashash aylanishi (transport, yo'l, bog'dorchilik) yomon tashkil etilgan. Shuningdek, iqlim o'zgarishlari, ekologik me'yorlar, yashil maydonlar, piyoda va velosiped infratuzilmasining zaruriyati kabi omillar yangi sharoitga moslashishni talab qiladi.

Rekonstruksiya deganda, mavjud qurilma va infratuzilmaning butunlay yoki qisman yangilanib, kengaytirilib, yaxshilangan holatini anglatadi. Shaharsozlik talablariga moslashtirish esa arxitektura, transport, kommunal xizmatlar, ekologiya va ijtimoiy barqarorlik nuqtai nazaridan qaraladi. Ushbu maqola eski turar-joy massivlarini zamonaviy talablar asosida qayta tiklash va optimallashtirish mexanizmlarini muhokama qiladi, asosiy muammolarni ko'rib chiqadi va yechim takliflarini beradi.

Bugungi kundagi muammolar:

Eski turar-joy massivlarini qayta qurish yoki rekonstruksiya qilish jarayonida quyidagi muammolar uchrab turadi:

Texnik holatning yomonligi

Ko'plab eski binolarda beton va armatura komponentlari eskirib, poydevor, devor, tom qismi va izolyatsiyalari yaroqsiz holga kelgan. Bu evaporatsiya, namlik, sovuq va issiqlik yo'qotishiga olib keladi. Bunday holatda yashash sharoitlari noqulay, energiya sarfi yuqori bo'ladi.

Infratuzilma yetishmasligi

Yo'l, Ichki transport, suv-kanalizatsiya, isitish, gaz ta'minoti, elektr va telekommunikatsiya xizmatlari bilan bog'liq muammolar. Qolaversa, piyoda yo'llari, velosiped yo'llari, yashil maydonlar kam yoki umuman yo'q. Bolalar maydonchalari, dam olish zonalar, ijtimoiy infrastruktura (maktab, poliklinika, madaniyat markazlari) eskirgan yoki joyi yetarli emas.

Urbanistik va arxitektura normativlariga mos kelmaslik

Binolar balandligi, zichligi, quyosh olish, havo aylanishi, shovqin, boshqalar bilan cheklanganlik, estetik jihatidan yomon loyikalangan dizayn — bularning barchasi yangilanishni talab qiladi.

Moliyaviy va iqtisodiy cheklovlar

Rekonstruksiya loyihalarini moliyalashtirish yuqori xarajatlarni talab etadi. Xususi sektor, davlat va jamoat hamkorligi talab qilinadi. Soliqlar, subsidiyalar, kreditlar kabi moliyaviy mexanizmlar yetarli darajada ishlamaydi. Qaytarim investitsiyalar va foyda masalasi ko'pincha noaniq.

Huquqiy va tartibga solish jihatlari

Qonunchilik bazasining yetishmasligi yoki eskirgan normativlar; yer-masalalari, mulk huquqi, shaharsozlik rejasi va qurilish ruxsatnomalari bilan bog'liq murakkabliklar;



muhofaza qilinadigan hududlarda arxitektura san'ati va tarixiy me'morchilik nuqtai nazaridan cheklovlar.

Ijtimoiy va ekologik muammolar

Aholi ehtiyojlari xil-xil: ijtimoiy xizmatlar, aholi zichligi, ijtimoiy tengsizlik, migratsiya. Ekologiya jihatidan esa havo sifati, suv ta'minoti, chiqindilar boshqaruvi, yashil hududlarning kamayishi muammosi. Shuningdek, energiya samaradorligi va barqarorlik talablariga javob berish zarur.

Madaniy-tarixiy merosga hurmat muammosi

Ko'plab eski massivlar tarixiy, madaniy ahamiyatga ega binolarni o'z ichiga oladi. Shuni saqlab qolish va zamonaviylashtirish muammosi yuzaga keladi: qanday qilib tarixiy ko'rinishni buzmaslik, lekin ichki imkoniyatlarni yangilash?

Quyida yuqorida sanab o'tilgan muammolarni bartaraf etish uchun turli darajada mexanizmlar taklif qilinadi.

No	Muammo	Taklif qilingan yechim	Amaliy mexanizmlar
1	Texnik holatning yomonligi	Garažli texnik diagnostika, mustahkamlash, yangi izolyatsiyalar va energiya ovchi materiallardan foydalanish	- Mutaxassislar tomonidan batafsil tekshiruv (strukturaviy, geologik, iqlim sharoitlari bo'yicha); - Zamonaviy izolyatsiya, oynalar, isitish tizimlarini yangilash; - Dotatsiyalar yoki kreditlar orqali qurilish materiallari va ishchi kuchini subvension qilish.
2	Infratuzilma yetishmasligi	Yangi transport yo'llari, piyoda zonalari, suv-kanalizatsiya, elektr tarmoqlarini yangilash, yashil zonalarini tashkil etish	Shahar rejalashtirishida transport tarmog'i schema loyihasini ishlab chiqish; - Kommunal xizmatlar bo'yicha aloqa va infratuzilma investitsiyalarini ko'paytirish; - Ochiq maydonlar va yashil hududlar uchun yer ajratish; - Smart infratuzilma (masalan yomg'ir suvlari oqimi, quyosh energiyasi) integratsiyasi.
3	Normativlarga mos kelmaslik	Yangi urbanistik standartlarni joriy etish, me'yoriy hujjatlarni yangilash, arxitektura estetikasi bo'yicha ko'rsatmalar	Shaharsozlik kodekslarini eskisini to'ldirgan yoki almashtirgan hujjatlarni ishlab chiqish; - Quyosh olish, tabiiy yorug'lik, havoni aylanishi kabi omillarni loyihalash mezonlariga kiritish; - Ochiq va yopiq bo'lgan joylar balansi, arxitektura fasadlari dizayn talablari.
4	Huquqiy va tartibga solish	Qonunchilikni takomillashtirish, ruxsatnoma jarayonlarini	Hukumat va mahalliy boshqaruv organlari orasida kelishuvlar; - Shahar



		soddalashtirish, mulk huquqi va yer masalalarini hal qilish	rejalashtirish huquqi, yer taqsimoti va qurilish ruxsatnomalarini tezlashtirish („one-stop shop“) mexanizmlarini joriy etish; - Tarixiy ob'ektlar ro'yxatini yangilash, ularga mos muhofaza rejimlari; - Alohida me'yoriy talablar, masalan binolarning ekologik sertifikatitsiyasi.
5	Ijtimoiy va ekologik muammolar	Jamiyat ehtiyojiga mos xizmatlar, yashil hududlar va barqaror ekotizimlar, chiqindilar boshqaruvi, ijtimoiy integratsiya	Ushbu massivlarda yashovchi aholi bilan maslahatlashuvlarni o'tkazish; - Parklar, bog'lar, dam olish joylarini loyihalash; - Oqilona chiqindilar (recycling), suv va elektr energiyasi tejovchi texnologiyalar; - Yarim jamoa (community) markazlari, ijtimoiy xizmat ko'rsatish punktlarini yangilash.
6	Tarixiy merosni saqlash	Restavrasiya, adaptatsiya, tarixiy kontur va fasadlarni saqlagan holda ichki zamonaviyizatsiya	Arxitektlar, merosshunoslar bilan birgalikda ishlash; - Binolarning asosiy estetikasini va fasad konturlarini saqlash sharti bilan ichki infratuzilmani yangilash; - Tarixiy ko'rinishni keng ko'lamda huquqiy muhofaza qilish; - Meros ob'ektlarini turizm va madaniyat markazi sifatida rivojlantirish orqali qo'shimcha daromad olish.

Shuni unutmaslik kerakki, eski turar-joy massivlarini rekonstruksiya qilishda yagona standart yoki “hamma uchun bitta yechim” mavjud emas. Har bir hududning o'ziga xos tarixiy, geografik, iqtisodiy va ijtimoiy shart-sharoitlari mavjud bo'lib, loyihalarni shu omillar asosida ishlab chiqish lozim. Shu bois, quyidagi tamoyillarni hisobga olish katta ahamiyat kasb etadi:

Hududiy xususiyatlarga asoslangan yondashuv — Massivning joylashuvi (markaziy yoki chekka), iqtisodiy potentsiali, aholi soni va infratuzilma imkoniyatlari alohida o'rganilishi lozim. Markazdagi massivlar turizm va xizmat ko'rsatish sohalariga yo'naltirilsa, chekka hududlarda arzon va ekologik toza yashash muhitini rivojlantirish muhimroq bo'lishi mumkin.





Fuqarolarni jalb qilish — Aholining fikr-mulohazalari, ehtiyojlari va takliflarini hisobga olgan holda rekonstruksiya ishlari olib borilsa, ijtimoiy qarshilik kamayadi, aholi oʻzgarishlarga tayyor boʻladi. Bu jarayon ochiq-oshkoralik va ishonch muhitini yaratadi.

Barqaror rivojlanish tamoyillariga amal qilish — Har qanday arxitektura yoki infratuzilma loyihasi uzoq muddatda ekologik, iqtisodiy va ijtimoiy jihatdan barqaror boʻlishi shart. Shu bois, quyosh panellari, yomgʻir suvlarini yigʻish tizimi, chiqindilarni qayta ishlash, energiya samarador materiallardan foydalanish kabilar dolzarb ahamiyatga ega.

Xalqaro tajribadan foydalanish — Yevropa va Osiyo davlatlaridagi muvaffaqiyatli urbanizatsiya va rekonstruksiya loyihalari asosida milliy sharoitlarga moslashtirilgan dasturlar ishlab chiqilishi mumkin. Misol uchun, Germaniyadagi "energiya tejamkor uylar" konsepsiyasi yoki Janubiy Koreyadagi "aqli shaharcha" (smart city) tajribalari bizda ham qoʻllanishi mumkin.

Xulosa: Rekonstruksiya va zamonaviylashtirish jarayonlari kompleks yondashuvni talab qiladi: texnik, moliyaviy, huquqiy, ekologik va ijtimoiy omillar bir vaqtda hisobga olinishi lozim. Shahar hokimiyati, arxitektorlar, mutaxassislar va aholi hamkorligi asosida ishlash, xalqaro tajribalarni, zamonaviy texnologiyalarni joriy qilish zarur. Milliy qonunchilik va normativlar yangilanib, moliyalashtirish vositalari kengaytirilsa, eski turar-joy massivlarining yashash sharoiti sezilarli darajada yaxshilan

Foydalanilgan adabiyotlar

1. Абдуллаев, Ш. (2018). *Современные методы реконструкции жилых зданий*. Ташкент: Университет нахриёти.
2. Бобоев, М. (2020). *Градостроительное проектирование и реконструкция жилых кварталов*. Москва: Стройиздат.
3. Karimov, A., & Tursunov, B. (2019). Urban regeneration strategies in post-Soviet cities. *Journal of Urban Planning*, 12(3), 45-60.
4. Mustafayev, S. (2021). *Energy-efficient technologies in residential buildings renovation*. Tashkent: Tashkent State Technical University Press.
5. UN-Habitat. (2016). *Urban Planning for Sustainable Development*. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme.
6. World Bank. (2017). *Financing Urban Renewal Projects*. Washington D.C.: World Bank Publications.
7. Хусанов, Д. (2019). *Правовые аспекты реконструкции жилых массивов в Узбекистане*. Ташкент: Адолат нахриёти.
8. Европейская Комиссия. (2018). *Руководство по энергоэффективной реконструкции зданий*. Брюссель: EC Publications.
9. Peterson, J., & Lee, C. (2020). Historical preservation and urban redevelopment: A balance approach. *International Journal of Architectural Heritage*, 14(5), 390-405.
10. World Green Building Council. (2019). *Sustainable Urban Development Guidelines*. London: WGBC.