

**“Ərazilərin zonalaşdırılması, tikintinin növü və miqyası ilə bağlı müfəssəl  
Qaydalar”ın təsdiq edilməsi haqqında**

**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI NAZİRLƏR KABİNETİNİN QƏRARI**

“Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin təsdiq edilməsi, qüvvəyə minməsi və bununla bağlı hüquqi tənzimləmə haqqında” Azərbaycan Respublikasının 2012-ci il 29 iyun tarixli 392-IVQ nömrəli Qanununun tətbiqi barədə” Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2012-ci il 4 sentyabr tarixli 695 nömrəli Fərmanının 1.6.4-cü yarımbəndinin icrasını təmin etmək məqsədi ilə Azərbaycan Respublikasının Nazirlər Kabineti **QƏRARA ALIR:**

“Ərazilərin zonalaşdırılması, tikintinin növü və miqyası ilə bağlı müfəssəl Qaydalar” təsdiq edilsin (əlavə olunur).

**Azərbaycan Respublikasının Baş naziri Artur Rasi-zadə**

Bakı şəhəri, 21 fevral 2014-cü il  
№ 51

Azərbaycan Respublikası Nazirlər  
Kabinetinin  
2014-cü il 21 fevral tarixli 51 nömrəli  
qərarı ilə  
təsdiq edilmişdir

**Ərazilərin zonalaşdırılması, tikintinin növü və miqyası ilə bağlı müfəssəl**

**Q A Y D A L A R**

**1. Ümumi müddəa**

1.1. Bu Qaydalar Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin 22.7-ci maddəsinin tələblərinə əsasən və "Azərbaycan Respublikasının Şəhərsalma və Tikinti Məcəlləsinin təsdiq edilməsi, qüvvəyə minməsi və bununla bağlı hüquqi tənzimləmə haqqında" Azərbaycan Respublikasının 2012-ci il 29 iyun tarixli 392-IVQ nömrəli Qanununun tətbiqi barədə" Azərbaycan Respublikası Prezidentinin 2012-ci il 4 sentyabr tarixli 695 nömrəli Fərmanının 1.6.4-cü yarımbəndinin icrasını təmin etmək məqsədi ilə hazırlanmışdır və Azərbaycan Respublikasında şəhər və digər yaşayış məntəqələrinin ərazisi və ya ərazi hissələri üçün nəzərdə tutulan baş və müfəssəl planlarda şəhərsalma məqsədləri baxımından tikintilərin növü və miqyası ilə bağlı torpaqlardan istifadəsi təsbit edilmiş ərazilərin zonalaşdırılması qaydalarını müəyyən edir.

**2. Ərazilərin zonalaşdırılmasının məqsədi**

2.1. Ərazilərin zonalaşdırılmasının məqsədi şəhərlərin və digər yaşayış məntəqələrinin torpaqlarından tikinti və digər məqsədlər üçün istifadə ilə bağlı münasibətləri tənzimləməkdən, şəhərsalmanın nizamlı inkişafının formalaşmasından və şəhərsalma fəaliyyətini həyata keçirmək üçün ərazilərin istifadəsindən, əhalinin və istehsal sahələrinin həddən artıq sıxlaşmasını aradan qaldırmaqdan, tikintinin növü və miqyasının təyin edilməsindən və onlardan istifadə məhdudiyyətləri ilə təsbit edilən tikinti qaydalarını müəyyənləşdirməkdən ibarətdir.

**3. Ərazilərin zonalaşdırılmasının növləri**

3.1. Şəhər və digər yaşayış məntəqələrinin əraziləri və ya ərazi hissələri funksional istifadəsinə görə məskunlaşma, istehsalat və landşaft-rekreasiya ərazilərinə bölünür.

3.2. Bu ərazilər landşaftın təşkili və tikintisi ilə bağlı tələblər, həmçinin ərazi planlaşdırılması sənədləri ilə sərhədlər, torpaqdan istifadənin növü və şərtləri, tikintinin miqyası, eləcə də torpaqdan istifadə ilə bağlı məhdudiyyətlər müəyyən edilməklə aşağıdakı ərazi zonalarına bölünür:

3.2.1. yaşayış zonaları;

- 3.2.2. ictimai-işgüzar zona;
- 3.2.3. rekreasiya zonası;
- 3.2.4. istehsalat (sənaye, elmi-istehsalat, kommunal-anbar) zonaları;
- 3.2.5. nəqliyyat infrastrukturunu zonası;
- 3.2.6. mühəndis infrastrukturunu zonası;
- 3.2.7. kənd təsərrüfatı zonası;
- 3.2.8. xüsusi təyinatlı zona;
- 3.2.9. hərbi və digər rejimli zonalar;
- 3.2.10. xüsusi şərtlərlə istifadə olunan zonalar;
- 3.2.11. xüsusi qorunan ərazilər;
- 3.2.12. ehtiyat zonası.

#### **4. Ərazi zonalarının tərkibi, tikintinin növü və miqyası**

4.1. Yaşayış zonaları - tikilmiş və tikilməsi nəzərdə tutulan müxtəlif tip çoxmənzilli yaşayış binalarının və yaşayış evlərinin üstünlük təşkil etdiyi ərazilərdir. Bu zonalar çoxmənzilli və həyətyanı sahələri olan fərdi yaşayış və bağ evlərinin tikintisi üçün nəzərdə tutulur.

Ərazi ümumi istifadə sahəsi olan çox, orta və azmərtəbəli çoxmənzilli yaşayış binaları, mənzilyanı sahələri olan bloklaşdırılmış yaşayış evləri, həyətyanı torpaq sahələri olan kottec tipli bir-iki mənzilli fərdi yaşayış və bağ evlərinin tikintisi üçün zonalaşdırılır. İstifadəsinin xarakterindən və tikintilərin səviyyəsindən asılı olaraq, yaşayış zonası aşağıdakı tikinti zonalarına bölünür:

- 4.1.1. çoxmərtəbəli (9 və daha çox) və çoxmənzilli yaşayış binaları;
- 4.1.2. orta mərtəbəli (5÷8 mərtəbəli) və çoxmənzilli yaşayış binaları;
- 4.1.3. azmərtəbəli (5 mərtəbəyə qədər) və çoxmənzilli yaşayış binaları;
- 4.1.4. bloklaşdırılmış yaşayış binaları;
- 4.1.5. həyətyanı torpaq sahələri olan fərdi yaşayış evləri.

Şəhərsalma və tikintiyə dair normativ sənədlərə uyğun olaraq, yaşayış zonalarında sosial və kommunal-məişət, mədəniyyət, məktəbəqədər və təhsil, səhiyyə xidməti, mühəndis-infrastruktur obyektləri (transformator yarımstansiyaları, nasosxanalar və s.) yerləşdirilir.

Yaşayış zonalarında mehmanxanaların, yeraltı və yerüstü qarajların, açıq avtomobil dayanacaqlarının, həmçinin ətraf mühitə mənfi təsir etməyən və sanitariya-mühafizə zolağı qoyulması tələb olunmayan istehsalat obyektlərinin də yerləşdirilməsinə yol verilir.

4.2. İctimai-işgüzar zonalar - inzibati, maliyyə və iş mərkəzlərinin, ictimai qurumların, mehmanxana və mehmanxana kompleksləri, idman, layihə, elmi tədqiqat, kommertiya, məişət, ticarət və ictimai iaşə obyektlərinin və onların açıq avtonəqliyyat dayanacaqları, yeraltı və yerüstü qarajlarının, xüsusi sanitariya və ekoloji mühafizə tədbirləri tələb olunmayan digər bina və qurğuların tikintisi üçün nəzərdə tutulur. Ərazi planlaşdırılması sənədlərində nəzərdə tutulduqda çoxmənzilli yaşayış binaları bu zonadakı obyektlərin siyahısına daxil edilir.

Yaşayış məntəqələrinin inzibati quruluşundan və məskunlaşma şəraitindən asılı olaraq, ictimai-işgüzar zonaların aşağıdakı tipləri müəyyən edilir:

çoxfunksiyalı ictimai - işgüzar zona;

ixtisaslaşdırılmış ictimai - işgüzar zona.

İctimai-işgüzar zonalar yaşayış məntəqələrinin ərazi-inzibati quruluşunda və planlaşmasında şəhərsalma baxımından mühüm yer tutur, öz ərazi-məkan, fəza-həcm və layihə-memarlıq həlli baxımından əsas rol oynayır.

Özünün növünə və xidmət radiusuna görə ümumşəhər, şəhərdə ümumrayon, mikrorayon, məhəllə və digər növ lokal ictimai-işgüzar zonalar və yarımzonalar planlaşdırılır.

4.3. Rekreasiya zonası - əhalinin istirahətinin təşkili və yaradılması üçün nəzərdə tutulur və bağları, parkları, xiyabanları, meşə-parkları, sututarlarını, landşaft memarlığı obyektlərini, digər turizm, istirahət və sağlamlıq yerlərini əhatə edir. Yaşayış məntəqəsinin sərhədləri daxilində yerləşən mühafizə olunan təbiət obyektləri də bu zonaya daxil edilir.

Rekreasiya zonalarının ərazilərində bu zonanın fəaliyyəti ilə əlaqəsi olmayan sənaye, anbar, kommunal obyektlərinin, mənzil-mülki təyinatlı yeni binaların tikintisinə və mövcud binaların genişləndirilməsinə yol verilmir.

Əhalisinin sayı 100000,0 (yüz min) nəfərdən çox olan böyük şəhərlərdə şəhər və rayon əhəmiyyətli parklarla yanaşı, sahəsinin ölçüləri layihə tapşırığı ilə müəyyənləşdirilən ixtisaslaşdırılmış zooloji, botaniki və dendroloji parklar layihələndirilir.

Estetik dəyəri olan, təbiiliyi yüksək səviyyədə qorunub saxlanılmış landşaft ərazilərdə və su hövzələrində, göllərin və çayların sahillərində milli və təbii parklar formalaşdırılır, onların şəhərsalma tələbləri, məkan-fəza-memarlıq həlli, elmi, mədəni-maarif-rekreasiya məqsədi və digər məqsədlərlə istifadəsinə dair təkliflər hazırlanır. Belə ərazilər əhəmiyyətindən asılı olaraq qoruq, milli park, rekreasiya, qoruq-rekreasiya və digər yarımzonalara ayrılır.

Təbii müalicə faktorları üstünlük təşkil edən, mikroiklim, landşaft və sanitariya-gigiyena şəraiti daha əlverişli və cəlbedici olan ərazilər ixtisaslaşdırılmış turizm mərkəzlərinin, turist bazalarının, kurort və sanatoriyaaların inkişafı üçün zonalaşdırılır.

4.4. İstehsalat (sənaye, elmi-istehsalat, kommunal-anbar) zonaları - ətraf mühitə təsiri və normaları müxtəlif olan istehsal təyinatlı sənaye müəssisələrinin və komplekslərinin yerləşdirilməsi üçün nəzərdə tutulur. Ətraf mühitə mənfi təsiri olan elmi-istehsalat obyektləri bu zonada yerləşdirilir.

Sənaye zonaları əsasən istehsalatın xüsusiyyətindən, istehsal prosesində ətraf mühitə və atmosfərə zərərli tullantıları buraxmasından və digər amillərindən asılı olaraq küləkli günlərin sayı və küləyin üstünlük təşkil etdiyi istiqaməti nəzərə alınmaqla müəyyənləşdirilir.

Sanitar-mühafizə zonaları müxtəlif olan sənaye müəssisələrinin (xüsusilə yeyinti və yüngül sənaye) eyni ərazidə yerləşdirilməsinə yol verilmir.

İstehsalat zonalarının yaşayış zonaları ilə qarşılıqlı əlaqələri elə qurulmalıdır ki, əhalinin iş yerlərinə çatma vaxtı şərti minimuma ensin. Bu zonalarda, həmçinin müxtəlif növ kommunal və anbar, mənzil-kommunal təsərrüfatı obyektlərinin, topdansatış ticarət bazalarının, su təchizatı və kanalizasiya qurğularının yerləşdirilməsi nəzərdə tutulur.

Əhaliyə nəqliyyat xidməti göstərən şəhərdaxili tramvay və avtobus parkları, ictimai nəqliyyatın digər avtomaşın qarajları bu zonalarda yerləşdirilir.

İri şəhərlərdə, xüsusilə qədim, tikinti sıxlığı yüksək olan yaşayış məntəqələrinin məskunlaşma ərazilərində yeraltı məkanlardan şəhərdaxili nəqliyyat, avtoqaraj və duracaqların, kommunal təsərrüfatı, tamaşa və idman qurğuları, yardımçı sahələr, anbarlar və mühəndis təminatı obyektlərinin yerləşdirilməsində istifadə edilir.

4.5. Nəqliyyat infrastrukturunu zonası - şəhərlərarası və beynəlxalq avtomobil, dəmiryol, hava, dəniz və çay nəqliyyatı obyektləri və komplekslərinin yerləşdiyi zonalardır. Təyinatından asılı olaraq, bir neçə infrastruktur növü üçün birgə zona yaradıla bilər. Əhaliyə xidmət üçün nəzərdə tutulan vağzallar, stansiyalar, limanlar və aeroportlar yerləşdirilərkən sənişinlərin rahat istifadəsi və təhlükəsizliyi, müxtəlif növ nəqliyyat vasitələrinin hərəkət intensivliyi və istiqaməti nəzərə alınmalıdır.

4.6. Mühəndis infrastrukturunu zonaları - magistral qaz, neft, su boru kəmərlərinin, yüksəkgərginlikli elektrik xətlərinin, rabitə xətlərinin və onların fasiləsiz fəaliyyətini təmin edən obyektlərin yerləşdiyi ərazilərdir. Bu infrastruktur sahələri həyati əhəmiyyət daşıdığından, onların yerləşdiyi zonalar kənar təsirlərdən qorunmalı və fəaliyyətlərini məhdudlaşdıran maneələr olmamalıdır.

4.7. Kənd təsərrüfatı zonası - yaşayış məntəqələrinin sərhədləri daxilində təsdiq edilmiş baş və müfəssəl planlara uyğun istifadə növünün dəyişdirilməsi nəzərdə tutulan vaxtadək kənd təsərrüfatına yararlı torpaq sahələrinin və kənd təsərrüfatı obyektlərinin yerləşdiyi əraziləridir.

4.8. Xüsusi təyinatlı zona - qəbiristanlıqların, heyvan qəbiristanlığının, məişət tullantılarının yığıldığı poliqonların, zibilin ilkin emalı müəssisələrinin, təmizləmə qurğularının və fəaliyyəti yaşayış məntəqələrinin başqa ərazi zonalarının fəaliyyəti ilə uyğun gəlməyən digər obyektlərin yerləşdiyi əraziləri əhatə edir.

4.9. Hərbi və digər rejimli zonalar - hərbi hissələrin və digər xüsusi istifadə rejimi müəyyənləşdirilən obyektlərin yerləşdiyi ərazilərdir. Əhalinin həyatına və sağlamlığına təhlükə törədə bilən obyektlər digər ərazi zonalarından sanitariya-mühafizə əraziləri ilə ayrılır.

4.10. Xüsusi qorunan ərazi zonaları - xüsusi mühafizə olunan təbiət və təbiəti mühafizə, habelə tarix-memarlıq və mədəni irs obyektlərinin və komplekslərinin geniş təmsil olunduğu şəhər və digər yaşayış məntəqələrinin ərazilərini əhatə edir.

Hər bir konkret qoruq ərazisi (tarixi şəhər və digər yaşayış məntəqələri, mərkəzlər, məhəllələr, meydanlar, küçələr, tarixi yerlər, arxeoloji və memarlıq dəyəri olan obyektlərin yerləşdiyi ərazilər) üçün mühafizə zonaları, tikintini tənzimləmə rejimi və digər məhdudiyyətlər müəyyən edilir.

4.11. Xüsusi şərtlərlə istifadə olunan ərazi zonaları - istehsalat və sənaye, nəqliyyat və mühəndis infrastrukturunu, içməli su təchizatı mənbələri, mühafizə edilən obyektlər və təyinatından asılı olaraq digər sənaye və kommunal obyektlərini məskunlaşma ərazisindən ayıran mühafizə, sanitariya və sanitariya-mühafizə zonalarıdır.

4.12. Ehtiyat zonası - şəhərsalma ehtiyatı olan və yaşayış məntəqəsinin inkişafı üçün nəzərdə tutulan zonadır. Təsdiq edilmiş baş və müfəssəl planda nəzərdə tutulmayan, lakin istifadə forması və rejimi yaşayış məntəqəsinin və ya onun hissəsinin planlaşdırılmış perspektiv inkişafına mane olmayan ərazi zonasıdır.

4.13. Ərazi zonalarında yolverilən tikintinin miqyası aşağıdakı cədvəl üzrə müəyyən edilir:

Ərazi zonaları	Ərazinin tikinti əmsalı	Ərazinin tikinti sıxlığı əmsalı
<b>Yaşayış zonaları</b>		
Çoxmərtəbəli, çoxmənzilli yaşayış binaları, o cümlədən:	0.4	1.2
yenidən qurulan	0.6	1.6
orta mərtəbəli çoxmənzilli yaşayış binaları	0.4	0.8
azmərtəbəli çoxmənzilli yaşayış binaları	0.4	0.6
mənzilyanı torpaq sahələri olan bloklaşdırılmış yaşayış binaları	0.3	0.6
həyətəyanı torpaq sahələri olan fərdi yaşayış evləri	0.2	0.4
<b>İctimai-işgüzar zona</b>		
çoxfunksiyalı tikinti	1.0	3.0
ixtisaslaşdırılmış ictimai tikinti	0.8	2.4
<b>İstehsalat zonası</b>		
sənaye	0.8	2.4
elmi-istehsalat	0.6	1.0
kommunal-anbar	0.6	1.8

**Qeydlər:** 1. Tikinti sıxlığının əsas göstəriciləri aşağıdakılardır:

1.1. ərazinin tikinti əmsalı - bina və qurğular altında olan sahənin planlaşdırılan ərazinin (məhəllənin) ümumi sahəsinə olan nisbəti;

1.2. ərazinin tikinti sıxlığı əmsalı - bina və qurğuların bütün yerüstü mərtəbələrinin sahəsinin planlaşdırılan ərazinin (məhəllənin) ümumi sahəsinə olan nisbəti.

2. Yaşayış və ictimai-işgüzar zonaların tikinti əmsalı və tikinti sıxlığı əmsalları məhəllə ərazisində (brutto) idarə və müəssisələrin xidmət hesabına uyğun qarajlar, avtomobil dayanacaqları, yaşıllıqlar, meydançalar və digər abadlıq obyektləri nəzərə alınmaqla verilmişdir.

İstehsalat zonası üçün əmsallar məhəllə sənaye tikililərinə, o cümlədən bir və ya bir neçə obyektlərə şamil edilir.

3. Tikinti sıxlığı əmsalı hesablanarkən mərtəbələrin sahələri, binanın xarici ölçüləri ilə təyin edilir. Buraya ancaq yerüstü mərtəbələr və mansarda daxildir. Bina və qurğuların yeraltı abadlıq işləri üçün nəzərdə tutulan yeraltı qurğular hesaba alınmır.

4. Məhəllələrin sərhədləri qırmızı xətlə tənzimlənir.

5. Məhəllələrin yaşayış, ictimai işçi zonalarında yenidənqurma (mərtəbəüstü artırmalar, mansarda) işləri, məhəllə əhalisinə xidmət göstərən idarə və müəssisələrin xidmət həcmi hesabı ilə aparılır. Qonşu məhəllələrdəki xidmət müəssisələri onların normativ xidmət radiuslarını (məktəbəqədər müəssisə və ibtidai məktəblər istisna olmaqla) nəzərə alınmağa yol verir.

6. Mövcud binaların yenidən qurulması zamanı tikinti sıxlığının sanitariya-gigiyena və yanğın əleyhinə normalara əməl etməklə, 30 faizdən çox olmamaq şərtilə artırılmasına yol verilir.

## **5. Ərazi zonalarının müəyyən edilməsinin prinsipləri və qaydaları**

5.1 Ərazilərin zonalaşdırılması baş və müfəssəl planların tərkibində aparılır və şəhər və digər yaşayış məntəqələrinin ərazisini və ya ərazi hissələrini əhatə edir.

5.2. Yaşayış məntəqələrinin ərazilərinin və ya ərazi hissələrinin funksional əhəmiyyətinə və şəhərsalma reqlamentlərinə görə ərazilərin zonalaşdırılması aşağıdakı prinsiplər nəzərə alınmaqla həyata keçirilir:

5.2.1. müvafiq ərazilərin planlaşdırılması üzrə əvvəllər qəbul olunmuş qərarlar;

5.2.2. şəhərsalma fəaliyyətinin məhdud şəkildə yol verildiyi zonaların müəyyən edilməsi;

5.2.3. ərazidə mövcud olan tikililərin, mühəndis-kommunikasiya təminatı və nəqliyyat infrastrukturalarının, həmçinin ərazinin planlaşdırılma strukturunun əsas elementlərinin göstərilməsi;

5.2.4. yerli şəraitin nəzərə alınması;

5.2.5. torpaqdan istifadə növü təyin edilməklə hər zona üçün məhdudiyyətlərin və şərtlərin nəzərdə tutulması;

5.2.6. zonaların sərhədlərinin təbii komplekslərin ərazi sərhədləri ilə torpaqdan məhdud istifadənin yol verdiyi (xüsusi şərtlərlə istifadə olunan) zonaların sanitar-mühafizə, mühafizə zolaqları ilə və qırmızı xətlərlə uzlaşdırılması;

5.2.7. yaşayış məntəqələri ərazilərinin təhlükəsizliyi, onların təbiət və texnogen xarakterli fəvqəladə halların təsirindən qorunmasına dair xüsusi norma və qaydaların tətbiqi tələb olunan zonaların müəyyən edilməsi;

5.2.8. ətraf mühitin, yerin təkinin, ekoloji, təhlükəsizlik və sanitar qaydaların mühafizəsinə dair tədbirlərin görülməsi;

5.2.9. tarixi-mədəni irs obyektlərinin, xüsusi qorunan təbiət ərazilərinin və təbii landşaft yerlərinin olduğu zonaların sərhədlənməsi.

5.3. Ərazi zonalarının sərhədləri, onların torpaqdan istifadə və tikinti qaydaları nəzərə alınmaqla aşağıdakı kimi müəyyən edilir:

5.3.1. ümumi planlar, şəhərlərin və digər yaşayış məntəqələrinin baş və müfəssəl planları ilə müəyyən edilmiş funksional zonalar və onların planlaşdırılmış inkişaf parametrləri ilə;

5.3.2. eyni ərazi zonası daxilində torpaq sahələrində mövcud və planlaşdırılan istifadəsinin müxtəlif növlərinin birləşdirilməsi imkanlarına görə;

5.3.3. ərazilərin planlaşdırılması və mövcud torpaq istifadəsi;

5.3.4. ərazi planlaşdırılması sənədlərinə uyğun olaraq, müxtəlif kateqoriyalı torpaq sahələrinin sərhədlərinin dəyişməsi;

5.3.5. qarışıq torpaq sahələrində yerləşmiş əsaslı tikinti obyektlərinə ziyan toxundurulması imkanlarının aradan qaldırılması.

5.4. Ərazi zonalarının sərhədləri aşağıdakılar üzrə də müəyyən edilir:

5.4.1. magistralların, küçələrin, keçidlərin bir-birinə əks istiqamətdə nəqliyyatın hərəkətini ayıran xətləri üzrə;

5.4.2. qırmızı xətlər üzrə;

5.4.3. bələdiyyə qurumlarının sərhədləri üzrə;

5.4.4. inzibati rayon bölgüsü olan şəhərlərdə şəhərdaxili ərazilərin sərhədləri üzrə;

5.4.5. torpaq sahələrinin sərhədləri üzrə;

5.4.6. təbiət obyektlərinin təbii sərhədləri üzrə;

5.4.7. digər formada əsaslandırılmış sərhədlər üzrə.