

# AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI

*Əlyazması hüquqında*

## ABŞERONUN SƏNAYE ƏRAZİLƏRİNİN ŞƏHƏRSALMA REGENERASIYASI

İxtisas: 6405.01 - Şəhərsalma, yaşayış məntəqələrinin  
planlaşdırılması və landşaft memarlığı

Elm sahəsi: Memarlıq

İddiaçı: **Günay Arzu qızı Bağirova-İbrahimli**

Fəlsəfə doktoru elmi dərəcəsi almaq üçün  
təqdim edilmiş dissertasiyanın

### AVTOREFERATI

**Bakı-2026**

Dissertasiya işi Azərbaycan Memarlıq və İnşaat Universiteti, Memarlıq layihələndirilməsi və şəhərsalma kafedrasında yerinə yetirilmişdir.

Elmi Rəhbər: Memarlıq üzrə elmlər doktoru, professor  
**Şəhla Şex Əli qızı Qəhrəmanova**

Rəsmi opponetlər: Memarlıq üzrə elmlər doktoru, professor  
**Georgiy Georgiyeviç Salukvadze**


Memarlıq üzrə fəlsəfə doktoru, dosent  
**Zəfərbəy Erkinoviç Matniyazov**

Memarlıq üzrə fəlsəfə doktoru, dosent  
**Zahid Ənvər oğlu Məmmədov**

Azərbaycan Respublikasının Prezidenti yanında Ali Attestasiya Komissiyasının Azərbaycan Memarlıq və İnşaat Universitetinin nəzdində fəaliyyət göstərən FD 2.29 Dissertasiya şurası.

Dissertasiya şurasının  
sədri:  Memarlıq üzrə elmlər doktoru, professor  
**Gülşirə Hüseyn qızı Məmmədova**

Dissertasiya şurasının  
elmi katibi:  Memarlıq üzrə fəlsəfə doktoru, dosent  
**Mələhat Tapdıq qızı Eynullayeva**

Elmi seminarın  
sədri:  Memarlıq üzrə elmlər doktoru, professor  
**Aybəniz Əşrəf qızı Həsənova**

## GİRİŞ

**Mövzunun aktuallığı.** XX və XXI əsrlərin sonlarında, bazar münasibətlərinə keçidlə əlaqədar olaraq, Bakı və Sumqayıt şəhərlərinin sənaye zonalarının köhnəlməsi və yararsız vəziyyətə düşməsi, sənaye binalarının və bütövlükdə ətraf mühitin memarlıq-bədii görkəminin deqradasiyası problemi ilə üzləşmişdi.

Sənaye zonaları Bakı şəhərinin ərazisinin təxminən 30%-ni, Sumqayıt şəhərinin isə təxminən 65%-ni əhatə edir. Faktiki olaraq, bu zonalar tam şəkildə istifadə olunmur; burada yerləşən sənaye müəssisələrinin əksəriyyəti artıq fəaliyyət göstərmir və bəziləri qeyri-mütəşəkkil mənzil tikintisinə görə dağıdılmışdır. Nəticədə, baxmayaraq ki, köhnə sənaye zonaların səmərəli istifadəsi Bakı şəhərsalmasının mühüm vəzifələrindən biridir, bu şəhərlərin mərkəzi hissəsində əhəmiyyətli ərazilər qapalı və şəhər mühitinə inteqrasiya olunmamış qalır. Abşeron yarımadasında kəskin torpaq çatızmazlığı nəzərə alsaq, bu problem olduqca aktual qalır və müvafiq orqanların təcili müdaxiləsini tələb edir.

**Mövzunun öyrənilmə səviyyəsi.** Müasir memarlıq və şəhərsalma məsələləri E. Ə. Kasımzadə, Ş. S Fətullayev, R. M. Əfəndizadə, F. M. Hüseyinov, N. H. Nağıyev, Ş. Ş. Qəhrəmanova, N. O. Yusifli, N. C. Abdullayeva, A. Ə. Həsənova, X. Ə. Cəfərov, S. Dadaşova, Y. A. Hacıyeva, Z. Ə. Məmmədov, E. Ələsgərov, A. M. Əzizov və başqa tədqiqatçılar tərəfindən araşdırılmışdır. İrsin qorunmasına həsr olunmuş əsərlərə G. H. Məmmədova, D. A. Axundov, S. X. Hacıyeva, E. E. Həsənov və A. T. Səlimova kimi müəlliflərin əsərləri daxildir.

Z. N. Yargina, T. Yu. Bıstrova, E.V. Demidova, R. A. Drojgin, M. Muxa və başqa şəhərsalma sahəsində xarici müəlliflərin tədqiqat əsərlərindən də istifadə edilmişdir. Onların tədqiqatlarına istinadlar şəhərsalmaya nəzəri və praktik yanaşmaların təhlili üçün əsas təşkil etmişdir.

**Tədqiqatın obyektı və predmeti.** Tədqiqatın obyektı: Abşeron yarımadasının, o cümlədən Bakı və Sumqayıtın sənaye və post-sənaye əraziləri. Tədqiqatın predmeti: Abşeronun, o cümlədən

Bakı və Sumqayıt şəhərlərinin keçmiş sənaye ərazilərinin şəhərsalma regenerasiyası.

**Tədqiqatın sərhədləri.** Məkan sərhədləri abşeron yarımadasını əhatə edir və sənaye və post-sənaye ərazilərində fokuslanır. Zaman sərhədləri müasir dövrlə məhdudlaşır.

**Tədqiqatın məqsədi.** Davamlı və ekoloji cəhətdən təmiz inkişaf prinsipləri nəzərə alınmaqla, Bakı və Sumqayıtda sənaye zonalarının bərpası üçün effektiv şəhərsalma yanaşmaları hazırlamaq. Tədqiqatın əsas vəzifələri bunlardır:

- Abşeron yarımadasının şəhərsalma təkamülü kontekstində Bakı və Sumqayıtda sənaye zonalarının formalaşması və inkişafının tarixi mərhələlərini öyrənmək;

- memarlıq-məkan, ekoloji və sosial-iqtisadi xüsusiyyətləri nəzərə alaraq sənaye zonalarının mövcud vəziyyətini təhlil etmək;

- hüquqi, infrastruktur və investisiya maneələri daxil olmaqla, keçmiş sənaye zonalarının şəhər quruluşuna inteqrasiyasına mane olan əsas problemləri müəyyən etmək;

- sənaye zonalarının abadlaşdırılması və adaptiv təkrar istifadəsi sahəsində beynəlxalq və post-sovet təcrübəsini sistemləşdirmək, Azərbaycana tətbiq oluna bilən modelləri müəyyən etmək;

- ətraf mühitin dayanıqlığı, məkan inteqrasiyası və sosial inklüzivlik tələblərini nəzərə alaraq sənaye zonalarının regenerasiyası üçün prinsiplər və yanaşmalar hazırlamaq;

- Abşeron yarımadasında sənaye zonalarının regenerasiyasına müəllif yanaşmasının konseptual və metodoloji əsaslarını əsaslandırmaq.

### **Tədqiqat metodları.**

Tədqiqat metodologiyası sistemli yanaşmaya əsaslanır və bu yanaşmaya Bakı, Sumqayıt və Azərbaycanın digər şəhərləri üzrə nəzəri işlərin, layihə və arxiv sənədlərinin və statistik materialların təhlili; tədqiq olunan ərazilərin foto sənədləri ilə sahə tədqiqatları; Bakı və Abşeronda sənaye ərazilərinin regenerasiyası üçün şəhərsalma prinsiplərinin hazırlanması; və müəllifin bu ərazilərin regenerasiyasına yanaşmasının metodoloji əsasları daxildir.

### **Müdafiə olunacaq əsas məqamlar.**

Müdafiəyə çıxarılır:

- Bakı və Abşeron sənaye ərazilərinin formalaşması və inkişafı və sənaye zonalarının renovasiyası üçün ilkin şərtlər.
- Keçmiş sənaye ərazilərinin mövcud vəziyyətinin təhlili.
- Sənaye ərazilərinin regenerasiyası prosesində əsas çətinliklər.
- Yenidən qurulan sənaye ərazilərinin ekoloji təhlili.
- Bakı və Abşeronun sənaye ərazilərinin şəhərsalma regenerasiyası prinsipləri.
- Abşeron sənaye ərazilərinin regenerasiya konsepsiyası.
- Abşeron sənaye ərazilərinin regenerasiyasına müəllif yanaşmasının metodoloji əsasları.

#### **Tədqiqatın elmi yeniliyi.**

Dissertasiyada ilk dəfə olaraq Bakı və Abşeronda sənaye zonalarının şəhərsalma regenerasiyasının əsas prinsipləri formalaşdırılmış və tədqiqat ərazisində sənaye zonalarının regenerasiya konsepsiyası hazırlanmışdır.

#### **Tədqiqatın nəzəri və praktik əhəmiyyəti.**

Dissertasiyanın əsas müddəaları və nəticələri Sumqayıt şəhərinin baş planının hazırlanmasında, eləcə də Bakı və Sumqayıtda, eləcə də Azərbaycanın digər şəhərlərində ayrı-ayrı sənaye zonalarının yenidən qurulması və renovasiyası layihələrində istifadə edilə bilər.

#### **Tədqiqat nəticələrinin sınaqdan keçirilməsi və tətbiqi.**

Dissertasiyanın əsas müddəaları Ümummilli Lider Heydər Əliyevin anadan olmasının 101-ci ildönümünə həsr olunmuş “Qlobal İqlim Dəyişikliyi və Azərbaycanın Müasir Ekosistemi” konfransında (Bakı 2024), “Memarlıq və Tikintidə Enerji və Ətraf Mühit Texnologiyaları” Beynəlxalq Konfransında (ICETEA 2024, Bakı), VIII Beynəlxalq “Təhlükəsiz və Rahat Şəhər” Elmi-Praktik Konfransında (Rusiya, 2025), VI Beynəlxalq “Ətraf Mühitin Təhlükəsizliyi və Şəhərləşmiş Ərazilərin Davamlı İnkişafı” Elmi-Praktik Konfransında (Rusiya, 2025), “Müasir İnşaat Mühəndisliyi Problemləri” konfransında (Bakı, 2025), “Azərbaycanda Memarlıq Təhsilinin Dünəni, Bu Günü Və Gələcəyi” Beynəlxalq Elmi – Praktiki Konfransında təqdim edilmişdir. Dissertasiyanın nəticələri Respublikamızda və Rusiya Federasiyasında nəşr olunan elmi jurnallarda dərc edilmişdir.

**Dissertasiya işinin tamamlandığı təşkilatın adı.** Dissertasiya işi Azərbaycan Memarlıq və İnşaat Universiteti, "Memarlıq layihələndirilməsi və şəhərsalma" kafedrasında yerinə yetirilmişdir.

**Dissertasiyanın həcmi (fərdi struktur bölmələrinin həcmi və dissertasiyanın ümumi həcmi simvollarla göstərilir).** Dissertasiya giriş, üç fəsil, nəticə və bibliografiyadan ibarətdir. Dissertasiyada cədvəllər, şəkillər və fotoşəkillər də daxil olmaqla illüstrasiyalar da verilmişdir. Tədqiqatın məzmunu 159 çap səhifəsində, 22 əlavə səhifəsində və 64 illüstrasiyalı səhifədə yer alır. Dissertasiyanın struktur bölmələri aşağıdakılardır: Giriş – 6142 işarə, I fəsil – 80346 işarə, II fəsil – 82648 işarə, III fəsil – 39315 işarə və nəticələr – 10526 işarə. Ümumilikdə, dissertasiya 246 səhifədən ibarətdir və 218977 işarədən ibarətdir.

## **DİSSERTASIYANIN ƏSAS MƏZMUNU**

### **Fəsil 1. Bakı və Abşeron sənaye ərazilərinin qısa şəhərsalma tarixi. Regenerasiyanın ilkin şərtlər.**

#### **1.1. Köhnə sənaye ərazilərinin regenerasiyası və təkrar istifadəsinin nəzəri və metodoloji əsasları.**

Sənaye ərazilərinin renovasiyası və təkrar istifadəsi, davamlı inkişafa, mədəni kimliyin qorunmasına və şəhər məkanının istifadəsinin optimallaşdırılmasına yönəlmiş müasir şəhərsalma siyasətinin vacib bir sahəsidir. Bu prosesin nəzəri əsaslar davamlı urbanizm, regenerasiya və sənaye irsinin dəyərli şəhər resursu kimi yenidən düşünülməsi konsepsiyalarına əsaslanır. Tədqiqatçılar qeyd edirlər ki, klassik böyümə modelinin qeyri-kafi olduğunu və onun yerini davamlılığa, uyğunlaşmaya və tənəzzülün idarə olunmasına yönəlmiş çevik strateqiyalar tutduğunu qeyd edirlər. F. Osvaltın yumşaq planlaşdırma konsepsiyası kontekstuallığın, şəbəkə qarşılıqlı əlaqəsinin və tədricən gedən dəyişikliyin vacibliyini vurğulayır.

Renovasiyanın metodoloji yanaşmalar transformasiya məqsədlərindən, ərazilərin vəziyyətindən, tarixi və mədəni

kontekstdən və sosial-iqtisadi məqsədlərdən asılı olaraq dəyişir. Köhnə sənaye əraziləri çox vaxt həssas funksional quruluşa malikdir və bu da hərtərəfli rekonstruksiya və məkan bütövlüyünün bərpasını tələb edir. Metodologiya fiziki yenilənmədən sosial, infrastruktur və ətraf mühit amillərinin inteqrasiyasına doğru yönəlir.

Sənaye irsinin yenidən düşünülməsi maddi və qeyri-maddi dəyərlərin qorunmasını əhatə edən “adaptiv təkrar istifadə” və revitalizasiya konsepsiyalarına əsaslanır.

Müasir metodologiya çoxsəviyyəli yanaşmanı əhatə edir: binaların bərpası, funksional məzmunun uyğunlaşdırılması, infrastrukturun yenilənməsi, məkanların formalaşdırılması və yeni şəhər fəaliyyətlərinin inkişaf etdirilməsi. Beləliklə, regenerasiya davamlılıq, mədəni qorunma və strateji planlaşdırma prinsiplərini özündə birləşdirir və post-sənaye ərazilərinin hərtərəfli transformasiyasını təmin edir.

## **1.2. Bakı və Abşeronun sənaye ərazilərinin formalaşdırılması və inkişafı.**

Bakının aparıcı sənaye mərkəzi kimi inkişafı 19-cu və 20-ci əsrin əvvəllərində, Abşeronun neft yataqlarının inkişafı ilə paralel olaraq başlamışdır. Lakin bu inkişafın təməli sənaye dövründən çox əvvəl qoyulmuşdur. Neft və qazın qədim dövrlərdən bəri mövcudluğu yazılı mənbələrlə təsdiqlənir. İlk neft hasilatı yerlərinə Suraxanı, Balaxanı, Ramana, Binəqədi, Bibi-Heybət, Pirallahı və Bayıl daxildir. 17-ci əsrə qədər Abşeronda 350-400-ə qədər quyu var idi. İntensiv inkişafın bu mərhələsi 19-cu əsrin əvvəllərində başa çatdı.

Mexanikləşdirilmiş neft hasili ilə yeni bir dövr başladı. 1847-ci ildə Bibi-Heybətdə ilk mexaniki quyu, 1871-ci ildə isə Balaxanıda böyük bir sənaye quyusu qazıldı. 1854-cü ilin planında ilk dəfə Bakının mədəni və sənaye bölgələri ilə əlaqələri göstərildi. 1859-cu ildə Bakı əyalət paytaxtı statusu aldı. Elə həmin illərdə ilk neft emalı zavodları, 1860-cı illərdə isə Balaxanı yolu boyunca naftal zavodları yaradıldı. İstehsalın artması sənaye zonasının yaranmasına səbəb oldu; 1876-cı ildə ilk mütəşəkkil sənaye zonası olan “Qara Şəhər” rayonu yaradıldı. Daha sonra “Ağ Şəhər” meydana gəldi. 20-ci əsrin

əvvəllərində böyük bir sənaye bölgəsi meydana gəldi.

1920-ci ildə bölgənin inkişafının ikinci mərhələsi başladı. Əhəlinin axını artdı və Azneftdə fəhlə qəsəbələri yaradıldı. 1927-ci ilin Baş Planı şəhəri yaşayış və sənaye zonalarına böldü. 1930-cu illərdə Bakının beş peyk şəhəri üçün plan təklif edildi. Bakının üç hissəli strukturu formalaşdı.

20-ci əsrin ortaları Sumqayıtın sənayeləşməsi və orada ağır sənayenin inkişafı ilə xarakterizə olunurdu. 1950-ci illərdən 1980-ci illərə qədər böyük sənaye kompleksləri yaradıldı və əhali artdı. 1950-ci illərdən 1980-ci illərə qədər Bakının baş planları şəhər strukturunu genişləndirmək və mənzil tikintisini işə yaxınlaşdırmaq ideyasına əsaslanırdı. Yeni sənaye şəhəri olan Dübəndi və Sumqayıtın inkişafı təklif edildi. Bakı rayonu çoxfunksiyalı şəhər kompleksi kimi təklif edilirdi.

### **1.3. Bakı və Abşeronun regenerasiyası üçün ilkin şərtlər.**

Müasir şəraitdə Bakının problemlərindən biri şəhər ərazisinin təxminən 40%-ni tutan və bir sıra problemlər yaradan sənaye zonalarının fiziki cəhətdən köhnəlməsidir. Bu sənaye zonalarının regenerasiyasının mümkünlüyü aşağıdakı amillərlə müəyyən edilir<sup>1</sup>:

**Tarixi ilkin şərtlər.** Sənaye zonalarının formalaşması 19-cu və 20-ci əsrin əvvəllərindəki neft bumundan irəli gəlmiş və sonradan neft sənayesi həlledici rol oynamışdır. Post-sənaye dövrünə keçid bu ərazilərdə köklü transformasiyanı zəruri etmişdir. Bu tikililərin bir çoxu sənaye irsinin abidələridir.

**İqtisadi ilkin şərtlər.** Abşeron yarımadasının investisiya və işçi qüvvəsini cəlb etməyi ilə, Azərbaycanda istehsalın qeyri-bərabər paylanması davam edir. Kapitalist urbanizasiyasına keçid şəhərsalma üzərində özəl maraqların dominantlığına gətirib çıxardı və dövlət investisiyaları tez gəlir gətirməyə yönəlmiş investisiyalarla əvəz olundu. Bu şəraitdə dövlətin vəzifəsi sənaye zonalarını developerlər

---

<sup>1</sup> Багирова-Ибрагимли Г.А. Предпосылки реновации промышленных зон в Баку и Апшероне. Журнал Академический Вестник УралНИИпроект РААСН. №1. – Екатеринбург – 2017. – с. 29-34

tərəfindən regenerasiyasına təşviq etmək üçün vergi siyasətini təkmilləşdirməlidir.

**Şəhərsalmanın ilkin şərtləri.** Bakı və Abşeron müəssisələrinin bağlanması və mövcud torpaqların çatışmazlığı torpaqdan səmərəli istifadə və rahat şəhər mühitinin yaradılması problemlərini daha da artırır. Rekreatsiya imkanlarının azlığı və infrastrukturun həddindən artıq yüklənməsi səbəbindən, sənaye zonalarının bərpası aktual inkişaf sahəsinə çevirilir.

**Sosial ilkin şərtlər.** Bakının heterogen və xaotik planlaşdırılma strukturu insanpərvər mühit tələb edir. Yaşayış komplekslərinə bitişik olan Bakı və Sumqayıt sənaye zonalarının regenerasiyası şəhərin yeni sosial, ictimai və biznes funksiyaları ilə dolmasına imkan verəcək. Sənaye binalarının unikal memarlıq potensialı onların müasir şəraitə uyğunlaşdırılması zərurətini gücləndirir.

**Ekoloji ilkin şərtlər.** Bakı və Abşeronda köhnəlmiş sənaye komplekslərinin ekoloji standartlara uyğun gəlməməsi səbəbindən onların bərpası aktual məsələdir. Ətraf landşaftın çirklənməsi əhalinin sağlamlığına mənfi təsir göstərir. Köhnə müəssisələrin istismardan çıxarılması və rekultivasiyası şəhərin ekologiyasını əhəmiyyətli dərəcədə yaxşılaşdıracaq.

**Estetik və psixoloji ilkin şərtlər.** Bakı və Abşeron yarımadasında tərk edilmiş sənaye zonaları sakinlərin psixoloji rifahına mənfi təsir göstərən "ərazi-ruhlar" yaradır. Binaların aşağı estetikası və solğun görünüşü hərtərəfli regenerasiya, təkmilləşdirilmiş görünüş və şəhər mühitinə inteqrasiya tələb edir.

#### **1.4 Müxtəlif amillərin renovasiya prosesinin inkişafına təsiri.**

Tədqiqat Abşeronun sənaye zonalarının regenerasiyasına və sənaye inkişafının yeni şəraitə uyğunlaşmasına təsir edən əsas amilləri müəyyən etmişdir. Bu amillər aşağıdakı kimi təsnif edilmişdir: *şəhərsalma* (ərazinin yeri və ölçüsü, ətraf ərazinin morfolojiyası, şəhər mühitinin funksional strukturunun təsiri), *iqtisadi* (kompleksin təkrar istifadəsi üçün iqtisadi potensial, memarlıq və tikinti və funksional-texnoloji həllərin səmərəliliyi,

istehsal proseslərinin səmərəliliyi, investisiya xarakteri, vergi siyasəti), *sosial* (obyektin və onun ərazisinin sosial mahiyyəti, həmin istehsalatlarda əhalinin məşqulluğu və əhaliyə xidmət göstərilməsi), *memarlıq və estetik* (obyektlərin memarlıq və bədii həlləri, binaların vizual qavrayış şərtləri, ətrafdakı binaların kompozisiya və bədii xüsusiyyətləri, ətraf mühitin estetik əhəmiyyəti), *infrastruktur* (sənaye, sosial, nəqliyyat və mühəndis infrastrukturun mövcudluğu və vəziyyəti), *təhlükəsizlik və reabilitasiya* (obyektin tarixi əhəmiyyəti, memarlıq abidələrinin mövcudluğu, tarixi, sənaye irsi, müəssisə mühitinin keyfiyyəti, müəssisənin sosial-mədəni əhəmiyyəti), *konstruktiv* (mövcud layihələndirmə sxemlərinin müasir tələblərə uyğunluğu, obyektin fiziki aşınması), *texnoloji* (müasir tullantısız və ekoloji cəhətdən təmiz texnologiyaların istifadəsi, müxtəlif funksiyaların kooperasiyası), *memarlıq və planlaşdırma* (funksiyaların inteqrasiyası, yeraltı məkanın inkişafı, mühəndis və nəqliyyat infrastrukturunun təkmilləşdirilməsi imkanları, planlaşdırma məhdudiyyətləri).

## **Fəsil 2. Bakı və Abşeron renovasiya olunan sənaye ərazilərinin mövcud vəziyyətinin təhlili.**

### **2.1. Abşeron sənaye ərazilərində mövcud vəziyyəti.**

Regionun əsas sənaye müəssisələri bu tədqiqatın əsas mövzusu olan Bakı və Sumqayıt şəhərlərində yerləşir. Bununla belə, dissertasiyada həmçinin Azərbaycanın digər sənaye mərkəzləri olan Gəncə və Mingəşevir şəhərlərinin müqayisəli təhlili də təqdim olunur.

#### **Sumqayıt şəhərinin sənaye zonası.**

Sumqayıt şəhəri Abşeronun şimal-qərb hissəsində, Bakıdan 35 km məsafədə yerləşir və Xəzər dənizi boyunca uzanır. 3940 hektarlıq sənaye zonası şəhərin qərb hissəsində cəmləşib. Əsas sənaye sahələri kimya, metallurgiya, tikinti və maşınqayırmaadır. Sovet dövründən qalma bir çox müəssisələr köhnəlmişdir, bu da onların regenerasiyasını zəruri edir. 2000-ci illərdən bəri SOCAR Polymer, Sumqayıt Texnologiya Parkı və Azərsunholding Qrupunun layihələri də daxil

olmaqla yeni sənaye zonaları və parklar inkişaf etdirilir. Hazırki transformasiyalar ekoloji cəhətdən təmiz və yüksək texnologiyalı istehsal, logistika və xidmət sahələrinə yönəlib, boşaldılmış ərazilər isə istirahət, abadlıq və yeni tikinti üçün planlaşdırılır.

**Bakı şəhərinin sənaye zonası.** Bakının sənaye zonası şəhərin strukturunda mərkəzi mövqə tutur və Qaradağ, Sabunçu, Suraxanı, Xəzər və digər rayonlarda cəmləşib. Burada neft, kimya, metallurgiya, tikinti, qida və yüngül sənaye sahələri yaxşı inkişaf edib. Müəssisələrin əksəriyyəti köhnəlib və modernləşdirmə və ya Sumqayıt və Abşerondakı sənaye parklarına köçürülməsini tələb edir. Bakı 2040 Baş Planında bəzi istehsal müəssisələrinin bağlanması, köhnə sənaye zonalarının mənzil, biznes və ictimai fəaliyyətlər üçün təmir edilməsi və polisentrik strukturun yaradılması nəzərdə tutulur. Mütərəqqi ideyalarına baxmayaraq, plan mövcud sənaye müəssisələrinin inventarizasiyasının olmaması səbəbindən təmir potensialı olan müəssisələrin sökülməsini nəzərdə tutur.

**Gəncənin sənaye zonalarının hazırkı vəziyyətinin təhlili.** Gəncənin sənaye potensialı bir əsrdən çoxdur ki, inkişaf edir, o cümlədən maşınqayırma, metal emalı, qida emalı və yüngül sənaye sahələri. Bu gün şəhərin sənaye zonaları bərhad vəziyyətdədir, qismən istifadə olunur və ətraf mühit və infrastruktur problemləri ilə üzləşir. 2040-cı il Baş Planına sənaye klasterlərinin (alüminium, maşınqayırma, tikinti materialları, tekstil) tətbiqi, müəssisələrin modernləşdirilməsi və məşğulluğun artırmasını və sənaye zonalarının şəhər quruluşuna inteqrasiyasını təmin edəcək 4.0 texnologiyalarının tətbiqi daxildir.

**Mingəçevir sənaye zonalarının hazırkı vəziyyəti.** Mingəçevir tarixən inkişaf etmiş enerji və tekstil sənayesinə malik bir şəhərdir, lakin müəssisələrin çoxu köhnəlib. Dövlət rayon elektrik stansiyası, Azərkabel zavodu, şüşə lifi və rezin məmulatları zavodu hələ də fəaliyyətdədir. Sənaye parkı yaradılıb, yeni istehsal müəssisələri, logistika və ətraf mühit texnologiyaları inkişaf etdirilir. Sənaye zonalarının yenilənməsi və infrastrukturun modernləşdirilməsi dayanıqlı reindustrializasiya və şəhər mühiti ilə inteqrasiyaya yönəlib.

**Azərbaycandakı əsas sənaye zonalarının tipologiyası.** Sənaye zonalarının tipologiyası onların funksional təyinatına,

şəhərsalma planına, infrastrukturuna və fiziki və mənəvi aşınma səviyyəsinə əsasən hazırlanmışdır. Bu zonalar təxminən aşağıdakı kimi təsnif edilə bilər: tarixi sənaye zonaları, Sovet sənaye klasterləri, müasir sənaye zonaları və texnoparklar.

## **2.2. Sənaye ərazilərinin və qurğularının renovasiya prosesinin əsas problemləri.**

Sənaye ərazilərinin redevelopment-i dövlət qurumları, investorlar və ictimaiyyət arasında koordinasiya tələb edən mürəkkəb bir prosesdir. Praktikada əməkdaşlıq kifayət deyil: sakinlərin aşağı iştirakı, aydın hüquqi mexanizmlərin olmaması və bürokratik maneələr. Lakin Abşeronda torpaqların çatışmazlığı köhnə sənaye zonalarının bərpasını davamlı inkişaf üçün prioritetə çevirir.

Bazar iqtisadiyyatında əsas yük özəl investorların üzərinə düşür. Lakin infrastrukturun yüksək dərəcədə aşınması, strukturların vəziyyətinin qeyri-müəyyənliyi və yeni funksiyaların inteqrasiyasının çətinlikləri investisiya cəlbediciliyini azaldır. Qeyri-kafi normativlərə əhəmiyyətli bir maneə olaraq qalır: ərazilərin qeyri-müəyyən statusu, mürəkkəb təsdiq prosedurları və hərtərəfli layihə qiymətləndirmə metodlarının olmaması. Bütün bunlar müddətlərini və xərclərini artırır, developerlərin marağını azaldır.

İdarəetmə orqanları da çətinliklərlə üzləşirlər: konseptual planlaşdırma təcrübəsinin olmaması, məhdud maliyyə resursları və investisiyaları stimullaşdırmaq üçün effektiv hüquqi mexanizmlərin olmaması. Postsovet konteksti mərkəzləşdirilmiş qərar qəbuletmə, özəl kapitalın iştirakı və yeni funksiyaların köhnə sənaye məkanlarına inteqrasiyası ilə və eyni zamanda, ətraf mühitin təhlili və sistemli planlaşdırmanın olmaması ilə xarakterizə olunur.

Müasir renovasiya inkişaf mərkəzləri yaratmaq, investisiya cəlbediciliyini artırmaq və ətraf mühitin keyfiyyətini yaxşılaşdırmaq məqsədi daşıyır. Əsas çətinliklərə mühəndis infrastrukturun uyğunlaşdırılması, torpaq və yeraltı suların çirklənməsi, eləcə də yeni ərazilərin rekultivizasiyası və şəhər quruluşuna inteqrasiyası zərurəti daxildir.

### **2.3. Urboekoloji aspekt. Yenidən qurulan sənaye ərazilərinin ətraf mühitinin təhlili.**

Abşeron yarımadasındakı sənaye əraziləri ətraf mühitə əhəmiyyətli dərəcədə təsir göstərir. Bakıda onlar ərazinin təxminən 30%-ni, Sumqayıtda isə 65%-a qədərini tutur və bu da çox vaxt yaşayış komplekslərinin yaxınlığında yerləşir ki, bu da ekoloji riskləri artırır. Mövcud vəziyyət şəhər mühitinin humanistləşdirməsinə, təbii tarazlığın bərpasına və həyat keyfiyyətinin yaxınlaşdırılmasına yönəlmiş elmi əsaslı landşaft-ekoloji yanaşma tələb edir.

Əsas ekoloji problemlərə hava və suyun çirklənməsi, landşaftın deqradasiyası, rekreasiya zonalarının olmaması və şəhər estetikasının pisləşməsi daxildir. Quraq iqlim, zəif torpaqlar və neft yataqlarının uzunmüddətli istismarı təbii sistemlərin dağılmasını daha da artırır. Neftlə çirklənmiş torpaqların sahəsi 20 000 hektardan çoxdur ki, bunun 7 886 hektarı son dərəcədə çirklənmiş kimi təsnif edilir. Ən problemli ərazilər Bakının neft emalı ərazilərində və Sumqayıtın sənaye mərkəzləri ətrafında yerləşir.

Son illərdə emissiyalar azalsa da, Bakı və Sumqayıtdakı sənaye müəssisələri ölkədə hava çirklənməsinin ən böyük mənbələri olaraq qalır. Sumqayıtda yüzlərlə emissiya mənbəyi fəaliyyət göstərir və artan sənaye fəaliyyəti yüksək çirklənmə səviyyələrini qoruyur ki, bu da motorlu nəqliyyat vasitələrinin təsiri ilə daha da pisləşir.

Ekoloji vəziyyətin yaxşılaşdırılması üçün sənaye ərazilərinin reabilitasiya layihələri həyata keçirilir, o cümlədən Sumqayıtın kimya istehsalı müəssisələrinin şəhər xaricinə köçürülməsi və daha əlverişli yerlərdə yeni sənaye klasterlərinin yaradılması.

Prioritet redevelopment ərazilərinə aşağıdakılar daxildir: depresiyaya uğramış və çirklənmiş ərazilər, funksiyalarını itirmiş ərazilər və Xəzər sahili boyunca yüksək landşaft potensialına malik zonalar. Əsas ekoloji transformasiya tədbirlərinə yaşıl dəhlizlərin yaradılması, bufer zonaların tətbiqi, xətti yaşıl strukturların inkişafı və vahid şəhər yaşıl karkaslarının tədricən qurulması daxildir. Bu tədbirlərin kompleks tətbiqi ətraf mühitə təsirləri azaldacaq, şəhər mühitinin keyfiyyətini yaxşılaşdıracaq və transformasiya olunan ərazilərin şəhərsalma dəyərini artıracaq.

### **Fəsil 3. Bakı və Abşeronun sənaye ərazilərinin şəhərsalma renovasiya prinsipləri**

#### **3.1. Şəhər mühitinin regenerasiyası üzrə beynəlxalq təcrübələr sənaye ərazilərinin transformasiyasının metodoloji əsası kimi.**

20-ci əsrin ikinci yarısından bəri inkişaf etmiş ölkələrdə köhnə sənaye ərazilərinin bərpası və uyğunlaşdırılması şəhərsalma siyasətinin əsas diqqət mərkəzinə çevrilmişdir. Torpaq çatışmazlığı və mədəni irsin qorunması zərurəti nəzərə alınmaqla, Abşeronun sənaye zonalarının renovasiyasına yanaşmaların hazırlanması üçün beynəlxalq təcrübə xüsusilə vacibdir.

Tarixi yerlərin uyğunlaşdırılması ideyası ilk dəfə binaların formasını itirmədən funksiyasının dəyişdirilməsini təklif edən Viollet-le-Duka gedib çıxır. Daha sonra A.Riegel adaptiv istifadəni irsin qorunması üçün əsas kimi əsaslandırdı. Sənaye yerlərinin geniş şəkildə yenidən düşünülməsi İkinci Dünya Müharibəsindən sonra başladı və ən aktiv mərhələsi 1970-ci və 1980-ci illərdə, Avropa və Şimali Amerikada anbarları, fabrikləri və elektrik stansiyalarını muzeylərə, ofislərə və mədəniyyət mərkəzlərinə çevirmək üçün genişmiqyaslı layihələrin başladığı dövrdə baş verdi.

Ən təacüblü nümunələrdən bəziləri Londondakı Tate Modern, Essendəki Zollverein Sənaye Muzeyi, Vyanadakı qazölçən kompleksi, Monterreydəki Horno 3 və Barselona və Filadelfiyadakı fabriklərin yerindəki biznes və yaşayış rayonlarını əhatə edir. Bir çox hallarda təmir yalnız bina üçün yeni bir funksiya yaratmır, həm də bütün məhəllənin xarakterini dəyişdirir, onun investisiya cəlbediciliyini və mədəni statusunu artırır.

Adaptiv renovasiya adətən üç yanaşmaya əsaslanır: sənaye funksiyalarını modernləşdirmə ilə qorumaq; konservasiya və müasir elementlərin tətbiqi ilə qismən funksiyasının dəyişməsi; və sıfırdan tam transformasiya və ya tikinti.

Beynəlxalq təcrübə müasir renovasiyanın iki əsas prinsipini nümayiş etdirir: resursların qorunması və icmanın iştirakı. Memarlıq

həlləri funksiyanı dəyişdirərkən formanın qorunmasına, kompleksin bütövlüyünün qorunmasına və dekorativ elementlərdən çəkinməyə, bununla da “yerin ruhunu” qorumağa və sənaye irsinin müasir şəhər mühitinə inteqrasiyasına əsaslanır.

### **3.2. Bakı və Abşeronda sənaye ərazilərinin regenerasiyasının konsepsiyası.**

Abşeronun sənaye zonalarının yenilənməsi üç əsas yanaşmaya əsaslanı bilər.

1. *Tam refunksionalizasiya* – Bakının sahil sənaye zonasına tətbiq oluna bilər və fərdi binaların uyğunlaşdırılmasını, çirklənmiş ərazilərin ekoloji bərpasını və sonradan redevelopment ilə nəticələnməsi tam sökülməni əhatə edir.

2. *Torpağın qismən boşaldılması* – Bakının köhnə sənaye zonasına xasdır. Bu, planlaşdırma strukturunun dəyərli elementlərinin qorunmasını, sənaye irsi obyektlərinin muzeyə çevrilməsini və yeni binaların mövcud mühitə inteqrasiyasını əhatə edir.

3. *Sənaye funksiyalarının qorunması* – Sumqayıt üçün aktualdır. Buraya iki sahə daxildir: memorial (Sənaye memarlıq abidələrinin bərpası) və yenidənqurma (müəssisələrin modernləşdirilməsi və yeni texnologiyaların tətbiqi).<sup>2</sup>

Aparılan təhlil regenerasiyanın əsas prinsiplərini formalaşdırmağa imkan verdi:

- ərazinin ümumi şəhər strukturunu bir hissəsi kimi dəyişdirilməsinə sistemli yanaşmanı nəzərdə tutan kompleks yanaşma;

- zonaların əhəmiyyətini və təsnifatını investisiya cəlbediciliyinə əsasən sıralama reytingi;

- planlaşdırma elementlərinin və irs obyektlərinin inventarlaşdırılması;

- prioritetləşdirmə - ətraf mühit və iqtisadi amillər nəzərə

---

<sup>2</sup> Багирова-Ибрагимли Г.А. Направления развития промышленных зон Абшерона [Электронный ресурс] / Г.А. Багирова-Ибрагимли // Архитектон: известия вузов. – 2025. – №2(90). – URL: [http://archvuz.ru/2025\\_2/14/](http://archvuz.ru/2025_2/14/)

- alınmaqla renovasiya sırasının müəyyən edilməsi;
- alqoritmik yanaşma – işlərin aydın ardıcılığı;
  - ətraf mühitin davamlılığı – ekoloji cəhətdən təmiz istehsal, yaşıllaşdırma və mühəndis breabilitasiyasına keçid;
  - uyğunlaşma - sənaye sahələrinin funksiyalarını dəyişdirmək bacarığı;
  - humanistləşdirmə və sosial yönümlülük – rahat mühit, xidmət, idman və istirahət obyektləri yaratmaq;
  - mədəni matrisa - ənənələri və kimliyi nəzərə almaq;
  - biopozitivlik – maksimum yaşıllaşdırma, yaşıl damların yaradılması.
  - polifunksionallıq – çoxsəviyyəlik, ünsiyyətə və əlçatan mühit.

Kompozisiya üsullarına elementlərin modifikasiyası, dəyişdirilməsi, əlavə edilməsi və ya aradan qaldırılması, eləcə də sənaye kompleksi daxilində müxtəlif funksiyaların və formaların birləşməsinə imkan verən kombinatorika daxildir.

### **3.3. Abşeronun sənaye ərazilərinin regenerasiyasına müəllif yanaşmasının metodoloji əsasları**

Tədqiqatda şəhərsalma konteksti, ərazilərin potensialı və onların funksional perspektivləri nəzərə alınmaqla Abşeronun sənaye zonalarının regenerasiyası üçün dörd əsas model təklif olunur:

- *“Fraqmentar”* model fərdi sahələrin açıq, abadlaşdırılmış, qarışıq istifadəli məkanlara çevrilməsini əhatə edir. Bu zonalara yaradıcı klasterlər, incəsənət qurğuları, müvəqqəti sərgilər, muzeylər və ictimai meydanlar daxildir. Ətraf mühit pərakəndə satış və mədəni obyektlər, kiçik memarlıq formaları, şaquli və üfüqi yaşıllıq və qraffiti ilə zənginləşdirilir. Bu yanaşma xüsusilə tarixi binaların fərdi sənaye sahələrinin ictimai tədbirlər üçün uyğunlaşdırılmasına imkan verdiyi mərkəzi Bakıda effektivdir.

- *«xətti-düymü»* model müəyyən edilmiş trayektoriya boyunca yerləşən yerli çoxfunksiyalı qovşaqlar zənciridir. Qovşaqlar ikonik binalar və mədəni məkanlar: muzeylər, teatrlar, sərgi mərkəzləri, konsert zalları, eləcə də istirahət və idman məkanlarıdır.

Bu model Bakının sahil sənaye zonası üçün uyğundur, sıx mərkəzi ərazidən rekreasiya buvarına keçid yaradır və geniş sahil xətti boyunca "ləvbər nöqtələri" sistemini gücləndirir.

- "*Kompleks*" model ən iddialı modeldir və yaşayış, mədəni, biznes, pərakəndə satış və xidmət komponentlərini əhatə edən özünü təmin edən çoxfunksiyalı mühitin yaradılmasını nəzərdə tutur. Bu, inkişaf etmiş infrastrukturla əsas tikilinin mümkün olduğu böyük sənaye sahələrinə tətbiq olunur. Məsələn, "Qara Şəhər" in yerində həyata keçirilən "Ağ Şəhər" layihəsi bu yanaşmanın prinsiplərini əks etdirir.

- «*reanimasiya-təkamül*» modeli sənaye sahələrinin istehsal funksiyasını dəyişdirmədən modernləşdirilməsinə yönəlib. Bu model mövcud obyektlərin təmirini, ekoloji cəhətdən təmiz texnologiyaların tətbiqini, istehsal dövrlərinin yenidən nəzərdən keçirilməsini, yaşllaşdırmanı və istehsal mühitinin açıqlığının artırılmasını əhatə edir. Bu model keçmiş sənaye obyektlərinin bərpası əsasında Texnologiya Parkının yaradıldığı Sumqayıt üçün uyğundur.

### **Dissertasiyanın əsas nəticələri.**

1. 19-cu əsrdən bəri Bakının inkişafı neft sənayesinin təşəkkülü və inkişafı ilə sıx bağlı olmuşdur. Bölgənin aktiv sənayeləşməsi 1870-ci illərdə başlamış və bir neçə əsas hadisə ilə əlaqələndirilmişdir: Balaxanı yatağında ilk mexanikləşdirilmiş quyunun qazılması; 17 fevral 1872-ci ildə Neft Sənayesində Vergi-Əkinçilik Sisteminin Ləğvi haqqında Qanunun qəbul edilməsi; və 1873-cü ildə Ramana, Sabunçu, Balaxanı və Bibi-Heybat rayonlarında iri neft yataqlarının işlənməsi.

2. Təbii-coğrafi şərait və neft ehtiyatlarının spesifik yeri Abşeron yarımadasında dağınıq məskunlaşma modelinin formalaşmasına səbəb olmuşdur. Bu model Bakı dominat mərkəz və peyk işçiqəsəbələr sistemi daxildir. Bu, ərazinin yaşayış və sənaye zonalarına bölünməsinə, eləcə də sənaye kəmərinin mərkəzi mövqe tutduğunu, yaşayış sahələrinin isə qərb və şərq hissələrini tutduğunu müəyyən etmişdir.

3. Bakı və Abşeronun sənaye zonalarının deqradasiyasının

əsas səbəbləri bunlar idi: SSRİ-in dağılmasından sonra istehsal və iqtisadi əlaqələrin pozulması, sənaye müəssisələrinin yeni bazar şərtlərinə kifayət qədər uyğunlaşmaması, iqtisadi gəlirliliyin və funksional əhəmiyyətin itirilməsi, eləcə də səmərəsiz vergi siyasəti səbəblərindən investisiya cəlbəediciliyinin olmaması. Bu prosesin nəticələri ətraf mühitin yüksək səviyyədə çirklənməsi, nəqliyyat infrastrukturunun həddindən artıq yüklənməsi və Abşeronda torpaq çatışmazlığı səbəbindən bu ərazilərin tam şəhərsalma işlərindən kənar qalmasıdır.

4. Tədqiqatda Bakı və Abşeronun sənaye ərazilərinin regenerasiyası və renovasiyası üçün əsas ilkin şərtlər müəyyən edilmiş və xarakterizə edilmişdir. Bunlar bir-biri ilə əlaqəli altı blokda təqdim olunur: tədqiq olunan ərazinin sənaye irsi ilə əlaqəli tarixi; istifadə olunmamış ərazilərin iqtisadi dövriyyəyə inteqrasiyası zərurətindən irəli gələn iqtisadi; şəhər strukturunun rasionallaşdırılması ilə əlaqəli şəhərsalma; yerli əhalinin ətraf mühit şəraitinin yaxşılaşdırılmasına olan ehtiyaclarını əks etdirən sosial; təbii landşaft komponentlərinin bərpasına yönəlmiş ekoloji; rahat və vizual cəhətdən ahəngdar şəhər mühitinin formalaşmasına töhfə verən estetik.

5. Yerli və xarici ədəbiyyatın təhlili, eləcə də Bakının sənaye zonalarının və Abşeronun yaşayış məntəqələrinin mövcud vəziyyəti əsasında Abşeronun sənaye zonalarının regenerasiyasına və sənaye tikintisinin yeni şəraitə uyğunlaşmasına təsir edən əsas amilləri müəyyən etdik ki, bunlar aşağıdakılara bölünür: şəhərsalma, iqtisadi, ekoloji, memarlıq-estetik, infrastruktur, təhlükəsizlik - reabilitasiya, konstruktiv, texnoloji, memarlıq-planlaşdırma.

6. Abşeronda sənaye müəssisələrinin mövcud vəziyyətinin araşdırılması əsas sənaye müəssisələrinin Bakı və Sumqayıt şəhərlərində cəmləşdiyi qənaətinə gəlməyə imkan verir. Bu şəhərlərdəki sənaye müəssisələrinin əksəriyyəti xeyli köhnəlmiş və fiziki cəhətdən sıradan çıxmışdır ki, bu da onların yenidən qurulmasını mümkünsüz edir. Hazırda onlar ya nəzərdə tutulduğu kimi fəaliyyət göstərmir, ya da fəaliyyətini qismən və ya tamamilə dayandırmışdır. İri sənaye müəssisələrinin əksəriyyəti Sovet dövrünün mirasıdır və yenidənqurma üçün əhəmiyyətli kapital qoyuluşu tələb edir. Sumqayıt və Bakıda mənəvi və fiziki cəhətdən

köhnəlmiş sənaye müəssisələrinin sökülməsi və ya xüsusi olaraq yaradılmış sənaye mərkəzlərinə köçürülməsi məqsədəuyğun olardı. Nəticədə boçalmış ərazilər şəhərsalma üçün istifadə edilə bilər.

7. Bakıda neft və qaz hasilatı ilə birbaşa əlaqəli sənaye müəssisələrinin çıxarılması böyük bir çətinlik yaradır, tikinti materialları istehsal edən sənaye müəssisələrinin əksəriyyəti, eləcə də Bakı və Sumqayıtın kimya və metallurgiya sənayesi müəssisələri şəhərdən kənar, Abşeron Sənaye Mərkəzinə, bəziləri isə bölgələrə köçürülə bilər.

8. Abşeron yarımadasında sənaye ərazilərinin reabilitasiyası layihələrinin həyata keçirilməsi çox vaxt onların investisiya cəlbediciliyini əhəmiyyətli dərəcədə azaldan bir sıra məhdudiyyətlərlə əlaqələndirilir. Bunlara aşağıdakılar daxildir: mühəndislik və texniki infrastrukturun yüksək dərəcədə aşınması, genişmiqyaslı bərpa işlərinin aparılmasını zəruri edir; mövcud bina və qurğuların istismar xüsusiyyətləri ilə bağlı qeyri-müəyyənlik, onların təkrar istifadə üçün yararlığına şübhə yaradır; obyektlərin yeni funksiyalarının mövcud şəhərsalma kontekstinə inteqrasiyasında çətinliklər; aydın hüquqi tənzimləmənin olmaması, xüsusən də bu cür ərazilərin statusunu və mümkün inkişaf ssenarilərini müəyyən edən qeyri-kafi tənzimləyici baza; müxtəlif inzibati səviyyələrdə layihələndirmə qərarlarının əlaqələndirilməsində çətinliklər; və layihələrin iqtisadiyyat, ekologiya və sosial-mədəni məqsədəuyğunluq baxımından hərtərəfli əsaslandırılmasının kifayət qədər nəzərə alınması.

9. Böyük sənaye sahələrinin təmirində şəhər hakimiyyətinin üzvləşdiyi əsas çətinliklərdən biri strateji planlaşdırma və bu cür məkanların inteqrasiyalı inkişafı sahəsində təcrübənin olmamasıdır. Əlavə maneələrə layihələrin həyata keçirilməsində gecikmələrə səbəb olan maliyyələşdirmənin kifayət qədər olmaması və bu regenerasiya və renovasiya proseslərinin tənzimləyən və investörlərin iştirakını stimullaşdıran dəqiq müəyyən edilmiş hüquqi mexanizimlərin olmaması daxildir. Eyni zamanda, keçmiş sənaye sahələrinin inkişafı boş ərazilərə nisbətən bir sıra üstünlüklər təklif edir, o cümlədən infrastruktur və istirahət elementləri ilə inteqrasiya olunmuş inkişafın həyata keçirilməsi imkanı, əlverişli coğrafi yerləşmə, nəqliyyat mərkəzlərinə yaxınlıq, mənzərəli görüntülər və

yaşayış komplekslərinin yaxınlığında iş yerləri yaratmaq potensialı.

10. Sənaye obyektlərinin regenerasiya və renovasiya səmərəliliyi və iqtisadi cəhətdən mümkünlüyü birbaşa bir sıra amillərdən, o cümlədən ərazinin ölçüsündən, strukturların fiziki vəziyyətindən, tikintinin memarlıq-planlaşdırma xüsusiyyətlərindən, mühəndis şəbəkələrinin aşınma səviyyəsindən, ərazinin çirklənmə dərəcəsiindən və əmlakın bazar dəyərindən asılıdır. Abşeronda sənaye ərazilərinin yenidən qurulması zamanı yenidən qurulan obyektlərin tarixi görünüşünün qorunmasına, uyğunlaşdırılan obyektin şəhərsalma planına və milli tikinti standartlarına uyğunluğunun təmin edilməsinə, mövcud mühəndis-texniki infrastruktur üzərində artan təzyiqlik potensialına və diqər amillərə xüsusi diqqət yetirilməlidir.

11. Abşeron yarımadasının sənaye zonalarının hazırkı vəziyyəti, təbii ətraf mühit komponentlərinin tədricən bərpası üçün əhəmiyyətli potensiala baxmayaraq, ekoloji tarazlığın qorunmasında onların aşağı səmərəliliyini nümayiş etdirir. Bundan əlavə, Bakının mərkəzində, eləcə də Sumqayıtın sənaye rayonlarında müəssisələrin köçürülməsi, modernləşdirilməsi və ekoloji reabilitasiyası templəri müasir tələblərdən xeyli geri qalır.

12. Abşeronun sənaye ərazilərinin ekoloji vəziyyətinin təhlili bir sıra aktual problemləri ortaya qoyur: hava, torpaq və su da daxil olmaqla təbii mühitin geniş çirklənməsi; və xüsusilə sahil zonasında təbii landşaftların deqradasiyası, burada çirklənmə səviyyəsinin bütün Xəzər sahilı boyunca ən yüksək səviyyədə olduğu təxmin edilir. Vəziyyəti daha da ağırlaşdıran amil regionun əlverişsiz təbii və iqlim şəraitidir (quraq iqlim, zəif torpaqlar, tez-tez əsən küləklər) və bu da təbii bərpa potensialını məhdudlaşdırır. Şəhər mühitinin vizual və estetik keyfiyyətlərinin azalması və istirahət məkanlarının çatışmazlığı, xüsusən də yarımadaanın şimal-şərq hissəsində cəmləşdiyi Bakı və Sumqayıt şəhərlərində də qeydə alınır.

13. Tədqiqat nəticəsində məlum olub ki, Abşeronun sənaye zonalarında mərhələli modernləşdirmə və ətraf mühitin bərpası prosesi vasitəsilə transformasiya potensialı olan ərazilər mövcuddur. Bu ərazilərə aşağıdakılar daxildir: 1) ekoloji və funksional deqradasiya vəziyyətində olan depressiyalı ərazilər (neft hasilatı və emalı nəticəsində çirklənmiş, sənaye poliqonları, tullantı yığımları,

çirklənmiş su hövzələri, köhnəlmiş və istifadəsiz sənaye binaları); 2) xüsusilə Bakı və Sumqayıt şəhərlərində yüksək landşaft potensialına malik sahil əraziləri müvafiq təkmilləşdirmələrlə istirahət məqsədləri üçün uyğunlaşdırıla bilər.

14. Azərbaycandakı mövcud iqtisadi vəziyyət, ümumiyyətlə, ekoloji cəhətdən zərərli sənaye müəssisələrinin, xüsusən də Sumqayıt və Bakının neft hasilatı ərazilərindən şəhərlərdən kənara tamamilə köçürülməsinə imkan vermir. Bu kontekstdə, müəssisələrin mərhələli modernləşdirilməsi ilə ərazilərin ekoloji yenidən qurulması Sumqayıt və Bakı sənaye zonaları üçün ən real və iqtisadi cəhətdən mümkün inkişaf strategiyasıdır.

15. Köhnə sənaye sahələrinin reabilitasiyası ilə bağlı dünya təcrübəni təhlil edərkən iki əsas prinsip müəyyən edilə bilər: resursların qorunması məsələlərinin həlli və iştirak icmaları. Bu layihələrdəki oxşar formayarıdan üsulları aşağıdakı prinsillərlə müəyyən edilə bilər: forma dəyişdirmədən funksiyanın dəyişdirilməsi, bütövlük estetikası və dekorativliyin tamamilə olmaması. Birinci ifadə, tarixi təbəqələri, yəni “yerin ruhu”nu qorumaq üçün memarların tez-tez ərazinin ayrılmaz hissəsinə çevrilmiş strukturların formalarını və tarixi detallarını, ritmini və dinamikasını qorumağa meyilli olduqlarını göstərir. Bütövlük estetikasından danışarkən, vahid planlaşdırma həlli ilə birləşdirilmiş bütün kompleksin və ya strukturların planlaşdırma vəhdətini nəzərdə tuturuq. Dekorativliyin olmaması, ilk növbədə, sənaye binalarının ənənəvi brutalist formaları və müasirlik hissi ilə əlaqələndirilir.

16. Regenerasiya məqsədlərinin ikiliyini – təbii karkasın bərpaasını və sənaye sahələrinin şəhər məkanına tam inteqrasiyasını nəzərə alan klaster yanaşması Abşeronun sənaye zonaları üçün çevik, adaptiv regenerasiya metodologiyası üçün əsas ola bilər. Bizim vəziyyətimizdə təklif olunan “yenilənmiş” klasterləri “açıq”, özünü təmin edən və davamlı bir-biri ilə əlaqəli (üfüqi şəkildə əlaqəli) vahid qrupları kimi konsepsiyalaşdırıla bilərik. Qrup davamlılığı iqtisadi, ekoloji, sosial və innovativ davamlılığı əhatə edir.

17. Bakı 2040 baş planının bir hissəsi olaraq, İqtisadiyyat Nazirliyinin və Dövlət Şəhərsalma və Arxitektura Komitəsinin strateji sənədlərinə daxil edilmək üçün Bakının sənaye sahələrinin

yenidən qurulması üçün ayrıca bir alt proqram hazırlamaq zəruridir. Bura Bayıl Gəmiqayırma Zavodu və Sabunçu, Binəqədi və Lökbatan rayonlarındakı köhnə logistika kompleksləri kimi prioritet transformasiya zonalarını müəyyən edən, onların ərazilərini, vəziyyətini, nəqliyyat əlçatanlığını və təkrar istifadə potensialını göstərən əsas sənaye sahələrinin reyestri daxil edilməlidir. Beynəlxalq həmkarlarımızın nümunəsinə əsasən, “pilot-miqyas” prinsipinə əsaslanan mərhələli tətbiqdən istifadə etməyi təklif edirik. Həmçinin, illik şəhər büdcəsi ilə əlaqəli yenidənqurma yol xəritəsinin hazırlanması təklif edilir.

18. İnvestor təşviqlərinə sənaye sahələrinin təmirinə investisiya qoyan müəssisələr üçün vergi və icarə güzəştləri daxil ola bilər. Yerli icmaların iştirakı və proses şəffaflığı vacibdir. Buna sənaye sahələrinin təmiri üçün açıq memarlıq müsabiqələrinin tətbiqi ilə nail olmaq olar. Digər bir üsul isə ictimai dinləmələr və sorğular vasitəsilə yaxınlıqdakı sakinlərin fikirlərini nəzərə alan layihələrin hazırlanması ola bilər.

**Dissertasiyanın əsas məzmunu aşağıdakı məqalələrdə öz əksini tapmış və dərc edilmişdir.**

1. Предпосылки реновации промышленных зон в Баку и Апшероне // – Екатеринбург: Академический Вестник УралНИИпроект РААСН, – 2017. №1, – с. 29-34.
2. Формирование и развитие промышленных территорий Баку и Абшерона // – Баку: Элми Эсерлер, – 2017. №1, – с. 18-34.
3. Современные состояния промышленных территорий Абшерона // – Баку: Азербайджанда Иншаат ве Мемарлыг, – 2017. №3, – с. 43-50.
4. Приемы градостроительной реновации промышленных территорий // – Баку: Мемар, – 2018. №19, – с. 150-159.
5. Урбоэкологический аспект и анализ окружающей среды Реконструируемых промышленных территорий // – Баку: Элми Эсерлер, – 2021. № 1, – с. 29-32.
6. Environmental analysis of the reconstructed industrial areas of

- Baku and Absheron. Urban-ecological aspect // "Qlobal iqlim dəyişikliyi və Azərbaycanın müasir ekosistemi", – Bakı: – 2024, – s. 88-89
7. The impact of various factors on the development of the renovation process of industrial areas in Baku and Absheron // "Memarlıq və İnşaatda Enerji və Ətraf Mühit Texnologiyaları" mövzusunda (İCETEA 2024) Bealxalq konfransın materialları, – Bakı: – 2024, – s. 338-341
  8. Baghirova-Ibrahimli, G. Challenges of Redeveloping Historically Formed Industrial Areas of the Absheron Peninsula // International Conference "Modern Civil Engineering Problems" – Bakı, – 2025. – p. 214-216.
  9. Проблемы редевелопмента исторически сформировавшихся промышленных территорий Абшерона // Труды VIII Международной научно-практической конференции «Безопасный и комфортный город», – Орёл: – 23-25 апреля, – 2025, – с. 157-164.
  10. Реконструкция промышленных территорий Абшерона как фактор урбозкологического преобразования // Труды VI Международной научно-практической конференции «Экологическая безопасность и устойчивое развитие урбанизированных территорий», – Нижний Новгород: – 16-15 мая, – 2025, – с. 55-60
  11. Направления развития промышленных зон Абшерона [Электронный ресурс] / archvuz 2,14. – Июнь 2025. URL: [http://archvuz.ru/en/2025\\_2/14/](http://archvuz.ru/en/2025_2/14/)
  12. Urban regeneration strategies for industrial areas in foreign countries // "The Past, Present and Future of Architectural Education in Azerbaijan" Beynəlxalq Elmi – Praktiki konfransın materialları, – Bakı: – 2025. – s. 203-207.

**BAKI VƏ ABŞERON SƏNAYE ƏRAZİLƏRİNİN FORMALAŞMASI VƏ  
İNKİŞAFI**



Sumqayıt sənaye rayonunun dəmir və avtomobil yollarının sxematik planı. 1978-ci ilə olan mövcud vəziyyət. Mənbə: Sumqayıt Şəhərsalma Layihəsi. İzahlı qeyd. Dövlət Dövlət Layihə İnstitutu "Azqosproekt", 3 nömrəli emalatxana, 5063 nömrəli əmr, Bakı, 1978



Kimya zavodunun yuxarıdan görünüşü.



Boru yayma və ya alüminium zavodunun metallurjiya sexləri.

## ABŞERONUN SƏNAYE ƏRAZİLƏRİNİN MÖVCUD VƏZİYYƏTİ



## ABŞERONUN SƏNAYE ƏRAZİLƏRİNİN MÖVCUD VƏZİYYƏTİ



Sumqayıt şəhərinin sənaye zonaları bərpa olunacaq



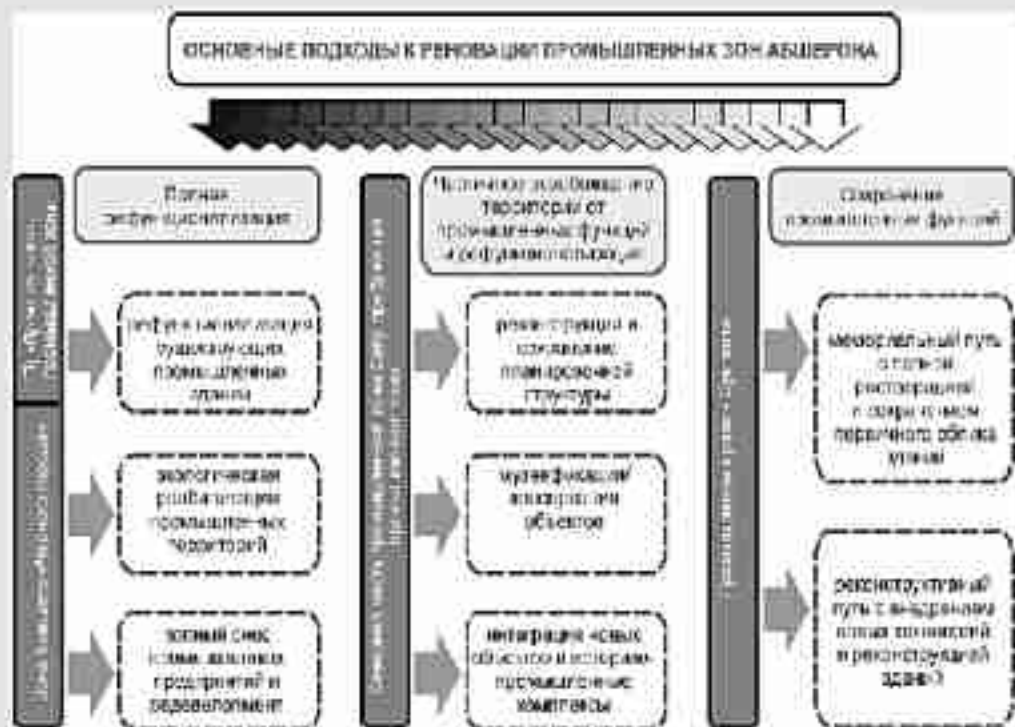
Sumqayıt şəhərinin sənaye zonaları bərpa olunacaq

GƏNCƏ VƏ ƏTRAF YAŞAYIŞ MƏNTƏQƏLƏRİNİN SƏNAYE  
ZONALARININ TƏHLİLİ



Tekstil fabriki. Gəncə.

## BAKİ VƏ ABŞERON SƏNAYE ƏRAZİLƏRİNİN YENİDƏN QURULMASI KONSEPSİYASI



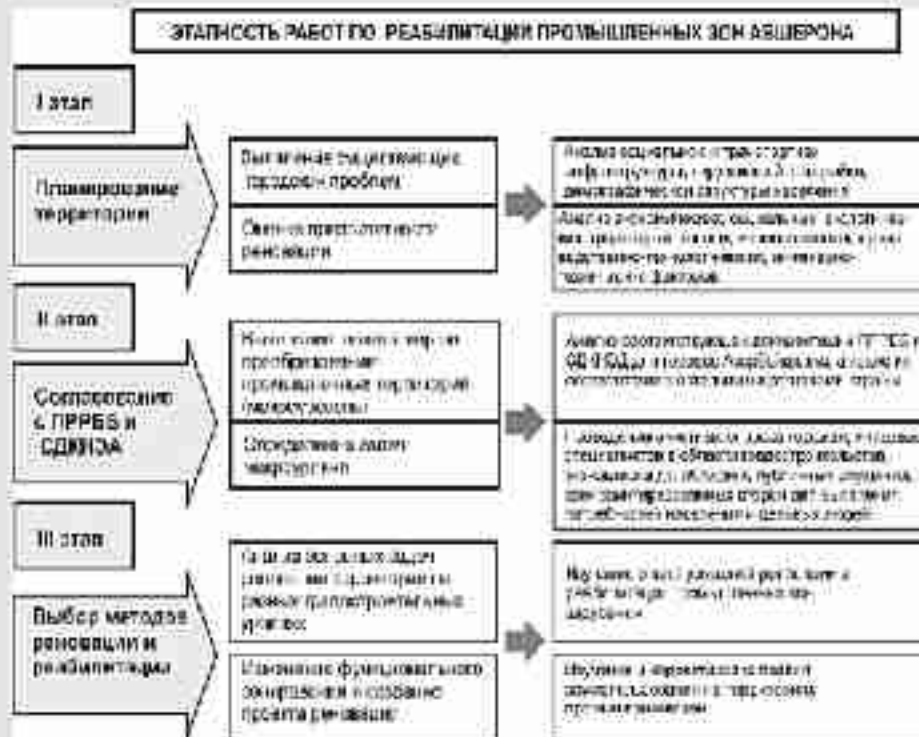
Abşeronun sənaye zonalarının yenilənməsinə əsas yanaşmalar

**МОДЕЛИ РЕАБИЛИТАЦИИ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗОН АБШЕРОНА**

МОДЕЛЬ	ОБЪЕКТ РЕКОНСТРУИРОВАНИЯ	АРХИТЕКТУРНЫЕ РАШЕНИЯ	ЭФФЕКТ
«ИНТЕГРАЦИОННАЯ» МОДЕЛЬ			УНИТИВЕРСАЛЬНЫЕ ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ
«МОНТАЖНО-ИЗМЕНЯЮЩАЯ» МОДЕЛЬ			ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ
«ИНТЕГРАЦИОННАЯ» МОДЕЛЬ			УНИТИВЕРСАЛЬНЫЕ ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ
«РЕАБИЛИТИРУЮЩАЯ» МОДЕЛЬ			ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ

Abşeronda sənaye zonalarının bərpası üçün modellər

## BAKİ VƏ ABŞERON SƏNAYE ƏRAZİƏRİNİN YENİDƏN QURULMASI KONSEPSİYASI



Abşeronun sənaye zonalarının bərpası üzrə işlərin mərhələləri.

**КЛАССИФИКАЦИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ АБШЕРОНА ПО ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ**

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ	ПРЕДУПРЕЖДАЮЩАЯ ФУНКЦИЯ	ПОКАЗАТЕЛИ	КОЛРИ
<p><b>ИНВЕСТИЦИОННО ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ</b></p> <p>Высокая инвестиционная привлекательность территории, высокая рентабельность территории, высокая рентабельность территории</p>	<p><b>ПРЕДУПРЕЖДАЮЩАЯ ФУНКЦИЯ</b></p> <p>Высокая инвестиционная привлекательность территории, высокая рентабельность территории, высокая рентабельность территории</p>	<p><b>ПОКАЗАТЕЛИ</b></p> <p>Высокая инвестиционная привлекательность территории, высокая рентабельность территории, высокая рентабельность территории</p>	
<p><b>ИНВЕСТИЦИОННО ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ</b></p> <p>Средняя инвестиционная привлекательность территории, средняя рентабельность территории, средняя рентабельность территории</p>	<p><b>ПРЕДУПРЕЖДАЮЩАЯ ФУНКЦИЯ</b></p> <p>Средняя инвестиционная привлекательность территории, средняя рентабельность территории, средняя рентабельность территории</p>	<p><b>ПОКАЗАТЕЛИ</b></p> <p>Средняя инвестиционная привлекательность территории, средняя рентабельность территории, средняя рентабельность территории</p>	
<p><b>ИНВЕСТИЦИОННО ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ</b></p> <p>Низкая инвестиционная привлекательность территории, низкая рентабельность территории, низкая рентабельность территории</p>	<p><b>ПРЕДУПРЕЖДАЮЩАЯ ФУНКЦИЯ</b></p> <p>Низкая инвестиционная привлекательность территории, низкая рентабельность территории, низкая рентабельность территории</p>	<p><b>ПОКАЗАТЕЛИ</b></p> <p>Низкая инвестиционная привлекательность территории, низкая рентабельность территории, низкая рентабельность территории</p>	

Abşeronun sənaye ərazilərinin investisiya cəlbəedliliyinə görə təsnifatı.

Dissertasiyanın müdafiəsi 12 iyun 2026-cı il tarixində saat 14 00 Azərbaycan Memarlıq və İnşaat Universitetinin nəzdində fəaliyyət göstərən FD 2.29 Dissertasiya şurasının iclasında keçiriləcək.

Ünvan: Az-1073, Bakı ş., Ayna Sultanova, 11.

Dissertasiya ilə Azərbaycan Memarlıq və İnşaat Universitetinin kitabxanasında tanış olmaq mümkündür.

Avtoreferatın elektron versiyası Azərbaycan Memarlıq və İnşaat Universitetinin rəsmi internet saytında yerləşdirilmişdir.

Avtoreferat 01 may 2026-cı il tarixində zəruri ünvanlara göndərilmişdir.



Çapa imzalanıb: 29.04.2026

Kağızın formatı: A5

Həcm: 35265

Tiraj: 30