

ZAMONAVIY SHAHARSOZLIK NAZARIYASI VA AMALIYOTIDA  
“MASTER REJA” TUSHUNCHASI  
(RIVOJLANGAN DAVLATLAR TAJRIBASI ASOSIDA)

---

*A.B.Balgayev*

*Samarqand davlat arxitektura-qurilish universiteti, professor v.b., arx.n.,*

[a.balgayev@samdaqu.edu.uz](mailto:a.balgayev@samdaqu.edu.uz)

*Sh.A.Balgayeva*

*Samarqand davlat arxitektura-qurilish universiteti, dotsent, PhD*

[s.balgayeva@samdaqu.edu.uz](mailto:s.balgayeva@samdaqu.edu.uz)

*Hans Westlund*

*Shvetsiya, Stokholm, KTH Royal Institute of Technology, professor*

[hwestlund@kth.se](mailto:hwestlund@kth.se)

*A. Dostonov*

*Samarqand davlat arxitektura-qurilish universiteti o'qituvchisi*

[a.dostonov@samdaqu.edu.uz](mailto:a.dostonov@samdaqu.edu.uz)

**Annotatsiya:**Maqola zamonaviy shaharsozlik nazariyasi va amaliyotida strategik fazoviy rejalashtirish vositalarining o'zgarishini o'rganishga qaratilgan. Strategik fazoviy rejalashtirish bo'yicha xorijiy tajriba g'oyasi shakllantirilgan.Strategik rejalashtirish sohasidagi so'nggi ishlanmalar haqida qisqacha ma'lumot berilgan.

**Kalit so'zlar:** master reja, bosh reja, strategik rejalashtirish, shaharsozlik faoliyati, fazoviy rivojlanish, xorijiy tajriba

**Аннотация:**В статье исследовано на изучение трансформации инструментов стратегического пространственного планирования в современной градостроительной теории и практике. Сформулировано представление о зарубежном опыте стратегического пространственного планирования. Приведён краткий обзор новейших разработок в сфере стратегического планирования.

**Ключевые слова:** мастер-план, генеральный план, стратегическое планирование, градостроительная деятельность, пространственное развитие, зарубежный опыт

**Abstract:** The research is aimed at studying the transformation of strategic spatial planning tools in modern urban-planning theory and practice. The concept of foreign experience in strategic spatial planning has been formulated. A brief overview of the latest developments in the field of strategic planning is given.

**Keywords:** master plan, general plan, strategic planning, urban planning activities, spatial development, foreign experience

### **Kirish**

Hozirgi vaqtda "strategik rejalashtirish" atamasi barqaror ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanish muammolarini hal qilishga qaratilgan maqsadlarni belgilash, prognozlash, rejalashtirish va ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanishni dasturlash bo'yicha strategik rejalashtirish ishtirokchilarining faoliyati sifatida tushuniladi. Fazoviy rejalashtirish uning eng muhim jihati va amalga oshirish usuli hisoblanadi. Fazoviy rejalashtirishni rivojlantirish bugungi kunda mamlakat hududini rivojlantirishning dolzarb muammolaridan biridir. Ko'rinib turibdiki, turli darajadagi boshqaruv tizimi va tegishli hujjatlarning muvozanatsiz ishlashi, munitsipal darajada strategik rejalashtirish

sohasidagi hujjatlarning mazmuni bo'yicha yetarli tavsiyalar mavjud bo'lmaganda, mamlakatni har tomonlama rivojlantirishga to'sqinlik qiladi.

Sovet davrida shaharsozlik ikki bosqichli tuzilishga ega edi: shaharning bosh rejasi yaratilgunga qadar, texnik-iqtisodiy asoslash va joriy bosh rejalashtirishda "bosh reja konsepsiyasi" ham ishlab chiqilar edi. Ushbu bosqich turli omillarni to'liq ta'minlashi kerak bo'lgan.

2000-yillardagi shaharsozlik amaliyoti hanuzgacha strategik va operativ-taktik vazifalarni bajaruvchi, shu jumladan, uzoq va o'rta muddatli rivojlanish prognozlarini o'z ichiga olgan shaharlarning bosh rejalarini ishlab chiqishga asoslangan edi.

### **Tadqiqot manbalari**

Shaharsozlik metodologiyasini optimallashtirish bo'yicha tadqiqotlar quyidagi mualliflar tomonidan amalga oshirilgan: Vilner M.Ya., Vladimirov V.V., Kositskiy Y.V., Smolyar I.M. Mazaev A.G. Ular mintaqalararo aloqalarni rivojlantirish muhimligini qayd etdi; Maloyan G.A. aglomeratsiyani rivojlantirishni boshqarish masalalari o'rgandi; Tarasova L.G. shaharsozlik faoliyatida o'z-o'zini tashkil etishni ko'rib chiqdi va hokazolalar.

Yaqinda rus olimlarining va ilmiy va professional hamjamiyati tadqiqotlarida master reja paydo bo'ldi. Tadqiqotga V.L. Glazychev, A.V. Golovin, B.M. Grinchel, A.Yu. Lojkin, N.E. Kostir va boshqalarning ilmiy ishlari katta hissa qo'shdilar. Ular master rejaning tamoyillarini o'rganishda, uning shaharsozlik hujjatlari, rejalashtirish va tartibga solish tizimidagi o'rnini aniqlashga qaratilgan ilmiy ishlarni olib bordilar.

Jahon amaliyotida master reja juda ko'p ta'riflar va talqinlarga ega bo'lib, ko'pincha bu atama har qanday konseptual shaharsozlik hujjatga - shahar strategiyasidan tortib, yangi binoning umumiy arxitekturaviy - rejaviy yechimiga qadar tegishlidir. "Master reja" ham fazoviy rivojlanishning strategik hujjati bo'lib, u ham keng qamrovli va tarmoqli xarakterga ega bo'lishi mumkin. Master reja kun tartibi va rivojlanish vositalarini belgilaydi, kelishuv mexanizmlariga murojaat qiladi [1]. Ushbu yondashuv barqaror rivojlanish konsepsiyasi doirasida kuchayadi va yirik shaharlarning ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanishining tarkibiy-funksional modeli va vektorini izlashda qo'llaniladi. U rivojlanishning mafkuraviy va prognostik vektori sifatida maqsadlarni belgilashni, iqtisodiy va innovatsion rivojlanish masalalarini, infratuzilmadagi o'zgarishlarni, madaniy va ijtimoiy-ijtimoiy jarayonlarni belgilaydi. Master reja ko'pincha asos bo'lib, jamiyat taraqqiyoti va batafsil yechimlarni ishlab chiqish uchun birlashtiruvchi qo'llanma bo'lib xizmat qiladi. Uning asosiy maqsadi resurslarni optimallashtirish va investitsiyalarni jalb qilishdir.

### **Fazoviy rejalashtirish bo'yicha xorijiy tajribalar**

**AQSh.** Amerika Qo'shma Shtatlardagi strategik rejalashtirish tarixi ko'p qirrali va izchildir. Shimoliy Amerika rejalashtirish tizimida bosh reja, master reja va kompleks reja atamalari sinonim hisoblanadi. Qo'shma Shtatlarda keng qamrovli rejalashtirishning birinchi qo'llanilishi 1925 yilda Ogayo shtatining Cincinnati shahrida kuzatilgan. Hozirgi vaqtda uchta variant mavjud: Kompleks rejalashtirish (Comprehensive planning), Strategik rejalashtirish (Strategic planning), Foresight sessiyasi (Future search vision [Kelajakni qidirishni rejalashtirish]) [2]. Birinchi holda, bu keng ko'lamli masalalarga ega bo'lgan uzoq muddatli hujjat bo'lib, ikkinchi holda, u cheklangan strategik ustuvorliklarga ega bo'lgan o'rta muddatli hujjatdir, uchinchi variant turli ishtirokchilarning ishtirokida konferentsiya o'tkazishni nazarda tutadi; rivojlanish tashabbuslarini o'z ichiga olgan hujjatlarni ishlab chiqishda manfaatdor guruhlar va mas'ul tuzilmalar faol qatnashadilar.

Kompleks rejalashtirish Amerika qo'shma shtatlarida eng keng tarqalgan rejalashtirish vositasi

bo'lib, rivojlanishning barcha sohalarini birlashtirishni ifodalaydi [3, p. 460]. Amerika shaharlari rivojlanishining butun tarixi va umuman hududiy rivojlanishni boshqarish modeli mahalliy hamjamiyat, biznes va o'zini o'zi boshqarishga asoslangan kompleks yondashuvlarni ta'minlaydigan samarali, huquqiy, iqtisodiy markazlashtirilgan rejalashtirish tizimini yaratishga qaratilgan edi. Munitsipalitetlarning rejalashtirish vakolatlari ko'p bo'lib, yuqori darajalarda tarmoq yondashuvi ustunlik qiladi.

**Yevropa davlatlari.** "Fazoviy rivojlanish" («spatial development») atamasi 70-yillarning boshlarida G'arb ilmiy adabiyotlarida paydo bo'lgan. O'tgan asrda, uning asosiy ma'nosi hududlarning elementlari va aloqalarini boshqarish bo'yicha uyushgan harakatlar majmuini, davom etayotgan fazoviy o'zgarishlarni optimallashtirishga qaratilgan harakatlar tizimini belgilashdir [4]. Yevropa mamlakatlarida barqaror rivojlanish muammosi, ayniqsa, dolzarbdir, shuning uchun ular uchun ixcham rivojlanish va samarali boshqaruv g'oyasi yetakchilik qilmoqda.

Niderlandiya fazoviy rejalashtirish sohasidagi ishlanmalarda yetakchi hisoblanadi. Niderlandiyalik rejalashtirish shaharlarning kengayishi muammosini turli xil mexanizmlar yordamida hal qiladi, masalan, turli darajadagi o'ziga xosliklarga ega bo'lgan rejalar iyerarxiyasi. Milliy miqyosda hujjatlar strategik va uzoq muddatli xarakterga ega bo'lib, ijro hokimiyati organlari bilan kelishilgan holda qabul qilinadi.

**Xitoy.** 1950-60-yillarda Xitoyda rejalashtirish markazlashgan boshqaruv va besh yillik rejalar bilan sovet modeliga amal qildi. 1980-yillarga kelib G'arb bilan iqtisodiy aloqalar rivojlana boshlandi. Bugungi kunda, Xitoy rivojlangan global va mintaqaviy markazlarga ega bo'lgan jahon iqtisodiy yetakchisi formatiga o'tmoqda. Milliy va mintaqaviy besh yillik rejalar tizimi dolzarbligicha qolmoqda, ammo hududiy rejalashtirish hujjatlari besh yillik rejalariga, aksincha, ko'proq ta'sir ko'rsatadi. Munitsipalitetlar rivojlanish korporatsiyalarini yaratish orqali o'zlarining rivojlanish siyosatini yuritish imkoniyatiga ega. Xitoy rejalashtirish tizimi nazoratni markazsizlashtirishga intiladi va hozircha har bir darajada nazoratni saqlab qolgan holda, pastdan tashabbuslarni rag'batlantiradi. Hujjatlar majburiy rejalaridan dialogda ishlab chiqilgan tavsiyalarga aylantirilmoqda [3, p. 74]. Master rejalashtirish strategik rejalashtirishning mintaqaviy darajadan mahalliy darajagacha bo'lgan etakchi yondashuvidir.

Amerika modeli munitsipalitetlarning o'zlari rejalashtirish hujjatlariga qo'yiladigan talablarni, ularning tarkibi va mazmunini tartibga soladi, Yevropa tizimi ko'proq iyerarxikdir - munitsipalitet darajasida qabul qilingan qarorlar Yevropa Ittifoqi tomonidan ishlab chiqilgan fazoviy rivojlanish yuqori strategik hujjatda belgilangan tamoyillar va harakatlarni amalga oshiradi.

Keng ma'noda, fazoviy rejalashtirish, xoh Xitoyda, xoh Niderlandiyada bo'lsin, to'rt xil turdagi muvofiqlashtirish muammolarini yengishga intiladi: hukumat darajalari (ko'p darajali boshqaruv), siyosiy sektorlar (vazirliklararo boshqaruv), munitsipalitetlar (munitsipalitetlararo boshqaruv) va davlat organlari va xususiy kompaniyalar o'rtasida (davlat-xususiy sheriklik).

Dunyoning yetakchi mintaqalarining umumiy tendensiyasi - makon va resurslarni boshqarishni markazsizlashtirish, darajalar o'rtasidagi samarali hamkorlik bilan mahalliy darajada ishtirok etish usullaridan foydalangan holda jamiyatning o'zini o'zi boshqarishni tashkil etishni bosqichma-bosqich mustahkamlashdir. Amerika modeli bilan solishtirganda, hududni rivojlantirishdagi nomutanosibli bilan mahalliy sanoat tuzilmalari, muammolari va rejalashtirish institutlarining rivojlanish darajasi strategik rejalashtirish yondashuviga ko'proq mos keladi. Xitoy tajribasida rejalashtirish darajalari iyerarxiyasi tizimida muvofiqlashtirish

yondashuvlarini ajratib ko'rsatish muhimdir.

### **Tahlil va natija**

Yuqorida aytilganlarga asoslanib, strategik fazoviy rejalashtirishda yondashuvlarning quyidagi tabaqalanishini keltirish mumkin:

Fazoviy rivojlanish strategiyasi – bu rivojlanish strategiyasi bo'lib, hududni rivojlantirishning ustuvor yo'nalishlari, maqsad va vazifalarini belgilovchi ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanish strategiyasi asosida yoki ular bilan birgalikda ishlab chiqilgan uzoq muddatli hududiy rejalashtirish hujjati. Byudjet mablag'larini tejash sharoitida davlat organi va manfaatdor jamoalar tomonidan belgilangan maqsadlarga erishishni ta'minlashga qaratilgan ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanish strategiyasi bilan birgalikda kompleks strategiya hujjati eng maqbul ko'rinadi. Fazoviy rivojlanish strategiyasi uchun turli sharoitlarda rivojlanishning maqbul darajasini ta'minlash uchun yetarli bo'lgan loyihalarning tarkibi va mazmunini aniqlash muhimdir.

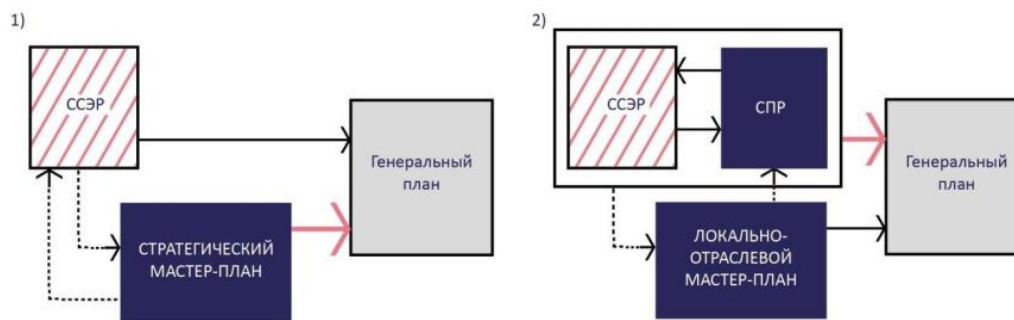
Master reja - bu aholining turli guruhlari, shu jumladan fuqarolar, hokimiyat va tadbirkorlik vakillari ishtirokida davlat organlari tomonidan faol ishlab chiqilgan shaharsozlikning aniq tarkibiy qismini o'z ichiga olgan fazoviy rivojlanish strategiyasi. Murakkab tarkib talablarini ishlab chiqish shart emas, chunki hujjat ishlab chiqishda moslashuvchanlikni talab qiladi. Shu bilan birga, hujjatning qabul qilinishining asosililigini tan olish va uni boshqa hududiy strategik rejalashtirish hujjatlari bilan bog'lash imkonini beradigan majburiy komponentlar ro'yxati va baholash mezonlari qabul qilinishi kerak. Bunda master reja strategik va batafsilroq hududiy rivojlanish majmuasi bo'lib, hududni rivojlantirishning ishlab chiqilgan maqsadlari va ustuvor yo'nalishlari, uni amalga oshirish mexanizmlari va investitsiya resurslarini o'z ichiga oladi. Shu bilan birga, master rejada infratuzilma va yerdan foydalanish masalalari yechimi saqlanib qoladi hamda shaharsozlik, rayonlashtirish va hududlarni rejalashtirish hujjatlarining qaysi standartlari ham ishlab chiqilishini hisobga olgan holda, avval master rejada asoslab berilgan hududni rivojlantirish istiqbollarini mustahkamlaydi.

Strategik master reja - bu ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanish strategiyasi doirasidan tashqariga chiqadigan, tarkibiy, funksional va ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanishning keng ko'lamli masalalarini har tomonlama ko'rib chiqadigan fazoviy rivojlanish strategiyasidir. Strategik master reja fazoviy rivojlanish strategiyasiga muqobillik vazifasini bajaradi va uni ishlab chiqish maqsadida ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanish strategiyasiga parallel ravishda yoki undan keyin ishlab chiqiladi. Har bir mintaqa yanada samarali rejalashtirish maqsadida rivojlanish qarorlarining minimal va yetarli to'plamini o'z ichiga olgan fazoviy rivojlanish strategiyasini ishlab chiqishi kerak. Tez rivojlanish sur'atlari, rivojlangan rejalashtirish institutlari, ijtimoiy kapital va faol biznesga ega bo'lgan yirik hududlar yanada mazmunli strategiyalarni faol ravishda ishlab chiqishi mumkin.

Mahalliy sanoatning master rejasini - bu shaharning alohida tarmoqlarini, quyi tizimlarini va alohida hududlarini hisobga olgan holda hududni fazoviy rivojlantirish konsepsiyasi va mahalliy rivojlanish yechimlarini batafsil ishlab chiqadigan hududni rivojlantirish strategiyasiga qo'shimcha hisoblanadi. Uni ishlab chiqishda har taraflama to'ldirish yoki umumiy rivojlanish strategiyasining individual masalalarini batafsilroq ishlab chiqish muhimdir. Murakkab loyihalar va rejalashtirish talablariga muvofiq amalga oshirish tezligini ta'minlash uchun har doim ham yetarli resurslar mavjud emas. Bunday holda, intensiv o'sish nuqtalarini aniqlash va ularga resurslarni jamlash kerak. Shuni hisobga olish kerakki, master reja bozor iqtisodiyoti mahsuli bo'lib, unda moliyalashtirish mexanizmlari batafsil muhokama qilinadi. Mahalliy sanoatning master rejasini ishlab chiqish tashabbuskori yangi va batafsilroq yechimlarni topish uchun

investorlar bilan hamkorlikda hududning egasi yoki hokimiyat bo'lishi mumkin.

Ushbu modellar (1-rasm) shaharsozlik tizimi va uning institutlarining rivojlanish darajasiga qarab fazoviy rejalashtirishga tabaqalashtirilgan yondashuvga imkon beradi: strategik master rejaga ega yirik va eng yirik shaharlar; katta iqtisodiy salohiyatga ega shaharlar; kichik va o'rta shaharlar; inqirozga uchragan, salohiyati past bo'lgan monoshaharlar uchun mahalliy sanoat master rejasi ko'rinishidagi mumkin bo'lgan qo'shimchalar bilan kompleks hujjat ishlab chiqish yanada maqbul model hisoblanadi. Dastlabki vaziyatdan inersial model master rejalashtirish doirasida konseptual loyihalarni saqlash va takomillashtirishni ifodalaydi.



1-rasm. 1) Strategik master rejani hisobga olgan holda shahar darajasida fazoviy rejalashtirish modeli; 2) Mahalliy-tarmoq master rejasini hisobga olgan holda shahar darajasida fazoviy rejalashtirish modeli.

Master reja fazoviy rivojlanish strategiyasidan uni qabul qiluvchi sub'ektning manfaatdor tomonlarini jalb qilish darajasi, qarorlarni qabul qilish jarayonida mahalliy o'zini o'zi tashkil etish darajasi va tadqiqot ishlanmalarining kengaytirilgan to'plami bilan farq qiladi. Bu ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanish strategiyasining prognozi bo'lmasligi mumkin, lekin uning qoidalarini hisobga olish va ularga e'tiroz bildirish, o'z yechimlarini taklif qilish, mahalliy tuzilmalar tomonidan chuqurroq tadqiqot yondashuvi bilan ishlab chiqilishi mumkin. Rivojlangan mahalliy hududiy rejalashtirish instituti, raqamli axborot tizimlarining mavjudligi, kuchli biznes va yirik shaharda rivojlangan ijtimoiy kapital batafsilroq yechimlarni ishlab chiqishda afzalliklarni yaratadi.

### Xulosa

Chet davlatlar, shuningdek mahalliy hokimiyatlarning strategik ijtimoiy-iqtisodiy va fazoviy rejalashtirish, hududiy rejalashtirish, strategik rejalashtirish tizimlari tushunchalarini tahlil qilish shaharsozlik jarayonini tartibga solishning yangi shakllantirish tendensiyalari va muammolarni aniqlash imkonini beradi.

Shunday qilib, fazoviy rivojlanish strategiyasi va master rejalarini ishlab chiqish shaharsozlik tizimini rivojlantirishni rejalashtirish mexanizmlaridagi nomukammalliklarni bartaraf etishga, hududiy rejalashtirish bilan aloqalar mavjud bo'lganda hududda ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanishni tashkiliy jihatdan ta'minlashga yordam beradi. Bu ularni strategik rejalashtirishni tarkibiy tashkil etishda qo'llashni talab qiladi. Berilgan ta'riflar va modellar fazoviy rejalashtirishdagi yondashuvlarning o'zgaruvchanligi va ularni hujjatlashtirish istiqbollari haqida tavsiya beradi.

**Foydalanilgan adabiyotlar:**

1. Эпоха агломераций. Городская экономика, пространство и политика в новом масштабе. М., 2018. — 624 с.
2. Королёв В.А. Актуальный опыт зарубежных стран по развитию государственных систем стратегического планирования. Ч.1 / В.А. Королёв, Д.Ю. Двинских, Н. А. Рычкова, И. Ю. Сластихина. М.: Изд. дом Высшей школы экономики, 2016. — 68 с.
3. Arjan Harbers Innovating Spatial Planning in China: Dutch planning experience in view of China's challenges and opportunities. The Hague: PBL Netherlands Environmental Assessment Agency, 2017. — 64 с.
4. Nia, H. A. (Ed.). (2020). of the book: New Approaches in Contemporary Architecture and Urbanism. sustainable development, 10(4), 187-196.
5. Балгаев, А. Б., Балгаева, Ш. А., Бердиев, М., & Тошкуллов, Ш. Б. (2023). НОВЫЙ (СУБ) УРБАНИЗМ?-КАК НЕМЕЦКИЕ ГОРОДА ПЫТАЮТСЯ СОЗДАТЬ" ГОРОДСКИЕ" КВАРТАЛЫ. CENTRAL ASIAN JOURNAL OF ARTS AND DESIGN, 95-101.
6. Balgaev, A. B. (2023). CONCEPT OF DEVELOPMENT OF ARCHITECTURAL AND URBAN PLANNING EDUCATION. Journal of engineering, mechanics and modern architecture, 757-761.