

## ПРАКТИКА ПРОЕКТИРОВАНИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ ГЕНЕРАЛЬНЫХ ПЛАНОВ СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ МЕСТ АЗЕРБАЙДЖАНА

**У.Э. Алескеров**

*Азербайджанский Архитектурно-Строительный Университет, Баку, Азербайджан*

### Аннотация

В сельских поселениях Азербайджана наибольшее распространение получили схемы архитектурно-планировочной организации: регулярные (60%), линейные (прямоугольные), квартальные (шахматные), радиально-кольцевые, комплексные (комбинированные) и нерегулярные (40%). При линейной прямоугольной схеме (45,2% от регулярных схем) село состоит из нескольких продольных магистралей, застроенных с разных сторон жилыми образованиями. Эти схемы применяются в селениях горных и предгорных районов. Классические регулярные схемы (квартальные или шахматные, радиально-кольцевые) получили распространение (соответственно 11,9% и 28,5%) во многих районах республики: 1- низменной зоны; 2 - предгорной зоны; 3 - горной зоны; 4 – приморской зоны.

В современных условиях регулярные (квартальные, радиально-кольцевые и др.) схемы планировки с усадебной застройкой все чаще уступают гибким (открытым, свободным) схемам. Преимущества комплексной планировки по гибким и другим схемам (14,3%) иллюстрируются проектами генеральных планов ряда сел. Жилые зоны по этим проектам застраиваются преимущественно одноэтажными одноквартирными, блокированными двухэтажными жилыми домами.

**Ключевые слова:** планировочная структура, схема, сельские населенные места, жилая застройка, генеральный план

## PRACTICE OF DESIGNING AND REALIZATION OF MASTER PLANS OF RURAL SETTLEMENTS OF AZERBAIJAN

**U.E. Alasgarov**

*Azerbaijan University of Architecture and Construction, Baku, Azerbaijan*

### Abstract

Schemes of architecture and design organizations are widespread in rural settlements of Azerbaijan: regular (60%), linear (rectangular), quarterly (chequered), radial-annular, complex (combined) and irregular (40%). In linear rectangular scheme (45,2% from regular schemes) the village consists of several longitudinal highways developed by residential accomplishments from different sides. These schemes are applied in villages of mountainous and piedmont regions. Classic regular schemes (quarterly or chequered, radial-annual) practiced widely (accordingly 11,9% and 28,5%) in most regions of the republic: 1- of base zone; 2 – of piedmont zone; 3 – of mountainous zone; 4 – of seaside zone.

In modern conditions regular (quarterly, radial-annular etc.) schemes of planning with farmstead buildings more often are inferior to flexible (open, free) schemes. Advantages of complex planning on flexible and other schemes (14,3%) are illustrated by drafts of development plans of a number of villages. Residential zones on these projects are mainly built up with one-storied single-unit, blocked two-storey residential houses.

**Keywords:** planning structure, scheme, rural settlements, apartment block, master plan

В целях обобщения опыта планировки и застройки сельских населенных мест в Азербайджанской Республике, автором диссертации было изучено и проанализировано более 80 проектов планировки и застройки, выполненных в разное время проектными институтами Азгипросельстрой, Межколхозпроект, Гипроспиртвино и др.

По специально разработанной методике были отобраны наиболее типичные примеры архитектурно-планировочной организации сел и подготовлены характеристики решений зоны жилой застройки, общественного центра, транспортных магистралей, взаимосвязи селитебных и производственных зон, зеленых пространств, а также более локальных планировочных элементов. Собранные материалы позволили определить общую направленность, выявить положительные и отрицательные стороны проектов, степень учета особенностей природно-экономических зон сельского расселения республики (Рис. 1 – Рис. 5).

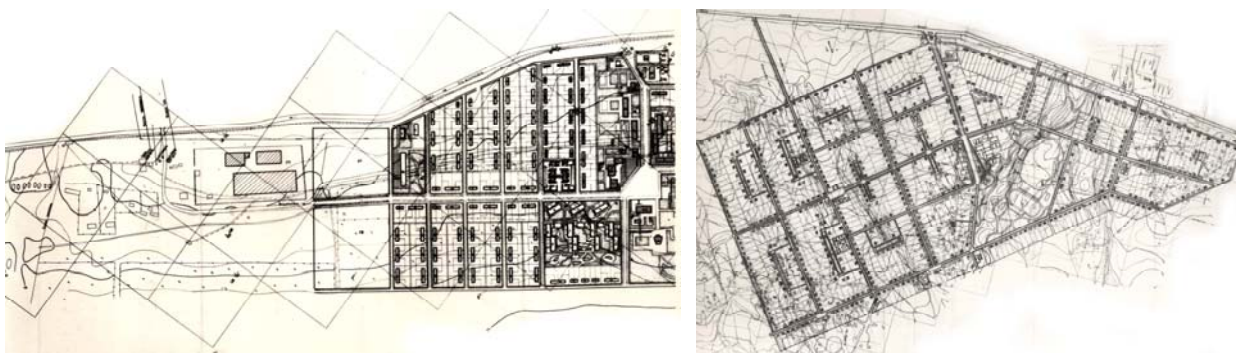
Анализ показал, что в последние годы улучшилось качество проектирования, что выражается в рациональном использовании территорий, сложившегося капитального фонда, в более обоснованных решениях районов жилой застройки и отдельных функциональных зон [5], (Рис. 1(a,b), Рис. 2(a,b)).



a)

b)

Рис. 1(a,b). Характерные виды застройки сел Азербайджана



a)

b)

Рис. 2(a,b). Характерные виды планировки сел Азербайджана

В условиях Азербайджанской Республики экономическое и хозяйственное значение выполненных проектов заключается в том, что наряду с решением вопросов планомерного переустройства сел, они обеспечивают возможность сокращения расчетных размеров территорий, занятых селениями, в 2,5 - 3 раза или примерно до 150 тыс. га. Около 50-55% высвобожденных земель при этом остается в личном пользовании населения, другая же часть предназначается к использованию в фермерском хозяйстве. В результате даже при сохранении средней урожайности различных культур фермерские хозяйства республики смогут значительно расширить свое производство за счет дополнительных резервов.

По сравнению с практикой прошлого, в проектных разработках и документации последних лет все большее внимание уделяется прогрессивным приемам застройки жилых зон, применению новейших образцовых проектов, включению домов блокированного и секционного типов. Ряд положительных особенностей проектирования наблюдается в приемах формирования сельских общественных центров: использование блокированных зданий, малых архитектурных форм, элементов благоустройства и современного инженерного оборудования [2, с. 39].

В соответствии с повысившимся общим профессиональным уровнем решения градостроительных задач, нередко разрабатываются архитектурно-планировочные композиции, отвечающие современным функциональным и эстетическим требованиям, а также учитывающие природные особенности (сложный рельеф, водные акватории, зеленые пространства и т.п.).

Выявлены некоторые недостатки. Приводимые в проектах схемы землепользования фермерских хозяйств нередко отражают только сложившиеся ситуации, без учета тех перспективных изменений (функциональных и транспортных связей, центров тяготения, технических сооружений, зон отдыха, природного ландшафта), которые ожидаются в связи с переустройством села.

Допускаются и случаи необоснованного отчуждения ценных в условиях Азербайджана сельскохозяйственных земель (занятых плантациями винограда, хлопка, чая, табака и др.) для нового строительства, в том числе экспериментально-показательных сел (например, село Гюльоглулар Бардинского района и др.). В соответствии с необходимостью усиления контроля по охране сельскохозяйственных угодий и окружающей природной среды (особенно в зонах орошаемого земледелия и горных районах) необходимым является повышение этажности застройки путем включения в структуру жилых групп двух-четырёхэтажных домов различного типа.

В настоящее время в сельских поселениях Азербайджана наибольшее распространение получили следующие характерные схемы архитектурно-планировочной организации: регулярные (60%), линейные (прямоугольные), квартальные (шахматные), радиально-кольцевые, комплексные (комбинированные) и нерегулярные (40%) (Рис. 3).

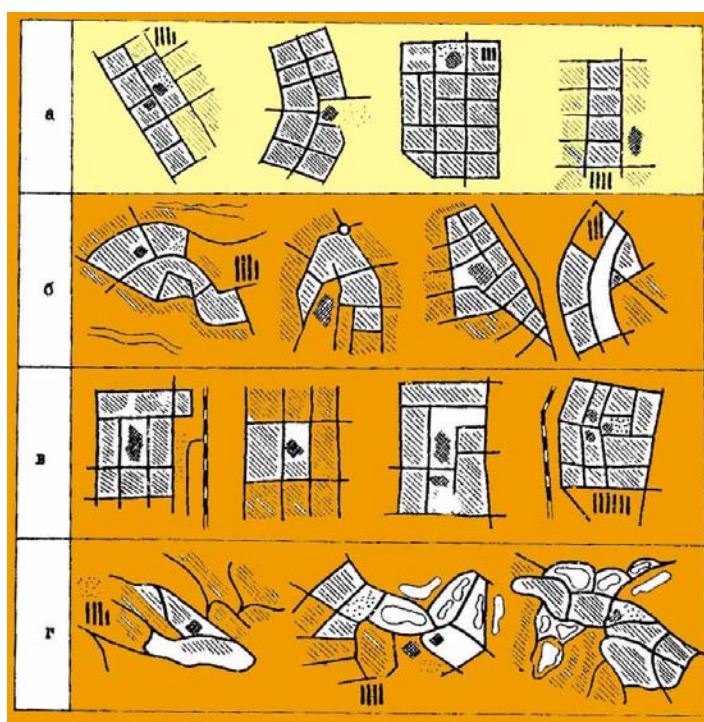


Рис. 3. Характерные виды планировки сел Азербайджанской Республики

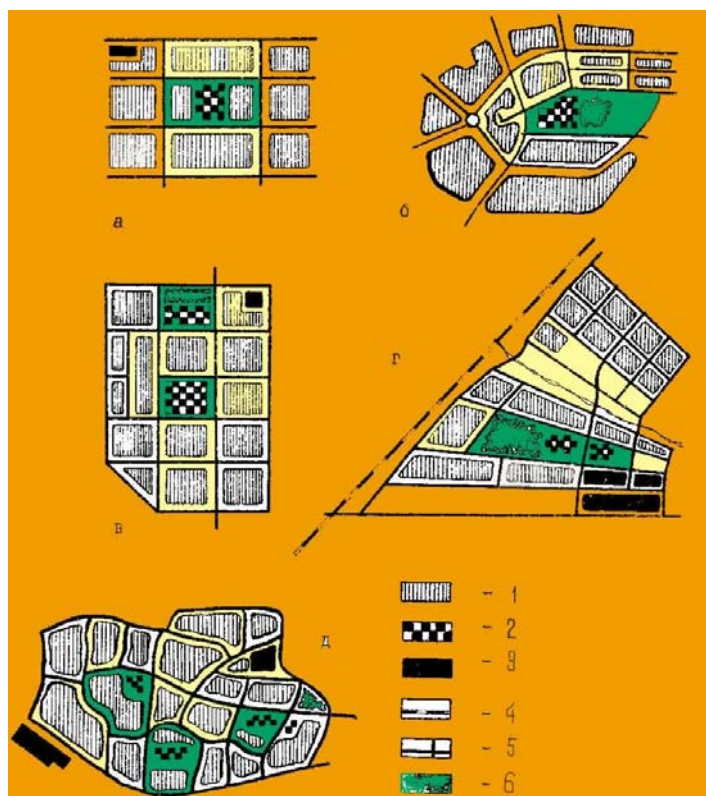


Рис. 4. Характерные виды планировочной структуры сел Азербайджанской Республики

На рисунке 3 показаны характерные виды планировки сельских поселений Азербайджанской Республики: а - шахматная; б - радиальная; в - прямоугольная; г – нерегулярная. На рисунке 4 показаны схемы планировочной структуры сел Азербайджана: а - прямоугольная, линейная; б - радиально-кольцевая; в - шахматная, квартальная; г - комплексная, комбинированная; д – нерегулярная.

Остановимся подробнее на рассмотрении регулярных схем. При линейной прямоугольной схеме планировочной структуры (45,2% от и регулярных схем) село состоит из нескольких (чаще одной или двух) продольных магистралей, застроенных с разных сторон жилыми образованиями, а также включает общественный комплекс в центральной или периферийной зоне. Эти схемы применяются преимущественно в поселениях горных и предгорных районов Азербайджана (например, селение Гараханбейли Бабекского района, Махмудкенд Норашенского района, Дюгярлы Шамкирского района, Лагич Закатальского района, Череке Гейчайского района и др.), где такое решение в большинстве случаев является наиболее оптимальным, поскольку оно придает поселению особую эстетичность и помогает органично вписать его в окружающий ландшафт (Рис. 5(а-с)).

Практика проектирования экспериментально-показательных сел Азербайджана (центральные усадьбы Агдамского, Лянкяранского и других районов) показывает, что линейные планировочные схемы сел величиной до 3-5 тыс. человек с застройкой повышенной этажности могут применяться в различных районах республики. При этом достигается высокая экономическая эффективность, устанавливаются нормальные радиусы обслуживания, а также обеспечивается взаимосвязь основных функциональных зон в процессе развития.

Квартальные или шахматные схемы планировки встречаются в исторически сложившихся поселениях Азербайджана, территория которых членилась на отдельные кварталы жилыми домами и расположенными прямоугольными рядом индивидуальными участками для подсобного хозяйства. При этом кварталы разграничивались жестко фиксированными

прямоугольными участками, а общая композиция поселения обычно завершалась общественной площадью.

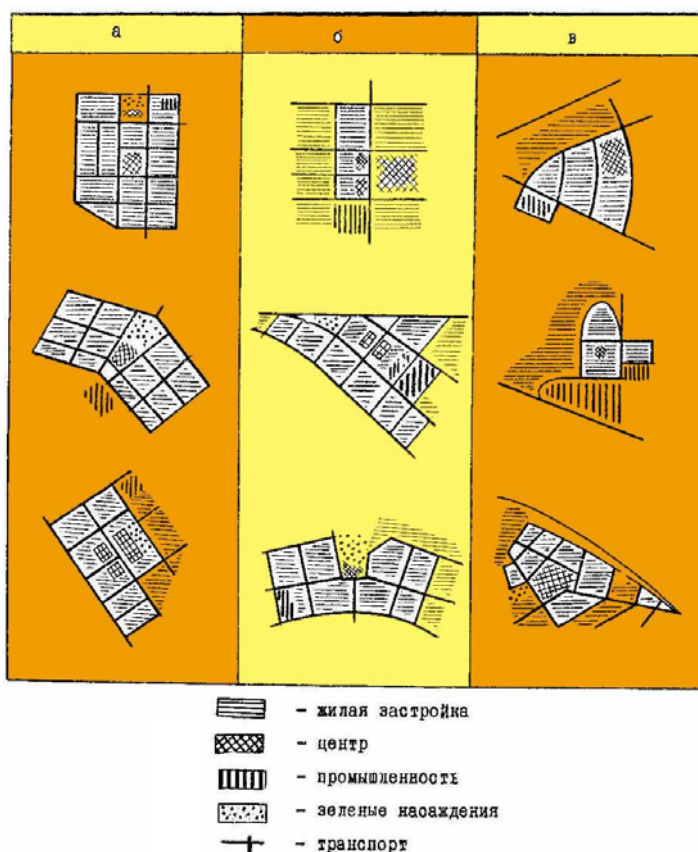


Рис. 5(а-с). Примеры архитектурно-планировочной структуры сельских населенных мест в различных зонах Азербайджана: а) низменная зона; б) предгорная зона; с) горная зона

Классические регулярные схемы (квартальные или шахматные, радиально-кольцевые) получали широкое распространение (соответственно 11,9% и 28,5%) во многих градостроительных районах республики. Однако в современных условиях они претерпели существенные изменения, поскольку на них повлияла новая система ведения фермерского хозяйства. Это выразилось в использовании широкой номенклатуры застройки, в появлении новых объемно-пространственных образований (обслуживающих и общественных центров, аграрно-промышленных и других производственных комплексов), а также в общей архитектурно-планировочной структуре поселения, заметно усложнившейся и потерявшей прежний предвзятый геометрический порядок.

Классические схемы планировки, применявшиеся еще в сельском строительстве, лишились прежней жесткой регулярности, сохранив при этой квартальную организацию территории, рациональную в условиях усадебной застройки. О достижениях в этом направлении свидетельствуют примеры решения архитектурно-планировочной структуры сел (Рис. 5(а,б)):

– низменной зоны (села Евлахского, Бейлаганского, Товузского районов);

– предгорной зоны (села Сувагиль, Закатальского района, Дамирчи, Садаракского района, Ньюеди, Губинского района, ряд сел Бабекского и Шекинского районов).

Проекты, выполненные по регулярной схеме, достаточно полно отвечают особенностям природного окружения (рельефу территории, взаимосвязи с водными поверхностями и зелеными массивами), благодаря чему структура жилой зоны и системы улиц отличаются

известным разнообразием. Однако в практике встречаются случаи использования архаических регулярных (шахматных и радиальных) схем планировки сел (к примеру, села Алибейли, Сабирабадского района, Чарели, Кубатлинского района, и др.); характеризующихся однообразием, излишним геометризмом решений и недостаточным учетом местных природных условий района развития.

Недостатки в архитектурно-планировочной структуре сел с регулярной, квартальной организацией территории, можно преодолеть путем расширения номенклатуры и архитектурно-пространственной характеристики жилых домов, качественным решением вопросов благоустройства, учетом природных факторов.

В течение истекшего десятилетия передовые сельскохозяйственные предприятия и районы Азербайджана перешагнули средние показатели уровня хозяйственного развития республики, и для определенной части сельских жителей личное подсобное хозяйство утратило свою преобладающую значимость. В современных социально-экономических условиях регулярные (квартальные, радиально-кольцевые и др.) схемы планировки с усадебной застройкой все чаще стали уступать так называемым гибким (открытым, свободным) схемам, первичным структурным элементом которых является группа домов коммунального, безусадебного типа [4, с. 30–31].

Хотя гибкие (открытые) планировочные схемы возникли относительно недавно, в практике градостроительства республики они уже повсеместно вытесняют статичные регулярные; исторически сложившиеся кварталы с непрерывной застройкой вдоль основных коммуникационных осей уступили место более органичным и благоустроенным образованиям. В новых селитебных образованиях секционные жилые дома – дома безусадебного типа – группируются вокруг зеленых пространств для отдыха и общения жителей; здесь же размещаются детские площадки, предприятия повседневного культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивается необходимая в районах республики комфортная среда, оптимальная инсоляция и проветривание.

Использование принципов гибкой планировки в практике переустройства сел Азербайджанской Республики является характерным лишь для новейших проектных разработок. Однако опыт строительства созданных по ним первых экспериментально-показательных сел (например, села Дюгярлы Шамкирского района, центральной усадьбы винзавода Агджабединского района и центральной усадьбы Марцо-1 Лянкяранского района) показывает, что они создают лучшие возможности для обеспечения взаимосвязи аграрно-промышленных предприятий и жилых районов с окружающей природной средой (Рис. 5(а-с)).

Вместе с тем, опыт также показывает, что новый прием планировки и застройки сельских населенных мест с применением технически оборудованных двух- и четырехэтажных домов, необходимых в сельских условиях республики (с увеличенной площадью кухонь и подсобных помещений), способен наиболее полно удовлетворить запросы сельского населения. При этом, исходя из местных региональных особенностей применение жилых домов безусадебного типа (даже в хозяйствах с высокой оплатой труда) должно сопровождаться организацией подсобных хозяйственных участков поблизости от населенного места [4, с. 37]. Их территория должна быть соответствующим образом оборудована и планировочно увязана с зоной жилой застройки. При соблюдении этих требований гибкая планировочная структура может получить широкое практическое применение в пригородных зонах, в районах орошаемого земледелия, в крупных высокопродуктивных хозяйствах республики.

При проектировании сельских населенных мест необходимо учитывать не только технико-экономические, но и социальные факторы: характер трудовой

деятельности различных профессиональных групп сельского населения (механизаторов, строителей, транспортников, работников полеводства, животноводства, птицеводства, административно-управленческого аппарата, системы общественного обслуживания и др.), прогрессивные бытовые традиции, склонности людей различных возрастных групп к занятиям в свободное время. Разнообразные запросы сельчан в большей мере можно удовлетворить путем организации зоны жилой застройки на основе ее широкой типологии и вариантальности. Это, собственно, обусловило появление приема комбинированной планировки и застройки.

Опыт проектирования показывает, что комплексные планировочные схемы (14,3%) активно внедряются в практику переустройства сел Азербайджана. Этот прием экономичнее старых, традиционных приемов, он создает необходимые предпосылки для более полного удовлетворения потребностей всех социально-демографических групп сельского населения и улучшения облика населенных мест республики.

Преимущества комплексной планировки по гибким и другим схемам иллюстрируются на Рис. 5 проектами генеральных планов целого ряда сельских поселений (села Евлахского района, винзавода "Гянджа" Гейгельского района, ряд сел Бабекского и Товузского районов). Жилые зоны по этим проектам застраиваются преимущественно одноэтажными многоквартирными, блокированными двухэтажными жилыми домами. Их различные типы группируются во взаимосвязанные, выразительные объемно-пространственные сочетания и хорошо отвечают социально-демографическим и природным условиям.

Таким образом, практика проектирования сельских населенных мест Азербайджана в современный период характеризуется разнообразием архитектурно-планировочных приемов, позволяющих решать текущие задачи их планомерного переустройства с учетом близкой и дальней перспективы [2, с. 40].

В практике проектирования последних лет достигнут значительный эффект по сокращению размеров территории под сельскими поселениями путем уменьшения площади усадебных участков. Однако, результаты общей экономической эффективности архитектурно-планировочных решений (даже при проектировании экспериментально-показательных сел) пока еще остаются незначительными, поскольку в проектах примерно в 2-2,5 раза превышаются расчетно-нормативные показатели площади парков и объемов культурно-бытового строительства. Для устранения этого положения необходимо, прежде всего, пересмотреть действующие нормы проектирования с учетом региональных условий республики и ее отдельных характерных районов, пополнить их научно обоснованными показателями экономической эффективности основных элементов генерального плана (транспортной сети, зоны застройки, парков, скверов и т.д.), а также усилить контроль над реализацией результатов архитектурно-градостроительного проектирования на всех этапах процесса строительства населенных мест.

Подводя итоги общей характеристики изменений, происшедших в планировании, следует отметить наметившиеся объективные тенденции решения вопросов переустройства сел в комплексе с их производственной базой [1, 6]. Наряду с укреплением хозяйств экономически это приведет к созданию градостроительных ансамблей, охватывающих в целом пространственные пределы границ землепользования, административных районов и систем расселения [3, с. 41–44].

Такие принципиально новые архитектурно-пространственные образования уже формируются в различных сельскохозяйственных районах Азербайджанской Республики. В республике развернулось строительство высокомеханизированных предприятий по производству сельскохозяйственной продукции на промышленной основе. В процессе формирования аграрно-промышленных комплексов в короткие сроки возводятся производственные и жилые

объекты, инженерные сооружения и коммуникации и, как следствие этого, создаются необходимые предпосылки для решения градостроительных задач большого масштаба и органичного включения элементов природного ландшафта в общую архитектурно-пространственную структуру поселений. При этом, в целях наиболее полного учета повременных тенденций и региональных особенностей Азербайджана проблему планировочной организации сельских населенных мест и аграрно-промышленных территорий необходимо рассматривать не как технологическую задачу, а как важную государственную задачу совершенствования сельского расселения.

## Литература

1. Гасанова-Фараджева К.А. Производственная зона малых населенных мест: учеб. пособие, - Баку, 2007. - 176 с.
2. Алескеров Э.Г. Проектные институты в условиях рынка (Проблемы и задачи) // Урбанизм. – Баку: Эль-Альянс, 2001. - № 1. - с. 39–40.
3. Ахмедов Б.М. Градостроительный кадастр в Азербайджане // Урбанизм. – Баку: Эль-Альянс, 2001. - № 1. - с. 41–44.
4. Гасанова-Фараджева К.А., Агаева Н.Э., Гусейнов Э.Ф. Жилые дома малой этажности: виллы, коттеджи, блок-секции: метод. указ. по арх. проект. – Баку: Эль-Альянс, 2002. - 74 с.
5. Гусейнов Ф.М., Назиров Н.М., Абдуллаев А.А. Опыт проектирования сельских населенных мест Азербайджана // ТбилЗНИИЭП: сб. научных трудов № 12, вып.1. - Тбилиси, 1976.
6. Маликов И.Г., Кудиненко А.Д. Типология сельскохозяйственных предприятий и сооружений. – Минск: Высшая школа, 1978.

## References

1. Hasanova-Faradjeva K.A. *Proizvodstvennaya zona malih naseleennykh mest* [Production areas of small residential areas]. Baku, 2007, 176p.
2. Alasgarov E.H. *Proektniye instituti v usloviyah rinka (Problemi i zadachi)* [Design institutions in market conditions (Problems and tasks)]. Magazine «Urbanism», № 1, Baku, 2001, p.39–40.
3. Ahmadov B.G. *Gradostroitelnyy kadastr v Azerbajjane* [Town planning cadastre in Azerbaijan]. Magazine «Urbanism», № 1, Baku, 2001, p. 41–44.
4. Hasanova-Faradjeva K.A., Agayeva N.E., Huseynov E.F. *Jiliye doma maloy etajnosti: villi, kottedji, blok-sekcii* [Residential houses of small numbers of storeys: villas, cottages, block sections]. Methodical instruction on architectural planning. Baku, 2002, 74 p.
5. Huseynov F.M., Nazirov N.M., Abdullayev A.A. *Opit proektirovaniya selskih naseleennykh mest Azerbajjana* [Design experience of rural settlements of Azerbaijan]. Col. of scientific works № 12, edition.1, Tbilisi, 1976.
6. Malikov I.G., Khudinenko A.D. *Tipologiya selskohozaystvennykh predpriyatii i sooruzhenii* [Typology of agricultural enterprises and constructions]. Minsk, 1978.



**ДАНИЕ ОБ АВТОРЕ****Ульфат Элькин оглы Алескеров**

Магистр, аспирант кафедры «Архитектурное проектирование и градостроительство»,  
Азербайджанский Архитектурно-Строительный Университет  
Ул. А. Султановой, 5, AZ-1073, Баку, Азербайджан  
e-mail: [Ulfat\\_A@msn.com](mailto:Ulfat_A@msn.com); mob: [+99450 255 5805](tel:+994502555805)

**DATA ABOUT THE AUTHOR****U.E. Alasgarov**

Master's degree, post-graduate student, chair of Architecture designing and urban-planning,  
Azerbaijan University of Architecture and Construction  
A.Sultanova str., 5, AZ-1073, Baku, Azerbaijan  
e-mail: [Ulfat\\_A@msn.com](mailto:Ulfat_A@msn.com); mob: [+99450 255 5805](tel:+994502555805)